

**BESCHRIJVEND DOCUMENT**  
**VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHT VOOR**  
**ONTWERP, FINANCIERING EN**  
**PROMOTIE VAN WERKEN**

**MET ALS VOORWERP**  
**“HERWAARDERING VAN DE SITE VAN**  
**HET OUD GEMEENTEHUIS”**  
**Oudergemlaan 113/117**

**CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG**

**Opdrachtgevend bestuur**

**Gezamenlijke opdracht**  
**GEMEENTE ETTERBEEK – IRIS ZIEKENHUIZEN ZUID**

**Ontwerper**

**Gemeente Etterbeek - Openbare Werken - Coördinatie Jachthof**  
**Kazernenlaan 31/1 te 1040 Etterbeek**  
**Tel : 02 627 27 16**

## Inhoudstabel

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Gemeenschappelijke bepalingen .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Algemene uitvoeringsregels .....  | 5         |
| 1.2      | Aanbestedende overheid en gezamenlijke opdracht .....   | 5         |
| 1.3      | Beschrijving van de opdracht .....  | 6         |
| 1.3.1    | <i>Algemeen</i> .....   | 6         |
| 1.3.2    | <i>Wat betreft de woningen</i> .....  | 8         |
| 1.3.3    | <i>Wat betreft de polykliniek</i> .....   | 8         |
| 1.3.4    | <i>Wat betreft de parkings</i> .....  | 8         |
| 1.4      | Minimumeisen.....   | 8         |
| 1.5      | Ligging van het goed.....   | 10        |
| 1.6      | Geen opsplitsing in percelen .....  | 10        |
| 1.7      | Opdrachtdocumenten .....  | 10        |
| 1.8      | Taalgebruik .....   | 11        |
| 1.9      | Vertrouwelijkheid.....  | 11        |
| 1.10     | Vrijstelling van aansprakelijkheid.....   | 12        |
| 1.11     | Definities.....   | 13        |
| 1.12     | Bevoegde rechtscolleges en toepasselijk recht.....  | 14        |
| <b>2</b> | <b>Bepalingen betreffende de plaatsing .....</b>  | <b>16</b> |
| 2.1      | Plaatsingswijze .....   | 16        |
| 2.2      | Indicatieve kalender voor plaatsing van de opdracht .....   | 17        |
| 2.3      | Selectiefase.....   | 19        |
| 2.3.1    | Vragen .....  | 19        |
| 2.3.2    | UEA .....   | 19        |
| 2.3.3    | Rechtssituatie van de inschrijver (uitsluitingsgronden) .....                                       | 21        |
| 2.3.4    | Economische en financiële draagkracht (selectiecriteria) .....                                      | 21        |
| 2.3.5    | Technische en beroepsbekwaamheid van de inschrijver (selectiecriteria) .....                        | 22        |
| 2.3.6    | Erkenning.....  | 23        |
| 2.3.7    | Eventuele beperking en rangschikking van de kandidaten die voor de dialoog worden uitgenodigd ..... | 24        |
| 2.3.8    | Kandidatuur .....   | 24        |
| 2.3.9    | Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de onderaannemers .....                                   | 25        |
| 2.4      | Dialoofase – Verloop .....  | 25        |
| 2.4.1    | Inleiding.....  | 25        |
| 2.4.2    | Informatiebijeenkomst en bezoek ter plaatse .....   | 26        |
| 2.4.3    | Indiening van voorstellen van deelnemers .....  | 26        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 2.4.4    | Beëindiging van de dialoog.....  | 27        |
| 2.5      | Gunningscriteria .....   | 27        |
| 2.6      | Gemeenschappelijke bepalingen .....  | 29        |
| 2.6.1    | Wijziging in de identiteit of samenstelling van deelnemers/inschrijvers .....  | 29        |
| 2.6.2    | Weglatingen, onnauwkeurigheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden in een aanbesteding .....   | 29        |
| 2.6.3    | Wijzigingen tijdens de procedure.....  | 30        |
| 2.6.4    | Vergoeding voor deelname aan de dialoog .....  | 30        |
| 2.6.5    | Onderbreking van de procedure .....  | 31        |
| <b>3</b> | <b>Behoefteprogramma .....</b>   | <b>31</b> |
| 3.1      | Algemene stedenbouwkundige en architectonische kenmerken.....  | 31        |
| 3.1.1    | Inleiding .....  | 31        |
| 3.1.2    | Ligging.....   | 31        |
| 3.2      | Geconventioneerde huisvesting.....   | 31        |
| 3.2.1    | Typologie van de huisvesting .....   | 31        |
| 3.2.2    | Verkoopvoorwaarden.....  | 31        |
| 3.2.3    | Ontbindende clausule .....   | 31        |
| 3.3      | Sociale huisvesting .....  | 32        |
| 3.4      | Polikliniek .....  | 33        |
| 3.5      | Groene ruimten .....   | 33        |
| <b>4</b> | <b>Prijzen en financieringswijze .....</b>   | <b>34</b> |
| 4.1      | Geconventioneerde huisvesting.....   | 34        |
| 4.1.1    | Principe.....  | 34        |
| 4.1.2    | Voorwaarden en tijdstip van betaling .....   | 34        |
| 4.1.3    | Vaststelling van het percentage van de opbrengst van de verkoop van geconventioneerde en, in voorkomend geval, vrije huisvesting ..... | 34        |
| 4.2      | Sociale huisvesting .....  | 35        |
| 4.2.1    | Principe.....  | 35        |
| 4.2.2    | Tijdstip van betaling .....  | 35        |
| 4.3      | Polikliniek .....  | 35        |
| 4.3.1    | Principe.....  | 35        |
| 4.3.2    | Tijdstip van betaling .....  | 35        |
| 4.4      | Wijze van berekening en betaling van de prijs van de sociale huisvesting en de polikliniek   | 35        |
| 4.5      | Groene ruimten en achteruitbouwstroken.....  | 35        |
| 4.6      | Vrije verkoop woningen .....   | 36        |
| 4.7      | Verbod op exclusiviteitsclausules van banken .....   | 36        |
| 4.8      | Prijsherzieningsformule.....   | 36        |
| <b>5</b> | <b>Algemene contractuele bepalingen.....</b>   | <b>36</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.1      | Leidend ambtenaar .....   | 36        |
| 5.2      | Verzekeringen.....  | 37        |
| 5.3      | Vergunningen .....  | 39        |
| 5.3.1    | Niet toekenning.....  | 39        |
| 5.3.2    | Wijzigingen in het project en herziening van de verkoopprijs - draagwijdte van de herzieningsclausule ..... | 39        |
| 5.4      | Validatiesysteem ontwerp en werken .....  | 40        |
| 5.5      | Ontwerp- en uitvoeringsrisico.....  | 40        |
| 5.6      | Duur van de opdracht en uitvoeringstermijn.....   | 42        |
| 5.7      | Belastingen die de waarde van de opdracht beïnvloeden .....   | 42        |
| 5.8      | Projectvennootschap.....  | 43        |
| 5.9      | Garantieperiode .....   | 43        |
| 5.10     | Geschillen .....  | 43        |
| <b>6</b> | <b>Technische specificaties voor de uitvoering van de werkzaamheden .....</b>                               | <b>43</b> |
| 6.1      | Planologische situatie.....   | 43        |
| 6.2      | Toestand van gronden en gebouwen.....   | 44        |
| 6.3      | Kennis van het terrein en technische beperkingen.....   | 44        |
| 6.4      | Verkrijgen van vergunningen en andere verplichtingen voorafgaand aan de werkzaamheden                       | 45        |
| 6.5      | Gezondheids- en veiligheidsplan.....  | 45        |
| 6.6      | Toezicht op de uitvoering.....  | 45        |
| 6.7      | Diverse bepalingen die specifiek betrekking hebben op de uitvoering .....                                   | 46        |
| 6.7.1    | Water en elektriciteit voor de uitvoering van de opdracht .....   | 46        |
| 6.7.2    | Technische documentatie en handleidingen .....  | 46        |
| <b>7</b> | <b>Gesplitst zakelijk recht of afstand van het recht van natrekking.....</b>                                | <b>47</b> |
| <b>8</b> | <b>Voortijdige beëindiging van de overeenkomst .....</b>  | <b>47</b> |
| <b>9</b> | <b>Bijlagen.....</b>  | <b>47</b> |
| 9.1      | Kandidaatstellingsformulier .....   | 47        |
| 9.2      | Technische specificaties met betrekking tot de polikliniek.....   | 47        |
| 9.3      | Huisvesting en andere - programma .....   | 47        |
| 9.4      | Plannen.....  | 47        |
| 9.5      | Inventaris asbest – bestaande situatie.....   | 47        |
| 9.6      | Toegangsvoorwaarden voor de bidders.....  | 47        |

## **1 Gemeenschappelijke bepalingen**

### **1.1 Algemene uitvoeringsregels**

Artikel 9 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 bepaalt in paragraaf 4 wat volgt in verband met de afwijkingen:

(...)

2° [4 ...]4

*Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op de opdrachten die zowel betrekking hebben op de financiering, het ontwerp en op de uitvoering van werken en, in voorkomend geval, op elke dienstverlening in dat verband. Voor deze opdrachten mag afgeweken worden van de andere verplichte bepalingen dan die bedoeld in de paragrafen 2 en 3, mits naleving van het vierde lid.*

*De lijst van de bepalingen waarvan wordt afgeweken, wordt voor alle opdrachten uitdrukkelijk vooraan in het bestek vermeld.*

De regels betreffende de uitvoering worden in voorkomend geval nader bepaald tijdens de dialoog. In dit verband wordt verwezen naar nummer 5.4.

### **1.2 Aanbestedende overheid en gezamenlijke opdracht**

Deze opdracht is een gezamenlijke opdracht in de betekenis van artikel 48 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en werd geplaatst tussen:

**De gemeente Etterbeek**, Kazernelaan 31/1 te 1040 Etterbeek  
&

**De Iris Ziekenhuizen Zuid**, Baron Lambertstraat 38 te 1040 Brussel, hierna "IZZ".

De gemeente Etterbeek is de aanbestedende overheid-piloot in de betekenis van voornoemd artikel 48, die de gunningsprocedure in eigen naam en voor eigen rekening alsook in naam en voor rekening van IZZ voert.

In haar hoedanigheid van aanbestedende overheid in de betekenis van artikel 48 van de wet van 17 juni 2016 is de gemeente Etterbeek inzonderheid als enige bevoegd met betrekking tot de volgende opdrachten:

- de algemene coördinatie, op zowel technisch als administratief vlak, van de lancering, het voeren, de gunning evenals de opvolging van de uitvoering van de Opdracht, onverminderd het beheer door IZZ van het deel betreffende de uitvoering van de opdracht met betrekking tot de polykliniek;
- nemen en uitvoeren van alle genomen beslissingen, alsook de communicatie ervan aan de betrokken derden, met betrekking tot de lancering, het voeren en de gunning;
- alle formele of informele communicatie met Kandidaten, Deelnemers, Inschrijvers of de benaderde opdrachtnemer met betrekking tot de opdracht.

De Overeenkomst die na afloop van de huidige opdracht moet worden gesloten, zal een Overeenkomst zijn tussen de gemeente Etterbeek, IZZ en de opdrachtnemer. De uitvoering van de opdracht zal hoe dan ook een nauwe coördinatie tussen de partijen bij deze overeenkomst vereisen met het oog op de verwezenlijking van het project op de site en in de omgeving ervan.

IZZ zal de ruimte “polykliniek” erkennen en de partijen verbinden zich ertoe om tijdens de dialoog een akkoord te bereiken over uitvoeriger nadere regels in dit verband, overeenkomstig de bepalingen van nummer 5.4.

De aanbestedende overheid kan zich voor de volledige duur van de procedure laten bijstaan door adviseurs, teams en comités waarin het huidige beschrijvend document niet voorziet.

**Contact:**

Naam: Gemeente Etterbeek – Openbare Werken – Coördinatie Jachthof

Adres: Kazernelaan 31/1 te 1040 Etterbeek

Contactpersoon: de heer Ludovic Genard – Algemeen directeur Openbare Werken

E-mail: [ludovic.genard@etterbeek.brussels](mailto:ludovic.genard@etterbeek.brussels)

### **1.3 Beschrijving van de opdracht**

#### **1.3.1 Algemeen**

**Voorwerp:** Site Oudergemlaan 113/117 – Constructie van een complex van woningen, een polykliniek en een openbaar plein.

De opdracht heeft betrekking op het ontwerp, de bouw en de financiering van:

- Sociale woningen (10% van het aantal geconventioneerde woningen);
- Geconventioneerde woningen;
- Vrije woningen voor het potentiële surplus boven 120 woningen (sociaal en geconventioneerde);
- Een polykliniek;
- Groene ruimten (openbaar en privaat);
- Achteruitbouwzones en directe omgeving.

De opdracht omvat de promotie van de woningen die worden verkocht aan derde kopers. Het is de bedoeling om ca. 120 sociale en geconventioneerde woningen te bouwen.

De percelen hebben een totale beschikbare oppervlakte van 6.795 m<sup>2</sup>.

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw van het geheel van de operatie. Daartoe wordt aan een ondernemer gevraagd een project uit te werken, alle vergunningen te verkrijgen die nodig zijn om het (de) aanvaarde gebouw(en) op te trekken alsook de beoogde constructies en inrichtingen te realiseren. Bovendien is hij aansprakelijk voor de financiering en de commercialisering van de geconventioneerde woningen.

De dialogo heeft dus als doel een opdrachtnemer aan te wijzen die zal worden belast met de realisatie en – deels – de commercialisering van de constructies.

Voor de realisatie van dit project verbindt de aanbestedende overheid zich ertoe het volledige terrein ter beschikking te stellen van de opdrachtnemer (*cf.* nummer 7).

