**GEDETAILLEERDE TECHNISCHE FICHE INGESLOTEN BIJ DE AANKONDIGING VAN OPDRACHT**

**(BIJLAGE 3 VAN HET BB - BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT)**

***Ligging, programma, doelstellingen, criteria, samenstelling van de offerte***

***[Naam van het project]***

***[Bouwwerknummer]***

***Aanstelling (x) van een multidisciplinair team bestaande uit: (x) een architect, (x) een ingenieur stabiliteit, (x) een ingenieur bijzondere technieken, (x) een EPB-adviseur, (x) een veiligheids- en gezondheidscoördinator, (x) een stedenbouwkundige, (x) een landschapsarchitect, (x) een bodemdeskundige, (x) een geluidsdeskundige, (x) een adviseur resource management…***

 ***[Beknopte beschrijving van het programma: (aard van de werken, aantal woningen (ongeveer), type woningen (sociaal of middenklasse), eventuele andere uitrustingen)]***

***Luchtfoto van de site invoegen***

***Inleiding***

***Advies aan de voorschrijvers (architecten, ingenieurs, technici van de OVM’s, ...);***

***Een aanstellingsdossier voorbereiden, uitdenken en opstellen is een veeleisende en complexe taak. We raden u ten zeerste aan andere OVM’s, instellingen, de juridische cel en de cel Voogdij en ondersteuning van de BGHM te raadplegen voor advies, raadgevingen, suggesties, ...***

***Het aanstellingsdossier moet worden gezien als een geheel, ook al bestaat het uit verschillende documenten en fasen.***

***Het is van primordiaal belang dat de volgende elementen een logische samenhang vertonen, zowel binnen onderhavig document als met hetgeen wordt vermeld in het bestek waarvan het de bijlage is:***

* ***De titel;***
* ***De beschrijving van de bestaande situatie;***
* ***De kwaliteit en samenstelling van het team;***
* ***Het programma / de doelstellingen;***
* ***De selectiecriteria;***
* ***De criteria voor de beperking van het aantal kandidaten dat wordt uitgenodigd om een offerte in te dienen;***
* ***De samenstelling van de offerte;***
* ***De gunningscriteria;***
* ***De per fase te bezorgen documenten (definitieve schets, voorontwerp, ...).***

|  |
| --- |
| *Kleurcode:**De vermeldingen in het* ***rood*** *zijn de richtlijnen die in het einddocument moeten worden geschrapt.**De vermeldingen in het blauw:* ***[******]*** *betekenen dat de tekst moet worden aangevuld.* *De vermeldingen voorafgegaan door een* ***(x)*** *mogen worden geschrapt of geven aan dat er een keuze moet worden gemaakt.* *De vermeldingen in het* ***grijs*** *worden als voorbeeld gegeven.* *De andere vermeldingen in het* ***zwart*** *moeten worden nageleefd. Elke wijziging moet aangegeven en met redenen omkleed worden.* |

## INHOUDSOPGAVE

***Om de inhoudsopgave bij te werken: rechtermuisklik en « Velden bijwerken » selecteren. Vervolgens, wanneer de pop-up verschijnt, « in zijn geheel bijwerken » selecteren (actief document: ctrl + klik om de link te volgen).***

[INHOUDSOPGAVE 3](#_Toc57803047)

[Deel 1 - Beschrijving van de opdracht 5](#_Toc57803048)

[1.1/ Ligging 5](#_Toc57803049)

[1.1.1/ Adres 5](#_Toc57803050)

[1.1.2/ Stedenbouwkundige kenmerken 5](#_Toc57803051)

[1.1.3/ Milieukenmerken 5](#_Toc57803052)

[1.1.4/ Beschrijving van de site 6](#_Toc57803053)

[1.1.5/ Beschrijving van het/de gebouw(en) (diagnose): 6](#_Toc57803054)

[1.2/ Programma (ruimtelijk-functionele behoeften) 7](#_Toc57803055)

[1.3/ Door de bouwheer nagestreefde doelstellingen (ambities) 10](#_Toc57803056)

[1.3.1/ Globale doelstellingen van het project 10](#_Toc57803057)

[1.3.2/ Duurzaamheidsdoelstellingen op basis van 9 thema’s 11](#_Toc57803058)

[*(x)Thema 1: Projectbeheer en participatie* 12](#_Toc57803059)

[*(x) Thema 2: Menselijke omgeving* 12](#_Toc57803060)

[*(x) Thema 3: Ruimtelijke ontwikkeling* 12](#_Toc57803061)

[*(x) Thema 4: Fysieke omgeving* 13](#_Toc57803062)

[*(x) Thema 5: Ontwikkeling van de natuur* 13](#_Toc57803063)

[*(x) Thema 6: Cyclus van het water* 13](#_Toc57803064)

[*(x) Thema 7: Hulpbronnen* 14](#_Toc57803065)

[*(x) Thema 8: Energie* 14](#_Toc57803066)

[*(x) Thema 9: Mobiliteit* 15](#_Toc57803067)

[1.3.2 Gewestelijke doelstellingen: 15](#_Toc57803068)

[*(x) Doelstellling 1: Wat de grootte van de woningen betreft* 15](#_Toc57803069)

[*(x) Doelstellling 2: Wat de naleving van het budget betreft* 16](#_Toc57803070)

[*(x) Doelstellling 3: Wat de woningtypes betreft* 17](#_Toc57803071)

[*(x) Doelstellling 4: Wat de toegang voor personen met beperkte mobiliteit betreft* 17](#_Toc57803072)

[*(x) Doelstellling 5: Wat de energieprestaties van het/de gebouw(en) betreft:* 17](#_Toc57803073)

[Deel 2 - Keuze van de kandidaten die uitgenodigd worden om een offerte in te dienen 18](#_Toc57803074)

[2.0/ Selectiecriteria (III.1.1 Geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen, waaronder de vereisten in verband met de inschrijving in het beroeps- of handelsregister) 18](#_Toc57803075)

[2.1/ Selectiecriteria (III.1.3 Technische en beroepsbekwaamheid) 19](#_Toc57803076)

[2.2/ Beperking van het aantal kandidaten (II.2.9 Inlichtingen over de beperkingen op het aantal gegadigden dat wordt uitgenodigd) 19](#_Toc57803077)

[2.3/ Samenstelling van de kandidatuur 20](#_Toc57803078)

[Doc 0: UEA 20](#_Toc57803079)

[Doc 1: Beschrijving van de leden van het multidisciplinaire team 20](#_Toc57803080)

[Doc 2 : TITELS 21](#_Toc57803081)

[Doc 2 : VOORSTELLING VAN HET TEAM (max. 2 A4-pagina’s R/V) 22](#_Toc57803082)

[Doc 3a: VOORSTELLING VAN DE REFERENTIES (max. 4 A4-pagina’s R/V per ref.) 22](#_Toc57803083)

[Doc 3b: VOORSTELLING VAN DE REFERENTIES naar keuze van de kandidaat (max. 2 A4-pagina’s R/V per ref.) 24](#_Toc57803084)

[Doc 4: Motiveringsnota (max. 2 A4-pagina’s R/V) 24](#_Toc57803085)

[Deel 3 – Keuze van de opdrachtnemer (bij de offerte in te dienen documenten) 25](#_Toc57803086)

[3.1/ Gunningscriteria 25](#_Toc57803087)

[3.1.1/ *(x)*Stedelijkheid (*[X]* %) 25](#_Toc57803088)

[3.1.2/ *(x)*Bewoonbaarheid (*[X]*%) 25](#_Toc57803089)

[3.1.3/ *(x)*Duurzaamheid (*[X]*%) 26](#_Toc57803090)

[3.1.4/ *(x)*Techniciteit*[X]*%) 27](#_Toc57803091)

[3.1.5/ *(x)*Budget (*[X]*%) 27](#_Toc57803092)

[3.1.6/ *(x)*Methodologie voor de uitvoering (*[X]*%) 28](#_Toc57803093)

[3.2 Samenstelling van de schets (bij de offerte in te dienen documenten) 28](#_Toc57803094)

[*(x) (Indien adviescomité)* ELEMENT *[1]*: Affiches *(x)A0/A1* 28](#_Toc57803095)

[*(x) (Indien adviescomité)* ELEMENT *[2]*: Maquette 28](#_Toc57803096)

[DOC 1: Offerteformulier 28](#_Toc57803097)

[DOC 2: Geldige vertegenwoordiging van de rechtsperso(o)n(en) 29](#_Toc57803098)

[DOC 3: RSZ 29](#_Toc57803099)

[DOC 4: Schets. 29](#_Toc57803100)

[DOC 5: Budgettaire details 32](#_Toc57803101)

[*(x) (Indien adviescomité)* DOC 6: Verkleinde A0-affiches in A3-formaat 32](#_Toc57803102)

[*(x) (Indien adviescomité)* DOC 7: Presentatiedocumenten voor de dag van het adviescomité 32](#_Toc57803103)

# Deel 1 - Beschrijving van de opdracht

## 1.1/ Ligging

### 1.1.1/ Adres

Het terrein is gelegen ***[Adres]***.

Geografische ligging ***[van het perceel/de site/het gebouw (Beknopte beschrijving aan de hand van plannen, schema’s, eventueel foto’s)].***

### 1.1.2/ Stedenbouwkundige kenmerken

* Kadastrale referenties: ***[Kadasternummer]***.
* GBP : Grondbestemming volgens het GBP - ***[te preciseren]*** zone.
***(x) Het terrein grenst aan [te preciseren] zones.***
* ***(x)*** BBP: ***[Het perceel/het gebouw/de site]*** kadert in het BBP ***[te preciseren]***.

De door het BBP nagestreefde doelstellingen zijn: ***[te preciseren]***.

* ***(x) [Het perceel/het gebouw/de site]*** is niet opgenomen in een BBP.
* ***(x) [Het perceel/het gebouw/de site]*** ligt binnen de perimeter van het wijkcontract / het RPA / de archeologische site / de ZSH… ***[te preciseren]***.
* ***(x)*** inplanting in een beschermde site, is beschermd of ingeschreven op een bewaarlijst. ***[te preciseren]***.
* ***(x)*** Verkavelingsvergunning: Het perceel is opgenomen in een verkavelingsvergunning ***[te preciseren]***.
* ***(x)*** Er is geen verkavelingsvergunning voor het terrein.
* ***(x)*** ***[Eventuele andere stedenbouwkundige bijzonderheden]***.

### 1.1.3/ Milieukenmerken

* ***(x)*** ***[Comfortniveau en/of energieprestatie van het gebouw/de woningen. Te beschrijven aan de hand van een nota, cijfers, reeks certificaten, berekeningen, energiehandtekening.]***
* ***(x)*** ***[Aanwezigheid van asbest in het gebouw of niet, de betreffende zones of onderdelen, of ze binnen de grenzen van het voorwerp van de opdracht liggen of niet. Indien ja, er een lijst van opmaken.]***
* ***(x)*** ***[In voorkomend geval de biotoopcoëfficiënt. De beschrijving van de groene ruimten, al dan niet in de onmiddellijke omgeving van het gebouw/de site,...]***
* ***(x)*** Overstroming: het terrein is opgenomen in een gebied met ***[X]*** overstromingsgevaar op de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel.
* ***(x)*** Geluid: Het terrein ligt in een zone ***[X]***.
* ***(x)*** Opmerkelijke bomen: ***[te preciseren]***.
* ***(x)*** Bodemtoestand: het terrein is opgenomen in categorie ***[X]*** in de inventaris van de verontreinigde bodems van Leefmilieu Brussel.  ***(Uitleggen wat dat inhoudt.)***
* ***(x)*** ***[Eventuele andere milieugebonden bijzonderheden]***.

