

**Volledige opdracht voor het ontwerp en de
controle van de uitvoering**

**Bijzonder bestek voor de aanstelling van een
multidisciplinair ontwerpersteam**

BEPERKTE OFFERTEAANVRAAG

De Brusselse Woning en de stad Brussel

Heraanleg van de site Papenvest

1901/RF/16/AOR/770

Inhoudsopgave

| | | |
|-------------------|--|-----------|
| PARTIE I | ALGEMEEN | 4 |
| I.1) | VOORWERP VAN DE OPDRACHT | 5 |
| I.2) | AARD VAN DE INSCHRIJVER | 6 |
| I.3) | AANBESTEDENDE OVERHEID | 6 |
| I.4) | BUDGET VAN DE WERKEN | 6 |
| I.5) | PROGRAMMA | 7 |
| I.6) | BEZOEK TER PLAATSE | 7 |
| I.6.1/ | <i>Bezoek ter plaatse</i> | 7 |
| I.6.2/ | <i>Vragen van de inschrijvers en antwoorden van de aanbestedende overheid</i> | 7 |
| PARTIE II | AANSTELLINGSPROCEDURE | 8 |
| II.1) | WET VAN 15 JUNI 2006 | 8 |
| II.1.1/ | <i>Art. 3.21: Documenten van de opdracht</i> | 8 |
| II.1.2/ | <i>Art. 23: Gunningswijze van de opdracht</i> | 8 |
| II.1.3/ | <i>Art. 25: Gunningscriteria</i> | 8 |
| II.1.4/ | <i>Art. 26: Herhaling van gelijkaardige diensten</i> | 12 |
| II.2) | KB VAN 15 JULI 2011 | 13 |
| II.2.1/ | <i>Varianten</i> | 13 |
| II.2.2/ | <i>Opties</i> | 13 |
| II.2.3/ | <i>Wijze waarop de prijs van de opdracht wordt bepaald</i> | 13 |
| II.2.4/ | <i>Art. 20: Prijsherziening</i> | 13 |
| II.2.5/ | <i>Art. 44: Bijkomende inlichtingen/Vragen van de inschrijvers</i> | 14 |
| II.2.6/ | <i>Art. 57: Verbintenistermijn</i> | 14 |
| II.2.7/ | <i>Art. 80: Vorm van de offerte</i> | 14 |
| II.2.8/ | <i>Art. 81: Inhoud van de offerte</i> | 15 |
| II.2.9/ | <i>Art. 90: Indiening van de offerte</i> | 19 |
| II.2.10/ | <i>Art. 96 §4: Uitnodiging om de inhoud van de offerte te preciseren/Mondelinge voorstelling</i> | 19 |
| II.2.11/ | <i>Art 101: Gunning van de opdracht/Technische commissie</i> | 20 |
| II.2.12/ | <i>Art. 141 §3: Vergoedingen</i> | 20 |
| PARTIE III | UITVOERING VAN DE OPDRACHT – ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN | 21 |
| III.1) | KB VAN 14 JANUARI 2013 | 21 |
| III.1.1/ | <i>Wijziging van het team</i> | 21 |
| III.1.2/ | <i>Art. 12: Onderaannemers</i> | 21 |
| III.1.3/ | <i>Art. 19: Intellectuele rechten (Gebruik van de resultaten)</i> | 21 |
| III.1.4/ | <i>Art. 24: Verzekeringen</i> | 22 |
| III.1.5/ | <i>Art. 25 tot 33 en 158: Borgsom</i> | 23 |
| III.1.6/ | <i>Art. 45: Bijzondere straffen bij niet-naleving van de termijnen</i> | 23 |
| III.1.7/ | <i>Art. 47 en 155: Ambtshalve maatregelen</i> | 23 |
| III.1.8/ | <i>Andere sancties</i> | 23 |
| III.1.9/ | <i>Art. 52: Klachten en verzoeken</i> | 24 |
| III.1.10/ | <i>Art. 66: Algemene betalingsvoorwaarden</i> | 24 |
| III.1.11/ | <i>Art. 73: Rechtsvorderingen</i> | 28 |
| III.1.12/ | <i>Art. 75 §1: (Naar analogie met de opdrachten voor werken) Leiding en controle</i> | 28 |
| III.1.13/ | <i>Art. 147 §1: Uitvoeringstermijnen</i> | 29 |
| III.1.14/ | <i>Art. 151 §5: Wijzigingen aan de opdracht</i> | 29 |
| III.1.15/ | <i>Art. 152 en 39: Aansprakelijkheid van de dienstverlener</i> | 30 |
| III.1.16/ | <i>Art. 156: Oplevering van de opdracht</i> | 30 |
| PARTIE IV | UITVOERING VAN DE OPDRACHT – TECHNISCHE BEPALINGEN | 31 |
| IV.1) | SAMENWERKING EN COÖRDINATIE | 32 |
| IV.1.1/ | <i>Volledige architectuuropdracht</i> | 32 |
| IV.1.2/ | <i>Volledige engineeringopdracht voor de stabiliteitsstudie</i> | 32 |

| | | |
|-----------------|--|-----------|
| IV.1.3/ | <i>Engineeringopdracht voor de speciale technieken</i> | 33 |
| IV.1.4/ | <i>Opdracht voor landschapsarchitectuur</i> | 33 |
| IV.1.5/ | <i>Opdracht voor EPB-adviseur</i> | 33 |
| IV.1.6/ | <i>Engineeringopdracht voor het wegennet en de diverse netwerken</i> | 34 |
| IV.1.7/ | <i>Opdracht voor landmeter-topograaf</i> | 34 |
| IV.1.8/ | <i>Opdracht voor de milieueffectenstudie</i> | 34 |
| IV.2) | VORM EN INHOUD VAN DE DOCUMENTEN..... | 34 |
| IV.2.1/ | <i>Algemeen</i> | 34 |
| IV.2.2/ | <i>Taal</i> | 34 |
| IV.2.3/ | <i>Inhoud</i> | 34 |
| IV.2.4/ | <i>Documentbeheer</i> | 35 |
| IV.3) | MODALITEITEN VOOR INDIENING EN GOEDKEURING VAN DE DOCUMENTEN..... | 35 |
| IV.4) | PROJECTSTUDIE..... | 36 |
| IV.4.1/ | <i>Bezoek ter plaatse en eerste coördinatievergadering</i> | 36 |
| IV.4.2/ | <i>Uitwerking van de schets</i> | 37 |
| IV.4.3/ | <i>Uitwerking van het voorontwerp</i> | 39 |
| IV.4.4/ | <i>Verslag van de milieueffectenstudie</i> | 40 |
| IV.4.5/ | <i>Indiening van de vergunningsaanvraag</i> | 41 |
| IV.4.6/ | <i>Uitwerking van het aanbestedingsbasisdossier</i> | 41 |
| IV.4.7/ | <i>EPB-eisen</i> | 42 |
| IV.5) | AANBESTEDING EN GUNNING VAN DE WERKEN..... | 42 |
| IV.6) | UITVOERING VAN DE WERKEN..... | 43 |
| IV.7) | ONDERHOUD VAN DE INSTALLATIES..... | 45 |
| IV.7.1/ | <i>Onderhoud van de installaties tijdens de garantieperiodes</i> | 45 |
| IV.7.2/ | <i>Onderhoud van de installaties na de garantieperiodes</i> | 45 |
| PARTIE V | BIJLAGEN | 47 |

Partie I ALGEMEEN

Deze opdracht voor diensten wordt geregeld door dit bijzonder bestek, dat uit 4 delen bestaat:

- Deel I: Algemeen
- Deel II: Aanstellingsprocedure
- Deel III: Uitvoering van de opdracht – Administratieve bepalingen
- Deel IV: Uitvoering van de opdracht – Technische bepalingen
- Deel V: Bijlagen

Door zijn offerte in te dienen ziet de inschrijver ervan af alle aan dit document externe bepalingen of voorwaarden in te roepen.

Voor zover hiervan niet wordt afgeweken in dit bijzonder bestek, is de opdracht eveneens onderworpen aan de volgende bepalingen, normen en voorschriften:

- de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006;
- het koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren van 15 juli 2011;
- het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken;
- de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten;
- het koninklijk besluit van 7 februari 2014 tot wijziging van meerdere koninklijke besluiten tot uitvoering van de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 alsook van de wet van 13 augustus 2011 inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten op defensie- en veiligheidsgebied;
- de omzendbrieven inzake overheidsopdrachten;
- het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming, de wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en de codex over het welzijn op het werk, met inbegrip van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen;
- 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;
- het koninklijk besluit van 9 maart 2003 betreffende de beveiliging van liften;
- de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen en de toepassingsbesluiten ervan;
- de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing en de toepassingsbesluiten ervan;
- voor zover deze van toepassing zijn op deze opdracht, de ordonnanties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de toepassingsbesluiten ervan, met name: het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 13 mei 2004, de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de

milieuvergunningen, zoals gewijzigd, de ordonnantie van 5 maart 1998 betreffende de coördinatie en de organisatie van de werken op de openbare weg in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- de Brusselse Huisvestingscode en de toepassingsbesluiten ervan, waaronder het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;
- de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;
- de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect;
- de algemene reglementeringen voor de uitvoering volgens de regels van de kunst zoals onder andere vermeld in de nota's van het WTCB, de TV's, de STS, alsook de geldende NBN-normen;
- de richtlijnen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM); het cahier met de technische voorschriften voor de toegankelijkheid en de aanpassing van de sociale woningen voor personen met een handicap of met beperkte mobiliteit ten behoeve van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) (ed. 09/1997 – zie website BGHM).

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

- in afwijking van artikel 1254 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de toerekening van de betalingen worden alle betalingen bij voorrang besteed aan de kwijting van de hoofdsom en niet aan de interesten;
- in afwijking van artikel 147 §1 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 worden de uitvoeringstermijnen gedurende 3 weken geschorst in de zomervakantie en gedurende de week tussen Kerstmis en Nieuwjaar.

I.1) Voorwerp van de opdracht

De offerteaanvraag beoogt de aanstelling van een multidisciplinair ontwerpersteam dat is belast met een volledige opdracht voor het ontwerp en de controle van de uitvoering, zoals beschreven in Partij III en Partij IV van dit bijzonder bestek, van de heraanleg van de site Papenvest gelegen te 1000 Brussel met een duurzame en ecologische visie.

De volledige opdracht voor het ontwerp en de controle van de uitvoering die wordt beoogd door deze opdracht omvat:

- een volledige architectuuropdracht, met inbegrip van onder andere een gedetailleerde studie van de bouwknopen;
- een volledige engineeringopdracht voor de stabiliteitsstudie;
- een volledige engineeringopdracht voor de speciale technieken van het gebouw (HVAC, loodgieterij-sanitair, elektriciteit, verticaal vervoer, akoestiek enz.);
- een opdracht voor landschapsarchitectuur;
- een volledige engineeringopdracht voor het wegennet en de diverse netwerken (WDN);
- een volledige opdracht voor EPB-adviseur;

- een opdracht voor landmeter-topograaf;
- een opdracht voor de milieueffectenstudie.