De opdracht omvat inzonderheid:

- De asbestverwijdering (met inbegrip van, onder andere, de sloopinventaris en de eigenlijke asbestverwijderingswerken) en de afbraak – volledig of gedeeltelijk – volgens de noodwendigheden van het nieuwe project (de asbestverwijderingsinventaris wordt ter informatie als bijlage aangehecht). De verondersteld volledige dossiers van aanvraag van vergunning van sloop- en asbestverwijderingswerken worden bij de vergunningverlenende overheid ingediend binnen de drie maanden die volgen op de kennisgeving van de opdracht en de sloopwerken worden aangevat zodra deze vergunning uitvoerbaar zal zijn<sup>1</sup>. De afbraak is financieel ten laste van de opdrachtnemer. Het bovengronds gedeelte moet bij voorrang volledig worden afgebroken. De bestaande parkings kunnen worden bewaard.
- Het architecturaal ontwerp van het te bouwen geheel, waarmee tegelijk met de aanvraag van sloopvergunning moet worden begonnen, in overleg met de gemeente Etterbeek.
- Het verkrijgen van alle vergunningen (stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning) zoals vereist door de geldende wetgeving, met inbegrip van de werfmeldingen.
- De uitvoering van alle werken tot aan hun volledige voltooiing.
- De financiering van de uitwerking van het project en van alle werken.
- Alle handelingen die niet in het bijzonder worden beschreven maar door hun aard het gevolg zijn, afhankelijk van of solidair zijn ten opzichte van de handelingen die in het beschrijvend document worden gedefinieerd.
- De terbeschikkingstelling van een geheel van sociale woningen die klaar zijn om te worden bewoond vanaf de voorlopige oplevering van de werken.
- De bouw van een polykliniek overeenkomstig de programmering.
- De promotie (publiciteit in verband met het project) en de verkoop van de geconventioneerde woningen (alsook, in voorkomend geval, de vrij te verkopen woningen) aan particulieren (bezoeken, modelappartementen, opvolging met de gemeente en de notarissen enzovoort). Dit omvat ook de kosten in verband met de interventies die nodig zijn om de opmerkingen op te heffen die de eigenaars hebben geformuleerd bij hun aankomst. De opmerkingen kunnen verschillend zijn van die in verband met de voorlopige oplevering van het gebouw en kunnen inzonderheid het gevolg zijn van schade die zich voordoet ter gelegenheid van het bezoek aan een appartement (krassen, vlekken, botsen ...), slecht onderhoud of een verkeerd gebruik van het gebouw tussen het ogenblik van de voorlopige oplevering en de aankomst van de nieuwe kopers zoals het opduiken van sanitaire lekken, beschadiging en loskomen van dragers (parket, betegeling, schilderwerk ...), problemen met het openen van deuren en ramen, elektrische storingen of problemen met de verwarming, welke verstoppingen ook van de leidingen of andere problemen op het vlak van loodgieterij ...
- De afgifte aan de nieuwe kopers van de documenten in verband met het opstarten van de woningen of de polykliniek zoals het dossier AS BUILT, het PID, het EPB, eenvormigheidsattesten, gebruiksaanwijzingen ...
- De kosten in verband met de opleiding betreffende de installaties.

---

<sup>1</sup> Het begrip 'uitvoerbare vergunning' wordt gedefinieerd in nummer **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

### **1.3.2 Wat betreft de woningen**

De geconventioneerde woningen voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in nummer **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**. De geconventioneerde woningen worden door de ondernemer verkocht aan derden. Deze derden moeten voldoen aan de toegangsvoorwaarden zoals bepaald in nummer **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**.

De sociale woningen worden door de gemeente betaald aan de opdrachtnemer. De sociale woningen voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in nummer **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**. De prijs van de sociale woningen wordt vastgesteld bij de gunning van de opdracht.

### **1.3.3 Wat betreft de polykliniek**

De polykliniek wordt door de opdrachtnemer verkocht aan IZZ. De polykliniek voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in punt 0 van dit document.

### **1.3.4 Wat betreft de parkings**

Elk geconventioneerd appartement wordt verkocht met een bijbehorende parkeerplaats.

Er is geen parking voor de sociale woningen.

De polykliniek moet beschikken over ten minste 40 parkeerplaatsen. Voor zover het mogelijk is om aan deze polykliniek meer parkeerplaatsen toe te wijzen, is ze bereid om er in voorkomend geval tot maximaal zestig te verwerven. Het reële aantal zal worden vastgesteld in het kader van de dialoog.

## **1.4 Minimumeisen**

De volgende elementen zijn minimumeisen:

- Het plaatsbezoek;
- De drie functies (woningen, de groene ruimte en de polykliniek) moeten zijn opgenomen in de voorgestelde oplossingen.
- De minimale programmering van de behoeften van de polykliniek, zoals bedoeld in nummer 0.

In de betekenis van dit beschrijvend document zijn de begrippen “minimumeis” en “substantiële regelmatigheid” identiek. Bijgevolg heeft het gebrek aan inachtneming van een element zoals hierboven bepaald als gevolg dat de offerte substantieel onregelmatig is in de betekenis van artikel 76 van het koninklijk besluit van 18 april 2017, onverminderd de overige bepalingen zoals bedoeld in paragraaf 1 van hetzelfde artikel.

Dit doet ook geen afbreuk aan het feit dat meerdere niet-substantiële onregelmatigheden tot gevolg kunnen hebben dat een offerte wordt afgewezen.





### **1.5 Ligging van het goed**

Het goed is gelegen te: 1140 Brussel, Oudergemlaan 113 tot 117 – Generaal Lemanlaan 101 tot 109 – Sint-Pieterssteenweg 122 tot 124; het gaat om de plaats van uitvoering van de opdracht (cf. het plan bijgevoegd in bijlage 9.4).

Dit terrein, met inbegrip van het administratief gebouw dat er is gelegen, is eigendom van de gemeente en maakt deel uit van haar privédoomein.

De kadastrale percelen waar het project zal worden ingeplant, worden als volgt geïdentificeerd:

- Etterbeek, 1ste divisie, sectie A, 314/A/34
- Etterbeek, 1ste divisie, sectie A, 314/P/24
- Etterbeek, 1ste divisie, sectie A, 314/D/16

### **1.6 Geen opsplitsing in percelen**

Deze opdracht omvat een enkel perceel. Overeenkomstig artikel 58 van de wet van 17 juni 2016 heeft de aanbestedende overheid overwogen om de huidige opdracht op te splitsen in percelen, maar heeft ze uiteindelijk beslist om dat niet te doen, voornamelijk om de volgende redenen: de opsplitsing van de opdracht in percelen zou niet opportuun zijn wat betreft het te bereiken resultaat noch vanuit economisch oogpunt. Het project wil allesomvattend en geïntegreerd zijn om het vastgestelde doel te verwezenlijken, i.e. de herwaardering van de site van het oude gemeentehuis. Meer bepaald zou een opsplitsing in percelen niet toelaten de samenhang en de harmonie te verzekeren die onmisbaar zijn voor de integratie van de verschillende types woningen en functies waarop het project betrekking heeft, meer bepaald op het niveau van het ontwerp. Het project heeft immers betrekking op het ontwerp, de bouw van woningen en van een polykliniek alsook op de commercialisering van woningen aan derden, dit alles binnen eenzelfde gebouw. Met het oog op de samenhang en het financieel evenwicht van het project is het dus noodzakelijk om te handelen met een enkele opdrachtnemer. De gunning van percelen aan verschillende opdrachtnemers, op basis van voorstellen en oplossingen die onvermijdelijk verschillend en onafhankelijk ten opzichte van elkaar zouden zijn, zou niet toelaten de doelstellingen van de aanbestedende overheid op het vlak van eenheid en harmonie te bereiken. Tot slot wenst de aanbestedende overheid slechts één gesprekspartner te hebben, opdat de voorgestelde oplossing globaal en geïntegreerd zou zijn, zonder dat de ene dienstverlener een eventueel in gebreke blijven of een eventuele tekortkoming zou kunnen afwentelen op een andere dienstverlener.

### **1.7 Opdrachtdocumenten**

Het huidige document omvat inzonderheid een beschrijving van de procedure en de regels die van toepassing zijn tijdens de periode die loopt vanaf de uitnodiging aan de deelnemers om hun eerste voorstellen in te dienen tot aan de afsluiting van de dialoog, onder voorbehoud van preciseringen die de aanbestedende overheid later zal aanbrengen, inzonderheid via de oriënteringsnota's en de Inschrijvingsgids. De bijlagen bevatten een beschrijving van het programma van de aanbestedende overheid.

De aanbestedende overheid heeft het recht om de documenten van de opdracht aan te vullen, te preciseren en te wijzigen tijdens de gunningsprocedure.

## **1.8 Taalgebruik**

De opdrachtdocumenten zijn beschikbaar in het Nederlands en het Frans. Dit zijn de voertalen bij de uitvoering van deze procedure. Alle door de deelnemers / inschrijvers ingediende documenten worden in een van deze twee talen opgesteld, met dien verstande dat de taal die wordt gekozen voor indiening van de aanvraag tot deelneming verplicht moet worden gebruikt door de deelnemer/inschrijver voor de volledige duur van de rest van de procedure, in zijn mondelinge en schriftelijke relaties met de aanbestedende overheid, behoudens uitdrukkelijke vrijstelling of instructie door die aanbestedende overheid om een andere taal te gebruiken.

De documenten die enkel beschikbaar zijn in een andere taal, mogen worden ingediend in die taal, samen met een vertaling in de taal van beide voornoemde talen die wordt gebruikt voor de afgifte van alle andere documenten, de voorstellen en de definitieve offerte. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor een vertaling van deze documenten te eisen binnen de termijn die zij vaststelt.

## **1.9 Vertrouwelijkheid**

Door aan de dialoog deel te nemen, verbinden de deelnemers / inschrijvers zich ertoe om alle informatie die ze van de aanbestedende overheid ontvangen en die niet ook voor het publiek toegankelijk zou zijn op vertrouwelijke wijze te behandelen, zonder ze te verspreiden aan derden. Ze mogen deze informatie verstrekken aan hun interne en externe medewerkers die betrokken zijn bij deze procedure van dialoog, op voorwaarde dat deze personen zich er op hun beurt toe verbinden dezelfde vertrouwelijkheidsregels in acht te nemen.

Wat betreft de vertrouwelijke verwerking van de informatie die door deze laatste wordt doorgegeven aan de aanbestedende overheid, bepaalt artikel 13 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten wat volgt:

*“§ 1. Zolang de aanbesteder geen beslissing heeft genomen over, naargelang het geval, de selectie of kwalificatie van de kandidaten of deelnemers, de regelmatigheid van de offertes, de gunning van de opdracht of de beslissing om af te zien van het plaatsen van de opdracht, hebben de kandidaten, deelnemers, inschrijvers en derden geen toegang tot de documenten betreffende de plaatsingsprocedure, met name de aanvragen tot deelneming of kwalificatie, de offertes en de interne documenten van de aanbesteder.*

*Van het eerste lid kan afgeweken worden mits het schriftelijk akkoord van de kandidaat of inschrijver die deelneemt aan de onderhandelingen, overeenkomstig de artikelen 38, § 6, tweede lid, 39, § 3, derde lid, 40, § 4, tweede lid en § 5, vierde lid, 41, § 4, tweede lid, 121, § 3, derde lid, en 122, § 4, tweede lid, en dit enkel voor wat de vertrouwelijke informatie betreft die door deze kandidaat of inschrijver werd meegedeeld.*

*§ 2. Onverminderd de verplichtingen inzake de bekendmaking van gegunde overheidsopdrachten en de informatieverstrekking aan kandidaten, deelnemers en inschrijvers, maakt de aanbesteder de informatie die hem door een ondernemer als*

*vertrouwelijk is verstrekt, met inbegrip van eventuele fabrieks- of bedrijfsgeheimen en de vertrouwelijke aspecten van de offerte, niet bekend.*

*Hetzelfde geldt voor elke persoon die in het kader van zijn functie of van de hem toevertrouwde opdrachten, kennis heeft van dergelijke vertrouwelijke informatie.*

*§ 3. De aanbesteder kan aan een ondernemer eisen stellen die tot doel hebben de vertrouwelijke aard van de informatie die hij beschikbaar stelt, te beschermen."*

Bij de afgifte van hun voorstellen en definitieve offertes geven de deelnemers / inschrijvers duidelijk aan welke elementen daarvan op vertrouwelijke wijze moeten worden behandeld.

Deze vertrouwelijke behandeling mag geen obstakel zijn voor de inachtneming, door de aanbestedende overheid, van verplichtingen die haar wettelijk zouden worden opgelegd, inzonderheid, in het kader van de verplichtingen inzake motivering of van een gerechtelijke instantie of voor de Raad van State, in het kader van de uitoefening van het administratief toezicht door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, of om een nuttig verweer te kunnen voeren van de beslissingen die worden genomen in het kader van deze opdracht voor eender welke instantie of eender welk gerecht waar dit aanhangig zou worden gemaakt.

Door aan deze procedure deel te nemen, erkennen de deelnemers dat het beginsel van transparantie evenals de verplichting voor de aanbestedende overheid tot motivering van haar beslissingen voor hen de verplichting kunnen meebrengen om beslissingen die ze met betrekking tot deze opdracht zullen moeten nemen te baseren op informatie die ze van de deelnemers zullen ontvangen.

Voorts mag de vertrouwelijke behandeling van de door de deelnemers / inschrijvers geïdentificeerde gegevens geen obstakel vormen voor de kennisname daarvan met het oog op het voeren van de dialoog en het gunnen van de opdracht.

### **1.10 Vrijstelling van aansprakelijkheid**

Aan de deelnemers / inschrijvers wordt gevraagd alle nodige maatregelen te nemen om zelf volledige kennis te verwerven van de kenmerken van de site en het project, alvorens hun eerste voorstel in te dienen.

De aandacht van de deelnemers / inschrijvers wordt heel in het bijzonder gevestigd op het feit dat de aanbestedende overheid er hoe dan ook van uitgaat, bij de evaluatie van de voorstellen en de definitieve offertes, dat zij zich op voorhand en ter plaatse op voldoende wijze rekenschap hebben gegeven van de aard en de omvang van de verwachte prestaties en dat ze in deze documenten rekening hebben gehouden met alle ter zake te verrichten vaststellingen.

De aanbestedende overheid heeft de grootste zorg besteed aan de opmaak van de Opdrachtdocumenten. Niettemin wijst de aanbestedende overheid alle aansprakelijkheid af en verleent ze geen enkele garantie wat betreft de volledigheid of de juistheid van de informatie betreffende de opdracht.

De deelnemers / inschrijvers zijn gehouden zelf een onafhankelijke analyse en raming van de verstrekte gegevens te maken en, zo nodig, de juistheid, de volledigheid en de nauwkeurigheid van de informatie te controleren. Tevens zijn ze gehouden persoonlijk kennis te nemen van alle wet- of regelgeving die van toepassing zou zijn op deze opdracht.

Door aan de dialoog deel te nemen gaat de deelnemer / inschrijver akkoord met deze vrijstelling van aansprakelijkheid.