### 1.1.4/ Beschrijving van de site

* De site is eigendom van ***[eigenaar van de site] (in principe de OVM, maar de onmiddellijke omgeving kan eigendom zijn van de gemeente)***.
* ***[Beschrijving van de context: beknopte beschrijving van de specifieke context van het project aan de hand van illustraties, schema’s, verwijzingen naar sites zoals Brugis, Urban, Monumenten,... Vb. dichtbebouwd, stedelijk, binnenin een huizenblok, bestaande bebouwing, historische site, typologie gebouw, type dak, verhouding tot aanpalende bebouwing, potentieel volume (afhankelijk van de GSV/het BBP voor een uitbreiding)…]***
* ***[Beschrijving van de site / de gebouwen en de onmiddellijke omgeving*** ***[Vb. beschrijving aan de hand van illustraties, schema’s, verwijzingen naar sites als Brugis, Urban, Monumenten,… beschrijving van het niveauverschil van de site, van de bouwprofielen en bestemmingen van de omgevende bouwwerken op de site, van de lopende of toekomstige projecten als ze gekend zijn, typologie gebouw, type dak, verhouding tot de aanpalende bebouwing, potentieel volume (afhankelijk van de GSV/het BBP voor een uitbreiding)…]***

### 1.1.5/ Beschrijving van het/de gebouw(en) (diagnose):

***De beschrijving / diagnose van het project kan gezien worden als een kritieke fase waarin de essentiële informatie*** ***wordt gescand voor een goed inzicht in de site. Het gaat om de contextuele, stedenbouwkundige en technische analyse van de bestaande toestand van het goed op een moment « T ».***

* ***[Een beschrijving geven van het/de bestaand(e) gebouw(en).***

***Vb.:***

* + ***Algemene beschrijving van het/de gebouw(en) (aan de hand van illustraties, schema’s, de staat,...);***
	+ ***Aantal verdiepingen, aantal woningen, aantal potentiële bewoners van het gebouw en per woning;***
	+ ***Omschrijving van de interne indeling, de verticale/horizontale circulaties;***
	+ ***Oppervlakte van het perceel, bruto-oppervlakten, bewoonbare oppervlakten en woningoppervlakten;***
	+ ***Bouwdatum;***
	+ ***Naam van de architect;***
	+ ***Type ondergrondse constructie (kruipkelders, kelders, parkings, technische lokalen, enz.);***
	+ ***Beschrijving van het bouw- en draagprincipe van het/de gebouw(en);***
	+ ***Beschrijving van de samenstelling van de gebouwschil (ramen, gevel(s), dak(en), vloerplaat, muur boven het minst hoge dak, ...);***
	+ ***Chronologie en aard van de voordien aan het/de gebouw(en) uitgevoerde ingrepen, werken, renovaties;***
	+ ***Beschrijving van de onderdelen van de technische installaties:***
		- ***Energie: water / gas / elektriciteit (nutsleidingen, meters);***
		- ***Elektriciteit (van de gemeenschappelijke delen / woningen + conformiteit);***
		- ***Verwarming en SWW (type productie en distributie);***
		- ***Ventilatie (aan- en afvoer, schachten);***
		- ***Sanitaire uitrustingen + keuken.]***
* ***[De diagnose omschrijven. Vb. : beschrijving van de staat, de pathologieën, de gebreken, de gevaren, de niet-overeenstemming met de normen/de geest van de OVM, het/de bestaande gebouw(en) … Hier kan een aanvulling, synthese, structurering worden gemaakt van de informatie die in de bijlagen is opgenomen:***
	+ ***Aandachtspunt met betrekking tot de (belangrijkste) inbreuken van het gebouw tegen de geldende regelgevende teksten op stedenbouwkundig (uitbreiding, wijziging van ramen die in strijd zijn met de wetgeving,...) en milieukundig (aanwezigheid van asbest, brandveiligheid) vlak;***
	+ ***Aard, toestand, (slijtage?) van de belangrijkste onderdelen;***
	+ ***Slecht ontwerp / Structurele zwakte van het gebouw, ...***
	+ ***Andere…]***
* ***[Aandachtspunten /gevaren / risico’s van het dossier. Beschrijving van de moeilijkheden/gevaren die de bestaande situatie en het programma inhouden. bv.: renovatie van een gevel langs een weg waar een tram passeert, renovatie van de balkons/gevels in een site die bewoond blijft, renovatie van een toren die veel wind vangt, renovatie in een wijk met problemen van geweld, … ]***

## 1.2/ Programma (ruimtelijk-functionele behoeften)

Het project omvat het volgende programma:

***De onderstaande omschrijvingen zijn louter suggesties voor de voorschrijvers, de formuleringen moeten niet letterlijk worden overgenomen. Het is de bedoeling om hier zo exhaustief mogelijk te zijn.***

* ***(x) [Beschrijving van de fasering: toelichten of het bouwwerk in één of meerdere fasen zal worden uitgevoerd, het aantal woningen per fase, de geplande duur van elke fase ...];***
* ***(x) [Bewoning tijdens de werken: toelichten of het bouwwerk geheel of gedeeltelijk bewoond blijft tijdens de werken (indien gedeeltelijk, de eventuele logica toelichten), het aantal leegstaande woningen, de situatie ervan, de terbeschikkingstelling van woningen voor tijdelijke bewoning, of de OVM voorziet in begeleiding van de huurders, enz.];***
* ***[Zware, gedeeltelijke, lichte renovatie of conformiteitswerken: verduidelijken of het gaat om een zware, gedeeltelijke, lichte renovatie of om conformiteitswerken];***
* ***(x) [Uitbreiding: het potentiële aantal m² en het verwachte aantal woningen preciseren (onderstaande tabel moet verplicht worden ingevuld), zoals voorgesteld in de haalbaarheidsstudie, de verwachte aansluiting op de bestaande structuren, en inzake circulatie];***
* ***(x) [Herindeling: verduidelijken of het de bedoeling is van het project om de circulatie, de indeling en het ontwerp van de woningen te herzien. Indien ja, dan moet de onderstaande tabel verplicht worden ingevuld.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***(x) Aan te passen volgens project***  |  |  |  |
| **Type woning** |  |  |  | Aantal woningen |
| Studio standaard  |  | 0 |
| Studio aangepast PBM |  | 0 |
| 1 slaapkamer standaard |  | 0 |
| 1 slaapkamer aangepast PBM |  | 0 |
| 2 slaapkamers standaard |  | 0 |
| 2 slaapkamers aangepast PBM |  | 0 |
| 3 slaapkamers standaard |  | 0 |
| 3 slaapkamers aangepast PBM |  | 0 |
| 4 slaapkamers standaard |  | 0 |
| 4 slaapkamers aangepast PBM |  | 0 |
| 5 slaapkamers standaard |  | 0 |
| 5 slaapkamers aangepast PBM |  | 0 |
| 6 slaapkamers standaard |  | 0 |
| 6 slaapkamers aangepast PBM |  | 0 |
|  |  |  |  |  |
| **Subtotaal standaard** |  | 0 |
| **Subtotaal aangepast PBM** |  | 0 |
|  |  |  |  |  |
| **TOTAAL** |  | 0 |

***(x)***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | **Badkamer** | **Douchekamer PBM**  | **WC** |
|   | Wastafel | Badkuip | Wastafel | Douche | Afzonderlijk toilet  | Toilet in de badkamer  |
| Aangepast PBM | Inloop | Aangepast PBM |
| **1 kamer** | - | - | 1 | 1 | - | 1 |
| **2 kamers** | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **3 kamers** | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **4 en 5 kamers** | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

***(x)*** Een variatie van het aantal woningen van maximum ***[X]*** eenheden meer of minder is aanvaardbaar, op voorwaarde dat er globaal niet wordt geraakt aan de uitsplitsing per woningtype en dat de volgende twee verplichtingen worden nageleefd: ***[Aan te passen volgens project.]***

Ter herinnering: de minimale uitrustingen worden beschreven in de bijlage ***[X]***.

* ***(x) [Creatie van innoverende woningen of niet: verplicht te preciseren met de begeleiding van de BGHM]***
* ***[Integratie / renovatie /creatie van een uitrusting: Toelichten of het budget of de inschrijving in een wijkcontract of andere het mogelijk maken om een collectieve uitrusting op te nemen in het project. Indien ja, verduidelijken om welk type uitrusting het gaat, de eventuele financieringsbron, de toekomstige beheerder, de oppervlakten (min/max) [X]*** ***m², of die oppervlakten CASCO geleverd worden of niet.] In het geval van de renovatie van een groot complex van meer dan 50 woningen, is het belangrijk om minstens de inrichting van een polyvalente ruimte te overwegen.]***
* ***[Renovatie van de gebouwschil: Verduidelijken welk deel van de gebouwschil wordt gerenoveerd (gevels (1,2,3 of 4,…), het dak, de ramen). Zijn de benedenverdieping en/of de kelders inbegrepen? Toelichten wat de behoeften zijn inzake buitenruimten, alsook de interacties tussen de woning en de omgeving ervan (oppervlakten/woning?)... ]***
* ***[Renovatie van de gemeenschappelijke ruimten: Preciseren: Wordt de ingang heringedeeld? Worden de circulatiezones heringedeeld? Is de naleving van de brand-/PBM-normen de enige doelstelling?]***
* ***[De volledige of gedeeltelijke aanleg van de omgeving: De grenzen van de renovatie aangeven. Toelichten of die doorloopt tot in de openbare ruimte of tot op een aangrenzend (gemeentelijk) perceel. Verduidelijken of er een project van het 101e% of een sportuitrusting is inbegrepen]***
* ***[Renovatie van de woningen: Het verwachte afwerkings- en interventieniveau beschrijven]***
* ***[Conformiteitswerken: Een beschrijving geven van de verplichte conformiteitswerken en deze die onverwacht ook opgenomen kunnen worden in de werken]***
* ***[Andere mogelijkheden ...]***

***(x) [Toelichten wat er verwacht wordt met betrekking tot de eventuele bestaande gebouwen: Wat de op het perceel aanwezige gebouwen betreft, kan het project voorstellen om de bouwwerken gedeeltelijk of volledig te bewaren, ze te verbouwen, ze gedeeltelijk of volledig te slopen, met het oog op de realisatie van het verwachte programma.***

***Het project moet rekening houden met: de erfgoedwaarde van de constructies, de doelstelling om het project op de wijkcontext te laten aansluiten, de ambitie om het project te laten aansluiten bij de logica van circulaire economie, de ruimtelijke kwaliteiten van de gebouwen, de belastingsbeperkingen van het programma in verhouding tot de draagkracht van de bestaande bouwwerken en funderingen en de realistische budgettaire weerslag van die beslissingen, zegge de verhouding tussen de stedenbouwkundige, erfgoedkundige, architecturale en/of milieuwinsten van de gemaakte keuzes en de budgettaire impact ervan.]***

***(x)*** Fasering

***(x)*** De aanleg van ongeveer ***[X]*** parkeerplaatsen waarvan ***[X]*** voorbehouden voor PBM’s;

***(x)*** De inrichting van ongeveer ***[X]*** fietsparkeerplaatsen.

## 1.3/ Door de bouwheer nagestreefde doelstellingen (ambities)

### 1.3.1/ Globale doelstellingen van het project

***(De doelstellingen en bijzondere wensen van het project definiëren. Het accent leggen op de uitdagingen die eigen zijn aan het project, het hoofddoel).***