I.2) Aard van de inschrijver

Indien het specifieke personeel dat nodig is om alle voorziene opdrachten uit te voeren, niet tot eenzelfde professionele structuur behoort, zullen de teamleden zich groeperen in een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid. De bepalingen van de artikelen 51 §2, 81 en 82 §2 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 zijn van toepassing. Alle natuurlijke of rechtspersonen in de combinatie handelen gezamenlijk namens de combinatie. De architect vertegenwoordigt de combinatie ten opzichte van de aanbestedende overheid en is belast met de coördinatie van de studies en de prestaties van de andere leden.

Om de gewenste rechtstreekse contractuele relatie met de aanbestedende overheid te vrijwaren, mogen de volgende opdrachten in geen geval worden uitbesteed:

- architectuur;
- stabiliteitsengineering;
- engineering van de volgende speciale technieken van het gebouw: HVAC, loodgieterij-sanitair en elektriciteit.

Overeenkomstig artikel 55 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 is het niet toegestaan dat verschillende geselecteerde kandidaten een gemeenschappelijke offerte indienen.

I.3) Aanbestedende overheid

De opdracht moet worden uitgevoerd voor rekening van de Brusselse Woning, Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM) met maatschappelijke zetel te Kardinaal Mercierstraat 37, 1000 Brussel, en de stad Brussel, in het kader van een gezamenlijke onderneming.

De OVM treedt op als aanbestedende overheid, maar behoudt zich het recht voor die rol op elk moment van het project over te dragen aan de stad Brussel, volgens de overeenkomst die hen verbindt.

Tel.: 02 435 18 00

E-mail: rdm@lbw.brussels

De voornoemde Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM) is onderworpen aan het toezicht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), gevestigd te Jourdanstraat 45-55, 1060 Brussel.

I.4) Budget van de werken

Het budget van de werken bedraagt 58.000.000 euro exclusief btw, zonder herziening, erelonen, aansluitingskosten van de openbare nutsmaatschappijen en andere diverse kosten.

De ontwerper is verantwoordelijk voor dat budget en stelt alles in het werk, in alle fasen van het ontwerp en de opvolging van de uitvoering, om ervoor te zorgen dat het wordt nageleefd.

I.5) Programma

Het programma van het project wordt voorgesteld in bijlage 4 van dit bijzonder bestek.

I.6) Bezoek ter plaatse

Bezoek ter plaatse

De aanbestedende overheid organiseert een bezoek ter plaatse op XX.XX.2017 om XX.XX uur.

De aanwezigheid van de inschrijvers tijdens dat bezoek is verplicht op straffe van verwerping van hun offerte. Hun aanwezigheid wordt opgetekend in een register. Aan de aanwezige inschrijvers wordt een attest uitgereikt.

Voor zover dit geen overlast voor de bewoners en geen schade veroorzaakt, mogen de inschrijvers nu reeds alle door hen nodig geachte onderzoeken uitvoeren en/of alle gewenste foto's nemen.

Vragen van de inschrijvers en antwoorden van de aanbestedende overheid

De inschrijvers die na de ontvangst van het bijzonder bestek vragen hebben over het bezoek, dienen die uiterlijk 6 kalenderdagen vóór de datum van het bezoek schriftelijk aan de aanbestedende overheid te stellen.

Naar aanleiding van dat bezoek stuurt de aanbestedende overheid binnen de 6 dagen een bezoekverslag naar alle inschrijvers waarin die vragen allemaal worden beantwoord.

De vragen moeten via e-mail worden bezorgd aan de heer Philip Veevaete op het volgende adres: rdm@lbw.brussels

Partie II AANSTELLINGSPROCEDURE

II.1) WET VAN 15 JUNI 2006

Art. 3.21: Documenten van de opdracht

Het dossier bestaat uit het bijzonder bestek en de bijgevoegde bijlagen in Partie V.

Art. 23: Gunningswijze van de opdracht

De opdracht wordt gegund in het kader van een beperkte procedure.

Art. 25: Gunningscriteria

De aanbestedende overheid gaat na of de offerte volledig is en voldoet aan de voorschriften.

De aanbestedende overheid gunt de opdracht aan de economisch meest voordelige offerte, rekening houdend met de gunningscriteria.

Om de aanbestedende overheid een voldoende kwalitatief ontwerp te garanderen, kan de opdracht in geen geval worden gegund aan een inschrijver die niet minstens 60% van de punten voor alle criteria behaalt.

De offertes worden beoordeeld op basis van de volgende gunningscriteria:

1/ Criterium nr. 1: Stedelijk karakter (30 punten)

Dit criterium beoordeelt het antwoord op de doelstellingen en het programma van het project die worden gedefinieerd in bijlage 4.

Het wordt beoordeeld wat betreft:

- de relevantie van de intenties met betrekking tot de stedelijke en architecturale integratie van het project in zijn context;
- alle meerwaarden die het project aan zijn omgeving biedt, door zijn architecturale, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten, maar ook door zijn sociale, economische, structurele (types, dimensies, inplanting van de functies enz.) of infrastructurele (mobiliteit enz.) invalshoek.

De aanbestedende overheid beoordeelt met name:

- de manier waarop het voorgestelde project zich integreert in zijn omgeving en in zijn bestaande stedelijke en sociale context;
- de manier waarop is nagedacht over de stedelijke uitdagingen;
- de aandacht die is besteed aan de kwaliteit van de andere dan voor de woningen bestemde ruimtes: wegen, toegang, directe omgeving, buitenruimtes, toegangszones tot de gebouwen enz.;
- de manier waarop de inschrijver optimaal gebruikmaakt van de beschikbare oppervlakte met inachtneming van de stedenbouwkundige regels;

- de ontwikkeling van een coherent geheel dat de verschillende functies combineert.

2/ Criterium nr. 2: Bewoonbaarheid (30 punten)

Dit criterium beoordeelt het antwoord op de doelstellingen en het programma van het project die worden gedefinieerd in bijlage 4.

Het wordt beoordeeld wat betreft:

- de architecturale, ruimtelijke en functionele kwaliteit van de woningen en de andere functies;
- de bewoonbaarheid van de gebouwen en de buitenruimtes (openbaar, semiopenbaar, privaat);
- de kwaliteit in termen van ruimte, maar ook van sociale en menselijke relaties, comfort en welzijn.

De aanbestedende overheid beoordeelt met name:

- de ruimtelijke en functionele kwaliteit (dimensies, natuurlijke verlichting, inplanting van de lokalen, akoestiek, types, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit enz.) van de woningen, de gemeenschappelijke lokalen en de andere functies;
- de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de buitenruimtes (het statuut, de relatie met de gebouwen, de toegang, de inrichting enz.). De kwaliteit van de directe omgeving en de buitenruimtes moet de toe-eigening ervan en de levenskwaliteit van de bewoners bevorderen.

3/ Criterium nr. 3: Technisch karakter (15 punten)

Dit criterium beoordeelt het antwoord op de doelstellingen en het programma van het project die worden gedefinieerd in bijlage 4.

De aanbestedende overheid analyseert de kwaliteit en de coherentie van de technische en energetische ontwerpstrategie die wordt voorgesteld in het kader van een duurzame en ecologische visie.

Ze beoordeelt met name:

- de algemene en multidisciplinaire manier waarop is nagedacht over energie, hulpbronnen en comfort, rekening houdend met de oriëntatie, het natuurlijk licht, de zoninval en de bescherming tegen oververhitting, de akoestiek en de beperking van de exploitatiekosten voor de gebruikers en de beheerders; het energiestatieniveau wordt beoordeeld op basis van de keuzes die een verbetering van de EPB-prestaties mogelijk maken;
- de keuze van de materialen in termen van gebruiks- en onderhoudsvriendelijkheid, besparingen, duurzaamheid, milieuvriendelijkheid (positieve ecobalans) en respect voor de gezondheid van de bewoners; de keuze wordt gemaakt op basis van een norm, een methode, een erkend en beproefd referentiesysteem;
- de rationaliteit van de gemaakte bouwkundige en technische keuzes;
- de kwaliteit en de geschiktheid van de algemene principes van de voorgestelde speciale installaties en technieken (verwarming, ventilatie, elektriciteit enz.);

- de algemene manier waarop is nagedacht over en de keuzes die zijn gemaakt op het vlak van het water- en afvalbeheer op de schaal van het project en het perceel;
- de manier waarop rekening is gehouden met het feit dat het gaat om huurwoningen om de meest geschikte (onderhoud) en de meest duurzame (levensduur) materialen en uitrustingen voor het doelpubliek voor te stellen.

4/ Criterium nr. 4: Naleving van het programma en het budget (15 punten)

Het budget van de werken bedraagt 58.000.000 euro exclusief btw, zonder herziening, erelonen, aansluitingskosten en andere diverse kosten. Dit criterium wordt beoordeeld in functie van het antwoord dat het project biedt op de doelstellingen en het programma van het project die worden gedefinieerd in bijlage 4.

Dit criterium wordt beoordeeld wat betreft:

- de naleving van het programma: aantal en type woningen, andere functionele entiteiten, oppervlaktes;
- de volledige en realistische aard van de raming van de kostprijs van de werken.

De aanbestedende overheid analyseert:

- de afstemming tussen het programma en het bouwbudget (prijs per m², per woning enz.);
- het voorgestelde budget en het economische aspect van de keuze van de materialen en de uitrustingen (levering, toepassing, duurzaamheid en onderhoud);
- de kwaliteit van de voorgestelde methodologie om het budget onder controle te houden gedurende het hele studie- en uitvoeringsproces.

Voor de Brusselse Woning kan een afwijking van maximaal 5% van het budget en/of van het aantal woningen en/of van de verdeling van de woningen (op basis van het aantal kamers) worden overwogen en voor de stad Brussel een afwijking van maximaal 5% van het budget en/of van de verdeling van de woningen (op basis van het aantal kamers).

In dat geval moet op gemotiveerde en beargumenteerde wijze worden gerechtvaardigd waarom het onmogelijk is het volledige voor de vastgestelde prijs bepaalde programma uit te voeren, op straffe van verwerping van de offerte.

Het budget van de Brusselse Woning bedraagt 30.070.000,00 euro en omvat:

- 210 sociale woningen;
- het dagcentrum voor senioren;
- de lokalen voor verenigingen;
- de directe omgeving en de wegen.

Verdeling van de woningen:

| Types | Verhouding |
|--|-------------------|
| Studio's | 0% |
| Appartementen 1 kamer, waarvan 6 aangepast voor PBM | 40% |
| Appartementen 2 kamers, waarvan 2 aangepast voor PBM | 20% |

| | |
|--|-----|
| Appartementen 3 kamers, waarvan 2 aangepast voor PBM | 20% |
| Appartementen 4 kamers, waarvan 1 aangepast voor PBM | 10% |
| Appartement 5 kamers | 10% |

Het totale budget van de stad Brussel bedraagt 27.930.000,00 euro en omvat:

- 140 middenklassewoningen;
- de parking;
- de sportzaal;
- de infrastructuur voor kinderen;
- de directe omgeving en de wegen.

Verdeling van de woningen:

| Types | Verhouding |
|-----------------------------------|------------|
| Studio's en appartementen 1 kamer | 20% |
| Appartementen 2 kamers | 60% |
| Appartementen 3 en 4 kamers | 20% |

5/ Criterium nr. 5: Planning en fasering (10 punten)

Het project zal in meerdere fasen worden uitgevoerd, zodat de Brusselse Woning zijn huurders elders kan huisvesten. Reeds in de ontwerpfase moet bijzondere aandacht uitgaan naar de minimalisering van de hinder voor de bewoners van de site en de omwonenden.