### 1.11 Definities

De in het huidige beschrijvend document gebruikte termen worden als volgt gedefinieerd voor de doeleinden van deze dialoog.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Overeenkomst</b>        | De overeenkomst die met de opdrachtnemer moet worden gesloten na afloop van de gunning van de opdracht, met betrekking tot de uitvoering van deze opdracht.   |
| <b>Dialoofasen</b>         | Elke fase zoals georganiseerd door het beschrijvend document en waarbij de aanbestedende overheid en de deelnemers betrokken zijn, met inbegrip van, meer bepaald, desgevallend, de indiening van voorstellen, de individuele bespreking van die voorstellen en hun evaluatie door de aanbestedende overheid in het licht van de minimumeisen en van de gunningscriteria. |
| <b>Inschrijvingsgids</b>   | De inschrijvingsgids wordt aan de deelnemers bezorgd na afsluiting van de dialoog. Deze gids bevat de informatie betreffende de modaliteiten voor indiening van de offertes en stelt in voorkomend geval andere modaliteiten en voorwaarden van de opdracht vast. Het betreft een opdrachtdocument.   |
| <b>Oriënteringsnota</b>    | Opdrachtdocument met aanwijzingen of nadere toelichting betreffende de dialoog of de voorstellen van de deelnemers, door de aanbestedende overheid – in de loop van de dialoog – meegedeeld op individuele wijze aan een deelnemer (individueel) of zonder onderscheid aan alle deelnemers (collectief).  |
| <b>Uniek aanspreekpunt</b> | De natuurlijke persoon die elke deelnemer aanwijst in zijn aanvraag tot deelneming en die tijdens de dialoog handelt als eerste gesprekspartner van de aanbestedende overheid.  |
| <b>Projectdrager</b>       | Het lid van eender welk consortium dat deelneemt aan de dialoog, door het consortium aangewezen om te handelen als projectdrager en piloot van het team van de deelnemer, voor de hele duur van de procedure. De projectdrager moet noodzakelijkerwijze actief zijn en ervaring bezitten in de ontwikkeling en de promotie van vastgoed- of grondprojecten.               |

## **1.12 Bevoegde rechtscolleges en toepasselijk recht**

Het Belgisch recht is van toepassing op de huidige procedure.

Alleen de hoven en rechtbanken waarvan het ambtsgebied de gemeente Etterbeek omvat alsook de Raad van State zijn bevoegd in geval van geschillen met betrekking tot deze procedure.

Onderstaande regelgeving is toepasselijk, zonder dat deze opsomming volledigheid nastreeft:

- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren.
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten.
- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies.
- De wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken, vastgesteld door het koninklijk besluit van 26 september 1991.
- Het ministerieel besluit van 27 september 1991 tot nadere bepaling van de indeling van de werken volgens hun aard in categorieën en ondercategorieën met betrekking tot de erkenning van de aannemers.
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.
- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), de welzijnswet en de Codex over het welzijn op het werk.
- De wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.
- Het koninklijk besluit van 14 augustus 1986 tot bepaling van de voorwaarden tot uitoefening van de beroepswerkzaamheid van aannemer voor het waterdichtmaken van bouwwerken.
- Het ministerieel besluit van 19 december 1991 en zijn wijzigingsbesluiten waarbij de minimumafmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald.
- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zoals door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgesteld op 21 november 2006
- Het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en zijn wijzigingsbesluiten.
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 april 2002 betreffende het storten van afvalstoffen.
- Het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening.
- De ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en haar wijzigings- en uitvoeringsbesluiten.

- De ordonnantie van 19 februari 2004 tot wijziging van de ordonnantie van 7 maart 1991 betreffende de preventie en het beheer van afvalstoffen.
- De ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems en haar toepassingscirculaires.
- De wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect.
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 april 1999 houdende oplegging van sociale clausules bij de toewijzing van overheidsopdrachten in het raam van de uitvoering van investeringen van openbaar nut.
- Het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, zoals gewijzigd door de koninklijke besluiten van 18 december 1996, 19 december 1997 en 4 april 2003.
- Het koninklijk besluit van 6 november 1979 tot vaststelling van de normen inzake beveiliging tegen brand en paniek waaraan ziekenhuizen moeten voldoen.
- De ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen en haar uitvoeringsbesluiten.
- De geldende bepalingen betreffende personen met beperkte mobiliteit.
- De algemene regelgeving betreffende de uitvoering volgens de regels van de kunst zoals opgenomen in, onder andere, de nota's van het WTCB, de Internationale Arbeidsnormen, de STS evenals de geldende NBN-normen.
- Alle fournituren, constructies, alle toestellen alsook de accessoires, de infrastructuur en de technische verbindingen en algemeen al wat de opdrachtnemer gebruikt in het kader van deze opdracht, moeten beantwoorden aan de wettelijke en verplichte normen en/of regels en richtlijnen die in België van kracht zijn, meer bepaald in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en moeten over de vereiste vergunningen beschikken.

## **2 Bepalingen betreffende de plaatsing**

### **2.1 Plaatsingswijze**

Overeenkomstig artikelen 38 en 39 van de wet van 17 juni 2016 is het gebruik van een concurrentiegerichtte dialoog gerechtvaardigd in de volgende gevallen:

- “a) er kan niet worden voorzien in de behoeften van de aanbestedende overheid zonder aanpassing van onmiddellijk beschikbare oplossingen;*
- b) ze bevatten ontwerp- of innovatieve oplossingen;*
- c) de opdracht kan niet worden gegund zonder voorafgaande onderhandelingen wegens specifieke omstandigheden die verband houden met de aard, de complexiteit of de juridische en financiële voorwaarden of wegens de daaraan verbonden risico's; [of]*
- d) de technische specificaties kunnen door de aanbestedende overheid niet nauwkeurig genoeg worden vastgesteld op basis van een norm, Europese technische beoordelingen, een gemeenschappelijke technische specificatie of een technisch referentiekader als bedoeld in artikel 2, 45° tot 48°.”*

In het huidige geval lijdt het geen twijfel dat de behoeften van de aanbestedende overheid het ontwerp omvatten (**b**) en dat er in die behoeften niet kan worden voorzien zonder aanpassing van onmiddellijk beschikbare oplossingen (**a**).

Het ontwerp, de financiering, de constructie en de promotie van een vastgoed geheel met meerdere functies zoals bedoeld in het kader van de huidige opdracht komen immers niet overeen met welke bestaande oplossing ook en zullen onvermijdelijk een aanpassing van de voorstellen van de deelnemers aan de behoeften van de aanbestedende overheid vereisen, met dien verstande dat de bewuste behoeften zelf kunnen evolueren en kunnen worden verfijnd in de loop van de dialoog om, in voorkomend geval, de oplossingen te integreren die de deelnemers / inschrijvers zouden voorstellen.

Evenzo kan de opdracht niet worden gegund zonder voorafgaande onderhandelingen, gelet op de bijzondere omstandigheden wat betreft zijn aard, zijn complexiteit en de definitie van zijn juridische en financiële voorwaarden (**c**). Zo berust de complexiteit van het project en van de opdracht in het bijzonder, enerzijds, in de combinatie van constructies bestemd voor privégebruik, met als voorwaarde het gemiddeld of sociale inkomen van hun bewoners, van constructies en voorzieningen bestemd voor sociale woningen, een groene ruimte en, anderzijds, in het streven van de aanbestedende overheid om een noodzakelijke architecturale coherentie toe te passen met behoud weliswaar van eigen technische, architecturale, structurele en financiële verwachtingen.

Het project omvat ook een fase van financiering door de ondernemer evenals een technisch programma en in verband daarmee is het moeilijk om aan de hand van de opdracht documenten een volledig beeld te krijgen van alle aspecten in verband daarmee.



Het project omvat ook een polykliniek die wordt opgenomen in het vastgoedgeheel.

Evenmin is het mogelijk een duidelijk beeld te krijgen van alle gevolgen – inzonderheid op commercieel vlak – van de doorverkoop van de appartementen. In dit verband kan er worden verondersteld dat de inbreng van de ervaren ondernemers significant kan zijn in de loop van de dialoog.

Tot slot vereisen de stedenbouwkundige voorwaarden, zoals inzonderheid hierna gedefinieerd en met betrekking tot verschillende voorwerpen (polykliniek en woningen), dat er gebruik wordt gemaakt van een dialoog om zich ervan te vergewissen dat de voorgestelde oplossingen aan de behoeften zullen kunnen tegemoetkomen.

In deze context, gelet op het voorwerp van de opdracht en de door de aanbestedende overheid beoogde montage, lijken de klassieke procedures – zoals de openbare of de beperkte procedure – kennelijk ongeschikt te zijn. Dergelijke procedures zouden het inzonderheid niet mogelijk maken om rekening te houden, bij de definitie van de behoeften en de eisen, met de door de markspelers gegeven toelichting noch om een dialoog te voeren om de door hen voorgestelde oplossingen te laten evalueren. Zelfs het gebruik van de mededingingsprocedure met onderhandelingen zou minder gepast zijn, daar ze geen dialoog met de ondernemers mogelijk zou maken en evenmin zou toelaten dat de opdrachtdocumenten desgevallend parallel evolueren om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de behoeften van de aanbestedende overheid.

Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat de procedure van concurrentiegericht dialogoog de meest geschikte procedure is om de huidige opdracht te gunnen.

Door een aanvraag tot deelneming in te dienen stemmen de kandidaten / inschrijvers in met de keuze van de procedure door de aanbestedende overheid alsook met de motivering waarop deze keuze is gebaseerd.

## **2.2 Indicatieve kalender voor plaatsing van de opdracht**

Daar het onmogelijk is de duur en de omvang van de volledige dialoog te ramen tot aan de beslissing van gunning en het sluiten van de Overeenkomst (tijd nodig voor de evaluatie van de geproduceerde elementen, uitbreidbaarheid van het aantal dialoogfasen enzovoort), is de aanbestedende overheid niet gebonden door de termijnen die hierna worden vastgesteld voor elk deel van de dialoog. Deze termijnen moeten, wat betreft de aanbestedende overheid, worden beschouwd als zijnde indicatief en als doeltermijnen in de betekenis van artikel 39 van de wet van 17 juni 2016. De deelnemer / inschrijver kan geen enkele klacht indienen noch enige schadeloosstelling eisen in geval van – zelfs aanzienlijke – overschrijding van deze indicatieve termijnen.

Onder voorbehoud van aanpassingen in de loop van de dialoog zien de procedure en de indicatieve planning voor deze procedure er grotendeels als volgt uit:

| Omschrijving  | Begindatum                  | Einddatum |
|---|-----------------------------|-----------|
| Lancering van de procedure en bekendmaking van de aankondiging van opdracht   | T 0                         | N.v.t.    |
| Afgifte van de <b>aanvragen tot deelneming</b> van de kandidaten  | T0 + 2 maanden              |           |
| Beslissing van <b>kwalitatieve selectie</b> – uitnodiging aan de deelnemers om een beschrijving van hun ontwerpteam en hun eerste voorstel in te dienen | T0 + 4 maanden              | N.v.t.    |
| Informatiesessie en bezoek aan de site  | Vaste datum                 | N.v.t.    |
| Afgifte van het <b>eerste voorstel</b> van de deelnemers  | 2 maanden na de vaste datum | N.v.t.    |
| Analyse van de eerste voorstellen   | 1 maand                     |           |
| <b>Dialoogfase</b> – specifieke bespreking betreffende het globale project en de architecturale aspecten  | 1 tot 2 maanden             |           |
| <b>Dialoogfase</b> – specifieke bespreking betreffende de woningen  |                             |           |
| <b>Dialoogfase</b> – specifieke bespreking betreffende de polykliniek   |                             |           |
| <b>Dialoogfase</b> – financiële aspecten en planning  |                             |           |

|  |                 |        |
|--|-----------------|--------|
| Dialogfase – ander   |                 |        |
| Eventuele afgifte van het <b>tweede voorstel</b> van de deelnemers   | 1 maand         |        |
| <b>Aanwijzing</b> van de voordeligste voorstellen ten aanzien van de gunningscriteria en besprekingen voorafgaand aan de indiening van de definitieve offertes<br>Afsluiting van de dialoog en communicatie van de inschrijvingsgids | 1 tot 2 maanden | N.v.t. |
| Afgifte van de definitieve <b>offertes</b> als gevolg van de uitnodiging daartoe   | 2 maanden       | N.v.t. |
| <b>Evaluatie</b> van de offertes<br>Aanwijzing van de benaderde inschrijver  | 2 maanden       |        |
| Sluiten van de <b>overeenkomst</b>   | 1 maand         | N.v.t. |

Tegelijk met de uitnodiging voor de dialoog wordt een oriënteringsnota verstuurd. De dialoogfasen zijn een iteratief proces. Elke fase van de dialoog vindt in principe plaats met elke kandidaat afzonderlijk.

De dialoog wordt gevoerd met elke deelnemer afzonderlijk. De aanbestedende overheid zorgt ervoor dat de gelijke behandeling van alle deelnemers gewaarborgd is en dat er geen discriminerende informatie wordt verstrekt die sommige deelnemers kan bevoordelen.

## 2.3 Selectiefase

### 2.3.1 Vragen

Elke vraag betreffende deze opdracht wordt uitsluitend gesteld via het elektronisch forum tijdens de fase betreffende de kandidaturen en ten laatste 7 dagen vóór de uiterste datum voor indiening van de kandidatuur.

De opdrachtgever verbindt zich ertoe de antwoorden op de vragen zo snel mogelijk op elektronische wijze te publiceren op het forum.

### 2.3.2 UEA

De ondernemer legt het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) over, i.e. een eigen geactualiseerde verklaring op erewoord, dat door de aanbestedende overheid wordt aanvaard als bewijs a priori in plaats van de documenten of certificaten die publieke overheden of derden afleveren ter bevestiging van het feit dat de betrokken ondernemer:

1° niet verkeert in een van de uitsluitingssituaties zoals bedoeld in artikelen 67 tot 69 van de wet van 17 juni 2016;

2° voldoet aan de toepasselijke selectievoorwaarden die zijn vastgesteld overeenkomstig artikel 71 van de wet van 17 juni 2016.

\* De hierna genoemde documenten zijn via elektronische weg toegankelijk voor de in België gevestigde ondernemers en de aanbestedende overheid zal zelf inlichtingen inwinnen:

- De betaling van de socialezekerheidsbijdragen aan de RSZ;
- De btw-plichtigheid (FOD Financiën);
- De rechtssituatie (geen faillissement noch een soortgelijke situatie) bij de KBO;
- De balans van de fiscale schulden (FOD Financiën);
- De bij de Nationale Bank ingediende jaarrekening (indien van toepassing);
- De erkenning van de ondernemers in de bouwsector (FOD Economie).