***De hierna beschreven doelstellingen worden aangevuld met bijlage 4. Technische en functionele bepalingen.***

***Niet-limitatieve lijst:***

* ***[Beeld/identiteit van het project:***  ***de ambitie van het project toelichten. Bv.: herwaardering van het bestaande patrimonium, een hedendaags ontwerp, voorstel voor een nieuwe (positieve/sterke/discrete) identiteit voor een gebouw/site,... ]***
* ***[Leesbaarheid van het project: verduidelijken wat de ambities zijn inzake leesbaarheid van het project, een goede onderlinge verbinding van de ruimten, duidelijke trajecten en goede leesbaarheid van de status van de ruimten voor de verschillende gebruikers... ]***
* ***[De toe-eigening van de ruimten: Toelichten wat de ambities zijn met betrekking tot het gebruik van de omgeving en/of de lokalen. Hoe de gebruikers zich er gemakkelijk thuis kunnen voelen en de ruimten beantwoorden aan hun behoeften]***
* ***[Vreedzaam samenleven mogelijk maken: Het bouwkundig ontwerp staat niet garant voor een « goede sfeer in het gebouw » en dus moet hier worden toegelicht wat de ambities zijn op het vlak van de behoefte aan privacy, de akoestische kwaliteit, de creatie van ruimten waar kwaliteitsvolle menselijke en sociale relaties tot stand kunnen komen en die bijdragen tot het welzijn van de gebruikers.***
* ***[Kwaliteit van de woningen: Functionele, comfortabele, gebruiks- en onderhoudsvriendelijke woningen aanbieden, zorgen voor een goede afstemming tussen de ontworpen ruimten en de bestemming ervan (te weten sociale woningen bestemd voor verhuur), rekening houden met de levensduur, het onderhouds- en gebruiksgemak,...***
* ***[Woningen bestemd voor een kwetsbare bevolking: Beperken van de verbruikskosten voor de gebruikers en beheerders en hen tegelijkertijd het hele jaar door thermisch comfort verzekeren, ...]***

***(x)***  ***Voorbeeld voor emblematisch project***

Het hoofddoel dat wordt nagestreefd is om via het project een geslaagde aanzet te geven tot de heropleving van de wijk. Het is van essentieel belang om die intenties om te zetten in een voor het programma relevante architectuur die aangepast is aan de functies waarvoor de gebouwen bestemd zijn en van grote betekenis is voor deze site aan de rand van de stad. Het gaat er uiteindelijk om de verschillende bestemmingen op een harmonieuze manier met elkaar te laten samengaan.

***(x)***  ***Voorbeeld voor renovatieproject / met elementen met een erfgoedkundige waarde***

Het hoofddoel dat wordt nagestreefd, is een geslaagde reconversie van de site, waarvan de identiteit toch behouden blijft. Het is van essentieel belang dat er bijzondere aandacht uitgaat naar het behoud, de rehabilitatie en de aanpassing ***[Preciseren welke elementen met een erfgoedkundige waarde behouden moeten blijven]***, naar een kwaliteitsvolle aansluiting van dat bestaande patrimonium op de geplande elementen. Er wordt verwacht dat er goed wordt nagedacht over de aansluiting van de nieuwe constructies op de bewaarde elementen. De bouwheer zal aandacht schenken aan hoe het bestaande patrimonium in het project wordt benaderd en aan de impact van de gemaakte keuzes, aan de relevantie van de bouwkundige voorstellen in overeenstemming met de site en met respect voor het patrimonium, aan de kwaliteit en de functionaliteit van de ruimten.

***(x) !! Enkel te kiezen in overleg met de BGHM!! Voorbeeld voor de gemeenschapswoningen (aan te passen volgens type woningen)***

Dit project kadert in de bouw van innoverende woningen. Het hoofddoel bestaat er dus in de toekomstige huurders een creatieve manier van wonen aan te bieden, met een mogelijkheid tot gemeenschapsleven voor ouderen. Het gaat er dus om een goed evenwicht te vinden tussen de autonomie, de privacy en het comfort van individuele woningen en het gemeenschappelijk maken van een aantal ruimten die gedeeld worden door alle (of een deel van de) bewoners.

***(x)***  ***!! Enkel te kiezen in overleg met de BGHM!! Voorbeeld voor wanneer er een collectieve uitrusting aanwezig is***

***[Preciseren om welke collectieve uitrusting het gaat]*** die op het perceel zal komen, wordt beschouwd als de mogelijke link tussen de bewoners van de woningen en de ruimere collectiviteit van de wijk. Daarnaast is het ook de bedoeling jong en oud met elkaar in contact te brengen.

### 1.3.2/ Duurzaamheidsdoelstellingen op basis van 9 thema’s

De bouwheer zal nauw toezien op de duurzaamheid van het project. Gedurende het volledige ontwikkelingsproces zal de ontwerpers gevraagd worden na te denken over voorstellen die een grotere duurzaamheid mogelijk maken. Zich inspirerend op het Referentiekader Duurzame Wijken van Leefmilieu Brussel legde de bouwheer 9 thema’s vast waaraan het project moet beantwoorden.

De inschrijver wordt gevraagd een project te ontwikkelen dat aan die 9 thema’s beantwoordt. De bouwheer legde echter een schaal van belangrijkheid vast in functie van de bijzonderheden van het project, opdat de inschrijvers goed zouden begrijpen wat de prioritaire ambities van het project zijn en de punten waarop de bouwheer in het bijzonder zal letten.

(+++ : Zeer belangrijk thema / ++ : Belangrijk thema / + : Bijkomstig thema)

***(Aan te passen tabel in functie van het project)***

|  |  |
| --- | --- |
| Thema 1: **Projectbeheer en participatie** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |
| Thema 2: **Menselijke omgeving** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |
| Thema 3: **Ruimtelijke ontwikkeling** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |
| Thema 4: **Fysieke omgeving** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |
| Thema 5: **Ontwikkeling van de natuur** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |
| Thema 6: **Cyclus van het water** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |
| Thema 7: **Hulpbronnen** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |
| Thema 8: **Energie** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |
| Thema 9: **Mobiliteit** | ***[zv\* / + / ++ / +++]*** |

**\* « zv » betekent « zonder voorwerp »**

***(Elk thema kan worden aangepast in functie van het project)***

### *(x)Thema 1: Projectbeheer en participatie*

Het proces moet het eveneens mogelijk maken een project te ontwerpen dat zo goed mogelijk beantwoordt aan de behoeften van de gebruikers en dat ervoor zorgt dat zij zich de ruimte op lange termijn eigen kunnen maken.

***(x) !! Enkel te kiezen in overleg met de BGHM!! Voor innoverende woonvormen: [Naam van het project]*** is een project met gemeenschapswoningen. Het is dan ook bijzonder aangewezen om de toekomstige beheerder en de vzw die met het gemeenschapsproject zal worden belast, bij het project te betrekken en te laten meewerken, opdat de gebouwen zo goed mogelijk zouden zijn aangepast aan het project dat wordt uitgewerkt. Het proces moet het eveneens mogelijk maken een project te ontwerpen dat zo goed mogelijk beantwoordt aan de behoeften van de gebruikers en dat ervoor zorgt dat zij zich de ruimte op lange termijn eigen kunnen maken.

Aan de hand van de opstelling van een beheersplan, een onderhouds- en gebruiksgids en informatievergaderingen kan er een kader tot stand komen waarbinnen de duurzaamheidsambities op lange termijn kunnen worden gehandhaafd.

***(x) [Indien participatieproces gekend, het omschrijven en het belang ervan onderstrepen].***

### *(x) Thema 2: Menselijke omgeving*

Dit thema zet in op de integratie van het project in de wijk.

***(x)*** Door de keuze voor een mix van gemeenschapswoningen en uitrusting ***[preciseren om welke collectieve uitrusting het gaat],*** is het programma in die zin opgevat.

Het project moet openstaan voor de wijk en de interactie bevorderen tussen de bewoners van de woningen, de gebruikers van de ***[preciseren om welke collectieve uitrusting en eventuele andere functies het gaat]*** die zich op hetzelfde perceel bevinden. Tegelijk moet erop worden toegezien dat elke functie gespaard blijft van de mogelijke hinder die daaruit kan voortvloeien.

Wat het programma betreft, moet er in het bijzonder op worden toezien dat het gemeenschappelijk samenleven op een gepaste manier wordt georganiseerd, maar ook dat ieders privacy en autonomie behouden blijft. Het project moet het samenleven en de contacten tussen de bewoners stimuleren.

***(x)*** In het kader van de uitwerking van gemeenschapswoningen wordt de ontwerpers een zekere vrijheid gelaten om voorstellen te doen in verband met de functies die in het/de gemeenschappelijke de(e)l(en) worden ondergebracht. Wat die gemeenschappelijke delen betreft, moeten de ontwerpers er rekening mee houden dat de bewoners zich in die ruimten thuis moeten kunnen voelen en dat er een zekere flexibiliteit moet zijn wat de bestemmingen betreft.

### *(x) Thema 3: Ruimtelijke ontwikkeling*

Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de leesbaarheid van de stedelijke structuur, naar de koppeling tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte, ***(x) naar de onthaalfuncties voor het publiek die op de benedenverdieping worden ingericht en voor een actieve openbare ruimte kunnen zorgen,*** naar duidelijke toegangen tot de gebouwen ***(x) binnenin het huizenblok en naar een duidelijke oversteek van het blok voor de bewoners en gebruikers van de functies die er zijn gevestigd.***

Er moet worden nagedacht over de inplanting, de typologie, de bouwhoogten en de verbinding van de constructies met de aangrenzende gebouwen en openbare ruimte. Aan het hele project moet een architecturaal karakter worden verleend dat verstandig gebruik maakt van de omgeving ervan zodat het harmonieus in de wijk en op grotere schaal wordt geïntegreerd. Het ontwerp van de omgeving moet in samenhang met het hele project de woonkwaliteit en ontmoetingen bevorderen.

Het project wordt beoordeeld aan de hand van de kwaliteit van de binnen- en buitenruimten. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de volumes, het licht en de sfeer die in die ruimten wordt gecreëerd.

Overigens moet erop worden toegezien dat de site makkelijk toegankelijk is voor zowel de bewoners/gebruikers als de diensten die nodig zijn voor de goede werking of de veiligheid van het gebouw. Een ander element waarmee rekening moet worden gehouden in het ontwerp is de onderhouds- en gebruiksvriendelijkheid van het gebouw en de omgeving ervan.

De geplande woningen moeten beantwoorden aan de huidige comfortnormen en aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode en het moet er ook aangenaam wonen zijn.

### *(x) Thema 4: Fysieke omgeving*

Door al in de beginfase van het ontwerp rekening te houden met de parameters van de fysieke omgeving moet het mogelijk zijn het project op een duurzame manier te ontwikkelen en te voorzien van een beter comfortniveau en een betere woonkwaliteit.

Deze invloeden betreffen zowel de plaatselijke microklimaten (hitte-eilanden, wind, daglicht, ...) als de gezondheid (luchtkwaliteit, technologische risico’s, ...). Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de binneninrichtingen en er moet voor gezorgd worden dat er voldoende daglicht in de woningen en collectieve uitrustingen komt.

Het project wil inzetten op een spaarzaam en efficiënt gebruik van de bodem, een optimaal beheer van de verontreinigde bodems, thermisch comfort, kwaliteit en beperking van de luchtbewegingen, akoestisch, visueel en reukcomfort, en op een beperkte impact van de werken op het leefmilieu.

### *(x) Thema 5: Ontwikkeling van de natuur*

Het project moet zeker rekening houden met de ontwikkeling van de natuur, meer bepaald met de territoriale, structurerende, performante, evolutieve, sociale en sanitaire aspecten, die intrinsieke kwaliteiten van de natuur vormen.