Dit criterium beoordeelt het antwoord op de doelstellingen en het programma van het project die worden gedefinieerd in bijlage 4.

De aanbestedende overheid analyseert de algemene strategie die wordt voorgesteld voor de fasering van de werken:

- de planning van de verrichtingen (duur, faseringen, belangrijke fasen, indelingen, constructieve oplossingen om de bouwtermijn te verminderen enz.);
- de kwaliteit, de relevantie en de coherentie van de voorgestelde denkoefening met betrekking tot de fasering van het project, rekening houdend met de beperkingen die gepaard gaan met het elders huisvesten van de bewoners tijdens de werken en de minimalisering van de hinder voor de bewoners van de site en de omwonenden;
- het onafgebroken gebruik van de sportzaal.

Art. 26: Herhaling van gelijkaardige diensten

Overeenkomstig artikel 26 §1, 2°b) van de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor gelijkaardige diensten te herhalen via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

II.2) KB VAN 15 JULI 2011

Varianten

Vrije varianten zijn niet toegestaan.

Er is geen enkele verplichte of facultatieve variant voorzien.

Opties

Vrije opties zijn niet toegestaan.

Er is geen enkele verplichte optie voorzien.

Wijze waarop de prijs van de opdracht wordt bepaald

Dit is een opdracht tegen globale prijs.

De forfaitaire prijzen dekken alle rechtstreekse en onrechtstreekse prestaties die het voorwerp van de opdracht uitmaken. Het volgende is met name inbegrepen in het bedrag van de erelonen:

- de opdracht zoals beschreven in dit bijzonder bestek;
- de presentatie-, werk-, overleg- en werfvergaderingen die nodig zijn voor de uitvoering van de opdracht;
- alle contacten met de verschillende partijen bij het project, met inbegrip van de besturen die betrokken zijn bij de uitreiking van de vereiste vergunningen en attesten voor de uitvoering van het project;
- de levering van de voortgangs- en syntheseverslagen van de verschillende fasen van de opdracht;
- de verplaatsingen in het kader van de uitvoering van de opdracht;
- de administratie- en secretariaatskosten;
- de reproductiekosten van de documenten;
- de verzekeringskosten;
- de kosten van de documentatie en de leveringskosten van de documenten of stukken die verband houden met de uitvoering van de opdracht.

Art. 20: Prijsherziening

De opdracht is onderworpen aan de toepassing van de volgende prijsherzieningsformule om rekening te houden met de schommelingen van de lonen en de sociale lasten van de werknemers van de dienstverlener:

$$P = P_o * [(s/S * 0,80) + 0,20]$$

- P = herziene prijs
- P_o = oorspronkelijke prijs van de opdracht
- s = loonkostenindex (inclusief lonen en sociale lasten) geldig op de toepassingsdatum van de prijsherziening

- S = loonkostenindex (inclusief lonen en sociale lasten) geldig 10 dagen vóór de indiening van de offertes

Art. 44: Bijkomende inlichtingen/Vragen van de inschrijvers

De inschrijvers die na de ontvangst van het bijzonder bestek vragen hebben, dienen die uiterlijk 15 kalenderdagen vóór de indieningsdatum van de offertes schriftelijk aan de aanbestedende overheid te stellen. De aanbestedende overheid antwoordt uiterlijk 6 dagen vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes op de vragen en stuurt een kopie van de vragen en de antwoorden naar alle inschrijvers. Er wordt op geen enkele vraag in het bijzonder geantwoord.

De vragen moeten via e-mail worden bezorgd aan de heer Philip Veevaete op het volgende adres: rdm@lbw.brussels

Art. 57: Verbintenistermijn

De inschrijvers blijven gedurende een termijn van 200 kalenderdagen vanaf de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes door hun offerte gebonden.

Art. 80: Vorm van de offerte

De inschrijver moet in de voorstelling van zijn offerte de volgorde en de nummering aanhouden die worden vermeld in artikel 81 van dit Partie II.

De offerte bestaat uit de volgende elementen:

1/ Papieren exemplaren

- Een ingebonden volledig origineel dossier, gemarkeerd als 'origineel'
- Een niet-ingebonden kopie van het volledig origineel dossier, gemarkeerd als 'eensluitende kopie'

De offerte wordt opgesteld op de daarvoor bestemde documenten in het bijzonder bestek. Indien de inschrijver de offerte op andere documenten opstelt, verklaart hij op elk van die documenten dat het document conform het voorziene model is.

Alle documenten worden genummerd, gedateerd en ondertekend door de inschrijver. Wanneer de kandidaat een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid is die wordt gevormd door meerdere natuurlijke of rechtspersonen, wordt de offerte door ieder van hen ondertekend. Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de offerte als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht – zoals de prijzen, de termijnen enz. – kunnen beïnvloeden, moeten in de marge van het document worden gearafeerd door de inschrijver of zijn gemachtigde.

Er moet een duidelijke en precieze inhoudsopgave worden bijgevoegd met vermelding van de lijst van alle geleverde documenten en de details van de inhoud ervan.

Alle documenten hebben een paginanummering. Alle plannen zijn genummerd en geplooid in A4-formaat. De oriëntatie en de schaal moeten duidelijk worden vermeld op de plannen en indien nodig moeten ze worden voorzien van een legende.

De verschillende documenten worden gescheiden door inlegbladen.

Alle papieren documenten worden op genormaliseerd DIN-formaat afgedrukt.

Op straffe van verwerping moeten de door de inschrijvers ingediende offertes in het Nederlands of in het Frans zijn opgesteld. Als de offerte in een andere taal opgestelde documenten bevat, moet de vertaling van de documenten zijn bijgevoegd.

2/ Digitaal exemplaar

Een elektronische kopie op cd-rom, dvd of USB-stick, met alle in artikel 81 gevraagde documenten in elektronisch formaat, gestructureerd in mappen en submappen. De elektronische bestanden zijn niet beveiligd zodat de aanbestedende overheid alle nuttige controles kan uitvoeren en kopieën of afdrucken kan maken.

3/ Presentatieborden

De inschrijver moet 9 horizontale harde borden, formaat DIN A0, bezorgen met de belangrijkste grafische elementen, op de gevraagde schaal. De borden zijn als volgt verdeeld:

- 2 borden met het totaalconcept en de inplanting van het project;
- 4 borden met de plannen van de woningen en de andere functionele entiteiten, met vermelding van de oppervlaktes;
- 2 borden met de aanzichten van de gebouwen, de 3D-weergaven en de buiteninrichtingen;
- 1 bord met de technische aspecten (stabiliteit, verwarming, ventilatie enz.) en de aspecten van duurzame ontwikkeling (energie, materialen, waterzuivering enz.).

De op die borden voorgestelde elementen moeten nauwgezet overeenkomen met de in de offerte voorgestelde documenten.

De borden worden verpakt in een dubbele ondoorzichtige, verzegelde en afgedichte verpakking, met vermelding van de inschrijving en de inschrijver.

4/ Maquette

De inschrijver bezorgt een maquette die past in een voetstuk op schaal 1/250 dat wordt voorzien door de aanbestedende overheid.

Het doel van die maquette is een beeld te krijgen van de dimensies van het project en de integratie ervan in het stadslandschap.

Het voetstuk van het betrokken perceel, gemaakt van wit styreen versterkt met MDF, wordt geleverd met een DWG-bestand dat de omtrek van het verwijderbare gebied toont.

De keuze van het materiaal van de maquette van het project wordt overgelaten aan de inschrijver.

Alle bouwvolumes worden gemaakt van wit hout, zonder geveldetails en met vereenvoudigde profielen.

Art. 81: Inhoud van de offerte

Op straffe van verwerping moet de offerte alle hierna opgesomde documenten bevatten.

1/ Betalingsbewijs van de socialezekerheidsbijdragen

De inschrijver moet in regel zijn met zijn verplichtingen inzake de betaling van zijn socialezekerheidsbijdragen.

De aanbestedende overheid doet navraag naar de situatie van de in België gevestigde inschrijvers en controleert zelf of ze in regel zijn met hun verplichtingen ter zake. Buitenlandse inschrijvers moeten een bewijs bezorgen dat overeenstemt met de bepalingen van artikel 62 §2 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011. Als de inschrijver geen bezoldigd personeel in dienst heeft, moet hij hierover een verklaring op erewoord bezorgen.

In geval van een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid moeten alle leden van de combinatie die documenten voorleggen.

2/ Verbintenisformulier

De offerte moet het ingevulde en door de inschrijver of, in geval van een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid, door alle leden van de combinatie ondertekende verbintenisformulier bevatten.

3/ Gedateerde en ondertekende kopie van het bijzonder bestek

Kopie van dit bijzonder bestek, gedateerd en ondertekend door de inschrijver met de vermelding 'gelezen en goedgekeurd'. Elke pagina van het document, met inbegrip van de bijlagen, wordt geparafeerd, net als alle doorhalingen of overschrijvingen die de voorwaarden van de opdracht kunnen beïnvloeden. Als de inschrijvers fouten of weglatingen rechtzetten die ze opmerken in de verschillende delen van dit bijzonder bestek, moeten ze dat doen in een apart document met vermelding van hun rechtvaardiging.

4/ Samenstelling van het team

De offerte moet de bijgewerkte versie bevatten van de tabel met de samenstelling van het team die was opgenomen in het kandidatuurdossier.

5/ Memorandum

Alle documenten van het memorandum moeten het mogelijk maken om de antwoorden die worden geformuleerd met betrekking tot de in het programma vastgestelde doelstellingen, duidelijk te begrijpen, rekening houdend met de criteria voor de gunning van de opdracht.

Het memorandum is opgesteld volgens de onderstaande structuur:

- 1) Een intentieverklaring (in liggend A3-formaat, maximaal 10 pagina's of 5 recto verso, kleur toegestaan) waarin het antwoord op het architecturaal programma wordt uiteengezet en waarin met name de overeenstemming tussen het project en de gunningscriteria nr. 1: Stedelijk karakter en nr. 2: Bewoonbaarheid wordt benadrukt:
 - de architecturale, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het project in overeenstemming met de omgeving en de architecturale en sociale uitdagingen van het project;

- een uitleg over de conformiteit of de niet-conformiteit van het project met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en, bij afwijkingen op bepaalde punten, de rechtvaardiging ervan;
- de bewoonbaarheid van het project: optimalisatie, functionaliteit en comfort van de inrichtingen, van het project als geheel en van de eenheden van het project, rekening houdend met het doelpubliek.

2) Tabel met de geplande oppervlaktes

De offerte moet de tabel met de geplande oppervlaktes bevatten, die wordt ingevuld in het Excel-bestand van bijlage 2. De oppervlaktes extra-muros en intra-muros worden bepaald op basis van de Meetcode die is opgesteld door de Belgische Orde van Landmeters-Experten.