De overige documenten worden gevraagd aan de kandidaten / inschrijvers.

Hoe te werk gaan om het UEA in te vullen?

- Ga naar de website <https://uea.publicprocurement.be>, en kies uw taal.
- Op de vraag 'Wie bent u' antwoordt u 'Ik ben een ondernemer'.
- Op de vraag 'Wat wilt u doen?' antwoordt u 'Een UEA-antwoord aanmaken'.
- Geef uw land op en klik op 'Volgende'.
- Doorloop het formulier en geef antwoord op de vragen van de delen 'Procedure' en 'Uitsluitingen'.
- In het deel 'Selectie' antwoordt u 'neen' op de vraag 'Wenst u gebruik te maken van de selectiecriteria A tot D?'. In dit geval wordt u verzocht om voor de selectiecriteria een globale vermelding op te nemen.
- Geef aan of u voldoet aan alle vereiste selectiecriteria.
- Nadat u het volledige formulier heeft ingevuld, klikt u op 'Overzicht' onderaan de pagina. U komt dan terecht in uw ingevulde UEA dat u kunt downloaden in het formaat pdf en/of xml om het op elektronische wijze in te dienen met uw offerte.

Ondernemers kunnen een UEA dat ze in een eerdere procedure al hebben gebruikt opnieuw gebruiken, op voorwaarde dat ze bevestigen dat de inlichtingen in het formulier nog steeds geldig zijn.

Voor deel IV met betrekking tot de selectiecriteria antwoordt de inschrijver in het UEA ook met betrekking tot de selectiecriteria die toepasselijk zijn op de huidige opdracht. Voor de selectiecriteria verwijst de kandidaat naar de drempels van minimumeisen zoals vermeld in de opdrachtdocumenten en/of in de aankondiging van bekendmaking van opdracht.

Wanneer een combinatie van ondernemers, ook wanneer het gaat om een tijdelijke vereniging, gezamenlijk deelneemt aan de procedure voor plaatsing van de opdracht, moet een afzonderlijk UEA met de vereiste informatie krachtens de delen II tot IV worden ingediend voor elke deelnemende ondernemer. De deelnemers aan een combinatie van ondernemers moeten

onder elkaar de ondernemer aanwijzen die de combinatie zal vertegenwoordigen ten aanzien van de aanbestedende overheid. Deze vermelding is terug te vinden in deel II.B van het UEA.

Indien de inschrijver een beroep doet op de bekwaamheid/draagkracht van derden, moet hij overeenkomstig artikel 73, §1 van het koninklijk besluit van 18 april 2017:

- Zijn UEA invullen en antwoord geven op de vraag in deel II.C van het UEA en;
- Moet elke van deze onderaannemers eveneens een afzonderlijk UEA invullen (delen II, secties A en B en III).

De controle op het ontbreken van verplichte uitsluitingsgronden wordt ook verricht ten aanzien van de leden van het bestuurs-, leidinggevend- of toezichtsorgaan van de inschrijver of van de leden die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid bezitten.

Via de toepassing Telemarc of via andere gelijkwaardige en gratis toegankelijke elektronische applicaties in andere lidstaten controleert de aanbestedende overheid de situatie van de inschrijver op het vlak van de sociale schulden en op fiscaal vlak binnen een termijn van 20 dagen vanaf de uiterste indieningsdatum van de offertes. De uittreksels van het strafregister worden gevraagd aan de kandidaten die worden geselecteerd.

### **2.3.3 Rechtssituatie van de inschrijver (uitsluitingsgronden)**

De ondernemer vult het UEA in en dient het in; daarin verklaart hij dat hij zich niet bevindt in een van de uitsluitingssituaties zoals bedoeld in artikelen 67 tot 69 van de wet van 17 juni 2016.

### **2.3.4 Economische en financiële draagkracht (selectiecriteria)**

De economische en financiële draagkracht van de kandidaat wordt beoordeeld op basis van de omzet tijdens de afgelopen drie jaar in verband met vastgoedpromotie (ontwerp, realisatie en commercialisering). Deze omzet moet ten minste gelijk zijn aan een gecumuleerd bedrag van € 120 miljoen over de periode van drie jaar.

De omzet wordt vastgesteld op basis van de balansen voor de jaren 2019, 2020 en 2021. Indien de balans voor het jaar 2021 nog niet is afgegeven bij de Nationale Bank, stuurt de ondernemer een voorlopige balans toe.

Overeenkomstig artikel 78 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten wordt bepaald wat volgt: zo er aan deze eis van kwalitatieve selectie wordt voldaan door een beroep te doen op de bekwaamheid/draagkracht van derden, zijn de ondernemer en deze derde entiteiten hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht. In dit geval moet deze hoofdelijke aansprakelijkheid uitdrukkelijk en schriftelijk worden aanvaard door de entiteit op wier bekwaamheid/draagkracht een beroep wordt gedaan. **Wanneer bovenvermelde schriftelijke aanvaarding niet wordt gegeven, kan de kandidaat of de inschrijver zich niet beroepen op de bekwaamheid/draagkracht van deze entiteit.**

### **2.3.5 Technische en beroepsbekwaamheid van de inschrijver (selectiecriteria)**

#### **A Studie- en beroepstitels**

De kandidaat voegt een nota bij waarin hij de samenstelling van zijn team en de rol van elk teamlid beschrijft. Hij voegt bij deze nota het cv en het diploma van de verschillende personen van wie het de bedoeling is dat ze deelnemen aan de uitvoering van de opdracht, teneinde het voor de aanbestedende overheid mogelijk te maken te verifiëren dat er wordt voldaan aan de minimale eisenniveaus zoals hierna bepaald.

Het team van de kandidaat moet ten minste als volgt zijn samengesteld:

- een architect die is ingeschreven op de tabel van de Orde van Architecten;
- een ingenieur stabiliteit (inachtneming van de wet van 11/09/1933 op de bescherming van de titels van hoger onderwijs: een kopie van de studietitel van de natuurlijke persoon die belast wordt met de opdracht, die zijn hoedanigheid van burgerlijk ingenieur in de bouw of burgerlijk ingenieur-architect aantonen. De natuurlijke persoon die belast wordt met de opdracht, zal moeten beschikken over een titel tijdens de uitvoering van de opdracht die hem in staat stelt de ingenieur-adviseur die of het ingenieursadviesbureau dat zich kandidaat stelt, aan te stellen);
- een ingenieur speciale technieken (inachtneming van de wet van 11/09/1933 op de bescherming van de titels van hoger onderwijs: een kopie van de studietitel van de natuurlijke persoon die belast wordt met de opdracht, die zijn hoedanigheid van burgerlijk ingenieur in elektromechanica of in elektriciteit of van burgerlijk ingenieur in de bouw of van burgerlijk ingenieur-architect of van industrieel ingenieur en/of bezit van een masterdiploma in de industriële wetenschappen met de optie bouw, elektromechanica of elektriciteit aantoont. De natuurlijke persoon die belast wordt met de opdracht, zal moeten beschikken over een titel tijdens de uitvoering van de opdracht die hem in staat stelt de ingenieur-adviseur die of het ingenieursadviesbureau dat zich kandidaat stelt, aan te stellen);
- een aannemer met een erkenning in categorie D, klasse 8.

Eenzelfde persoon mag worden voorgedragen voor verschillende profielen, op voorwaarde dat de betrokkene voldoet aan de criteria van de verschillende profielen; ten minste de competenties van de entiteiten 'architect' en 'aannemer' moeten echter van elkaar zijn onderscheiden. Gelet op de noodzaak van onafhankelijkheid van de architect moet de beoogde montage garanties bieden voor deze onafhankelijkheid: de architect mag geen onderaannemer zijn van de aannemer.

#### **B Referenties**

##### **a Referentie 'architect'**

Een **architect** van het team moet tijdens de afgelopen vijf jaar de volgende opdrachten hebben uitgevoerd:

- Een volledige architectuuropdracht met betrekking tot een project met woningen van minimaal 5.000 m<sup>2</sup>;
- Een volledige architectuuropdracht voor een project in een stedelijke omgeving van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> met woningen EN andere functies;
- Een volledige architectuuropdracht met betrekking tot een project voor een polykliniek, een ziekenhuis of een deel van een ziekenhuis of polykliniek, met een minimale oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>;
- Een volledige architectuuropdracht met betrekking tot een dienst voor beeldvorming met inbegrip van de loodgieterij.

Niet alle referenties moeten noodzakelijkerwijze door een enkele architect zijn uitgevoerd. De kandidaat mag maximaal drie referenties voorstellen om te voldoen aan bovenstaande vier criteria.

Opdat de referentie(s) geldig zou(den) zijn, moet de voorlopige oplevering ervan hebben plaatsgevonden tijdens de laatste vijf jaar vanaf de verzending voor bekendmaking van de aankondiging van opdracht.

Bij elke referentie moeten een beschrijvende nota worden gevoegd met betrekking tot de relevantie ervan ten opzichte van het huidige project, een attest van goede uitvoering evenals de datum van voorlopige oplevering.

***b*** **Referentie ‘aannemer’**

De kandidaat moet een referentie voorstellen van bouw of renovatie van een polykliniek, een ziekenhuis of een deel van een ziekenhuis of polykliniek, met een minimale oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>, inclusief een dienst voor beeldvorming met inbegrip van de loodgieterij.

Een attest van goede uitvoering wordt bij de referentie gevoegd.

Opdat de referentie geldig zou zijn, moet de voorlopige oplevering hebben plaatsgevonden tijdens de laatste vijf jaar vanaf de verzending voor bekendmaking van de aankondiging van opdracht.

Bij de referentie moeten een beschrijvende nota worden gevoegd met betrekking tot de relevantie ervan ten opzichte van het huidige project, een attest van goede uitvoering evenals de datum van voorlopige oplevering.

**2.3.6 Erkenning**

Erkenning

D (Algemene bouwondernemingen), klasse 8.

Indien de aannemer gevestigd is in een andere lidstaat van de Europese Gemeenschap, het bewijs dat hij voldoet aan de erkenningsvoorwaarden zoals bedoeld in de wet van 20 maart 1991 betreffende de erkenning van de aannemers.

### **2.3.7 Eventuele beperking en rangschikking van de kandidaten die voor de dialoog worden uitgenodigd**

Overeenkomstig artikelen 39 en 79 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten worden er slechts drie kandidaten uitgenodigd om aan de dialoog deel te nemen. Indien meer dan drie kandidaten voldoen aan de kwalitatieve selectiecriteria, worden de beperking en de rangschikking van de kandidaten gebaseerd op onderstaande criteria:

- Criterium 1 – 70 punten: relevantie van de voorgestelde referenties ten opzichte van het huidige project.  
Alleen de referenties zoals voorgesteld in het kader van nummer 0, B 'Referenties', komen in aanmerking voor deze rangschikking.

Het feit waarbij de ondernemers referenties voorstellen die volledig of gedeeltelijk dezelfde zijn als die van het team dat zich voorstelt, wordt beoordeeld.

- Criterium 2 – 30 punten: aantal m<sup>2</sup> aan woningen zoals voorgesteld in het kader van de referenties.

### **2.3.8 Kandidatuur**

De ondernemer die een aanvraag tot deelneming aan de huidige opdracht wenst in te dienen, moet gebruik maken van de elektronische communicatiemiddelen om zijn kandidatuur in te dienen.

Het kandidatuurdoossier moet in het Nederlands of het Frans worden opgesteld en als volgt worden voorgesteld:

- **'KANDIDATUURDOSSIER'** – met de volgende documenten, genummerd en voorgesteld zoals hierna bepaald:
  - Het document 'Kandidatuurformulier', ingevuld (Bijlage A);
  - Het bewijs dat de ondertekenaar bevoegd is om de kandidatuur te ondertekenen;
  - De verbintenis van de onderaannemers of van andere entiteiten op wie de inschrijver een beroep doet om hun bekwaamheid/draagkracht te doen gelden in het kader van de inachtneming van de criteria inzake kwalitatieve selectie (in voorkomend geval);
  - De documenten zoals gevraagd in het kader van de kwalitatieve selectie, inzonderheid het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en eender welk ander nuttig document:
    - Waarmee de ondernemer verklaart zich niet te bevinden in een van de uitsluitingssituaties zoals bedoeld in artikelen 67 tot 69 van de wet van 17 juni 2016;
    - Waarmee de ondernemer verklaart te voldoen aan de criteria inzake economische en financiële draagkracht zoals vastgesteld in het kader van de kwalitatieve selectie;
    - Waarmee de ondernemer verklaart te voldoen aan de criteria inzake technische en beroepsbekwaamheid zoals vastgesteld in het kader van de kwalitatieve selectie, inzonderheid de attesten van goede uitvoering;



- De nota's zoals vereist in de selectiefase;
  - De referenties;
  - De cv's en de presentatienota van het team;
  - De eventuele verbintenissen van derden.
- De aanbestedende overheid aanvaardt enkel de kandidaturen die ten laatste worden verzonden op de datum en het tijdstip zoals vermeld in de aankondiging van opdracht, via de website e-Tendering <https://eten.publicprocurement.be/>. De website e-Tendering garandeert de inachtneming van de voorwaarden zoals vastgesteld door artikel 14 §7 van de wet van 17 juni 2016.
  - Meer informatie is te vinden op de website <http://www.publicprocurement.be> of via het telefoonnummer van de helpdesk van de dienst e-procurement: +32 (0)2 740 80 00.  
Opgelet: de verzending van een kandidatuur via e-mail voldoet niet aan deze voorwaarden. Het is dan ook niet toegestaan om via deze weg een kandidatuur in te dienen.

Elke kandidaat voor de dialoog bestaat uit ofwel een enkele ondernemer ofwel een consortium van ondernemers (door combinatie of onderaanneming).

De deelnemer kiest de rechtsvorm waarmee de leden zich ertoe verbinden de opdracht uit te voeren ten aanzien van de aanbestedende overheid, onder voorbehoud van de inachtneming van de onafhankelijkheid van de architect zoals hierboven bepaald.

### **2.3.9 Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de onderaannemers**

De inschrijver kan zich beroepen op de bekwaamheid/draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten overeenkomstig artikel 73 van het koninklijk besluit van 18 april 2017. In dit geval voegt hij bij zijn offerte de nuttige documenten tot staving van de verbintenis van deze onderaannemers of entiteiten om de noodzakelijke middelen ter beschikking van de inschrijver te stellen.