Via een voldoende en kwalitatief aanbod aan groene ruimten wil het project de natuur echt aanwezig maken. Als het project niet in de inrichting van een echte groene ruimte voorziet, dragen de aanpak van de omgeving, van de achteruitbouwstroken, van de gebieden voor koeren en tuinen en van de daken bij tot de ecologische en landschappelijke strategie van het project. De aldus vergroende ruimten stimuleren de ontwikkeling van de biodiversiteit. De toegankelijkheid en het beheer van de groene ruimten maken eveneens deel uit van deze strategie.

Het ruimtegebrek in Brussel maakt dat er op een duurzame en gezamenlijke manier gebruik moet worden gemaakt van die ruimten. Om die reden zijn natuurlijke elementen steeds vaker multifunctioneel. Het gaat om een mix van vrije tijd, natuur, spel- en sportruimte, een netwerk voor zachte mobiliteit, klimaatregeling, enz.

### *(x) Thema 6: Cyclus van het water*

In het kader van het project moet een waterstrategie worden uitgewerkt die het water als hulpbron én als risico beschouwt.

Voor het project moeten oplossingen worden bedacht om zo min mogelijk water via de riolering af te voeren. Daarvoor is het nodig het water op het perceel te verwerken, op te slaan, te hergebruiken, en te laten infiltreren. Er moet een oplossing worden gezocht om al het regenwater op het perceel te laten infiltreren. Het is de bedoeling ernaar te streven dat er geen zuiver water in de riolering terechtkomt.

### *(x) Thema 7: Hulpbronnen*

Het project moet rekening houden met het principe van de bouwhiërarchie, d.w.z. de visie volgens dewelke een gebouw bestaat uit lagen (structuur, buitenschil, systeem, binneninrichting) met een verschillende levensduur, en het feit dat dit gegeven in aanmerking wordt genomen bij de keuze van de bouwsystemen, de materialen en de assemblage ervan. Dat begrip impliceert dus dat er moet worden nagedacht over o.a. de structurele flexibiliteit, de positie van de technische kokers, het gebruik van standaard afwerkingsmaterialen, de vraag of de materialen kunnen worden gedemonteerd, enz.

Het gaat erom concrete voorstellen uit te werken inzake circulaire economie, en specifiek met betrekking tot het beheer van de hulpbronnen, gericht op een gewijzigde visie die in eerste instantie beoogt het afval bij de bron te verminderen, het te hergebruiken en te recycleren in plaats van de oude aanpak, die enkel gebaseerd was op de verwerking en verwijdering ervan. Afval wordt op die manier steeds vaker als potentiële hulpbron beschouwd.

Er gaat bovendien steeds meer aandacht naar de grondstoffen: aangezien de productie ervan een impact heeft op het leefmilieu en het gebruik een impact heeft op de gezondheid, wordt de kwaliteit ervan een keuzecriterium. Voor die keuze wordt nog steeds rekening gehouden met de kostprijs, maar de kwaliteit begint niettemin steeds meer door te wegen.

Naast de traditioneel vereiste esthetische, technische en economische prestaties, moet bij de keuze van de materialen en het afvalbeheer in het kader van onderhavig project dus ook rekening worden gehouden met de volgende factoren:

* De herwaardering van de bestaande materialen, en met name de materialen die in de diagnose werden benoemd.
* De evolutiviteit en de omkeerbaarheid van de inrichtingen
* Het project stimuleert het hergebruik of de recyclage van de op de site aanwezige materialen of gebouwen.

Het gebruik van niet-hernieuwbare hulpbronnen die voor de fabricatie van de materialen en te verwerken elementen nodig zijn, wordt beperkt.

* Bij de keuze en specificatie van de nieuwe materialen en elementen die voor de constructie worden gebruikt, wordt gekeken naar de geringste milieu-impact.
* De materialen worden efficiënt gebruikt zodat er plaatsen worden gecreëerd die zonder al te veel sloopwerken kunnen worden aangepast in functie van de evoluerende behoeften van de gebruikers.
* Er wordt rekening gehouden met preventie en met het sorteren en verwerken van huishoudelijk afval.

### *(x) Thema 8: Energie*

Inzake de grote uitdagingen op het vlak van klimaat en energie wordt van het project verwacht:

* dat er rekening wordt gehouden met de natuurlijke en stedenbouwkundige omgeving en de sociaaleconomische en mobiliteitscontext bij het streven naar een optimaal bioklimatologisch project.
* dat het ernaar streeft de energiebehoefte te verminderen.
* dat de restbehoefte aan energie gedekt wordt met hernieuwbare energiebronnen.
* dat indien dat niet volstaat, de niet-hernieuwbare bronnen efficiënt en proper worden gebruikt.

Het komt er meer bepaald op neer dat de technische systemen (verwarming, ventilatie, elektriciteit, ...) worden toegepast met het oog op de naleving van de geldende EPB-reglementering en de luchtdichtheidscoëfficiënt van 0,6 vernieuwingen/uur. Naast de naleving van de EPB-reglementering moet de ontwerper ook een ambitieus project voorstellen inzake energieprestatie en ecologische benadering, en tegelijk het budget voor deze posten onder controle houden.

Offertes die verwarmings- en SWW-productiesystemen voorstellen waarvoor er geen beroep dient te worden gedaan op fossiele energiebronnen, zullen een betere score krijgen voor het criterium techniek en duurzaamheid. Gedurende het ontwikkelingsproces van het project moeten er in elk geval alternatieven voor het gebruik van fossiele energiebronnen worden onderzocht.

### *(x) Thema 9: Mobiliteit*

Het project moet goed worden geïntegreerd in de bestaande, geplande en voorgestelde netwerken (auto’s, parkeren, voetgangers, fietsers, openbaar vervoer). Tegelijk moet het de continuïteit van de stadsnetwerken garanderen en zijn impact op de mobiliteit in de omgeving beperken.

Overeenkomstig bovenvermelde behoeften, moet het project over de parkeerplaatsen beschikken die voor het project noodzakelijk zijn. Het moet ook mogelijk zijn om deze plaatsen later een andere bestemming te geven.

Het project moet bovendien voorzien in voldoende, goed gelegen fietsparkeerplaatsen.

### 1.3.3 Gewestelijke doelstellingen:

**(Aan te passen middels afwijkingsaanvraag bij de BGHM)**

**De volgende voorschriften zijn gewestelijke doelstellingen. Ze zijn niet noodzakelijk verenigbaar met het voorwerp van de opdracht of het gekozen project. Deze doelstellingen moeten gezien worden als richtlijnen, als middelenverplichtingen.**

### *(x) Doelstelling 1: Wat de grootte van de woningen betreft*

De voor de hoofdvertrekken van de woning na te leven minimumoppervlakten zijn deze die beschreven worden in de voorschriften van de geldende stedenbouwkundige verordeningen;

De maximale referentiewoningoppervlakten zijn de volgende ([[1]](#footnote-1)):

|  |
| --- |
| **TYPE WONING\*** |
| **Appartementen of eengezinswoningen zonder verdieping** |
| Studio's | 44m² |
| 1/1 of 1/ 2 | 62m² |
| 2/3 | 76m² |
| 2/4 | 86m² |
| 3/4 | 92m² |
| 3/5 | 104m² |
| 3/6 | 116m² |
| 4/5 | 110m² |
| 4/6 | 122m² |
| **Eengezinswoningen zonder verdieping(en)** |
| 3/4 | 98m² |
| 3/5 | 111m² |
| 3/6 | 120m² |
| 4/5 | 120m² |
| 4/6 | 128m² |
| 4/7 | 136m² |
| 4/8 | 144m² |
| 5/7 | 144m² |
| 5/8 | 152m² |
| 5/9 | 160m² |
| 5/10 | 168m² |
| 6/9 | 168m² |
| 6/10 | 176m² |

### *(x) Doelstelling 2: Wat de naleving van het budget betreft*

Rekening houdend met de bestaande situatie moeten de inschrijvers binnen de beperkingen van het beschikbare budget de volgende streefdoelen voor ogen houden. Op straffe van de verwerping van hun offerte mogen de inschrijvers het bedrag van het budget van de werken niet met meer dan 10% overstijgen zonder gegronde reden voor de onmogelijkheid om het volledige voor het vastgestelde budget bepaalde programma uit te voeren.

Naast de naleving van het beschikbare budget moeten de inschrijvers er ook rekening mee houden dat er een maximumprijs per woning moet worden nageleefd.

***(x)*** Voor afbraak/wederopbouwprojecten, uitbreidingen, herindelingen, zware renovatiewerken:

De maximumprijs wordt verkregen door de woningoppervlakte van de vooropgestelde woning te vermenigvuldigen met **[door de BGHM gevalideerde prijs/m² of standaard € 1.530,00/m²]**woningoppervlakte (inclusief kostprijs van de kelders, zolders, omgeving en andere).

**Indien de oppervlakte van de woning groter is dan de maximale referentieoppervlakte voor het betreffende woningtype, wordt de maximumprijs per woning berekend door de referentieoppervlakte te vermenigvuldigen met [door de BGHM gevalideerde prijs/m² of standaard € 1.530,00].**

### *(x) Doelstelling 3: Wat de woningtypes betreft*

Minimum 30 % woningen met 3 slaapkamers en meer.

### *(x) Doelstelling 4: Wat de toegang voor personen met beperkte mobiliteit betreft*

Minimum 5% aangepaste en 20% aanpasbare woningen.

Voor de opvatting en de definitie van aangepaste en toegankelijke woningen, zie: « Het cahier met de technische voorschriften voor de toegankelijkheid en aanpassing van de sociale woningen voor personen met een handicap of met beperkte mobiliteit ten behoeve van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de Openbare Vastgoedmaatschappijen. (ed.09/1997 - zie website van de BGHM);

### *(x) Doelstelling 5: Wat de energieprestaties van het/de gebouw(en) betreft:*

Het eerste doel bestaat erin de warmtebehoeften te beperken, het tweede bestaat erin het bijbehorende verbruik te verminderen (aanvullend verbruik, verlichting, huishoudelijke elektriciteit). Wat de energieprestaties betreft, wordt er gevraagd om minstens de geldende wettelijke vereisten na te leven;

Voor de projecten die betrekking hebben op de gebouwschil en de van een stedenbouwkundige vrijgestelde ontwerpen: er wordt verwacht dat minstens de minimale U/R-waarden toepasselijk op de gerenoveerde wanden en de specifieke ventilatievereisten worden nageleefd, zoals bepaald door de geldende EPB-wetgeving voor de werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn.

# Deel 2 - Keuze van de kandidaten die uitgenodigd worden om een offerte in te dienen

## 2.0/ Selectiecriteria (III.1.1 Geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen, waaronder de vereisten in verband met de inschrijving in het beroeps- of handelsregister)

***Kies één van de volgende formuleringen.***

***(Ofwel)***

 ***(x) Voor een opdracht die niet onderworpen is aan de Europese bekendmaking (alle diensten samen: honoraria, beoogde herhalingen, opties, ... lager dan € 214.000)***

De kandidaten mogen zich niet bevinden in één van de uitsluitingsgevallen bedoeld in de artikelen 67 t/m 69 van de wet van 17 juni 2016:

Door de indiening van hun kandidatuur, verbinden zij zich ertoe de onderstaande documenten, op eenvoudig verzoek van de aanbestedende overheid, binnen een termijn van 10 dagen te bezorgen (deze documenten worden gevraagd ingeval de kandidaat in aanmerking komt voor de indiening van een offerte en indien de documenten niet rechtstreeks toegankelijk zijn voor de aanbestedende overheid):

- Attest waaruit blijkt dat de kandidaat voldoet aan zijn verplichtingen inzake de betaling van sociale zekerheidsbijdragen (RSZ);

- Attest waaruit blijkt dat de kandidaat voldoet aan zijn verplichtingen inzake de betaling van fiscale schulden;

- Uittreksel uit het strafregister of gelijkwaardig document dat is afgeleverd door een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie van het betreffende land.