Het bestand met de geplande oppervlaktes omvat:

- de verdeling per woningtype;
 - de tabel met de oppervlaktes extra-muros; de oppervlakte extra-muros van elke verdieping van elk gebouw moet worden vermeld;
 - de tabel met de oppervlaktes intra-muros; voor elk lokaal van elk gebouw moeten de kenmerken en de oppervlakte intra-muros worden vermeld;
 - de tabel met de netto-oppervlaktes en de woningoppervlaktes, die moet worden ingevuld op basis van de definities van het programma. Voor elke woning moeten de kenmerken, de netto-oppervlakte en de woningoppervlakte worden vermeld.
- 3) Een intentieverklaring (in liggend A3-formaat, maximaal 8 pagina's of 4 recto verso, kleur toegestaan) waarin het antwoord op het technisch en ecologisch programma wordt uiteengezet en waarin met name de overeenstemming tussen de voorstellen en het gunningscriterium nr. 3: Technisch karakter wordt benadrukt:
- een voorstelling van de algemene stabiliteitsprincipes en de geplande bouwsystemen;
 - een voorstelling van de algemene principes van de installaties inzake speciale technieken met vermelding van de aard van de voorgestelde uitrustingen en de impact ervan op het toekomstige beheer van de gebouwen en de woningen, ten aanzien van het doelpubliek;
 - een nota met een voorstelling van de algemene en multidisciplinaire strategieën en de elementen die worden toegepast om de doelstellingen inzake energieprestaties en comfort van de gebouwen te halen;
 - de voorstellen in termen van materialen;
 - de voorstellen in termen van duurzame inrichting, met name: directe omgeving, water- en afvalbeheer enz.
- 4) Een intentieverklaring (in liggend A3-formaat, maximaal 2 pagina's of 1 recto verso, kleur toegestaan) waarin de voorgestelde middelen om het onderhoud van het gebouw te vergemakkelijken en de bijbehorende kosten te minimaliseren worden uiteengezet, in overeenstemming met het gunningscriterium nr. 3: Technisch karakter.
- 5) Een intentieverklaring (in liggend A3-formaat, maximaal 4 pagina's of 2 recto verso, kleur toegestaan) waarin de fasering en de voorgestelde middelen om de hinder voor de

bewoners en de omwonenden te verminderen worden uiteengezet, in overeenstemming met het gunningscriterium nr. 4: Planning en fasering.

- 6) Ter informatie een gedetailleerde raming van de erelonen per opdracht (architectuur, stabiliteitsstudie, speciale technieken, EPB enz.).
- 7) De plannen van het voorgestelde project, in A2-formaat, met inbegrip van:
 - een inplantingsplan op schaal 1/500;
 - de plannen van elk verdiepingstype op schaal 1/200, waarbij de verschillende woningtypes gemakkelijk kunnen worden geïdentificeerd met een kleurcode;
 - de plannen van de andere functionele entiteiten (parking, lokalen voor verenigingen, dagcentrum voor senioren, infrastructuur voor kinderen, sportzaal) op schaal 1/100;
 - de plannen op schaal 1/50 van de woningtypes (gemeubileerd, met vermelding van de oppervlakte per vertrek), die van toepassing zijn op de meerderheid van de woningen van elk type;
 - een inrichtingsplan van de buitenruimtes op schaal 1/200;
 - de doorsneden en aanzichten op schaal 1/200;
 - de schetsen, perspectieven of 3D-weergaven waarmee de dimensies van de gebouwen kunnen worden getoond.
- 8) Het verslag van de EPB-adviseur (in liggend A3-formaat, maximaal 4 pagina's recto verso) waarin wordt bevestigd dat de woningen voldoen aan de wettelijke eisen (simulatie van minimaal 10 sociale woningen en 7 middenklassewoningen), in overeenstemming met het gunningscriterium nr. 3: Technisch karakter.

6/ Borderel met raming van de kostprijs van de werken

De raming van de totale kostprijs van de werken moet worden opgesteld op het bijgevoegde formulier in bijlage 3. Ze moet de basis (procentueel, per m², eenheidsprijs of andere) vermelden waarop de prijs is berekend en, indien nodig, per grote post worden gedetailleerd volgens het bezorgde model. Als de raming van de totale kostprijs van de voorgestelde werken het bedrag van het voorziene budget overschrijdt, moet op gemotiveerde en beargumenteerde wijze worden gerechtvaardigd waarom het onmogelijk is het volledige voor de vastgestelde prijs bepaalde programma uit te voeren, op straffe van verwerping van de offerte.

De inschrijvers vermelden per woning ook een totale prijs en een prijs per m² van de woningoppervlakte.

De inschrijvers stellen ook de verdeling van de investering tussen de Brusselse Woning en de stad Brussel op, in overeenstemming met het programma. Indien sociale woningen op door de stad gefinancierde uitrustingen worden ingeplant, moet het door de Brusselse Woning te financieren aandeel worden bepaald.

Naast de raming van de kostprijs van de werken moet de inschrijver, in overeenstemming met het gunningscriterium nr. 5: Naleving van het programma en het budget, ook zorgen voor het volgende:

- een beargumenteerde nota over de algemene economie van het project (in liggend A3-formaat, maximaal 2 pagina's of 1 recto verso, kleur toegestaan), die is gebaseerd op het

economische aspect van de keuze van de materialen, de bouwtechnieken en de technische uitrustingen ten aanzien van duurzaamheid, toepassing, onderhoud en beheer van de gebouwen en de woningen, vermindering van de huurlasten voor de huurders;

- een kritische analyse van het toegekende budget;
- een uitleg over de voorgestelde methodologie om het budget onder controle te houden.

Art. 90: Indiening van de offerte

Alle documenten van de offerte worden in een definitief verzegelde en ondoorzichtige enveloppe gestopt waarop het volgende in drukletters is vermeld:

De Brusselse Woning

BEPERKTE OFFERTEAANVRAAG VAN [Datum waarop de inschrijvingen worden geopend]

voor de aanstelling van een multidisciplinaire ontwerper voor de
heraanleg van de site Papenvest in Brussel

De offertes moeten worden toegestuurd aan de aanbestedende overheid die wordt vermeld in Partie I, uiterlijk vóór de aanvang van de openingsvergadering die zal plaatsvinden op [Datum waarop de inschrijvingen worden geopend] om [Uur waarop de inschrijvingen worden geopend] in het lokaal Zaal CA (gelijkvloers) te Putterij 22, 1000 Brussel.

Op de enveloppe is verplicht het verzendetiket 'OFFERTE' aangebracht dat bij dit bijzonder bestek is gevoegd, en de enveloppe is geadresseerd aan de heer Khalid Zian, voorzitter van de Brusselse Woning, Kardinaal Mercierstraat 37, 1000 Brussel, met de volgende vermelding: 'Offerte voor de aanstelling van een multidisciplinaire ontwerper voor de heraanleg van de site Papenvest in Brussel'.

De offertes kunnen worden **ingediend tegen ontvangstbewijs** (toegang via Putterij 22, 1000 Brussel, zich aanmelden op het gelijkvloers en vragen naar de Brusselse Woning op de eerste verdieping) of **met de post worden verstuurd** via gewone of aangetekende zending (Kardinaal Mercierstraat 37, 1000 Brussel).

Indien de offerte met de post wordt verstuurd, moet de verzegelde enveloppe met de offerte in een tweede voor de verzending bestemde enveloppe worden gestopt waarop de volgende vermelding is aangebracht: 'OFFERTE VOOR DE AANSTELLING VAN EEN MULTIDISCIPLINAIRE ONTWERPER VOOR DE HERAANLEG VAN DE SITE PAPENVEST IN BRUSSEL'. De documenten worden verstuurd onder de volledige verantwoordelijkheid van de inschrijvers.

Art. 96 §4: Uitnodiging om de inhoud van de offerte te preciseren/Mondelinge

De inschrijvers worden uitgenodigd om hun dossier individueel voor te stellen aan een door de aanbestedende overheid samengestelde technische commissie. Een schriftelijke uitnodiging waarin de datum en het uur van de voorstelling worden vermeld, wordt zo spoedig mogelijk na de datum voor de opening van de offertes aan de inschrijvers toegestuurd. De volgorde waarin de inschrijvers verschijnen, stemt overeen met het nummer dat bij de opening van de offertes werd toegekend.

Tijdens die voorstelling worden de deelnemers verzocht hun aanpak uiteen te zetten en de sterke punten van hun project gedurende **45** minuten toe te lichten. Na de voorstelling moet de deelnemer de zaal verlaten en worden **20** minuten voorbehouden aan de leden van de commissie. De voorstelling wordt afgerond met een vraag- en antwoordronde die **25** minuten in beslag neemt.

Tijdens de mondelinge voorstelling mag enkel worden gebruikgemaakt van de documenten die bij de indiening van de offerte werden bezorgd. Er mag geen enkel nieuw document worden ingediend, voorgesteld en/of onderzocht.

De inschrijver bezorgt zijn voorstelling (in de vormen van een powerpointpresentatie) 10 kalenderdagen vóór de datum van de voorstelling.

Overeenkomstig artikel 96 §4 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 wijst de aanbestedende overheid erop dat de voorstelling enkel is bedoeld om de inhoud van de ingediende offerte te verduidelijken. De inschrijvers mogen hun offerte dus geenszins wijzigen, op straffe van uitsluiting.

Art 101: Gunning van de opdracht/Technische commissie

Een technische commissie analyseert de dossiers en stelt haar conclusies voor aan de aanbestedende overheid die op basis daarvan de beslissing neemt om de opdracht te gunnen mits de goedkeuring ervan door de betrokken toezichthoudende instanties. Voor de samenstelling van die commissie behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor een beroep te doen op verschillende specialisten om uitleg te krijgen over bepaalde specifieke aangelegenheden. De aanbestedende overheid stelt de technische commissie naar eigen goeddunken samen uit de experten die ze relevant acht.

Art. 141 §3: Vergoedingen

De inschrijvers die op de tweede tot vijfde plaats eindigen, krijgen ieder een forfaitaire vergoeding voor hun prestaties van 30.000 euro, op voorwaarde dat hun offerte voldeed aan de voorschriften en ze minstens 60% van de punten voor de gunningscriteria hebben behaald. Aangezien het om een vergoeding gaat, wordt er geen btw op toegepast. De inschrijver die als eerste eindigt, wordt de opdrachtnemer en krijgt bijgevolg geen vergoeding.

De vergoeding is opeisbaar zodra de resultaten zijn meegedeeld en wordt uitbetaald binnen de 30 kalenderdagen na de ontvangst van de factuur, die binnen een maximumtermijn van 6 maanden na de gunning van de opdracht aan de aanbestedende overheid moet worden toegestuurd.

Partie III UITVOERING VAN DE OPDRACHT – ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Voor zover hiervan niet wordt afgeweken, is de uitvoering van de opdracht onderworpen aan de in Partie I van dit bijzonder bestek vermelde bepalingen, normen en voorschriften, alsook aan de in dit hoofdstuk vermelde bepalingen die deze verklaren en/of aanvullen.

III.1) KB VAN 14 JANUARI 2013

Wijziging van het team

De diensten worden verleend door de projectleider en zijn medewerkers die werden vermeld in het kandidatuur dossier. Elke wijziging van het team moet schriftelijk door de opdrachtnemer worden aangevraagd bij de aanbestedende overheid die het recht heeft om een andere persoon te eisen als ze meent dat het voorstel niet geschikt is.