Indien een ondernemer een beroep wenst te doen op de draagkracht/bekwaamheid van andere entiteiten voor zijn kwalitatieve selectie wat betreft de criteria met betrekking tot de studie- en beroepstitels of de relevante beroepservaring, is hij gehouden om met deze aangewezen onderaannemers samen te werken in het kader van de uitvoering van de opdracht. Het beroep op de draagkracht/bekwaamheid van andere onderaannemers moet van tevoren worden goedgekeurd door de aanbestedende overheid voor degenen onder hen die noodzakelijk waren voor de kwalitatieve selectie.

## **2.4 Dialoofase – Verloop**

### **2.4.1 Inleiding**

De dialoofase na de kwalitatieve selectie omvat verschillende stappen van dialoog. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om stappen van dialoog toe te voegen indien hij van oordeel is dat het aanvankelijk in het indicatieve tijdschema voorziene aantal niet volstaat om de oplossingen te vinden die aan zijn behoeften en eisen kunnen beantwoorden.

#### **2.4.2 Informatiebijeenkomst en bezoek ter plaatse**

Na de kwalitatieve selectie en vóór de indiening van de eerste voorstellen zullen een informatievergadering en een bezoek ter plaatse worden georganiseerd. De exacte datum zal aan de deelnemers worden meegedeeld.

Het bezoek ter plaatse is een minimumeis (zie punt 1.4. Minimumeisen).

Aan het eind van de vergadering worden notulen opgemaakt van de vragen die ter voorbereiding van of tijdens de vergadering zijn gesteld en van de antwoorden die zijn gegeven. Een kopie van deze notulen zal aan alle deelnemers ter beschikking worden gesteld.

#### **2.4.3 Indiening van voorstellen van deelnemers**

De deelnemer zal worden uitgenodigd om aan de dialoog deel te nemen. De uitnodiging zal het onderwerp bevatten waarover de dialoog zal plaatsvinden. De deelnemer dient zijn voorstel binnen de gestelde termijn in.

De aanbestedende overheid zal vervolgens het voorstel bestuderen en elke deelnemer afzonderlijk uitnodigen om hem / haar in de gelegenheid te stellen zijn /haar voorstel(len) toe te lichten en deze in een of meer sessies te bespreken: de dialoog kan bijvoorbeeld betrekking hebben op, maar is niet beperkt tot, het algemene project en de architectonische aspecten, de huisvesting, de polikliniek of de financiering en planning. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om fasen toe te voegen of te schrappen, afhankelijk van de tijdens de dialoog ontvangen voorstellen. De onderwerpen en agenda's van de sessies zullen op een later tijdstip worden gespecificeerd.

Het eerste voorstel moet het architectonisch ontwerp, de lay-out, een voorgestelde planning en een financieel voorstel (financieel plan) en uitvoering omvatten. Het voorstel zal ook volgende zaken bevatten:

- Een tabel met de oppervlakten van het project, met vermelding van de verschillende soorten oppervlakten per entiteit en per toewijzing;
- een raming van de bouwkosten per beoogd type voor alle te bouwen zones (d.w.z. huisvesting en polikliniek);
- een raming in percentages van de ontwerp- en toezichthonoraria, alsmede van andere kosten, zoals financieringskosten, verzekeringskosten, belastingen, marge voor de projectontwikkelaar en onvoorziene uitgaven
- een raming per m<sup>2</sup> van de verkoopprijzen of de bruto ontwikkelingskosten per verhandelbaar type
- een raming per m<sup>2</sup> van het effect op de grond voor verhandelbare soorten.

Deze cijfers moeten worden vermeld op de formulieren die aan de deelnemers zullen worden toegezonden.

#### 2.4.4 Beëindiging van de dialoog

Wanneer de aanbestedende overheid van oordeel is dat de verschillende fasen van de dialoog hem in staat hebben gesteld voorstellen te identificeren die aan zijn behoeften kunnen voldoen, besluit hij de dialoog te sluiten en nodigt hij de deelnemers uit om een inschrijving in te dienen.

Een aanbestedingsleidraad wordt hun toegezonden.

#### 2.5 Gunningscriteria

Volgende criteria zijn van toepassing :

| Beschrijving   | wegingscoëfficiënt |
|--|--------------------|
| <b>Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het te bouwen complex</b>   | 35                 |
| Dit gunningscriterium wordt beoordeeld aan de hand van de volgende subcriteria:<br>* De algemene architectonische kwaliteit (beoordelingselementen: ligging, integratie in de context, volume en gevels, groene ruimten en interieur van het bouwblok, enz. 25<br>* De kwaliteit van de voorgestelde huisvesting 10  |                    |
| <b>Functionele en technische kwaliteit van de polikliniekruimten</b>   | 15                 |
| Dit gunningscriterium wordt beoordeeld op basis van de volgende gunningssubcriteria:<br>* Voorgestelde inrichting van de polikliniek (8)<br>* Techniek / Kwaliteit van materialen, uitrusting (7)  |                    |
| <b>Prijs betaald door de aanbestedende overheid</b>  | 25                 |
| Dit gunningscriterium wordt zowel beoordeeld op de totale verkoopprijs van de polikliniek als op de prijs van de sociale huisvesting. Elk van deze twee elementen is een nominaal, vast, forfaitair bedrag.<br><br>De inschrijver zal zijn prijs specificeren, zowel voor de polikliniek als voor het gedeelte sociale huisvesting.<br><i>Beoordelingswijze criterium</i> : De offerte met de laagste prijs krijgt de maximumscore, en de punten worden vervolgens toegekend volgens een regel van drie. |                    |
| <b>Nominaal bedrag van de verkoop van de grondaandelen</b>   | 25                 |
| De inschrijver dient in zijn bod te vermelden :<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>De geraamde totale verkoopwaarde van de appartementen, exclusief btw en registratierechten.</li> </ul>   |                    |

- De procentuele verdeling van de verkoopprijs van de appartementen tussen de bouw zelf en het aandeel van de grond.  
Het aandeel kan verschillend zijn tussen gesubsidieerde huisvesting en gratis huisvesting.
- Het nominale bedrag dat aan de aanbestedende overheid moet worden betaald voor het aandeel van de grond, berekend op de dag van de aanbesteding.
- Het nominale bedrag wordt berekend door rekening te houden met de totale geraamde verkoopwaarde van de grondaandelen van de appartementen van de gesubsidieerde en, in voorkomend geval, gratis huisvesting door de inschrijver.

De offertes zullen worden vergeleken op basis van het verkregen nominale bedrag.

De berekening van het nominale bedrag gebeurt met inachtneming van het percentage dat op de totale verkoopwaarde wordt toegepast. Het percentage dat door de inschrijver in aanmerking wordt genomen om het nominale bedrag ten voordele van de aanbestedende overheid te verkrijgen uit hoofde van dit criterium, moet het percentage zijn dat van toepassing is tijdens de uitvoering. Het nominale bedrag dat als basis dient voor de vergelijking van de offertes, is het minimum dat door de aanbestedende overheid moet worden betaald.

Voorbeeld:

De inschrijver stelt een nominaal bedrag voor ten behoeve van de gemeente. Dit bedrag komt overeen met het percentage (b.v. 25%) dat wordt toegepast op een geraamd totaalbedrag van de verkoop van de appartementen (b.v. 120 geconventioneerde wooneenheden, vermenigvuldigd met de geraamde waarde van de verkoop ervan door de ondernemer).

In de praktijk heeft de aanbestedende overheid, ongeacht het werkelijke totaalbedrag van de verkoop van de appartementen, in ieder geval recht op het bovengenoemde nominale bedrag. Indien het totale bedrag van de verkoop van de appartementen hoger is dan het nominale bedrag, heeft de aanbestedende overheid recht op het overschot, onder toepassing van het in de inschrijving voorgestelde percentage.

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Totaal aantal punten | 100 |
|----------------------|-----|

Aan elk criterium is een wegingscoëfficiënt toegekend. Op basis van de beoordeling van al deze criteria, rekening houdend met de waarde die aan elk ervan wordt toegekend, wordt de opdracht gegund aan de inschrijver die vanuit het oogpunt van de aanbestedende overheid de uit economisch oogpunt voordeligste regelmatige inschrijving indient.

Om voor de opdracht in aanmerking te komen, moet de score voor elk van de eerste twee criteria ten minste 50% van de voor elk van de eerste twee criteria toegekende punten bedragen.

## **2.6 Gemeenschappelijke bepalingen**

### **2.6.1 Wijziging in de identiteit of samenstelling van deelnemers/inschrijvers**

Krachtens artikel 55 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 is het verboden om een gezamenlijke offerte in te dienen door meerdere geselecteerde deelnemers.

Het is echter mogelijk dat de inschrijving wordt ingediend door een consortium van ondernemers (bijvoorbeeld in de vorm van een maatschap), gevormd door een geselecteerde kandidaat en één of meer niet-geselecteerde personen.

In het geval van een consortium verbindt de deelnemer/inschrijver zich ertoe de samenstelling van de groep ondernemers die in het kader van de kwalitatieve selectie wordt voorgesteld, te handhaven. In naar behoren gemotiveerde bijzondere omstandigheden zullen wijzigingen in de samenstelling en de identiteit van de leden van de deelnemer/inschrijver of in het aandeelhouderschap van de projectonderneming die noodzakelijk waren om te worden geselecteerd, bij wijze van uitzondering worden toegestaan tijdens de procedure die op de selectie volgt, met dien verstande dat steeds moet worden voldaan aan de uitsluitingsgronden en de selectiecriteria die in dit beschrijvend document zijn opgenomen. Voor dergelijke wijzigingen is altijd de voorafgaande schriftelijke toestemming van de aanbestedende overheid vereist. Deze instemming zal alleen worden gegeven indien dit geen gevolgen heeft voor de eerdere besluiten, beoordelingen en vergelijkingen die de aanbestedende overheid reeds tussen de verschillende voorstellen heeft gemaakt, en met name niet voor die welke betrekking hebben op de kwalitatieve selectie. Elk verzoek tot wijziging moet derhalve gebaseerd zijn op de nodige documenten die de aanbestedende overheid in staat stellen de gevolgen van de wijziging met kennis van zaken te beoordelen, en zal slechts in uitzonderlijke omstandigheden worden aanvaard. De kandidaten/inschrijvers hebben in geen geval recht op een dergelijke wijziging.

### **2.6.2 Weglatingen, onnauwkeurigheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden in een aanbesteding**

Bij ontvangst van elke aanbesteding en de eventuele bijlagen daarbij controleert elke Deelnemer/Inschrijver die aanbesteding en, indien van toepassing, de bijlagen die hem worden verstrekt op volledigheid en juistheid, met inbegrip van de bijlagen.

Indien een aanbesteding, de documenten of de bijlagen ervan naar het oordeel van de deelnemer/inschrijver weglatingen, onnauwkeurigheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden bevatten die met name de vergelijking van de definitieve voorstellen of offertes in gevaar kunnen brengen, stelt de deelnemer/inschrijver de aanbestedende overheid hiervan onverwijld en uiterlijk binnen tien dagen schriftelijk in kennis, met bijvoeging van een nota waarin de geconstateerde fout, tegenstrijdigheid of onnauwkeurigheid wordt aangegeven.

De aanbestedende overheid zal nagaan of het belang van de vastgestelde fouten of weglatingen rechtvaardigt dat de datum voor de indiening van het definitieve voorstel of de definitieve offerte wordt uitgesteld en dat aan alle deelnemers/inschrijvers een corrigendum wordt gezonden.

De inschrijver is verplicht onmiddellijk zichtbare problemen van wettigheid met de procedure of met dit beschrijvend document te melden, zodat deze zo nodig kunnen worden verholpen met zo min mogelijk gevolgen voor het verloop van de gunningsprocedure. Indien een dergelijk probleem niet binnen 10 dagen na de uiterste datum voor de indiening van de offertes wordt gemeld, heeft de inschrijver niet het recht zich er later op te beroepen.

### **2.6.3 Wijzigingen tijdens de procedure**

In de loop van de procedure kan het bestek door de aanbestedende overheid worden aangevuld, verduidelijkt of gewijzigd, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de door de geldende regelgeving toegestane grenzen.

Dergelijke wijzigingen, aanvullingen of eventuele verduidelijkingen zullen aan de kandidaten/deelnemers/inschrijvers worden meegedeeld.

### **2.6.4 Vergoeding voor deelname aan de dialoog**

De aanbestedende overheid zal elke afgewezen inschrijver de volgende vergoeding toekennen:

Voor inschrijvers die een definitieve offerte hebben ingediend, maar niet als inschrijver worden weerhouden, zal de opdrachtgever een forfaitaire schadevergoeding van 40 000 euro (inclusief btw) per inschrijver toekennen.

Het spreekt echter voor zich dat:

- Er geen vergoeding zal worden toegekend aan inschrijvers die, hoewel zij verzocht zijn een definitieve offerte in te dienen, nalaten een volledige en correcte definitieve offerte in te dienen;
- geen enkele schadeloosstelling in de zin van dit punt zal worden betaald aan de inschrijver aan wie is toegewezen;
- deze schadevergoeding slechts verschuldigd is indien het contract wordt gesloten.

De aanbestedende overheid heeft het bedrag van deze toelagen specifiek ontworpen en berekend om de inschrijvers in staat te stellen doordachte, weloverwogen, creatieve en succesvolle oplossingen te ontwikkelen en in te dienen tijdens de dialoog en hun ontwerpteam dienovereenkomstig te vergoeden.

In de regel zal de in dit punt bedoelde compensatie aan de in aanmerking komende inschrijvers worden betaald binnen 180 dagen na de sluiting van het contract.

Afgezien van bovengenoemde schadeloosstelling heeft de inschrijver geen recht op enige schadeloosstelling op grond van het feit dat de door hem in zijn voorstellen of definitieve offerte gegeven beschrijving van het geheel of een gedeelte van de in het kader van dit contract te leveren diensten het gebruik impliceert van een intellectueel eigendomsrecht waarvan hij de eigenaar is of waarvoor hij voor het geheel of een gedeelte van deze diensten een licentie van een derde nodig heeft.

### **2.6.5 Onderbreking van de procedure**

Overeenkomstig artikel 85 van de wet van 17 juni 2016 behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor om op elk moment af te zien van de gunning van deze opdracht en om deze procedure te beëindigen. Deelnemers die op het tijdstip van een dergelijk besluit nog bij de dialoogprocedure betrokken zijn, worden hiervan naar behoren in kennis gesteld.

De aanbestedende overheid is niet aansprakelijk indien geen gevolg wordt gegeven aan deze procedure. De deelnemers kunnen geen schadevergoeding eisen als gevolg van de onderbreking van de procedure en het niet-sluiten van het contract.