***(Ofwel)***

***(X) Voor een opdracht die onderworpen is aan de Europese bekendmaking (alle diensten samen: honoraria, beoogde herhalingen, opties, ... hoger dan € 214.000 euro)***

De kandidaten mogen zich niet bevinden in één van de uitsluitingsgevallen bedoeld in de artikelen 67 t/m 69 van de wet van 17 juni 2016.

Ze vullen het UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) in en verbinden zich ertoe de onderstaande documenten op eenvoudig verzoek van de aanbestedende overheid binnen een termijn van 10 dagen te bezorgen (deze documenten worden gevraagd ingeval de inschrijver in aanmerking komt voor de indiening van een offerte en indien de documenten niet rechtstreeks toegankelijk zijn voor de aanbestedende overheid):

- Attest waaruit blijkt dat de inschrijver voldoet aan zijn verplichtingen inzake de betaling van sociale zekerheidsbijdragen (RSZ);

- Attest waaruit blijkt dat de kandidaat voldoet aan zijn verplichtingen inzake de betaling van fiscale schulden;

- Uittreksel uit het strafregister of gelijkwaardig document dat is afgeleverd door een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie van het betreffende land;

- De statuten en vennootschapsakten waarin alle leden met een beslissingsbevoegdheid binnen de onderneming worden aangesteld

- De uittreksels uit het strafregister of elk gelijkwaardig document dat is afgeleverd door een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie van het betreffende land van elke natuurlijke persoon met een beslissingsbevoegdheid die door de statuten en vennootschapsakten werd aangesteld, moeten worden meegedeeld.

## 2.1/ Selectiecriteria (III.1.3 Technische en beroepsbekwaamheid)

***Worden geselecteerd: de kandidaten die het kandidaatsdossier volledig hebben toegestuurd, met naleving van het maximale aantal bladzijden en de minimale vereisten beschreven op basis van de documenten 1 tot 3a.***

## 2.2/ Beperking van het aantal kandidaten (II.2.9 Inlichtingen over de beperkingen op het aantal gegadigden dat wordt uitgenodigd)

Ter herinnering: overeenkomstig punt II.2.9) van de aankondiging van opdracht (Inlichtingen over de beperkingen op het aantal gegadigden dat wordt uitgenodigd), wordt de kwaliteit van de kandidaturen door een jury beoordeeld op basis van de documenten 3a en/of 3b en 4.

Die beoordeling zal echter enkel worden uitgevoerd als er meer dan vijf kandidaturen worden ontvangen.

Om het aantal geselecteerde kandidaten te beperken worden de volgende criteria gehanteerd:

**Criterium nr. 1 -** *De motivering van de kandidaat met betrekking tot het voorwerp van de opdracht: geëvalueerd op basis van een nota (doc 4) waarin de kandidaat motiveert waarom hij zijn kandidatuur indient en aangeeft hoe hij van plan is zijn knowhow (en die van zijn eventuele onderaannemer(s)) toe te passen, rekening houdend met het voorwerp van de opdracht, de bestaande context, de beperkingen en uitdagingen die hij erin ziet.*

**Criterium nr. 2 -** *De afstemming van het profiel van de kandidaat op het voorwerp van de opdracht: geëvalueerd op basis van een voorstellingsnota van de kandidaat (doc 4 en doc 2b) (en zijn eventuele onderaannemer(s)), van de lijst(en) van de belangrijkste opdrachten van de laatste 5 jaar\* en van de eventuele prijzen of publicaties.*

**Criterium nr. 3 -** *De relevantie en de kwaliteit van de door de kandidaat gekozen referenties (doc 3a en/of doc 3b) ten opzichte van het voorwerp van de opdracht: geëvalueerd op basis van een gedetailleerde voorstelling van elke referentie (teksten en visuals). De voorgelegde referenties (gebouwd of niet) dateren van de laatste 5 jaar.*

*Een technische commissie analyseert de ervaring en de knowhow van het multidisciplinaire team alsook de kwaliteit en de relevantie van de referenties en nota’s die het aanvullende criterium vormen en stelt zijn conclusies voor aan de aanbestedende overheid, die op basis daarvan beslist over de selectie van de kandidaten.*

*De technische commissie bestaat uit:*

* ***[x]*** *vertegenwoordigers van de aanbestedende overheid*
* ***(x)*** *1 vertegenwoordiger van de BGHM*
* ***(x)*** *1 vertegenwoordiger van de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aangestelde Bouwmeester*

De samenstelling van de technische commissie wordt ter informatie meegegeven.

*De technische commissie behoudt zich het recht voor een beroep te doen op diverse specialisten om een licht te werpen op bepaalde specifieke materies.*

## 2.3/ Samenstelling van de kandidatuur

De kandidatuurdocumenten moeten leesbaar, genummerd en logisch getiteld zijn.

Doc 0: UEA.

***Kies één van de volgende formuleringen.***

***Ofwel***

***(x)* Voor een opdracht die onderworpen is aan de Europese bekendmaking (alle diensten samen: honoraria, beoogde herhalingen, opties, ... hoger dan € 214.000)**

De kandidaat, of in geval van een combinatie van ondernemers, elk lid, dient zijn UEA in en ondertekent het door op het bijhorende indieningsrapport een gekwalificeerde elektronische handtekening aan te brengen. De combinatie kan ook een gemachtigde aanstellen om de UEA’s van alle leden van de combinatie elektronisch te ondertekenen. In dat geval voegt de combinatie bij haar kandidatuur de door elk lid van de combinatie naar behoren ondertekende volmacht.

Door de ondertekening van het UEA verklaart de kandidaat:

- op erewoord in het bezit te zijn van de onderstaande documenten en verbindt hij zich ertoe ze op eenvoudig verzoek van de aanbestedende overheid binnen een termijn van 10 dagen te bezorgen (deze documenten worden gevraagd ingeval de kandidaat in aanmerking komt voor de selectie).

***Ofwel***

***(x) Voor een opdracht die niet onderworpen is aan de Europese bekendmaking (alle diensten samen: honoraria, beoogde herhalingen, opties, ... lager dan € 214.000)***

 De kandidaten moeten geen UEA insluiten.

***Voor de opdrachten waarbij de inschrijvers een combinatie vormen, overweegt de BGHM onderaanneming van de ingenieurs toe te staan in de gunningsfase van de opdracht, en ze in de uitvoeringsfase van de opdracht op te nemen in de combinatie.***

***Indien u gebruik wenst te maken van dat mechanisme, moet dit besproken worden met de BGHM, die beschikt over de bepalingen die moeten worden toegevoegd om dat mogelijk te maken.***

Doc 1: Beschrijving van de leden van het multidisciplinaire team .

Deze beschrijving wordt rechtstreeks online ingevoerd in de daarvoor bestemde velden. De identiteit van de kandidaat of, in geval van een combinatie, de gemachtigde wordt vermeld, alsook zijn e-mailadres, dat het belangrijkste contactmiddel is. Indien nodig, kan hij een tweede e-mailadres opgeven dat in kopie wordt gezet bij de communicatie.

Voor elk lid worden de volgende inlichtingen verstrekt:

* Naam van de ondernemer
* Status (kandidaat of derde)
* Competentie waarvoor het lid verantwoordelijk is (zie punt II.2.4 van de aankondiging van opdracht)
* Rechtsvorm
* Contactgegevens van de ondernemer (BTW-nummer en postadres)

OPGELET: overeenkomstig punt III.1.3) betreffende de technische en beroepsbekwaamheid, alle in deze selectiefase gevraagde competenties:

* ***(x)*** Architectuur;
* ***(x)*** Stabiliteitsengineering;
* ***(x)*** Engineering bijzondere technieken;
* ***(x)*** EPB-adviseur;
* ***(x)*** landschapsarchitect;
* …

Overeenkomstig punt II.2.4) Beschrijving van de aanbesteding, mogen de leden wier bekwaamheid wordt aangewend om aan de selectievoorwaarden (vereiste minimale specifieke niveaus) te voldoen, geen derden zijn.

Doc 2a : TITELS.

1.TITELS

1. Afschrift van de titels

***(x)*** **1.1 Voor de architect:**

Opgave van het inschrijvingsnummer bij de Orde van Architecten in de provincie waarvan hij afkomstig is of, voor de onderdanen van lidstaten van de Europese Unie of een andere lidstaat aangesloten bij het EER-akkoord die het beroep van architect in het buitenland uitoefenen, de verklaring op erewoord dat ze een voorafgaande prestatieverklaring zullen indienen bij de nationale raad van de Orde van Architecten.

***(x)*** **1.2 Voor de ingenieur stabiliteit:**

Naleving van de wet van 11/09/1933 op de bescherming van de titels van hoger onderwijs: een kopie van de onderwijskwalificaties 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 met de opdracht belast wordt, moet tijdens de uitvoering van de opdracht beschikken over een titel die hem in staat stelt de ingenieur-adviseur of het ingenieursadviesbureau dat (die) zich kandidaat stelt, aan te stellen.

***(x)*** **1.3 Voor de ingenieur bijzondere technieken:**

Naleving van de wet van 11/09/1933 op de bescherming van de titels van hoger onderwijs: een kopie van de onderwijskwalificaties van de natuurlijke persoon die met de opdracht belast wordt, 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 met de opdracht belast wordt, moet tijdens de uitvoering van de opdracht beschikken over een titel die hem in staat stelt de ingenieur-adviseur of het ingenieursadviesbureau dat (die) zich kandidaat stelt, aan te stellen.

***(x)*** **1.4 Voor de EPB-adviseur:**

Naleving van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19/06/2008 betreffende de erkenning van de EPB-adviseurs: een kopie van de kennisgeving van de erkenning voor de uitoefening van de opdracht van EPB-adviseur, overeenkomstig het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19/06/2008 betreffende de erkenning van de EPB-adviseurs die werd afgeleverd door Leefmilieu Brussel.

***(x)*** ***1.5 [Eventueel voor andere: omschrijving van de titel en/of de vereiste vorming(en)]***

Doc 2b : VOORSTELLING VAN HET TEAM (max. 2 A4-pagina’s R/V).

Aan de hand van de voorstellingsnota van het team toont de kandidaat aan dat hij over de vakbekwaamheid beschikt om aan de vereisten van het voorwerp van de opdracht te voldoen.

***Er bestaat een mogelijkheid om pas in de fase van de indiening van de offerte de laatste hand te leggen aan de samenstelling van het team. Dat houdt een juridisch risico in en de OVM is dan absoluut verplicht om onderhavig artikel te herzien met de BGHM.***

Doc 3a: VOORSTELLING VAN DE REFERENTIES (max. 4 A4-pagina’s R/V per ref.).