Indien een ontwerper, een medewerker of een onderaannemer in gebreke blijft, verbindt de opdrachtnemer zich ertoe hem te vervangen binnen een termijn die verenigbaar is met de planning en ziet hij erop toe dat alle noodzakelijke informatie en gegevens aan hem worden bezorgd. De keuze van die ontwerper wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de aanbestedende overheid.

De aandacht van de opdrachtnemer wordt gevestigd op de naleving van de wet van 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect. Hij wordt er met name aan herinnerd dat alle architecten die niet enkel als tekenaar werken, ingeschreven moeten zijn bij de Orde van Architecten, in het bijzonder alle architecten die plannen opstellen die een vergunning vereisen, of die deelnemen aan de werfvergaderingen.

Art. 12: Onderaannemers

Aangezien het hier een intuitu personae overeenkomst betreft, mag de opdrachtnemer zonder de toestemming van de aanbestedende overheid geen beroep doen op onderaannemers die niet zijn geïdentificeerd in het kandidatuur dossier.

Die toestemming stelt de opdrachtnemer niet vrij van zijn verplichtingen en hij blijft als enige verantwoordelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid.

Art. 19: Intellectuele rechten (Gebruik van de resultaten)

Door een offerte in te dienen verklaart en garandeert de ontwerper dat zijn project op geen enkele manier inbreuk pleegt op de rechten van derden, met inbegrip van de rechten van medewerkers die hem zouden hebben geholpen bij de uitvoering van zijn studie.

Alle octrooirechten, licenties, inlichtingen of elementen die het voorwerp uitmaken van een door de wet van 30 juni 1994 betreffende het auteursrecht en de naburige rechten bepaalde bescherming, vallen ten laste van de ontwerper. Hij kan geen aanspraak maken op enige bijzondere bezoldiging of vergoeding ingevolge het gebruik ervan voor de uitvoering van de opdracht en hij blijft als enige aansprakelijk voor alle eisen van enige derde hieromtrent.

In het kader van zijn offerte en bij de uitvoering van zijn opdracht draagt de ontwerper de materiële eigendom van alles wat hij uitwerkt over aan de aanbestedende overheid. Ze kan dus vrij beschikken over alle ideeën, principes, methodes en systemen die werden uitgewerkt, alsook

over alle inlichtingen, studies, verslagen, berekeningen, schetsen, plannen, tekeningen, maquettes, kostenramingen of andere elementen die betrekking hebben op het project.

De ontwerper verleent een wereldwijde licentie, met de mogelijkheid om sublicenties te geven, zonder tijdsbepanking andere dan de wettelijke duur van de betrokken rechten, onverminderd het eventuele einde van de samenwerking tussen de partijen. Die licentie omvat onder meer het recht om het project in zijn geheel of gedeeltelijk met vermelding van de naam van de ontwerper te reproduceren, verveelvoudigen, verspreiden, fotograferen, publiceren of tentoon te stellen door om het even welk reproductieprocedé, in om het even welke vorm en op om het even welke drager en voor alle mogelijke exploitatiewijzen, zowel voor informatieve als voor reclaimedoeleinden. De licentie geeft ook het recht om het project aan te passen en er alle nuttige en/of noodzakelijke wijzigingen in aan te brengen, behalve als de ontwerper aantoont dat die aanpassingen zijn eer of reputatie kunnen schaden.

De ontwerper machtigt de aanbestedende overheid met name om alle in het kader van zijn opdracht voortgebrachte documenten op de website van het Technisch kadaster van de Brusselse sociale woningen te publiceren.

Als de ontwerper zijn opdracht niet kan of niet wil voltooien, kan hij zich niet verzetten tegen het gebruik van de door hem voortgebrachte documenten met het oog op de voltooiing van het project.

De ontwerper blijft eigenaar van alle intellectuele rechten op de inhoud van zijn offerte en het uitgevoerde project, inclusief en zonder hiertoe te zijn beperkt, de auteursrechten. Niettemin verbindt hij zich ertoe om het project niet voor derden uit te voeren zonder de uitdrukkelijke goedkeuring van de aanbestedende overheid.

Art. 24: Verzekeringen

De ontwerper sluit de verzekeringen die zijn aansprakelijkheid dekken inzake arbeidsongevallen en zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden tijdens de uitvoering van de opdracht.

Op zijn kosten sluit de ontwerper bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij ook een verzekeringspolis tot dekking van zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid gedurende 10 jaar.

In de polis moet een bijzondere clause worden voorzien waarbij de verzekeringsmaatschappij verplicht is de aanbestedende overheid te verwittigen wanneer het verzekeringscontract wordt geschorst of onderbroken.

In het geval van een combinatie wordt die verzekering gesloten namens de combinatie of door ieder van de leden die als hoofdelijk aansprakelijke medecontractanten optreden.

Binnen de 30 dagen na de gunning van de opdracht moet de ontwerper aan de hand van een attest bewijzen dat hij die verzekeringscontracten heeft gesloten.

Op elk ogenblik tijdens de uitvoering van de opdracht moet de ontwerper dat attest binnen een termijn van 15 dagen na de ontvangst van de aanvraag vanwege de aanbestedende overheid voorleggen.

Art. 25 tot 33 en 158: Borgsom

Er is een borgsom vereist van 5% van het forfaitaire bedrag van de erelonen voor de opdracht van de ontwerper, afgerond naar het hogere tiental, exclusief btw. Het bewijsstuk dat de neerlegging ervan vaststelt, wordt 30 kalenderdagen na de datum waarop de bestelbrief wordt toegestuurd, aan de aanbestedende overheid toegestuurd.

De ontwerper moet de vrijgave van de borgsom schriftelijk aanvragen. Onder voorbehoud van de toestemming van de aanbestedende overheid kan de eerste helft van de borgsom worden vrijgegeven na de toekenning van de voorlopige oplevering van de laatste opdracht voor werken. De tweede helft kan worden terugbetaald na de toekenning van de definitieve oplevering van de laatste opdracht voor werken.

Art. 45: Bijzondere straffen bij niet-naleving van de termijnen

Alle in dit document vermelde termijnen moeten strikt worden nageleefd.

Een bijzondere straf ten belope van 500,00 euro per kalenderdag vertraging wordt als sanctie toegepast als de in dit document vermelde termijnen niet worden nageleefd.

De aanbestedende overheid meldt de ontwerper via aangetekende zending dat de termijn is overschreden. De bijzondere straf loopt vanaf de derde dag die volgt op de datum waarop de zending is neergelegd en tot op de dag waarop de ontwerper niet meer in gebreke is met betrekking tot de uitvoering.

Elke afwezigheid van de opdrachtnemer wegens ziekte, vakantie of andere wordt tijdig gemeld aan de aanbestedende overheid met vermelding van een gekwalificeerde vervanger die de opdracht kan voortzetten. Die afwezigheden kunnen in geen geval worden aangehaald om een of andere vertraging te rechtvaardigen.

Art. 47 en 155: Ambtshalve maatregelen

Indien de ontwerper niet voldoet aan zijn contractuele verplichtingen en dit leidt tot de toepassing van in artikel 47 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 bepaalde ambtshalve maatregelen, mag de aanbestedende overheid de door de ontwerper bezorgde documenten gebruiken om zijn tekortkomingen te verhelpen.

Andere sancties.

Sancties omwille van onaanvaardbare overschrijding van de door de ontwerper voorgestelde ramingen:

Overschrijdingen van het bedrag van de werken van meer dan 10% in vergelijking met de raming in de offerte van de ontwerper die niet voortvloeien uit feiten of omstandigheden die hij bij de indiening van zijn offerte redelijkerwijs niet kon voorzien noch uit door de aanbestedende overheid gevraagde wijzigingen, worden als ongeoorloofd beschouwd.

Als de ongeoorloofde overschrijding tot gevolg heeft dat de aanbestedende overheid het project opgeeft, dan wordt de opdracht opgezegd in het nadeel van de ontwerper. Dat houdt in dat de ontwerper alle voor zijn uitgevoerde prestaties ontvangen erelonen moet terugbetalen, aangezien die prestaties voor de aanbestedende overheid geen enkel nut hebben gehad.

Als die ongeoorloofde overschrijding geen aanleiding geeft tot de opgave van het project, kan de ontwerper geen aanspraak maken op enig bijkomend ereloon dat verband houdt met de ongeoorloofde overschrijding van het bedrag van de werken.

Art. 52: Klachten en verzoeken

Klachten of verzoeken moeten ook ter informatie door de ontwerper worden meegedeeld aan de aanbestedende overheid.

Art. 66: Algemene betalingsvoorwaarden

1/ Basiserelonen

De erelonen vormen een forfaitaire som die wordt geacht alle kosten te dekken die noodzakelijk zijn voor de goede uitvoering van de prestaties.

Bedrag van de erelonen

De erelonen zijn forfaitair en worden, volgens de verdeling van hun respectieve aandelen, betaald door de BGHM voor rekening van de OVM en door de stad Brussel.

Het bedrag van de erelonen dekt alle in het voorwerp van de opdracht opgenomen opdrachten.

Opeisbaarheid

De prijs van de opdracht wordt na de volledige uitvoering van de opdracht vereffend. Om evenwel te vermijden dat de ontwerper met thesaurieproblemen wordt geconfronteerd, wordt de prijs van de opdracht aan de hand van voorschotten betaald.

Die voorschotten zijn volgens de onderstaande voorwaarden verschuldigd.

Ereloonnota's die niet forfaitair zijn, moeten worden vergezeld van een gedetailleerde berekening waarin de berekeningsbasis(sen) en de bijbehorende posten worden vermeld.

De ontwerper bezorgt in elke hieronder vermelde fase een schuldvordering met het bedrag van de erelonen. Binnen de 30 dagen na de ontvangst zal de aanbestedende overheid het opeisbare bedrag controleren en goedkeuren.

De ontwerper bezorgt dan een factuur voor het goedgekeurde bedrag. Voor zover de factuur opeisbaar is, wordt ze betaald binnen de 30 kalenderdagen na de door de aanbestedende overheid opgetekende ontvangstdatum van de factuur bij ontstentenis van een aangetekende zending.

Bij een combinatie worden de ereloonnota's en facturen namens de combinatie opgesteld.

Alle ereloonnota's moeten binnen een maximumtermijn van 2 jaar na de goedkeuring van de definitieve oplevering van alle werken worden toegestuurd aan de aanbestedende overheid.

De in artikel 70 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 vermelde bepalingen betreffende de onderbreking of de vertraging van de uitvoering door de opdrachtnemer wegens betalingsachterstand zijn beperkt tot de betalingen van de prijs van de opdracht. Alle bijkomende opdrachten, vergoedingen, verwijlinteressen of andere zijn bijgevolg uitgesloten. Bovendien mag de ontwerper zijn opdracht enkel schorsen als die schorsing geen enkel schadelijk gevolg heeft voor de werken.

In afwijking van artikel 1254 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de toerekening van de betalingen worden alle betalingen bij voorrang besteed aan de kwijting van de hoofdsom en niet aan de interesten.