## **3 Behoefteprogramma**

### **3.1 Algemene stedenbouwkundige en architectonische kenmerken**

#### **3.1.1 Inleiding**

Het project voorziet in de groepering van vier verschillende entiteiten op dit terrein: een polikliniek, geconventioneerde huisvesting, sociale huisvesting (ongeveer 10% van het aantal geconventioneerde woningen) en een openbare groene ruimte.

#### **3.1.2 Ligging**

Zie bijlage 9.4.

### **3.2 Geconventioneerde huisvesting**

#### **3.2.1 Typologie van de huisvesting**

Alle wooneenheden zullen hoofdzakelijk bestaan uit appartementen voor gezinnen, d.w.z. appartementen met 2 of 3 slaapkamers.

#### **3.2.2 Verkoopvoorwaarden**

De verkoop van de geconventioneerde woningen is onderworpen aan de voorwaarden die zijn gespecificeerd in het document "Voorwaarden voor toegang voor inschrijvers", dat in bijlage 9.3 nader wordt toegelicht.

#### **3.2.3 Ontbindende clause**

De verkoop van de geconventioneerde woningen wordt afhankelijk gesteld van de opneming van de volgende ontbindende clause in de documenten betreffende de eigendomsoverdracht:

*De verkoop wordt ontbonden indien de koper niet binnen drie maanden na de notariële akte van verkoop zijn hoofdverblijfplaats effectief in het verworven onroerend goed heeft gevestigd en/of het verworven onroerend goed niet betreft overeenkomstig de voorwaarden die zijn vastgesteld in de "toegangsvoorwaarden voor bidders".*

*Iedere opvolgende koper moet zich zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen, legatarissen, rechtverkrijgenden en rechthebbenden verbinden tot de volledige naleving van deze voorwaarden en verklaart dat hij deze volledig zal naleven.*

De niet-naleving van de voorwaarden kan worden vastgesteld met alle middelen en in het bijzonder met een proces-verbaal van de deurwaarder, officiële administratieve documenten of elk ander middel waaruit blijkt dat de koper niet heeft voldaan aan alle of een deel van de verplichtingen en/of voorwaarden die hem waren opgelegd om te kunnen genieten van de toegang tot de verwerving van het onroerend goed.

Indien uit de ingewonnen inlichtingen blijkt dat de koper de verplichtingen van de voorwaarden voor toegang tot de verwerving niet is nagekomen, kunnen de verkoper en de gemeente zich elk voor de bevoegde rechter beroepen op de genoemde ontbindende clausule.

De toepassing van voornoemde ontbindende clausule op de eigenaar van een appartement heeft tot gevolg dat voornoemde clausule van toepassing is op de parkeerplaats waarvan hij eigenaar is.

De ondernemer verklaart dat hij zich ten volle bewust is van de gevolgen van de ontbindende voorwaarde, die één van de essentiële voorwaarden van de koopovereenkomst vormt (indien het aanbod wordt aanvaard).

De kopers moeten de volgende documenten bij hun offerte voegen die bij het College van Burgemeester en Schepenen wordt ingediend:

- Belastingaangifte van vorig jaar met vermelding van salaris, aantal kinderen ten laste en vermelding van niet-eigenaarschap.
- Uittreksel van de gezinssamenstelling op het huidige adres.
- Verklaring op eer waaruit blijkt dat de ondergetekende koper in België of in het buitenland geen eigenaar of vruchtgebruiker is, alleen of met zijn/haar echtgeno(o)t(e) of de persoon met wie hij/zij wettelijk samenwoont, van een onroerend goed dat hoofdzakelijk voor bewoning wordt gebruikt.

### **3.3 Sociale huisvesting**

Sociale huisvesting maakt 10% uit van het aantal woningen op het terrein (eventuele vrij verkochte woningen niet meegerekend). Zij zijn gegroepeerd in één of meer onafhankelijke gebouwen.

Er moet rekening worden gehouden met een maximumbedrag aan bouwkosten inclusief btw, waarvan het bedrag tijdens de dialoog zal worden meegedeeld.



### 3.4 Polikliniek

Wat de programmering van de behoeften betreft, is bepaald dat de polikliniek ten minste de in de onderstaande programmering beschreven ruimten moet omvatten, waarvan de plannen en het voorstel tijdens de concurrentiële dialoog en tijdens de gehele uitvoering van het contract ter goedkeuring moeten worden voorgelegd.

| <b>Medische afdeling</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>box</b> |
|---|----------------------|------------|
| <b>Zone 1 / afnamecentrum – algemene geneeskunde</b>  | 72                   | 5          |
| Afnamecentrum   | 40                   | 3          |
| Raadpleging algemene geneeskunde  | 32                   | 2          |
| <b>Zone 2 / tandheelkunde - beeldvorming - chirurgie</b>  | 374                  | 18         |
| tandheelkunde   | 177                  | 8          |
| beeldvorming (echo-ruimte (2) cone beam-ruimte (1))   | 85                   | 3          |
| orthopedie - sportgeneeskunde - osteo inclusief gipskamer   | 64                   | 4          |
| andere operaties (vasculaire chirurgie/urologie/plastische chirurgie/digestieve chirurgie /dermatologie) inclusief werkruimte | 48                   | 3          |
| <b>zone 3 / kine</b>  | 134                  | 5          |
| Raadpleging incl. werkruimte  | 64                   | 4          |
| werkruimte  | 70                   | 1          |
| <b>zone 4 / oogheelkunde</b>  | 100                  | 4          |
| Raadpleging   | 48                   | 3          |
| “IVI” ruimte  | 9                    | 1          |
| technische ruimten  | 43                   | 3          |
| <b>Zone 5 / ORL - paramed - psy</b>   | 144                  | 9          |
| Neus-keel-oor raadpleging   | 32                   | 2          |
| technische ruimte ORL   | 16                   | 1          |
| paramedisch - psychiatrie   | 96                   | 6          |
| <b>zone 6 / pediatrie – ONE/Kind en Gezin</b>   | 32                   | 2          |
| Raadpleging pediatrie – ONE/Kind en Gezin   | 32                   | 2          |
| <b>zone 7 / gynaecologie</b>  | 40                   | 2          |
| Raadpleging gynaecologie  | 32                   | 2          |
| <b>zone 8 / geneeskunde</b>   | 16                   | 1          |
| Raadpleging gastro-enterologie- hepatologie en proctologie  | 16                   | 1          |
| <b>zone 9 / bufferruimte</b>  | 80                   | 5          |
| Reserve raadplegingsruimte  | 80                   | 5          |
| <b>totaal</b>   | <b>992</b>           | <b>51</b>  |

De gedetailleerde programmering zal worden bestudeerd en voltooid tijdens de concurrentiële dialoog.

De technische, functionele en andere specificaties worden nader besproken in bijlage 9.2.

### 3.5 Groene ruimten

Binnen de blokken langs de gebouwen moeten ook **privé-tuinen** worden aangelegd. Binnen het blok moet een **openbare groene ruimte** worden aangelegd die de gehele onbebouwde benedenverdieping beslaat, met uitzondering van toegangen, hellingbanen en privé-tuinen.

## **4 Prijzen en financieringswijze**

### **4.1 Geconventioneerde huisvesting**

#### **4.1.1 Principe**

De opdrachtnemer verkoopt de bovengenoemde woningen overeenkomstig de toegangsvoorwaarden tot de verwerving, binnen de grenzen die in dit contract zijn vastgesteld en overeenkomstig de betalingsvoorwaarden die in de wet Breyne zijn vastgesteld.

De opdrachtnemer verkoopt de grond aan de kopers van de woningen namens de aanbestedende overheid, gelijktijdig met de aankoop van de woningen.

#### **4.1.2 Voorwaarden en tijdstip van betaling**

De koper zal bij de aankoop van de woningen het grondgedeelte onmiddellijk aan de opdrachtnemer betalen, en de opdrachtnemer zal het bedrag onmiddellijk aan de aanbestedende overheid overmaken.

De verkoop van de geconventioneerde woningen aan de eindgebruiker zal als volgt verlopen:

- De opdrachtnemer zal de offertes van de kandidaat-kopers van de geconventioneerde woningen voorleggen aan het College van Burgemeester en Schepenen voor voorafgaande goedkeuring van de offerte en verificatie van de naleving van de toegangsvoorwaarden, alvorens de verkoopovereenkomst te ondertekenen.
- De opdrachtnemer draagt de gebouwen over aan de eindgebruiker, in ruil voor de betaling van btw door deze laatste (op de verkoopprijs van de gebouwen).
- De gemeente Etterbeek draagt het grondgedeelte over aan dezelfde gebruiker, die registratierechten moet betalen op de "grondwaarde".
- De koper staat aan de gemeente een percentage af (zie toewijzingscriteria) van de opbrengst van de verkoop van de geconventioneerde en, in voorkomend geval, vrije appartementen (grondstukken) en andere bijbehorende ruimten (met inbegrip van kelders en aangrenzende parkeerplaatsen).

#### **4.1.3 Vaststelling van het percentage van de opbrengst van de verkoop van geconventioneerde en, in voorkomend geval, vrije huisvesting**

De opbrengst van de verkoop wordt toegewezen aan het grondgedeelte. Het aandeel van de gemeente in de grond zal worden betaald op basis van het in haar aanbieding voorgestelde percentage. In dit verband moeten echter twee opmerkingen worden gemaakt:

- Het nominale bedrag dat het resultaat is van de vergelijking op basis van een geraamde verkoopprijs zal, wat de betaling betreft, de minimumwaarde zijn die door de opdrachtnemer wordt betaald, ongeacht de werkelijke verkoopprijs van de geconventioneerde woningen.
- Ongeacht de verkoopstatus van de woningen moet dit nominale bedrag binnen 36 maanden na de sluiting van het contract aan de gemeente worden betaald. Indien de marketing deze waarde niet heeft bereikt, wordt het betaalde bedrag in mindering gebracht op de uit hoofde van 4.2.2 te betalen bedragen.

## **4.2 Sociale huisvesting**

### **4.2.1 Principe**

De gemeente betaalt de prijs van de sociale woningen aan de opdrachtnemer.

De maximumprijs voor sociale huisvesting zal tijdens de dialoog worden meegedeeld.

Ter informatie: de grond is eigendom van de gemeente, er wordt geen beheer van het grondaandeel verwacht van de opdrachtnemer.

### **4.2.2 Tijdstip van betaling**

Na de voorlopige oplevering van de bovengenoemde woningen kan de opdrachtnemer de vordering en vervolgens de factuur indienen.

## **4.3 Polikliniek**

### **4.3.1 Principe**

IZZ zal de aankoopprijs van de polikliniek aan de opdrachtnemer betalen. Deze mag niet hoger zijn dan € 2.750 per m<sup>2</sup>.

### **4.3.2 Tijdstip van betaling**

Na de voorlopige aanvaarding kan de opdrachtnemer IZZ uitnodigen tot de overdracht van de eigendom.

## **4.4 Wijze van berekening en betaling van de prijs van de sociale huisvesting en de polikliniek**

De prijs wordt in de offerte uitgedrukt in nominale waarde.

De ondernemers wordt er op gewezen dat de in punt 5.3.2 bedoelde herzieningsclausule bij de uitvoering van de opdracht kan worden toegepast.

Voor sociale huisvesting zal de maximumprijs per m<sup>2</sup> tijdens de procedure worden meegedeeld.

## **4.5 Groene ruimten en achteruitbouwstroken**

Voor de kosten van groene ruimtes en achteruitbouwstroken wordt geen specifieke betaling verricht. Het is een vergoeding die door de opdrachtnemer over het gehele project wordt gespreid.

#### **4.6 Vrije verkoop woningen**

Indien de ondernemer dit wenst, mag hij vrij woningen bouwen en verkopen.

Deze optie is mogelijk op voorwaarde dat aan het behoeftprogramma is voldaan en dat er ruimte beschikbaar is binnen de door de aanbesteder beoogde 18.000 m<sup>2</sup> aan bouwruimte.

#### **4.7 Verbod op exclusiviteitsclausules van banken**

Om de inschrijver in staat te stellen een financieringswedstrijd te organiseren onder de best mogelijke marktvoorwaarden, wordt de deelnemers en inschrijvers verzocht ervoor te zorgen dat banken en financiële instellingen die het definitieve bod van een andere inschrijver dan de als voorkeursgegadigde aangewezen bieder hebben gesteund en eraan hebben deelgenomen, worden ontslagen van hun verbintenissen jegens deze andere bidders zodra de voorkeursgegadigde is aangewezen, zodat zij daarna kunnen deelnemen aan de financiering van het contract.

#### **4.8 Prijsherzieningsformule**

Een eventuele prijsherzieningsformule zal tijdens de dialoog worden vastgesteld. Zo niet is er geen prijsherzieningsformule.

### **5 Algemene contractuele bepalingen**

In dit tweede deel wordt de procedure voor de uitvoering van de opdracht vastgesteld.

Voor zover daarvan niet is afgeweken, zijn het koninklijk besluit van 14 januari 2013 en zijn latere wijzigingen tot vaststelling van de algemene regels voor het plaatsen van overheidsopdrachten van toepassing.

De gemeente Etterbeek is verantwoordelijk voor de uitvoering van de opdracht. IZZ is verantwoordelijk voor de polikliniek.

De verschillende verantwoordelijkheden zullen worden uiteengezet in de te sluiten overeenkomst.

Andere contractuele bepalingen zullen in een later stadium van de procedure worden gespecificeerd.

#### **5.1 Leidend ambtenaar**

In toepassing van de bepalingen van artikel 236 §3 van de Nieuwe Gemeentewet is het college van Burgemeester en Schepenen de leidende en toezichhoudende ambtenaar, met uitzondering van het gedeelte dat betrekking heeft op de polikliniek.

De door de hieronder bedoelde gemachtigd ambtenaar uitgevoerde toezicht- en controleverrichtingen blijven beperkt tot een opdracht van bijstand en advies aan het College:

Naam : De heer Ludovic GENARD

Adres : Gemeentebestuur Etterbeek – Openbare Werken

Kazernelaan 31/1 in 1040 Etterbeek

Telefoonnummer: 02/627.27.16 - E-mail : ludovic.genard@etterbeek.brussels

De gemeente Etterbeek, gemeentebestuur gevestigd aan de Kazernelaan 31 bus 1 in 1040 Etterbeek en vertegenwoordigd door de heer Vincent De WOLF, burgemeester en mevrouw Annick PETIT, gemeentesecretaris, wordt beschouwd als de bouwheer.