 ***(x)*** De kandidaat moet het bewijs leveren van zijn vermogen om de opdracht tot een goed einde te brengen door voorlegging van:

a) **Voor de architect:** minimaal één en maximaal drie referenties die, globaal gesproken, aantonen dat hij in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de publicatie van onderhavige aankondiging een volledige opdracht als ontwerper heeft gerealiseerd die beantwoordt aan de volgende kenmerken (er wordt gekozen voor een periode van 5 jaar gelet op de specificaties van de opdracht, de aard en de duur van de vereiste prestaties en opdat er voldoende concurrentie zou zijn):

* ***uitgevoerd voor rekening van één of verscheidene aan de wetgeving betreffende de overheidsopdrachten onderworpen instanties;***
* ***betrekking hebben gehad op een ontwerp met een totaal bedrag van de werken excl. BTW gelijk aan of meer dan […] euro;***
* ***betrekking hebben gehad op de bouw of de volledige renovatie van een voor woningen bestemd gebouw met minstens [...] eenheden, met dien verstande dat het een renovatieproject betreft dat betrekking heeft op alle volgende posten: de gebouwschil, de structuur, de technieken (elektriciteit, ventilatie en verwarming) en de binneninrichting (afwerkingen, keukens, badkamers, enz.) van het of de gebouw(en);***

***Andere (voorbeelden):***

* ***(x) betrekking hebben gehad op het behoud of de restauratie van delen van beschermde gehelen, sites en gebouwen;***
* ***(x) betrekking hebben gehad op de renovatie van een gebouw dat minstens voldoet aan de EPB-criteria.***
* ***…….***

De architect verwijst naar zijn vakbekwaamheid aan de hand van niet meer dan drie referenties voor alle voornoemde criteria en bijgevolg wordt er met eventuele bijkomende referenties geen rekening gehouden.

***(x)*** **b) Voor de ingenieur stabiliteit:** een referentie die aantoont dat hij een volledige opdracht van studiebureau heeft uitgevoerd in het kader van een project waarvan het bedrag excl. BTW van de werken betreffende de stabiliteitsstudie van het gebouw gelijk is aan of hoger is dan ***[….]*** euro van werken die binnen een periode van 5 jaar voorafgaand aan de publicatie van onderhavige aankondiging werden opgeleverd (er wordt gekozen voor een periode van 5 jaar gelet op de specificaties van de opdracht, de aard en de duur van de vereiste prestaties en opdat er voldoende concurrentie zou zijn).

***(x)*** **c) Voor de ingenieur bijzondere technieken:** maximum twee referenties die globaal genomen aantonen dat hij in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de publicatie van onderhavige aankondiging een volledige opdracht van studiebureau heeft uitgevoerd die aan de volgende kenmerken voldoet (er wordt gekozen voor een periode van 5 jaar gelet op de specificaties van de opdracht, de aard en de duur van de vereiste prestaties en opdat er voldoende concurrentie zou zijn):

* ***betrekking hebben gehad op een project waarvan het bedrag van de opgeleverde werken excl. BTW in de afgelopen vijf jaar voorafgaand aan de bekendmaking van onderhavige aankondiging en betreffende de studie bijzondere technieken van het gebouw gelijk is aan of meer bedraagt dan [….] euro;***

***Andere referenties voor de engineeringstudies:***

* ***betrekking hebben gehad op de bouw of de volledige renovatie van een voor huisvesting of verblijf bestemd gebouw met een minimum bovengrondse hoogte van [….] meter.***
* ……

**De ontvankelijkheid van de referenties is onderworpen aan de voorlegging van de volgende inlichtingen en/of documenten:**

1/ per voorgelegde referentie, een attest van goede uitvoering dat werd opgemaakt op naam van de persoon die zich erop beroept, ondertekend door de bouwheer, afgeleverd na de datum van de voorlopige oplevering van de werken en met vermelding van de datum van de voorlopige oplevering van de werken die moet hebben plaatsgevonden na ***[xx/xx/xxxx ((= Datum publicatie aankondiging – 5 jaar)*** en vóór de datum van ontvangst van de kandidaturen,

alsook documenten met de volgende inlichtingen:

(Pas op, er moet een volledige overeenstemming zijn tussen de vereiste kenmerken en de informatie die moet worden verkregen om na te kunnen gaan of aan de voorwaarde is voldaan)

a) **Voor de architect:**

1/ het totale bedrag van de werken, excl. BTW,

2/ de vermelding van het aantal betreffende wooneenheden,

3/ de vermelding van de bovengrondse hoogte van het gebouw,

4/ alle documenten waaruit blijkt dat de architect in staat is om een gebouw volgens de lage-energienormen (of hiermee gelijkgesteld) te renoveren,

***X/ […]***

als die informatie niet op het attest staat

***(x) b) Voor de ingenieur stabiliteit:***

2/ het totale bedrag van de werken, excl. BTW,

als die informatie niet op het attest staat

***(x) c) Voor de ingenieur bijzondere technieken:***

2/ het totale bedrag van de werken, excl. BTW,

3/ de vermelding van de bovengrondse hoogte van het gebouw,

als die informatie niet op het attest staat

Deze documenten en gegevens zijn een voorwaarde voor de ontvankelijkheid van de kandidatuur. De kandidaten moeten alle gevraagde gegevens meedelen om toegang te kunnen hebben tot de opdracht.

Doc 3b: VOORSTELLING VAN DE REFERENTIES naar keuze van de kandidaat (max. 2 A4-pagina’s R/V per ref.).

***Kies één van de volgende formuleringen:***

***(Ofwel)***

***(x)*** De in Doc 3a opgenomen referenties zullen gebruikt worden om het aantal kandidaten in te perken.

***(Ofwel)***

***(x)*** Bovenop de in het document 3a verstrekte referenties zal de kandidaat ***[x]***referentie(s) naar keuze bezorgen, die verband houdt/en met het voorwerp van de opdracht. Bij die referenties sluit hij een korte tekst van max. 200 woorden in waarin hij de redenen voor zijn keuze en de relevantie in relatie tot de opdracht toelicht. Aan de hand van die documenten zal het aantal kandidaten worden ingeperkt op basis van de criteria opgenomen in art. 2.2.

Doc 4: Motiveringsnota (max. 2 A4-pagina’s R/V).

Een nota waarin de kandidaat motiveert waarom hij zijn kandidatuur indient en aangeeft hoe hij van plan is zijn knowhow (en die van zijn eventuele onderaannemer(s)) toe te passen, rekening houdend met het voorwerp van de opdracht, met de bestaande context, de beperkingen en uitdagingen die hij erin ziet.

# Deel 3 – Keuze van de opdrachtnemer (bij de offerte in te dienen documenten)

**Nadat het aantal kandidaten werd beperkt, zal de aanbestedende overheid de opdracht gunnen aan de opdrachtnemer, die de ontwerper wordt voor de volledige opdracht zoals beschreven in het BB en de bijlagen ervan. Die gunning gebeurt met de steun van een adviescomité aan de hand van een vergelijkende analyse van de door elke inschrijver gemaakte schetsen op basis van de gunningscriteria.**

## 3.1/ Gunningscriteria

De offertes worden op basis van de volgende gunningscriteria geëvalueerd:

***Eventueel aan te passen in functie van het project (quotering moet altijd min. 70% blijven voor stedelijkheid + bewoonbaarheid + duurzaamheid). Indien dat minimum niet wordt gerespecteerd, zal de voorschrijver zijn keuze verantwoorden ten aanzien van de voogdij.***

### 3.1.1/ *(x)*Stedelijkheid (**[X]** %)

Als zijnde alle meerwaarden die het project met zich meebrengt voor zijn omgeving (architectuur- en landschapskwaliteiten van het project).

Op basis van de in het offertedossier ingediende schets (en met name de grafische documenten en de stedelijkheids- en bewoonbaarheidsnota) zal de aanbestedende overheid in het bijzonder de manier beoordelen waarop het voorgestelde ontwerp geïntegreerd wordt in de context ***(x) en beantwoordt aan de in bijlage [3]*** ***uiteengezette stedelijke uitdagingen***.

De interesse van de aanbestedende overheid zal met name uitgaan naar de manier waarop het bestaande patrimonium en de eventuele pathologieën in verband met dat patrimonium worden aangepakt en de impact van de gemaakte keuzes (totaal of gedeeltelijk behoud van de bouwwerken, verbouwing, gedeeltelijke of volledige afbraak) op de kwaliteiten van de site.

De aanbestedende overheid beoordeelt ook de juridische en reglementaire haalbaarheid van het project, met name of het in overeenstemming is met de stedenbouwkundige plannen en verordeningen (BBP, GSV, GemSV, ...).

***(x) Indien BBP, bv.:*** In het bijzondere kader van dit project zal de aanbestedende overheid nagaan of het project in overeenstemming is met het BBP ***[Naam van het BBP]*** en de doelstellingen en voorschriften ervan.

***(x) Indien herinrichting:*** De kwaliteit van het ontwerp en de inrichting van de andere terreinoppervlakten dan die welke bestemd zijn voor de eigenlijke woningen en/of uitrustingen (bijvoorbeeld wegen, toegangspaden naar de woningen, parkings, groene ruimten, tuinen, speelpleinen, taluds, openbare pleintjes en onmiddellijke omgeving in het algemeen, ...) wordt ook beoordeeld in het kader van dit criterium.

De aanbestedende overheid beoordeelt ook de programmatische indeling ***[naargelang het programma - bv.*** indeling van de woningen, verbinding tussen de woningen, ***indeling van de verschillende bestemmingen, verbinding tussen de bestemmingen,*** plaats en afstemming van de gemeenschappelijke lokalen…), ***leesbaarheid van de trajecten, de toegangen, polyvalentie van de ruimten*** en de structurele (bv. volumetrie) en infrastructurele (bv. mobiliteit) aspecten van het project.***]***

### 3.1.2/ *(x)*Bewoonbaarheid (**[X]**%)

Als zijnde alle elementen van het project die erop gericht zijn de levenskwaliteit en het comfort van de bewoners te verbeteren (functionele kwaliteiten van het project en relationele kwaliteiten gegenereerd door de architectuur. De manier waarop een plaats « bewoond » kan worden in termen van ruimte, maar ook qua sociale relaties, comfort en welzijn).

Op basis van de in het offertedossier ingediende schets (en meer bepaald de grafische documenten en de stedelijkheids- en bewoonbaarheidsnota) en het document ‘details van het ontwerp’ zal de aanbestedende overheid met name de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de woningen beoordelen ***[typologie van de vertrekken, indeling en grootte van de vertrekken en onderlinge verbindingen, oriëntatie van de vertrekken, aanwezigheid van terrassen, natuurlijk licht, wooncomfort, ...) en van de gemeenschappelijke lokalen (hall, trappen, liften, vuilnislokaal, lokaal voor tweewielers, enz.) en de buitenruimten].***   Het ontwerp van de onmiddellijke omgeving moet de levenskwaliteit en het sociaal contact ten goede komen.

***(x) Indien uitrusting, bv.:*** Wat ***[preciseren om welke uitrusting het gaat]*** betreft, zal worden beoordeeld in hoeverre het project is afgestemd op de doelstellingen van de aanbestedende overheid ***(deze doelstellingen goed omschrijven in bijlage 3)***. Met name de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de uitrusting worden beoordeeld.

***(x) Indien zware renovatie*** De aanbestedende overheid beoordeelt ook de verhouding tussen de bruto-oppervlakten en de woningoppervlakten, zowel in de woningen als binnen het gehele gebouw. Woonvertrekken krijgen de voorkeur boven gangen en dienstruimten.

Ook het antwoord op de in de technische en functionele bepalingen opgenomen vereisten, inclusief de toegankelijkheid voor PBM’s, wordt geëvalueerd.