De erelonen zijn opeisbaar volgens de volgende verdeling en modaliteiten:

- de schets:
 - 125.000 euro excl. btw, opeisbaar wanneer alle vereiste documenten (volledig dossier) aan de aanbestedende overheid worden bezorgd
 - 125.000 euro excl. btw, opeisbaar bij de betekening van de goedkeuring ervan door de aanbestedende overheid
- het voorontwerp:
 - 450.000 euro excl. btw, opeisbaar wanneer alle vereiste documenten (volledig dossier) aan de aanbestedende overheid worden bezorgd
 - 150.000 euro excl. btw, opeisbaar bij de betekening van de goedkeuring ervan door de aanbestedende overheid
- het milieueffectenrapport:
 - 25.000 euro excl. btw, opeisbaar wanneer alle vereiste documenten aan de aanbestedende overheid worden bezorgd
 - 25.000 euro excl. btw, opeisbaar bij de betekening van de goedkeuring ervan door de aanbestedende overheid
- het vergunningsaanvraagdossier:
 - 350.000 euro excl. btw, opeisbaar op basis van het door de met de uitreiking van de vergunningen belaste instanties afgeleverde ontvangstbewijs van het volledige dossier
 - 100.000 euro excl. btw, opeisbaar bij de uitreiking van de vergunningen
- Het aanbestedingsbasisdossier:
 - 750.000 euro excl. btw, opeisbaar wanneer alle vereiste documenten aan de aanbestedende overheid worden bezorgd
 - 375.000 euro excl. btw, opeisbaar bij de betekening van de goedkeuring ervan door de aanbestedende overheid
- de aanbesteding:
 - 125.000 euro excl. btw, opeisbaar wanneer alle vereiste documenten aan de aanbestedende overheid worden bezorgd
 - 50.000 euro excl. btw, opeisbaar bij de betekening van de goedkeuring ervan door de aanbestedende overheid
- de controle van de uitvoering van de werken:
 - 2.675.000 euro excl. btw, verdeeld naar rato van het financieel volume van elke uitvoeringsfase, driemaandelijks opeisbaar volgens het door de aanbestedende overheid bevestigde percentage van de vooruitgang van de werken
- de assistentie bij de opleveringen:

- 300.000 euro excl. btw, verdeeld naar rato van het financieel volume van elke uitvoeringsfase, opeisbaar bij de toekenning van de voorlopige oplevering van de werken van de betrokken fase
- 150.000 euro excl. btw, verdeeld naar rato van het financieel volume van elke uitvoeringsfase, opeisbaar bij de toekenning van de definitieve oplevering van de werken van de betrokken fase
- de opstelling van het bijzonder bestek voor het onderhoud:
 - 15.000 euro excl. btw, opeisbaar wanneer alle vereiste documenten aan de aanbestedende overheid worden bezorgd
 - 10.000 euro excl. btw, opeisbaar bij de betekening van de goedkeuring ervan door de aanbestedende overheid

De betaling van die voorschotten heeft geenszins de waarde van een goedkeuring van de documenten noch van de prestaties die hiermee verband houden.

2/ Erelonen in geval van faillissement van de aannemer of toepassing ambtshalve maatregelen

Bedrag van de erelonen

De voor de opvolging van de uitvoering van de door de in faillissement verkerende aannemer uitgevoerde werken verschuldigde erelonen, exclusief voorlopige en definitieve oplevering, worden definitief berekend op basis van het percentage van de uitgevoerde werken, exclusief btw, prijsherziening en eventueel toegekende korting.

Voor de andere prestaties die voortvloeien uit het faillissement of uit het nemen van ambtshalve maatregelen zien de verschuldigde erelonen er als volgt uit:

- voor de openingskosten van het dossier: een forfait van 300,00 euro;
- voor de plaatsbeschrijving van de uitgevoerde werken, hun opmetingsstaten, de vaststelling van de gebreken, de vaststelling van de minderwaarden enz.: een forfait van 150,00 euro per woning;
- voor de eventuele expertisevergaderingen waarop de aanwezigheid van de ontwerper officieel wordt gevraagd door de curatele of de gerechtsexperts: een bedrag vastgesteld op basis van de onderhandelingen met de aanbestedende overheid;
- voor de aanpassing van de aanbestedingsbasis met het oog op de mededinging van de werken die nog moeten worden uitgevoerd en voor de prestaties die betrekking hebben op die mededinging: een forfait van 120.000,00 euro.

Opeisbaarheid

De erelonen voor de prestaties die betrekking hebben op de werken die door de in faillissement verkerende aannemer werden uitgevoerd, zijn opeisbaar zodra het faillissement werd uitgesproken of ambtshalve maatregelen werden genomen.

De erelonen voor de andere prestaties die uit het faillissement of uit ambtshalve maatregelen voortvloeien, zijn opeisbaar na de uitvoering van de prestatie.

De erelonen voor de prestaties die betrekking hebben op de voltooiing van de werken zijn opeisbaar volgens de in punt 1 van deze titel bepaalde modaliteiten.

3/ Erelonen voor bijkomende prestaties door een verlenging van de oorspronkelijke termijn als gevolg van een fout van de aannemer

Alle bijkomende prestaties bij de hoofdopdracht als gevolg van een verlenging van de oorspronkelijke uitvoeringstermijn van de werken en toegekende termijnen voor bijkomende werken van meer dan 60 kalenderdagen als gevolg van een aan de aannemer te wijten vertraging geven aanleiding tot een forfaitaire vergoeding van 2.000,00 euro per bijkomende week vanaf de oorspronkelijke uitvoeringstermijn van de werken en toegekende termijnen voor bijkomende werken, vermeerderd met 60 dagen, voor zover de ontwerper kan rechtvaardigen dat de termijnverlenging bijkomende prestaties voor hem meebrengt.

De erelonen zijn verschuldigd als de ontwerper blijkt heeft gegeven van doortastendheid als adviseur van de aanbestedende overheid tijdens de opvolging van de uitvoering van de werken en haar dus tijdig schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van de niet-naleving van de geplande planning met een globale vertraging in de uitvoering tot gevolg. Hij moet ook schriftelijke documenten bezorgen waaruit zijn aanwezigheid vóór en tijdens de vertragsperiode op de werf blijkt.

4/ Erelonen voor bijkomende opdrachten

De aanbestedende overheid heeft het recht om de opdracht voor diensten eenzijdig te wijzigen, voor zover die wijzigingen het voorwerp van de opdracht niet veranderen en mits een rechtvaardige compensatie indien nodig. De opdrachtnemer moet in dat geval bewijzen dat de verandering van de kostprijs het gevolg is van de wijziging. De aan de prijs van de opdracht aan te brengen wijzigingen moeten worden overeengekomen tussen de partijen op basis van een voorstel dat via aangetekende zending wordt ingediend door de dienstverlener binnen een termijn van 30 kalenderdagen vanaf de datum waarop de wijzigingsbevelen zijn gegeven, en zullen worden vermeld in een proces-verbaal dat wordt opgesteld door de aanbestedende overheid.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over een nieuwe prijs, stelt de aanbestedende overheid de prijs van de gevraagde bijkomende prestaties ambtshalve vast met behoud van alle rechten van de opdrachtnemer. De opdrachtnemer is ertoe gehouden de uitvoering van de opdracht voort te zetten, ondanks de betwistingen waartoe het vaststellen van nieuwe prijzen aanleiding zou kunnen geven.

Bij prestaties van meer dan 2.000,00 euro moet vooraf een overeenkomst worden opgesteld.

Die bedragen zijn na de uitvoering van de prestaties opeisbaar.

5/ Andere prestaties

Vertaalkosten

Alle eventuele voor de naleving van de regels inzake het taalgebruik in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vereiste vertaalkosten zijn ten laste van de ontwerper, met uitzondering van de technische bepalingen van het door de aanbestedende overheid goedgekeurde aanbestedingsbasisdossier van de opdracht voor werken.

De vertaalkosten van de technische bepalingen van de door de aanbestedende overheid goedgekeurde aanbestedingsbasis van de opdracht voor werken worden berekend aan een maximumtarief van 1,00 euro per lijn van 60 aanslagen, exclusief btw.

De kosten worden betaald op voorlegging van de factuur en na de ontvangst door de aanbestedende overheid van een kopie van de uitgevoerde vertalingen.

Reproductiekosten van de bijkomende exemplaren

Het gaat hier om door de aanbestedende overheid gevraagde exemplaren bovenop de in dit bijzonder bestek voorziene exemplaren.

De kopiekosten worden berekend aan het volgende maximumtarief, exclusief btw:

- *zwart-witkopieën*: A4-formaat: 0,03 euro; A3-formaat: 0,05 euro per kopie;
- *kleurenkopieën*: A4-formaat: 0,25 euro; A3-formaat: 0,45 euro per kopie;
- afdrukken plannen in zwart-wit: 0,85 euro per m²;
- afdrukken plannen in kleur: 4,00 euro per m².

Alle bijkomende documenten en/of plannen die door de ontwerper op vraag van de aanbestedende overheid worden gereproduceerd, worden betaald op voorlegging van de factuur en na de ontvangst door de aanbestedende overheid van de gemaakte kopieën.

Sonderingen en bodemproeven

Alle sonderingen en bodemproeven moeten door de opdrachtnemer worden toevertrouwd aan een ter zake gespecialiseerde firma na mededinging. De kosten worden betaald op voorlegging van de factuur en na de ontvangst door de aanbestedende overheid van een kopie van de resultaten.

Andere studies, sonderingen of voorafgaande werken

Alle studies, sonderingen of voorafgaande werken die nodig zijn voor de uitvoering van de studies, moeten door de opdrachtnemer worden toevertrouwd aan een ter zake gespecialiseerde firma na mededinging. De kosten worden betaald op voorlegging van de factuur en na de ontvangst door de aanbestedende overheid van een kopie van de resultaten.

Art. 73: Rechtsvorderingen

De partijen verbinden zich ertoe niet te dagvaarden zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Geschillen tussen partijen die niet door vrijwillige verzoening in der minne kunnen worden beslecht, worden voor de Brusselse rechtbanken gebracht die als enige bevoegd zijn.

Art. 75 §1: (Naar analogie met de opdrachten voor werken) Leiding en controle

De natuurlijke personen die de opdracht uitvoeren, moeten over een machtiging beschikken waarmee ze de aansprakelijkheid van de natuurlijke of rechtspersoon die ze vertegenwoordigen, kunnen aangaan. Die afgevaardigden mogen niet worden vervangen zonder de schriftelijke toestemming van de aanbestedende overheid die te allen tijde het recht heeft om hun vervanging af te dwingen. Als er tijdens de selectiefase een bijzondere ervaring of hoedanigheid is geëist, moet de als vervanger voorgestelde natuurlijke persoon over dezelfde ervaring of hoedanigheid beschikken.

Art. 147 §1: Uitvoeringstermijnen

In afwijking van artikel 147 §1 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 worden de uitvoeringstermijnen gedurende 3 weken geschorst in de zomervakantie en gedurende de week tussen Kerstmis en Nieuwjaar.