Wat de polikliniek betreft, is de leidend ambtenaar :

Naam : Mevrouw Catherine Fabry

Adres : Baron Lambertstraat 38 in 1040 Etterbeek

Telefoonnummer : 02/739.85.37 – E-mail : [cfabry@his-izz.be](mailto:cfabry@his-izz.be)

Onverminderd de opdracht van de leidend ambtenaar, zal een stuurcomité worden opgericht.

## **5.2 Verzekeringen**

De opdrachtnemer dient een verzekering af te sluiten ter dekking van zijn aansprakelijkheid bij arbeidsongevallen en zijn wettelijke aansprakelijkheid jegens derden gedurende de uitvoering van de opdracht.

Binnen 30 dagen na de sluiting van de opdracht moet de opdrachtnemer bewijzen dat hij dergelijke verzekeringen heeft afgesloten, door middel van een certificaat waarin de omvang van de in het bestek gedekte aansprakelijkheid wordt vermeld. Tijdens de uitvoering van de opdracht moet de opdrachtnemer dit attest binnen vijftien dagen na ontvangst van het verzoek van de aanbestedende overheid overleggen.

De opdrachtnemer is verplicht de uit artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeiende aansprakelijkheden volledig te dekken. Hij moet ook de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers en architecten laten verzekeren.

De opdrachtnemer is verplicht op eigen kosten een ABR-verzekering af te sluiten bij een Belgische maatschappij of een in België erkende maatschappij, ten belope van de waarde van de werken. Deze polis moet eveneens zijn burgerlijke aansprakelijkheid dekken in geval van materiële of immateriële, rechtstreekse of onrechtstreekse schade aan derden (met inbegrip van de aanbestedende overheid en al zijn afgevaardigden, de opstellers van het project, enz. De verzekeringsdekking bedraagt minimaal vijf miljoen euro voor lichamelijk letsel en materiële schade samen, per schadegeval.

De opdrachtnemer is verplicht de gebouwen tegen alle risico's van brand, blikseminslag en ontploffing te verzekeren bij een Belgische maatschappij of een in België gevestigde maatschappij, en dit op zijn kosten, ten belope van het bedrag van het eigen risico dat niet

gedekt is door de ABR-verzekering, met inbegrip van de waarde van het gebouw dat betrekking heeft op de werken. De verzekering moet ten gunste van de aanbestedende overheid worden afgesloten voor de gehele duur van de werken tot 30 dagen na de voorlopige oplevering.

De opdrachtnemer draagt derhalve de volledige aansprakelijkheid van het Burgerlijk Wetboek, met name artikelen 544, 1792, 1382, 2270 e.v.

De opdrachtnemer zorgt ervoor dat ook de volgende zaken volledig verzekerd zijn

- de verplichting tot schadeloosstelling voor abnormale burenhinder op grond van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, veroorzaakt aan derden en voortvloeiend uit de verzekerde werken;
- schade voortvloeiend uit zijn contractuele aansprakelijkheid, alsmede schade, zelfs toevallige, veroorzaakt aan goederen die aan de contractant of zijn onderaannemers zijn toevertrouwd;
- schade veroorzaakt door de grove nalatigheid van zijn werknemers en onderaannemers, alsmede de wettelijke aansprakelijkheid van laatstgenoemden;
- schade veroorzaakt door de werken na hun oplevering gedurende vierentwintig maanden en door de producten na hun oplevering;
- zijn aansprakelijkheid voor arbeidsongevallen
- zijn tienjarige aansprakelijkheid, alsmede die van aannemers, architecten en ingenieurs.

Vóór de aanvang van de werkzaamheden zendt hij de aanbestedende overheid een authentiek afschrift van de polissen, waarin een clause is opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij(en) zich ertoe verbindt (verbinden) het college van burgemeester en schepenen van elke schorsing of opzegging in kennis te stellen.

De opdrachtnemer zal erop toezien dat de verzekeringspolis(sen) in kwestie geen enkele dekkingsbeperking bevat (bevatten) met betrekking tot lichamelijk letsel en materiële schade, die voor ten minste vijf miljoen euro verzekerd moeten zijn. De eventuele toepassing van een proportionele regel komt ten laste van de opdrachtnemer.

Voor de zaakverzekering is de verzekerde:

- de bouwheer en
- elke rechthebbende van de bouwheer op het gebouw of de gebouwen die het voorwerp van de werkzaamheden uitmaken.

Voor de aansprakelijkheidsverzekeringen, of de verzekering die voortvloeit uit de toepassing van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, zijn de derden met name:

- elke andere persoon dan de verzekeringnemer die verhaal kan uitoefenen op de bouwheer
- indien van toepassing, de bouwheer ,
- studiebureaus,
- raadgevende ingenieurs,
- elke andere interveniërende aannemer,
- de werknemers en onderaannemers van voornoemden,
- alle andere personen die zich op de bouwplaats bevinden en die niet tot het personeel van de ondernemer behoren,
- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- De verzekerden zijn derden ten opzichte van elkaar.

Alle afgesloten verzekeringspolissen bevatten een verklaring van afstand van verhaal ten gunste van de andere verzekerde partijen en moeten de interventies van alle onderaannemers van de opdrachtnemer dekken. De kosten van de plaatsbeschrijving vereist door de verzekeraars zijn ten laste van de opdrachtnemer.

In geval van een arbeidsongeval zien de opdrachtnemer en zijn rechthebbenden af van alle rechten en aanspraken ten opzichte van de aanbestedende overheid, tenzij het ongeval te wijten is aan een opzettelijke fout.

Deze clausule vormt een beding ten aanzien van derden; bijgevolg moet de opdrachtnemer ze doen opnemen in de onderaannemingscontracten die hij in het kader van de onderhavige verbintenis sluit, alsmede in de door hem of door zijn onderaannemers gesloten wettelijke arbeidsongevallenverzekeringcontracten. Zo niet is hij verplicht zich persoonlijk en onvoorwaardelijk borg te stellen voor de aanbestedende overheid.

### **5.3 Vergunningen**

#### **5.3.1 Niet toekenning**

De niet-toekenning van stedenbouwkundige of milieuvergunningen door de aanbestedende overheid leidt niet tot enigerlei aansprakelijkheid van de aanbesteder, behalve in het geval van grove nalatigheid of fraude van zijn kant.

De opdrachtnemer kan hierdoor geen schadevergoeding of andere compensatie eisen van de gemeente. Voor alle duidelijkheid wordt uitdrukkelijk bepaald dat de vertraging in verband met de afgifte van de verschillende vergunningen een risico is voor de opdrachtnemer, en dat hij daarmee rekening moet houden bij het opstellen van zijn offerte.

#### **5.3.2 Wijzigingen in het project en herziening van de verkoopprijs - draagwijdte van de herzieningsclausule**

##### **Aard van de wijzigingen**

Wijzigingen zijn mogelijk in de volgende gevallen:

- herziening van de verkoopprijs van de sociale appartementen en de polikliniekruimte wanneer de vergunningen worden verkregen
- wijziging(en) van het project in verband met de stedenbouwkundige procedure

##### **Voorwaarden waaronder er gebruik kan worden van gemaakt**

Wijzigingen aan het project kunnen worden aangebracht bij het verkrijgen van de stedenbouwkundige en/of milieuvergunning

Indien bij het verkrijgen van de bouw- en/of milieuvergunning het project wordt gewijzigd en de bij de toewijzing vastgestelde oppervlakten worden herzien, komen de partijen overeen de verkoopprijs te herzien. De verkoopprijs mag niet worden gewijzigd om een tekortkoming van de opdrachtnemer te compenseren.

De herziening van de verkoopprijs van deze oppervlakten zal als volgt worden vastgesteld

- de initiële verkoopprijs per m<sup>2</sup> = initiële verkoopprijs / initiële oppervlakte
- de herziene verkoopprijs = werkelijke oppervlakte x oorspronkelijke verkoopprijs per m<sup>2</sup>.

Deze bepaling is een herzieningsclausule in de zin van artikel 38 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013.

#### **5.4 Validatiesysteem ontwerp en werken**

De regels voor de uitvoering zullen in de loop van de dialoog worden gespecificeerd.

Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de ondernemers aan het einde van de dialoog, d.w.z. in de fase van de indiening van de offertes, naar alle waarschijnlijkheid geen volledig uitvoeringsdossier zullen indienen, hetgeen pas later zal gebeuren.

In deze omstandigheden is het van belang dat er een proces wordt opgezet om het ontwerp en de geplande en uitgevoerde werkzaamheden te valideren. Dit proces moet de gemeente en IZZ in staat stellen de uitvoering van de werkzaamheden te controleren op de delen die hen aanbelangen. Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de technische aspecten.

De ondernemers zullen hun oplossingen voorstellen in de loop van de dialoog in de eerste fase. Vervolgens zullen besprekingen plaatsvinden, zo nodig met elk van de ondernemers, om enerzijds een gemeenschappelijke basis en anderzijds de specifieke kenmerken van elk van de ondernemers te kennen. In dit verband zal de aanbestedende overheid in het stadium van de uitnodiging tot dialoog aangeven hoe hij de regeling ziet tussen enerzijds de goedkeuring van de werken die zullen worden uitgevoerd voor de delen van de constructies die van de ondernemer worden gekocht en anderzijds, in voorkomend geval, de delen van de constructie die na betaling van de werken zelf aan de aanbestedende overheid terugkeren.

Deze elementen kunnen in de loop van de dialoog worden verfijnd, gewijzigd en aangevuld.

#### **5.5 Ontwerp- en uitvoeringsrisico**

De opdrachtnemer draagt het ontwerp- en bouwrisico en in het bijzonder de resultaatsverbintenis, overeenkomstig dit beschrijvend document, om de gebouwen op te richten en op te leveren binnen de contractueel overeengekomen termijn en prijs, overeenkomstig het algemene uitvoeringsschema en de toegekende vergunningen.

De aandacht van de opdrachtnemer wordt gevestigd op de volgende punten:

- Hij verricht alle noodzakelijke verkenningen om de precieze voorwaarden en moeilijkheden vast te stellen waaronder de opdracht moet worden uitgevoerd.
- Hij zal op eigen kosten alle nodige stappen ondernemen bij de autoriteiten (gemeentebestuur, distributiebedrijf, nutsbedrijven, enz.) om de opdracht te kunnen uitvoeren overeenkomstig alle reglementaire en wettelijke bepalingen.



- Hij zal alle nodige maatregelen treffen om tijdens de werkzaamheden de normale dienstverlening aan de bewoners van de aangrenzende gebouwen te verzekeren (elektriciteit, doorgang, kabeltelevisie, algemene bescherming, enz.) Daartoe dient hij op eigen kosten contact op te nemen met alle bevoegde diensten (gemeentebestuur, distributiebedrijven, nutsbedrijven, enz.).
- Tijdens zijn werkzaamheden moet hij alle wegen, installaties en uitrustingen, eigendommen en gebouwen die grenzen aan de plaats van het werk en die ten gevolge van zijn werkzaamheden schade hebben geleden, herstellen en in hun oorspronkelijke staat herstellen. Indien achteraf schade aan de bestaande werken wordt vastgesteld, is het aan de opdrachtnemer en niet aan de aanbestedende overheid om te bewijzen dat deze schade reeds vóór zijn optreden bestond. Indien één van de partijen naar aanleiding van een geschil een deskundigenonderzoek nodig heeft, komen de kosten van het deskundigenonderzoek voor deze partij ten laste van de opdrachtnemer.
- De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor alle schade die door de uitvoering van de werken en door de opslag van de materialen aan de bestaande werken en aan de werken in uitvoering wordt toegebracht, zelfs wanneer deze schade zich voordoet tijdens een eventuele onderbreking van de werken. In alle gevallen waarin de aanbestedende overheid voor dergelijke schade wordt aangesproken, is hij, ter vrijwaring van zijn rechten en belangen, verplicht tussenbeide te komen door eenvoudige kennisgeving van de procedure en alle maatregelen te nemen die de directie van de werken nuttig acht ten gunste van derden.
- De opdrachtnemer is als enige verantwoordelijk, op eigen risico en tot op de dag van de voorlopige oplevering van het werk, voor zijn gereedschap en materiaal, ongeacht of dit is geplaatst, gestockeerd op de werf of opgeslagen.
- De opdrachtnemer is als enige verantwoordelijk, zowel tegenover zijn personeel als tegenover derden, voor alle ongevallen of schade, van welke aard ook, die zich kunnen voordoen of die kunnen worden veroorzaakt door de uitvoering van de werken in het kader van deze opdracht.

Het is de verantwoordelijkheid van het multidisciplinaire team om elkaar in elke fase van de opdracht te raadplegen, ten einde samen, ieder volgens zijn specifieke functies in de bouwkunst, de architectonische en economische oplossing te zoeken die het meest rendabel is in het licht van het nagestreefde doel. De gevolgen van een eventuele beoordelingsfout kunnen niet door de aanbestedende overheid worden gedragen.

In dit verband is de opdrachtnemer jegens de aanbestedende overheid verplicht een zodanig resultaat te bereiken, dat geen extra kosten als gevolg van eventuele fouten, verzuimen of vertragingen in de uitvoering van de opdracht aan de aanbestedende overheid in rekening kunnen worden gebracht, zelfs indien deze fouten, verzuimen of vertragingen tijdens de uitvoeringsfase aan het licht komen.

## **5.6 Duur van de opdracht en uitvoeringstermijn**

Dit contract wordt gesloten voor een periode van meer dan 4 jaar, rekening houdend met de aard van het project en de omvang van de uit te voeren werkzaamheden.

De aanbestedende overheid heeft geen termijn voor de uitvoering vastgesteld, maar legt wel een reeks strikte termijnen op, met name voor de sloop en de studies (zie hieronder). De inschrijver moet in zijn offerte een termijn voorstellen (in **kalenderdagen**).

Indien de gemeente vóór de kennisgeving van de opdracht geen sloopvergunning heeft verkregen, moeten de vermoedelijk volledige aanvragen voor sloop- en asbestverwijderingsvergunningen binnen 3 maanden na de kennisgeving van de opdracht bij de uitvaardigende instantie worden ingediend en moet met de sloopwerkzaamheden worden begonnen zodra de vergunning uitvoerbaar is. Als de gemeente eerder een sloopvergunning heeft gekregen, moet de vergunning voor asbestverwijdering nog steeds worden ingediend door de opdrachtnemer.

Maximumtermijn in kalenderdagen: 1.640 kalenderdagen.