***(x)*** ***Met de volgende aspecten wordt ook rekening gehouden:***

* ***(x) de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de woningen (typologie van de vertrekken, schikking en grootte van de vertrekken en verbindingen onderling, de oriëntatie van de vertrekken, de aanwezigheid van terrassen, natuurlijk licht en kunstlicht, wooncomfort, ...);***
* ***(x) de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de gemeenschappelijke lokalen (hall, trappen, liften, vuilnislokaal, lokaal voor tweewielers, ...) ;***
* ***(x) de verhouding tussen de bruto-oppervlakten en de woningoppervlakten, zowel in de woningen als binnen het gehele gebouw. De woonvertrekken worden verkozen boven gangen en dienstruimten.***
* ***(x) Andere ...***

### 3.1.3/ *(x)*Duurzaamheid (**[X]**%)

**Op basis van de 9 thema’s van het Referentiekader Duurzame Wijken.**

Als zijnde alle transversale elementen van het ontwerp die een antwoord vormen op de ambities van de aanbestedende overheid inzake duurzaamheid. De duurzaamheid van het project wordt echt gezien als een transversale kwaliteit.

*Omschrijving van de opdracht*  groepeert in 9 thema’s (de thema’s van het Referentiekader Duurzame Wijken van Leefmilieu Brussel[[2]](#footnote-2)) de ambities van de bouwheer inzake duurzaamheid, zegge:projectbeheer en participatie, menselijke omgeving, ruimtelijke ontwikkeling, fysieke omgeving, ontwikkeling van de natuur, watercyclus, hulpbronnen, energie, mobiliteit.

Op basis van de in het offertedossier ingediende schets (en meer bepaald de duurzaamheidsnota) beoordeelt de aanbestedende overheid alle voorstellen van de inschrijver in verband met de grote thema’s.

De aanbestedende overheid zal een oordeel vellen over de in het ontwerp opgenomen duurzaamheidsbeginselen, de mate waarin dat is gebeurd en de mate waarin de duurzaamheidsaspecten een wezenlijk onderdeel vormen van het architectuurontwerp.

***(x) 3 van de 15 punten*** *van dit criterium worden - volledig en uitsluitend - toegekend aan de offertes die oplossingen voor verwarming en productie van sanitair warm water voorstellen waarbij geen fossiele energie wordt gebruikt, op voorwaarde dat de voorgestelde oplossing doeltreffend wordt geacht.*

### 3.1.4/ *(x)*Techniciteit**[X]**%)

Als zijnde alle technische oplossingen die in het ontwerp worden voorgesteld om de beperkingen op te lossen en aan de verwachtingen van de aanbestedende overheid in verband met het architecturale concept te voldoen.

Op basis van de in het offertedossier ingediende schets (en in het bijzonder de technische nota), beoordeelt de aanbestedende overheid met name ***(x)*** het voorgestelde prefabricatieprincipe, de kwaliteit en de geschiktheid van de bouwopties, ***(x)*** rekening houdend met de houten prefab (bouwsystemen, stabiliteitsprincipe, ...) en de kwaliteit en geschiktheid van de algemene principes van de voorgesteld e installaties voor de bijzondere technieken (verwarming, ventilatie, ...).

Ook de kwaliteit van de toegepaste strategie en de genomen maatregelen ter naleving van de geldende EPB-reglementering (energieontwerp) wordt beoordeeld. Een kwaliteitsvolle gebouwschil (compactheid, hoge isolatiegraad en goede luchtdichtheid) zal beter scoren dan complexe technieken die veel onderhoud vragen.

De aanbestedende overheid beoordeelt ook de kwaliteit van de maatregelen die worden genomen met het oog op de beperking van de geluidshinder (akoestisch ontwerp) en de kwaliteit van de verschillende voorgestelde materialen op het vlak van duurzaamheid, functionaliteit, gebruiks- en onderhoudsgemak. Er wordt rekening gehouden met het « huuraspect » van de woningen om de best aangepaste en meest duurzame materialen voor te stellen.

Over het algemeen worden de conceptuele integratie en de wederzijdse samenhang van de technische antwoorden, ***(x)*** rekening houdend met de houten prefab, geëvalueerd.

### 3.1.5/ *(x)*Budget (**[X]**%)

**De inschrijvers moeten voor dit criterium minimum 50 % van de punten behalen, zoniet wordt hun offerte automatisch onontvankelijk verklaard.**

***Maak een keuze uit de volgende formuleringen.***

***(Ofwel)***

***(x)*** De beheersing van het voorgestelde budget met betrekking tot het bedrag van de werken en andere door de aanbestedende overheid vastgelegde indicatoren (bijvoorbeeld de prijs/m² of de prijs/woning). Op basis van bijlage ***[5]****,* de geloofwaardigheid van de raming ten opzichte van het voorgestelde ontwerp, de voorgestelde materialen en technieken, de gedetailleerdheid, de motivering en de gegrondheid van de raming, de voorgestelde methodologie met betrekking tot de budgetbeheersing van de latere evolutie van het project.

***(Ofwel)***

***(x) In geval van afbraak-wederopbouw, uitbreiding, verhoging of zware renovatie met herindeling. Er kan gebruik worden gemaakt van een andere bij de directie Ontwikkeling toegepaste methodologie. Het voorbeeld is beschikbaar bij de BGHM.***

### 3.1.6/ *(x)*Methodologie voor de uitvoering (**[X]**%)

De geloofwaardigheid van de planning ten opzichte van het ontwerp, de voorgestelde materialen en technieken, de voorgestelde methodologie met betrekking tot de beheersing van de planning van het project. (X) In voorkomend geval, de opneming van de beperkingen in verband met de uitvoering van werken in een bewoonde site.

## 3.2 Samenstelling van de schets (bij de offerte in te dienen documenten)

Artikel 19 van deel 3 van onderhavig bijzonder bestek met betrekking tot de intellectuele rechten is ook van toepassing voor de inhoud van de offerte, zowel voor de offerte van de gekozen inschrijver als voor de grafische elementen van de offertes van de niet gekozen inschrijvers. Die elementen kunnen uitsluitend gebruikt worden voor communicatiedoeleinden, tentoonstellingen, evenementen of in de kader van debatten.

De offerte zal bestaan uit de volgende **elementen** (niet-elektronisch formaat) en **documenten** (elektronisch formaat):

### *(x) (Indien adviescomité)* ELEMENT *[1]*: Affiches *(x)A0/A1*

De offerte moet ***[2]*** A0-affiches bevatten. ***(Kiezen op basis van de omvang van het project)***

* Op de affiches staan de belangrijkste grafische documenten en informatie die nodig is voor een goed begrip van het ontwerp.
* De affiches moeten genummerd zijn, de naam van de ontwerper en het voorwerp van de opdracht vermelden.

De affiches worden opgerold en in een kartonnen buis gestopt met vermelding van de naam van de ontwerper en het voorwerp van de opdracht (ze worden vervolgens door de aanbestedende overheid op harde panelen aangebracht).

### *(x) (Indien adviescomité)* ELEMENT *[2]*: Maquette

De offerte moet een maquette bevatten (***(x)*** vrije schaal ***(x)*** opgelegde schaal: ***[1/XX]***).

De maquette moet minstens de volgende interventieperimeter weergeven: ***[perimeter preciseren.]***

De naam van de inschrijver en het voorwerp van de opdracht moeten op de maquette worden vermeld.

***Geheugensteun:***

***Voor elke opdracht de vraag stellen: Is een maquette in dit specifieke geval relevant?***

***Indien ze nuttig is, wordt er één gevraagd (niet facultatief).***

***Indien niet, dan kan dit element worden weggelaten.***

### DOC 1: Offerteformulier

De offerte moet het ingevulde offerteformulier bevatten (opgenomen als bijlage ***[1]*** van onderhavig bestek).

### DOC 2: Geldige vertegenwoordiging van de rechtsperso(o)n(en)

In voorkomend geval voeg(t)(en) de vertegenwoordiger(s) van de rechtsperso(o)n(en) die het formulier onderteken(t)(en) (via het e-Tenderingplatform op e-Procurement) bij de offerte de authentieke of onderhandse akte die hen die bevoegdheden toekent of een kopie waaruit blijkt dat hun volmacht conform is met het origineel. Hij (zij) kan of kunnen zich beperken tot de vermelding van de nummers van de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad dat hun bevoegdheden heeft gepubliceerd.

### DOC 3: RSZ

Als de situatie van de inschrijver met betrekking tot het in dienst hebben van bezoldigd personeel sinds de indiening van zijn kandidatuur is gewijzigd of als het referentiekwartaal van de indiening van de offerte niet overeenstemt met het kwartaal van de indiening van de kandidatuur,

* Als de inschrijver geen personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de wet van 27 juni 1969: de offerte moet een ondertekende verklaring op eer bevatten waaruit dat feit blijkt.
* Als de inschrijver personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de wet van 27 juni 1969: de aanbestedende overheid controleert via TELEMARC of de inschrijver in regel is met de RSZ-bijdragen.
* Als de inschrijver personeel uit een andere lidstaat van de Europese Unie tewerkstelt dat niet hierboven wordt bedoeld: de offerte moet een attest bevatten dat werd uitgereikt door de bevoegde overheid en dat bevestigt dat de inschrijver voldoet aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is.

In geval van een combinatie van ondernemers worden deze documenten voor alle leden van de combinatie voorgelegd.

Deze documenten worden ook voorgelegd voor de eventuele onderaannemers.

### DOC 4: Schets.

***(Geheugensteun / instructies voor de voorschrijvers): De lijsten met de in dit document gevraagde documenten moeten:***

***- voldoende volledig zijn om het adviescomité in staat te stellen zich een mening te vormen over de kwaliteiten van het project en de mate waarin het beantwoordt aan de gunningscriteria;***

***- zeer gericht zijn wat het bedrag van de prijsopgave, de selectie- en de gunningscriteria betreft;***

***- rekening houden met het bedrag van de toegekende premie;***

De offerte moet een schets bevatten die beantwoordt aan het programma en de uitdagingen en waarin minimum de volgende elementen zijn opgenomen (elementen waarmee de aanbestedende overheid de kwaliteit van de offertes aan de gunningscriteria kan toetsen):

##### Grafische documenten

Aan de hand van grafische documenten moet de schets de (steden)bouwkundige en/of technische intenties van het project weergeven, namelijk via:

* een invoegingsplan (met vermelding van de aan te leggen omgeving van de site) **(min. 1/500)**
* ***(x)*** in voorkomend geval, afbraakplannen **(min. 1/200)**
* plannen (***(x)***gemeubeld, minimum alle typeverdiepingen), doorsneden en aanzichten van de vooropgestelde situatie **(min. 1/200)**
* ***(x)*** Schema(‘s) met een weergave van de voorgestelde technische principes ***[kiezen in functie van het voorwerp van de opdracht voor elektriciteit, verwarming, ventilatie,… ]***
* ***[Overige documenten …]***

***(x)*** Aangezien er van de inschrijver een duidelijk standpunt wordt verwacht met betrekking tot het behoud of de afbraak van onderdelen, moeten de grafische documenten nauwkeurig inzicht verschaffen in welke bouwwerken behouden, afgebroken, gerenoveerd of verbouwd worden, door middel van bv. een gepaste grafische legende.