De verschillende volgens de studiefasen van het project op te stellen documenten moeten worden ingediend binnen de onderstaande termijnen of binnen de in de offerte vermelde termijnen als de planning voor de indiening van de documenten een gunningscriterium is:

- de schets: **90 kalenderdagen** nadat de ontwerper de bestelbrief heeft ontvangen;
- het voorontwerp: **120 kalenderdagen** nadat de aanbestedende overheid de goedkeuring van de schets heeft betekend;
- het milieueffectenrapport: **45 kalenderdagen** nadat de aanbestedende overheid de goedkeuring van het voorontwerp heeft betekend;
- het vergunningsaanvraagdossier: **60 kalenderdagen** nadat de aanbestedende overheid de goedkeuring van het voorontwerp heeft betekend;
- het aanbestedingsbasisdossier: **120 kalenderdagen** nadat de bevoegde instanties de uitreiking van de vergunningen hebben betekend;
- het verslag van de analyse van de offertes van de opdracht voor werken: **30 kalenderdagen** na de opening van de inschrijvingen; of als de inschrijvers moeten worden ondervraagd, **60 kalenderdagen** na de opening van de inschrijvingen;
- de EPB-betekening: **uiterlijk 15 kalenderdagen** vóór de aanvang van de werken;
- het technisch EPB-dossier: uiterlijk vóór de aanvang van de werken;
- de EPB-verklaring en het bewijs dat een kopie van die verklaring in elektronisch formaat aan Leefmilieu Brussel werd toegestuurd: **30 kalenderdagen** na de voorlopige oplevering van de werken;
- de processen-verbaal van de wekelijkse werfvergaderingen: 3 werkdagen na de datum van de vergadering;
- het 'as-built' dossier: 30 kalenderdagen vóór de voorlopige oplevering van de werken van de betrokken fase;
- de processen-verbaal van de opleveringen: 5 werkdagen na de voorlopige of definitieve oplevering;
- het postinterventiedossier: 30 kalenderdagen na de voorlopige oplevering van de werken van de betrokken fase.

Art. 151 §5: Wijzigingen aan de opdracht

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om de hoofdopdracht van de ontwerper te beëindigen na één van zijn studiefasen, hetzij de schets, het voorontwerp, de vergunningsaanvraag, het aanbestedingsbasisdossier en de aanbesteding van de werken (analyse van de offertes).

Als de aanbestedende overheid de opdracht na afloop van één van die fasen opzegt om een reden die geen verband houdt met de verantwoordelijkheid van de ontwerper, krijgt die laatste

een verbrekingsvergoeding van 10% van het bedrag dat overeenstemt met de niet-geleverde prestaties. Indien de opzegging tijdens één van die fasen plaatsvindt, krijgt de ontwerper bovenop die verbrekingsvergoeding het geheel van de voor het aangevatte deel verschuldigde erelonen.

Als de aanbestedende overheid de opdracht tijdens de uitvoering van de werken opzegt om een reden die geen verband houdt met de verantwoordelijkheid van de ontwerper, krijgt die laatste de verschuldigde erelonen voor de op datum van de opzegging uitgevoerde prestaties en een verbrekingsvergoeding van 10% van het bedrag dat overeenstemt met de niet-geleverde prestaties.

Art. 152 en 39: Aansprakelijkheid van de dienstverlener

Overeenkomstig de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is de ontwerper gedurende 10 jaar aansprakelijk vanaf de voorlopige oplevering van de werken die deel uitmaken van de opdracht.

Hij neemt de aansprakelijkheid op zich voor fouten en/of nalatigheden die tijdens zijn opdrachten worden gemaakt, en is ook verantwoordelijk voor alle suggesties en alle systemen of materialen die door de opdrachtnemer van de werken werden voorgesteld en die hij heeft aanvaard zonder op het gepaste moment voorbehoud te maken. De ontwerper vrijwaart de aanbestedende overheid van alle mogelijke beroepen.

De hierboven vermelde verantwoordelijkheden worden niet beperkt door het feit dat in de loop van de verschillende studiefasen het ontwerp door de aanbestedende overheid wordt gecontroleerd en goedgekeurd.

Art. 156: Oplevering van de opdracht

De opdracht van de ontwerper loopt af na de toekenning van de definitieve oplevering van de werken.

Partie IV UITVOERING VAN DE OPDRACHT – TECHNISCHE BEPALINGEN

Voor zover hiervan niet wordt afgeweken, is de uitvoering van de opdracht onderworpen aan de in Partie I van dit bijzonder bestek vermelde bepalingen, normen en voorschriften, alsook aan de in dit hoofdstuk vermelde bepalingen die deze verklaren en/of aanvullen.

De ontwerper is belast met de algemene coördinatie van de taken die het geheel van zijn opdracht behelzen. Hij staat in voor de architecturale, technische en financiële samenhang van het project.

Hij verzamelt bij de diverse besturen en/of regies en/of concessiehouders alle informatie die nuttig is voor de studie en de uitvoering van het project en helpt de aanbestedende overheid alle vereiste machtigingen te verkrijgen.

Hij neemt deel aan alle formaliteiten die nodig zijn voor de verkrijging van de premies, met name de door Leefmilieu Brussel afgeleverde premies.

De ontwerper staat de aanbestedende overheid bij inzake de energieprestaties van de gebouwen zodat ze haar verplichtingen kan naleven overeenkomstig de voorschriften van de geldende wetgeving betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

Ongeacht het stadium van de opdracht werkt de ontwerper samen met alle door de aanbestedende overheid aangestelde externe partijen zoals de studiebureaus-consultants, de specialisten en technisch en/of administratief adviseurs, de gewestelijke instanties, het WTCB of andere. Hij houdt indien nodig rekening met alle opmerkingen en suggesties.

De ontwerper roept alle coördinatievergaderingen met de verschillende partijen bijeen die hij voor de goede vooruitgang van de studie en de goede uitvoering van de werken nodig acht. Hij woont de door de aanbestedende overheid bijeengeroepen vergaderingen bij.

Na elke coördinatievergadering en elk werfbezoek stelt hij een proces-verbaal op dat hij binnen de 3 werkdagen na de vergadering aan alle deelnemers en aan de aanbestedende overheid bezorgt.

De aanbestedende overheid sluit een verzekering alle bouwplaatsrisico's (ABR) en een decenale verzekering af. De ontwerper werkt samen met het door de aanbestedende overheid aangestelde technisch controlebureau.

Het project wordt ontwikkeld binnen een BIM-protocol, dat wil zeggen binnen een proces van samenwerking en uitwisseling van informatie in een digitale omgeving, volgens het BIM-bestek in bijlage 8.

De ontwerper moet er vanaf de ontwerpfase rekening mee houden dat er bewoners op de site blijven en hij moet erop toezien dat de hinder voor de bewoners tot een minimum wordt beperkt.

In elke fase van de opdracht en voor elke discipline worden er studies uitgevoerd om zo goed mogelijk te voldoen aan de financiële vereisten.

De ontwerper organiseert regelmatig vergaderingen, minstens maandelijks, met de aanbestedende overheid om haar op de hoogte te houden van de vooruitgang van het project. Op die vergaderingen worden minstens de volgende punten behandeld: vooruitgang van de studies, van de werken, opvolging planning, opvolging budget, technische punten, contractuele punten, beslissingen/maatregelen die moeten worden genomen, indicatoren van projectbeheer

enz. Op basis daarvan wordt een maandelijks verslag opgesteld en naar de aanbestedende overheid gestuurd.

IV.1) Samenwerking en coördinatie

De architect en de adviserende ingenieurs vormen een multidisciplinair team dat verantwoordelijk is voor alle studies die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de werken en voor de controle van de uitvoering. De architect treedt op als algemene coördinator van dat team.

Volledige architectuuropdracht

De opdracht omvat alle handelingen en prestaties met betrekking tot de architectuur in het kader van het project in de ontwerpfase, in de uitvoeringsfase (controle) en in de opleveringsfase.

De architect woont alle vergaderingen over het dossier bij. Hij stelt de planning op voor de uitwisseling van de documenten tussen de diverse partijen en bezorgt die ter informatie aan de aanbestedende overheid. Hij ziet toe op de goede samenhang tussen de architectuur- en engineeringplannen en -documenten, hij controleert de structuur ervan en verzekert de algemene samenhang ervan. Hij schrapt eventueel dubbel werk en herhalingen, met name wanneer het dossier naar verschillende partijen wordt doorgestuurd. Hij zorgt voor de onderlinge afstemming van de documenten van alle betrokken disciplines in geval van wijzigingen.

De adviserende ingenieurs staan de architect en/of de aanbestedende overheid bij met betrekking tot hun specifieke domeinen en waarvoor hun competenties zijn vereist. Ze wonen alle vergaderingen bij waarop hun aanwezigheid is vereist of wordt gevraagd.

De architect verleent zijn volledige medewerking aan het participatief proces dat wordt beheerd door een door de aanbestedende overheid aangestelde expert. Hij woont de vergaderingen bij waarop hij is uitgenodigd en bezorgt de aan hem gevraagde documenten en elementen ter ondersteuning van het participatief proces, binnen de grenzen van zijn opdracht.

De opdracht omvat de opvolging en de controle van het budget. De raming van de werken moet worden bijgehouden gedurende de volledige ontwerp- en inschrijvingsfasen, volgens de gemaakte keuzes. In de uitvoeringsfase moet het budget worden bijgehouden rekening houdend met de verrekeningen van de aannemer. Indien nodig stelt de opdrachtnemer alternatieve oplossingen voor waarmee het budget van de aanbestedende overheid kan worden nageleefd.

De opdracht omvat de opvolging en de controle van de planning (werkingskader), die gedurende het volledige project moet worden bijgehouden.

De opdracht omvat het beheer van het digitale BIM-proces. De BIM Manager stelt het BIM-protocol op, ziet toe op de samenhang van de databanken van de verschillende partijen, detecteert en beheert de conflicten, beheert de wijzigingen, beheert de verschillende betrokken partijen bij de maquette, ziet toe op de naleving van het overeengekomen protocol, beheert de toegangsrechten tot de maquette, beheert de geleidelijke archivering.

Volledige engineeringopdracht voor de stabiliteitsstudie

De opdracht omvat alle handelingen en prestaties met betrekking tot de stabiliteitsstudie in het kader van het project in de ontwerpfase, in de uitvoeringsfase (controle) en in de opleveringsfase.

De stabiliteitsstudie betreft en/of heeft betrekking op de volgende elementen:

- *wat de afbraakwerken betreft:* voorlopige voorzieningen, studie van het behoud van de bestaande delen die de stabiliteit tussen de verschillende bouwfases moet verzekeren en waarvoor een berekeningsnota ter verantwoording moet worden opgemaakt;
- *wat de funderingen betreft:* diepe funderingen (palen, valse putten enz.); vlakfunderingen (zolen, plaat enz.); stuttingsprocédés (damplank, jet grouting, steunmuur enz.); grondstabilisatieprocédés, tijdelijke of definitieve verstevigingen van de bestaande en ondergemetselde funderingen (ondermetseling, stutten, schoring, stempeling enz.); speciale aanvullingen die bijdragen tot de stabiliteit van het gebouw (zand, verdicht zand, gestabiliseerd zand, mager beton enz.); de bemaling van de grondwaterlaag;
- *wat de structuur betreft:* de werken in beton (gewapend, ongewapend, voorgespannen) met inbegrip van de bekisting en de wapening, de structurele elementen (metaal, hout enz.), het gebinte, het dragend metselwerk;
- *in het algemeen:* elk element waarover hij wordt verzocht een advies te geven en waarvoor hij verantwoordelijk is.