Deze termijn wordt opgeschort tussen de ontvangstbevestiging van het volledige dossier van de voor stedenbouwkundige aangelegenheden bevoegde instantie en de drie maanden die volgen op de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen. Naar schatting zal het drie maanden duren voordat de werkzaamheden na de verlening van de bouwvergunning van start kunnen gaan.

De aanbestedende overheid vestigt de bijzondere aandacht van de inschrijvers op de strikte naleving van de termijn.

De gemeente behoudt zich het recht voor schadevergoeding te eisen van de opdrachtnemer, indien deze verantwoordelijk is voor de weigering, schorsing en/of annulering van de vergunningen.

## **5.7 Belastingen die de waarde van de opdracht beïnvloeden**

In geval van een wijziging van de belastingen in België die een invloed heeft op de waarde van de opdracht, is een prijsherziening slechts mogelijk onder de volgende twee voorwaarden:

1° de wijziging is werking in getreden na de tiende dag vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes; en

2° hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks via een index, zijn deze kosten niet begrepen in de in de aanbesteding voorziene herzieningsformule.

In geval van verhoging van de belastingen moet de opdrachtnemer bewijzen dat hij de door hem gevorderde extra kosten daadwerkelijk heeft gedragen en dat deze verband houden met diensten die inherent zijn aan de uitvoering van de opdracht.

In geval van een daling is er geen herziening indien de opdrachtnemer bewijst dat hij de heffingen tegen het oude tarief heeft betaald.

### **5.8 Projectvennootschap**

Indien de Kandidaat een projectvennootschap wenst op te richten voor de uitvoering van de opdracht, moet hij in zijn eerste voorstel, althans in grote lijnen, de structuur aangeven die hij voor ogen heeft.

### **5.9 Garantieperiode**

De garantieperiode voor deze werkzaamheden bedraagt 24 kalendermaanden voor speciale technieken, voor het overige gelden de voorwaarden van de tienjarige garantie.

De garantieperiode begint op de datum van de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de voorlopige oplevering per entiteit (sociale huisvesting, Sibelga-cabine en polikliniek) en per wooneenheid wordt voorzien.

De aannemer is verantwoordelijk voor alle door hemzelf of door zijn onderaannemers uitgevoerde werken tot de definitieve oplevering van het geheel, 12 maanden na de voorlopige oplevering.

Tijdens de garantieperiode voert de aannemer alle werkzaamheden en herstellingen uit die nodig zijn om het werk te herstellen of het in goede staat te houden.

### **5.10 Geschillen**

In geval van betwisting of geschil tussen de aanbestedende overheid en de promotor met betrekking tot de opdracht, zullen de partijen trachten tot overeenstemming te komen door middel van onderhandelingen door verantwoordelijken van beide partijen, nadat de klagende partij de andere partij vooraf schriftelijk, per aangetekende brief, van de grieven in kennis heeft gesteld.

Indien deze onderhandeling niet tot een akkoord tussen de partijen leidt, zal het geschil worden behandeld overeenkomstig de bevoegdheidsclausule in punt 1.12.

## **6 Technische specificaties voor de uitvoering van de werkzaamheden**

### **6.1 Planologische situatie**

Het terrein bestaat uit drie kadastrale percelen waarop het project zal worden gebouwd. Zij worden als volgt geïdentificeerd: Etterbeek, 1e afdeling, sectie A, 314/A/34, 314/P/24 314/D/16.

In het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) ligt het terrein geheel in de zone van collectief belang of openbare dienstuitrusting en in de GCHEWS (Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing).

De dichtstbijzijnde percelen en blokken bevinden zich in woonwijken en gemengde zones. Er is geen speciaal bestemmingsplan of verkavelingsvergunning voor het perceel. Een milieuvergunning was geldig tot 7/8/2020.

Het terrein is gelegen binnen de perimeter van de Algemene Bouwverordening voor de wijken rond het Ambiorixplein en het Jubelpark, die op 27 februari 1992 in werking is getreden. De stedenbouwkundige voorschriften, die strenger zijn dan die voor de hele regio, hebben tot doel de harmonie en de architectonische kenmerken van dit gebied te vrijwaren. Het kan worden geraadpleegd op de website van de regio:

<http://urbanisme.irisnet.be/pdf/Reglement%20squares%20bilingue.pdf>

De gebouwen moeten voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen, met name op het gebied van woonbaarheid (titel II), toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit (titel IV) en parkeergelegenheid (titel VIII). Ten slotte moet hieraan worden toegevoegd dat de locatie, wat de GSV betreft, in de toegankelijkheidszones B en C is gelegen.

## **6.2 Toestand van gronden en gebouwen**

De grond en de gebouwen worden ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevinden op het ogenblik van de ondertekening van de in dit artikel bedoelde overeenkomst en de opdrachtgever geeft geen enkele garantie met betrekking tot de toestand van de grond en de ondergrond, het grondwater, de funderingen van de riolering, de ondergrondse leidingen of enige uitrusting daarop, noch met betrekking tot de wijze waarop de bodem van de grond of van de aangrenzende of naburige gronden en de daarop bestaande of op te richten gebouwen of constructies zich in de toekomst zullen gedragen. - De opdrachtnemer verkrijgt, indien nodig en op eigen kosten, alle nodige vergunningen overeenkomstig de verordening van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems. Het perceel waarop het onderhavige project betrekking heeft, valt niet onder categorie 0 (= perceel met vermoedelijke verontreiniging) van deze verordening.

## **6.3 Kennis van het terrein en technische beperkingen**

Door hun bod in te dienen, erkennen de inschrijvers impliciet dat zij volledig op de hoogte zijn van het terrein en van alle problemen die zich kunnen voordoen. Door zijn offerte in te dienen erkent de inschrijver dat alle bijkomende maar noodzakelijke werken, leveringen en diensten die niet in de technische clausules zijn opgenomen, een integrerend deel uitmaken van de opdracht zodat een volledige opdracht kan worden uitgevoerd, zonder uitzondering of voorbehoud, en dat de technische documenten die hij bij zijn offerte voegt, voldoende gedetailleerd zijn om zijn offerte met kennis van zaken op te stellen.

De opdrachtnemer neemt alle verplichtingen op zich met betrekking tot de grondleidingen in, onder en boven de grond.

Alle grond alsook alle materiaal die voor de uitvoering van de werken zullen moeten worden afgevoerd, wordt door de opdrachtnemer, op diens kosten, onmiddellijk afgevoerd naar een erkende stortplaats of naar een verwerkingscentrum, afhankelijk van het afgevoerde materiaal, overeenkomstig de wettelijke voorschriften.

De inschrijvers zal worden toegestaan bodemprouven op de terreinen uit te voeren na uitnodiging tot deelneming aan de dialoog.

#### **6.4 Verkrijgen van vergunningen en andere verplichtingen voorafgaand aan de werkzaamheden**

De aanbestedende overheid verbindt zich ertoe naar beste vermogen actief bij te dragen tot de afwikkeling van de vergunningsaanvragen. De opdrachtnemer zal wachten tot hij in het bezit is van de vereiste vergunningen alvorens met de bouwwerkzaamheden te beginnen. Hij zal voldoen aan de voorwaarden die in deze vergunningen worden gesteld.

De opdrachtnemer moet vóór de indiening van de vergunningen een volledig project, vergezeld van plannen, beschrijvende maten, technische beschrijvingen van de werken en materialen, voor advies voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen, zodat kan worden nagegaan of deze in overeenstemming zijn met de gekozen offerte. Het College kan alle opmerkingen maken die het nodig acht om ervoor te zorgen dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige attesten en milieuattesten die zijn afgegeven.

Van elk stuk en elk document moeten ten minste twee exemplaren bij de gemeente worden ingediend.

De opdrachtnemer verbindt zich ertoe alle geplande werkzaamheden uit te voeren overeenkomstig de plannen, documenten en bestekken die door het college van burgemeester en schepenen van Etterbeek zijn goedgekeurd. Elke wijziging van de oppervlakte en het volume alsook elke technische wijziging moet, vóór enige uitvoering, ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen, onder voorbehoud, zo nodig, van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Voor het overige wordt verwezen naar 5.3.2.

#### **6.5 Gezondheids- en veiligheidsplan**

Het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 verplicht de opdrachtgever om tijdens de uitvoering van de werken een veiligheids- en gezondheidscoördinator aan te stellen.

De opdrachtnemer zal een coördinator aanwijzen uiterlijk op het moment dat de verschillende vergunningen zijn verkregen.

De opdrachtnemer moet ten minste één maand voor de aanvang van de werkzaamheden een veiligheids- en gezondheidsplan bij de aanbestedende overheid indienen.

De daaropvolgende interventieplannen worden uiterlijk bij de voorlopige oplevering per entiteit ingediend.

#### **6.6 Toezicht op de uitvoering**

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de controle en het toezicht op de werkzaamheden.

Hij zal alle geldende regels betreffende de controle en het toezicht op de werken door de autoriteiten die wettelijk bevoegd zijn deze controle en dit toezicht uit te oefenen, naleven.

Bovendien zal de aanbestedende overheid het recht hebben controle en toezicht uit te oefenen op de gehele werkzaamheden.

De afgevaardigden van de aanbestedende overheid en de door hem gemachtigde personen hebben het recht om, met inachtneming van de gebruikelijke voorzichtigheid en veiligheidsvoorschriften, van de opdrachtnemer alle plannen en documenten betreffende de werken te verkrijgen, de bouwplaats te bezoeken, alle of een gedeelte van de bouwfases bij te wonen en vergaderingen ter plaatse bij te wonen.

De opdrachtnemer moet op eigen kosten gevolg geven aan de aanbevelingen van de afgevaardigden van de aanbestedende overheid, tenzij hij kan aantonen dat deze aanbevelingen ongegrond zijn.

Noch het uitoefenen noch het niet uitoefenen van het recht van de aanbestedende overheid om controle en toezicht uit te oefenen op de bouwplaats zal enig rechtsgevolg hebben ten nadele van de aanbestedende overheid, in het bijzonder met betrekking tot de beperking van enige aansprakelijkheid van de aannemer of de aanvaarding van de goederen.

De opdrachtnemer verbindt zich ertoe alle werken, zonder uitzondering, die al dan niet in dit bestek zijn beschreven, uit te voeren in het kader van zijn wettelijke verplichtingen als bouwheer om het doel van de overeenkomst te verwezenlijken.

Hij zal alle vereiste werkzaamheden voor eigen rekening, risico en gevaar uitvoeren, waaronder begrepen alle sloopwerkzaamheden zowel boven- als ondergronds en/of bodemsaneringswerkzaamheden andere dan de werken in uitvoering.

Elke ontdekking (archeologisch, asbest, verontreiniging, enz.) kan geen aanleiding geven tot een vordering tot schadevergoeding tegen de aanbestedende overheid. De opdrachtnemer is als enige verantwoordelijk voor de goede uitvoering van de opdracht.

## **6.7 Diverse bepalingen die specifiek betrekking hebben op de uitvoering**

### **6.7.1 Water en elektriciteit voor de uitvoering van de opdracht**

De opdrachtnemer dient op zijn kosten het nodige water en elektriciteit aan te schaffen voor de uitvoering van zijn verbintenis.

### **6.7.2 Technische documentatie en handleidingen**

De opdrachtnemer zal de technische documentatie en de handleidingen van de technische voorzieningen in het Nederlands en het Frans ter beschikking stellen naarmate deze in de gebouwen wordt ingebouwd.

Bijgevolg moet hij voor de sociale woningen en de polikliniek het As Built-dossier voorleggen, het PID, de verschillende attesten (verwarming, elektriciteit, ventilatie, gas), de keuring van de verwarmingsketels door een door Leefmilieu Brussel erkende organisatie, de EPB-certificaten, enz.

## **7 Gesplitst zakelijk recht of afstand van het recht van natrekking**

In de loop van de dialoog zullen de omvang en de aard van het eventueel zakelijk recht of afstand van het recht van natrekking aan ondernemer duidelijk worden gemaakt.

Het aldus verleende recht geldt in beginsel voor ten hoogste vijf jaar. Deze duur zal worden berekend in verhouding tot het begrip "uitvoerbare" vergunning (zie nummer 8).

Er wordt gepreciseerd dat de gemeente aan IZZ een gesplitst zakelijk recht zal overdragen op het gedeelte van het terrein dat nodig is voor de bouw van de polikliniek en een zakelijk recht op 40 parkeerplaatsen (onverminderd nr. 1.3.4) tegen nog vast te stellen financiële voorwaarden, zodat IZZ de door de aannemer uitgevoerde bouw rechtstreeks kan verwerven.

## **8 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst**

De opdracht wordt vervroegd beëindigd in de volgende gevallen:

De gemeente kan de opdracht van rechtswege ontbinden indien de opdrachtnemer niet binnen een jaar na de sluiting van de overeenkomst de voor de uitvoering van de opdracht vereiste gemengde stedenbouwkundige en milieuvergunningen heeft aangevraagd.

De gemeente kan de opdracht ook zonder schadevergoeding beëindigen indien de opdrachtnemer binnen drie jaar na de datum van kennisgeving van de opdracht niet alle uitvoerbare vergunningen heeft verkregen die voor de uitvoering van de opdracht vereist zijn.

Onder "uitvoerbare vergunning" wordt verstaan een vergunning waarvoor geen kort geding, schorsingsprocedure en/of procedure tot nietigverklaring is aangespannen binnen twee maanden na de vereiste aanplakking van de vergunning, of indien - binnen voornoemde termijn - een dergelijke procedure is aangespannen, tot de ontvangst van de beslissing of het bevel, met een maximum van één jaar. Deze termijn van één jaar wordt echter stilzwijgend met drie maanden verlengd, tenzij één van de partijen het tegendeel te kennen geeft.

De opdracht wordt ook automatisch beëindigd indien niet binnen 6 maanden na het verkrijgen van de "uitvoerbare" vergunningen met de werkzaamheden wordt begonnen.

Bovenstaande bepalingen gelden voor elk van de vergunningen, indien er meerdere vereist zijn.

In alle bovengenoemde gevallen is tussen de partijen geen schadevergoeding verschuldigd.

In de loop van de dialoog zal het lot van het overeenkomstig punt 4.1.3 betaalde nominale bedrag en de voor de sloop gemaakte kosten worden bepaald.

## **9 Bijlagen**

### **9.1 Kandidaatstellingsformulier**

### **9.2 Technische specificaties met betrekking tot de polikliniek**

### **9.3 Huisvesting en andere - programma**

### **9.4 Plannen**

### **9.5 Inventaris asbest – bestaande situatie**

### **9.6 Toegangsvoorwaarden voor de bidders**