##### Stedelijkheids- en bewoonbaarheidsnota

Deze nota moet de motivering en de intenties van de inschrijver uiteenzetten, meer bepaald:

* De algemene filosofie van het project;
* De hoofdideeën van het project ten opzichte van de context, het programma en de uitdagingen;
* De stedenbouwkundige en architecturale opvatting van het project;
* De ruimtelijke en functionele opvatting van de woningen, de gemeenschappelijke lokalen, ***(x) indien uitrusting [te preciseren uitrusting]*** en de buiteninrichtingen;
* ***(x)*** De programma- en typologiegegevens (met als basis de documenten ‘details van het ontwerp – zie DOC ***[5]***);
* ***(x)*** De toegankelijkheid voor PBM’s;
* ***(x)*** De aanpasbaarheid van de woningen;
* ***(x)*** De juridische aspecten van het project en de eventuele afwijkingen ten opzichte van de stedenbouwkundige plannen en verordeningen die gelden op het moment van indiening van de offerte (BBP, GSV, GemSV, …);
* ***(x)*** De aanpak van het project ten opzichte van het bestaande patrimonium en de eventuele pathologieën die ermee verband houden (totaal of gedeeltelijk behoud van de bouwwerken, verbouwing, gedeeltelijke of volledige afbraak). De gemaakte keuzes (en de motivering ervan) in verband met de integratie van de bestaande gebouwen op de site en de voorstellen die worden gedaan om de identiteit van de wijk te vrijwaren;
* ***(x)*** De eventuele onverenigbaarheden die gemotiveerd moeten worden met de technische en functionele bepalingen (bijlage 4).
* ***[Overige documenten …]***

***Duurzaamheidsnota***

Deze nota wordt gestructureerd volgens de 9 in bijlage ***[3]*** uiteengezette thema’s die de ambities van de bouwheer inzake duurzaamheid weergeven. De nota licht toe hoe het aspect duurzaamheid geïntegreerd wordt in het project en op welke manier de ambities inzake duurzaamheid een wezenlijk onderdeel vormen van het project, en dit met betrekking tot de voorgestelde thema’s.

***(x)*** De nota moet de garantie van duurzaam en hernieuwbaar bosbeheer verlenen (het gebruikte hout moet het PEFC-label (Program for the Endorsement of Forest Certification) en het FSC-label (Forest Stewardship Council) dragen).

***(x) In de nota wordt een berekening van de biotoopcoëfficiënt van het project opgenomen;***

***(x) In de nota wordt een TOTEM-evaluatie van het project opgenomen;***

***(x) In de nota wordt een [naam van de software of het rekenblad]-evaluatie van het project opgenomen;***

In die nota kan kort verwezen worden naar punten die nauwkeuriger aan bod komen op andere plaatsen in de offerte.

##### Technische nota

In de nota moeten, voor elk van de punten (systemen/uitrustingen/materialen), de specifieke kenmerken inzake duurzaamheid, bestendigheid, functionaliteit, gebruiks- en onderhoudsgemak worden gedetailleerd, zowel voor de toekomstige beheerder(s), de onderhoudswerkers als de gebruikers.

Deze nota moet onder andere het volgende uiteenzetten:

* ***(x)*** Het voorgestelde prefabricatieprincipe, de ATG-certificaten die er betrekking op hebben (of elk ander gelijkwaardig Europees certificaat) en de erkenningen inzake brand.

*Opmerking:* later zal er pas gevraagd worden om certificaten in te dienen als de termijn van het certificaat dat bij de inschrijving werd ingediend, is verstreken.

* ***(x)*** De voorgenomen bouwopties (bouwsystemen, stabiliteitsprincipe, ...), rekening houdend met de houten prefab;
* ***(x)*** De algemene principes van de installaties voor bijzondere technieken, waarbij de aard van de voorgestelde uitrustingen wordt gepreciseerd (verwarming, ventilatie…);
* ***(x)*** De algemene principes van de ingrepen aan de installaties voor bijzondere technieken, waarbij de aard van de uitrustingen en/of toegevoegde toebehoren wordt gepreciseerd, meer bepaald de strategie met het oog op het conform maken van het gebouw;
* ***(x)*** De strategie en de genomen maatregelen ter naleving van de geldende EPB-reglementering (energieontwerp) met het oog op een eenvoudig gebruiks- en onderhoudsconcept (low tech);
* ***(x)*** De strategie en de genomen maatregelen om het gebruik en het onderhoud van de technische installaties te vereenvoudigen;
* ***(x)*** De maatregelen die genomen worden om geluidshinder te beperken (akoestisch ontwerp);
* ***(x)*** De verschillende voorgestelde materialen;
* ***(x) Voor de gevallen van gedeeltelijke renovatie van de gebouwschil:*** Een nota waarin gedetailleerd wordt toegelicht hoe de toekomstige ingrepen worden vooruitgepland en hoe ze worden geïntegreerd in de niet-gerenoveerde delen van de gebouwschil in het kader van onderhavig project;

##### Uitvoeringsnota

* ***(x) Een nota*** metde planning en/of intenties voor de uitvoering van het project. Een beschrijving van de risico’s en gevaren die de realisatie van het project met zich mee kan brengen en de geplande oplossingen om die zoveel mogelijk te beperken. Daarentegen ook de eventuele risico’s en gevaren die dankzij het project kunnen worden afgewend.

##### Begrotingsnota

Deze nota moet onder andere het volgende uiteenzetten:

* de begrotingsgegevens (met als basis het document ‘detail van de prijzen’ – zie DOC 5);
* de methodologie voor de raming van de kostprijs van de werken en de cijfergegevens op basis waarvan die raming kon worden opgemaakt en aan de hand waarvan de aanbestedende overheid kan nagaan of de raming realistisch en betrouwbaar is;
* ***(x)*** De in het ontwerp geplande technische en/of bouwkundige aandachtspunten waarmee kan worden bespaard (elementen ter verbetering van de prijs-kwaliteitsverhouding van het project, door bijvoorbeeld innoverende oplossingen voor te stellen) of die een betere kostenbeheersing mogelijk maken;
* ***(x)*** De voorstellen voor niet in het ontwerp geplande besparingsmogelijkheden die de aanbestedende overheid denkpistes kunnen aanreiken voor een verlaging van het budget. Die voorstellen moeten echter binnen het kader van de opdracht blijven;
* ***(x)*** De voorgestelde methodologie en de aangewende middelen om het budget doorheen het volledige studie- en uitvoeringsverloop onder controle te houden.

*Alle nota’s (stedelijkheids- en bewoonbaarheidsnota + duurzaamheidsnota + technische nota + uitvoeringsnota), afbeeldingen, schema’s en illustraties moet in één A3-document worden samengebracht. De tekst zelf (als alle stukjes achter elkaar zouden worden gezet) moet ongeveer* ***[X]*** *A3-pagina’s lang zijn (1 pagina = 1 recto).*

### DOC 5: Budgettaire details

In het offertedossier moeten de ingevulde documenten ‘details van het ontwerp’ (zie bijlage ***[5]***) worden ingesloten:

* Budgettaire details (van de prijzen)
* ***(x)*** Detail per woning

***(x)*** Detail per gebouw en per verdieping

***(x)*** Detail van het programma

***(x)*** Detail van de oppervlakten

### *(x) (Indien adviescomité)* DOC 6: Verkleinde A0-affiches in A3-formaat

Het offertedossier moet een verkleinde kopie in A3-formaat bevatten van de A0-affiches die ook in de offerte zitten.

### *(x) (Indien adviescomité)* DOC 7: Presentatiedocumenten voor de dag van het adviescomité

Indien de inschrijver zijn offerte anders dan aan de hand van de schets of de A0/A1-affiches wenst voor te stellen, moet het offertedossier de presentatiedocumenten bevatten die de inschrijver wenst te gebruiken voor zijn presentatie op de dag van het adviescomité (zie art. 34 §2 van het BB).

Dat document wordt als .pdf- of .ppt-bestand doorgestuurd.

1. *1 Bruto-oppervlakte*

De bruto-oppervlakte van een verdieping stemt overeen met de oppervlakte van de vloeren buitenwerks berekend, zegge met de buitenvlakken van de buitenmuren. Deze oppervlakte omvat alle muren (binnen- en buitenmuren, dragende muren of gewone tussenwanden), de schoorstenen en de technische kokers, de trappenhuizen (privé of gemeenschappelijk) en de liftkokers, alsook de buitengaanderijen die naar de woningen leiden. De oppervlakten van de balkons en terrassen behoren niet tot de bruto-oppervlakte, ongeacht het gebruik ervan. De bruto-oppervlakte van een gebouw stemt overeen met de som van de bruto-oppervlakte van alle verdiepingen ervan, ongeacht de bestemming ervan, inclusief al dan niet bewoonbare tussenverdiepingen en galerijen, zolder- en kelderverdiepingen.

	* *Woningoppervlakte*De woningoppervlakte wordt gemeten tussen de binnenvlakken van de buitenmuren of scheidingsmuren tussen woningen en/of gemeenschappelijke delen. Voor op dakverdiepingen gelegen vertrekken, onder afdaken of daken, worden alle oppervlakten onder een plafond van minder dan 1,50 m niet meegerekend. De oppervlakte omvat de oppervlakten die worden ingenomen door alle elementen in de woning (muren en tussenwanden, schoorsteenmantels, gangen, bergruimten, privétrappen, enz.). De oppervlakten van balkons en terrassen zijn per definitie uit de woningoppervlakte uitgesloten. Dienen ook uitgesloten te worden: de oppervlakten van kelders, zolders, garages en niet aan de woning aangebouwde bijgebouwen, de oppervlakten van gemeenschappelijke trappenhuizen en liftkokers, gemeenschappelijke gangen en lokalen, de technische kokers.

	* *Bewoonbare oppervlakte*De bewoonbare oppervlakte van een woning is de som van de gemeten oppervlakte tussen de binnenvlakken van de bewoonbare vertrekken, dat wil zeggen de vertrekken waar de bewoner gedurende een langere tijd verblijft (woonkamer, eetkamer, keuken, slaapkamers en badkamer). Voor op dakverdiepingen gelegen vertrekken, onder afdaken of daken, worden alle oppervlakten onder een plafond van minder dan 1,50 m niet meegerekend. De oppervlakte van ingemaakte kasten die uitgeven op een bewoonbaar vertrek en de oppervlakte van de erkers en ruimten tussen twee bewoonbare vertrekken moeten worden meegerekend in de bewoonbare oppervlakte. De oppervlakten van balkons en terrassen zijn per definitie uit de bewoonbare oppervlakte uitgesloten. De oppervlakte van garages, trappenhuizen, gangen, bergruimten, afzonderlijke toiletten en ingemaakte kasten die uitgeven op een niet-bewoonbare ruimte dienen ook te worden uitgesloten. [↑](#footnote-ref-1)
2. *Het « Referentiekader Brusselse Duurzame Wijken » is het resultaat van een vruchtvolle samenwerking tussen verschillende gewestelijke overheidsinstellingen bevoegd voor ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling. Het « Referentiekader Brusselse Duurzame Wijken » stelt dus een plaats van verbinding, dialoog en samenwerking voor tussen gewestelijke instellingen en partners om elkaar te inspireren, om ervaringen uit te wisselen en de transitie naar duurzamere bouw- en renovatiepraktijken in de Brusselse wijken te versnellen. Het referentiekader sluit perfect aan bij de gewestelijke ambities inzake territoriale ontwikkeling (project van GPDO en andere gewestelijke themaplannen) en geeft de door het Gewest ontwikkelde visie van de duurzame stad weer die wil dat elk verstedelijkingsproject bijdraagt tot de bouw van een veerkrachtige stad en een kwaliteitsvolle leefomgeving, terwijl de impact op het milieu tegelijkertijd zoveel mogelijk wordt beperkt en zelfs positief wordt gemaakt. Het kader definieert de aan elk project aangepaste minimale kwaliteitsvoorwaarden op basis van negen thema’s: van een transversale visie tot projectbeheer en participatie, menselijke omgeving, ruimtelijke ontwikkeling, fysieke omgeving, ontwikkeling van de natuur, watercyclus, hulpbronnen, energie en mobiliteit. Het referentiekader Duurzame Wijken is dus een oriëntatie- en referentietool zonder reglementaire waarde. Het loopt niet vooruit op adviezen die zullen worden verstrekt in het kader van toekomstige vergunningsaanvragen. ”* [↑](#footnote-ref-2)