Engineeringopdracht voor de speciale technieken

De opdracht omvat alle handelingen en prestaties met betrekking tot de speciale technieken in het kader van het project in de ontwerpfase, in de uitvoeringsfase (controle) en in de opleveringsfase.

De speciale technieken hebben betrekking op de volgende elementen: verwarming, ventilatie, aan- en afvoer van vloeistoffen inclusief riolering (zelfs ingegraven), elektriciteit (zwak- en sterkstroom), liften en hijstoestellen, sprinklerinstallatie, rook- en warmteafvoersysteem, detectie- en preventiesystemen en brand-, gas-, inbraakalarm, toegangscontrole, cameratoezicht, akoestiek enz.

Het contact en de vergaderingen met de instanties en de erkende openbare nutsmaatschappijen voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen maken deel uit van de opdracht. De ontwerper bestudeert en integreert alle vereisten in verband met de nutsvoorzieningen, met name de fasering van de werken.

De geïntegreerde haalbaarheidsstudie zoals beschreven in de EPB-reglementering maakt deel uit van de opdracht.

Opdracht voor landschapsarchitectuur

De opdracht omvat alle handelingen en prestaties met betrekking tot de inrichting van de directe omgeving in het kader van het project in de ontwerpfase, in de uitvoeringsfase (controle) en in de opleveringsfase.

Opdracht voor EPB-adviseur

De in de reglementering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschreven opdracht voor EPB-adviseur maakt deel uit van deze opdracht, waarbij rekening wordt gehouden met bouwknopen volgens de methode van de EPB-aanvaarde bouwknopen.

Engineeringopdracht voor het wegennet en de diverse netwerken

De opdracht omvat alle handelingen en prestaties met betrekking tot de private en openbare wegen in het kader van het project in de ontwerpfase, in de uitvoeringsfase (controle) en in de opleveringsfase, met inbegrip van alle distributienetten op de site.

Opdracht voor landmeter-topograaf

De opdracht omvat alle handelingen en prestaties met betrekking tot de uitvoering van een topografische opmeting in het kader van het project in de ontwerpfase.

Opdracht voor de milieueffectenstudie

De opdracht omvat alle handelingen en prestaties met betrekking tot de uitvoering van een milieueffectenstudie op grond van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) in het kader van het project.

IV.2) Vorm en inhoud van de documenten

Algemeen

Alle door de ontwerper tijdens de uitvoering van de opdracht opgestelde documenten moeten overeenstemmen met de procedures en met de modeldocumenten die de aanbestedende overheid vóór de aanvang van de werken heeft bezorgd.

Alle documenten en plannen worden opgesteld volgens een genormaliseerd formaat en zijn genummerd, gedateerd en door de auteurs ervan ondertekend. Om de eventuele reproductiekosten te drukken, moeten ze bij voorkeur in zwart-wit worden uitgegeven.

Taal

Alle door de ontwerper tijdens de uitvoering van de opdracht opgestelde documenten en plannen zijn opgesteld in de taal van de offerte; uitzondering hierop zijn de volgende documenten die moeten worden opgesteld in beide voertalen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetzij het Nederlands en het Frans:

- het aan de Overlegcommissie ter beschikking gestelde dossier in het kader van de behandeling van de stedenbouwkundige vergunning;
- het aanbestedingsbasisdossier van de opdracht voor werken.

De documenten die worden gebruikt tijdens de uitvoeringsfase van de werken, moeten worden opgesteld in de taal van de opdrachtnemer van de opdracht voor werken, hetzij het Nederlands of het Frans.

Inhoud

Alle plannen zijn gebaseerd op de gebruikelijke grafische overeenkomsten. Ze moeten genummerd zijn en alle aanwijzingen en elementen vermelden die nodig zijn voor het goede begrip ervan (bijkaart, schaal, oriëntatie, legende enz.). Alle wijzigingen moeten worden aangegeven. De plannen die worden ingediend in de stadia van de schets en het voorontwerp,

moeten voor elk woningtype de positionering van de meubels en de oppervlakte per vertrek vermelden.

Alle documenten en plannen houden rekening met de richtlijnen van de instanties en besturen die ze om verschillende redenen moeten onderzoeken. Het gaat onder andere over de diensten inzake stedenbouw, brandpreventie, de water-, gas-, elektriciteits-, telefoon- en kabeltelevisiemaatschappijen.

Alle vereiste documenten stemmen overeen met de geldende wetgeving betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen die de vorm en de inhoud ervan vastlegt.

Documentbeheer

Documenten worden uitgewisseld door middel van een digitaal platform voor documentbeheer dat wordt beheerd door en ten laste is van de ontwerper.

De uitwisselingen van documenten voldoen ook aan de voorschriften van het BIM-bestek in bijlage 8.

IV.3) Modaliteiten voor indiening en goedkeuring van de documenten

Alle documenten en plannen met de schets, het voorontwerp, het aanbestedingsbasisdossier, het aanbestedingsverslag en de EPB-documenten moeten in 4 papieren exemplaren en 1 exemplaar op een gegevensdrager worden afgeleverd.

De documenten van het vergunningsaanvraagdossier moeten worden afgeleverd in het aantal exemplaren dat wordt bepaald door de instanties die met de uitreiking van de vergunningen zijn belast, met daarbovenop nog 2 extra exemplaren. Alle documenten moeten ook worden bezorgd op een gegevensdrager (.pdf en .xls, .dwg of .dxf).

De schets, het voorontwerp en het aanbestedingsbasisdossier moeten worden ingediend tijdens een presentatievergadering die plaatsvindt op de zetel van de aanbestedende overheid. De vergunningsaanvraagdossiers, de analyse van het aanbestedingsresultaat en de EPB-documenten kunnen worden ingediend tegen ontvangstbewijs. De ontwerper deelt de data waarop die indieningen plaatsvonden ter informatie mee aan de aanbestedende overheid.

Binnen een termijn van 120 kalenderdagen na de ontvangst van de documenten brengt de aanbestedende overheid de ontwerper schriftelijk op de hoogte van haar opmerkingen en van de aanvaarding of de verwerping van de ontvangen documenten. In geval van opmerkingen of van een met redenen omklede verwerping dient de ontwerper binnen de 45 kalenderdagen na die betekening een verbeterde versie in.

Voor het voorontwerp, het aanbestedingsbasisdossier en het aanbestedingsverslag bezorgt de aanbestedende overheid een kopie van de door haar aanvaarde documenten ter goedkeuring aan de stad Brussel en aan de BGHM. Indien de stad Brussel en de BGHM opmerkingen maken of de documenten verwerpen, moeten die documenten worden verbeterd binnen een termijn van 45 kalenderdagen na de betekening ervan door de aanbestedende overheid.

Als de aanbestedende overheid tijdens de studiefasen van het project de ontwerper 120 kalenderdagen na de ontvangst van alle vereiste documenten niet op de hoogte heeft gebracht van de goedkeuring of de verwerping ervan, maant de ontwerper de aanbestedende overheid aan om aan haar verplichting te voldoen. De aanbestedende overheid heeft dan 60

kalenderdagen na de ontvangst van die aanmaning de tijd om de beslissing te betekenen. Na die termijn mag de ontwerper 50% van het bedrag van de erelonen die overeenstemmen met de betreffende studiefase, factureren.

Wat de uitvoeringsfase van de werken betreft, zullen de toezichtsmodaliteiten worden vastgesteld en aan de ontwerper worden meegedeeld in het kader van het eventuele gedeelde beheer en de eventuele gedeelde sturing van de fasen tussen de stad Brussel en de OVM.

IV.4) Projectstudie

Doorheen zijn studie houdt de ontwerper rekening met de toestand van de plaatsen en/of gebouwen waarop zijn opdracht betrekking heeft en ziet erop toe dat zijn dossier wordt aangepast aan eventuele wijzigingen van de bestaande toestand.

Als de ontwerper ongeacht het stadium van zijn studie vindt dat er bijkomende opmetingen of expertises moeten worden uitgevoerd, brengt hij de aanbestedende overheid daarvan op de hoogte en preciseert hij de aard van de nodige studies en/of onderzoeken en wijst hij de plek aan waar de opgravingen, sonderingen en geotechnische of andere proeven moeten worden uitgevoerd.

Als de ontwerper vaststelt dat feiten of omstandigheden die hij redelijkerwijs niet kon voorzien, of door de aanbestedende overheid gevraagde wijzigingen aanleiding zullen geven tot een budgetoverschrijding van meer dan 10% in vergelijking met zijn offerte, moet hij dat binnen de 15 kalenderdagen na de vaststelling melden. Als de aanbestedende overheid na dat bericht beslist om de opdracht van de ontwerper te beëindigen, vindt de ontbinding plaats volgens de in artikel 151 §5 van Partie III bepaalde voorwaarden.

De inventarissen van de documenten die voor de uiteenlopende studiefasen van het project moeten worden ingediend, stemmen overeen met werken die verband houden met alle onderdelen van een gebouw. In geval van werken die slechts betrekking hebben op bepaalde technische elementen, moeten enkel de documenten worden bezorgd die betrekking hebben op de vooropgestelde werken.

Bezoek ter plaatse en eerste coördinatievergadering

Binnen de 30 kalenderdagen na de ontvangst van de bestelbrief brengt de ontwerper een bezoek aan alle plaatsen en/of gebouwen waarop de studie betrekking heeft en nodigt hij alle partijen en de aanbestedende overheid uit op een eerste coördinatievergadering.

Tijdens die vergadering overhandigt de aanbestedende overheid hem alle documenten en elementen in haar bezit die als basis kunnen dienen voor de uitwerking van het project. Zij maakt hem al haar opmerkingen over zijn offerte bekend en wijst hem op al haar verwachtingen.

Tijdens die vergadering zal de ontwerper het volgende bezorgen en voorstellen:

- zijn kwaliteitsborgingsplan voor de uitvoering van zijn opdracht, dat minstens het volgende omvat:
 - het voorwerp van de prestaties;
 - de partijen;
 - de lijst van de verwachte deliverables;

- de kalender van de opdracht;
- het uitvoeringsproces;
- de uitwisseling van informatie en documenten;
- het contractueel beheer;
- het beheer van het programma van het project;
- het beheer van de kwaliteit;
- de methodes;
- het BIM-protocol, dat het volgende omvat:
 - de methodologie voor de uitwerking van het BIM;
 - de BIM-processen;
 - de protocollen voor gegevensuitwisseling met het oog op de interoperabiliteit van de gebruikte software;
 - de tijdschema's voor interventies aan de BIM-maquette.

Uitwerking van de schets

Belangrijke opmerking: de aandacht van de opdrachtnemer wordt gevestigd op het feit dat de aanbestedende overheid niet is gebonden door het project van de offerte dat hij heeft ingediend in het kader van de offerteaanvraag, ook al kon de opdracht op basis daarvan aan hem worden gegund. De aanbestedende overheid is immers van mening dat ze moet kunnen onderhandelen met de ontwerper om tot het beste project voor haar site te komen en dat het project dus kan worden gewijzigd en zelfs ingrijpend kan worden herzien. Te meer omdat bepaalde elementen van de bestaande toestand, die een grote invloed kunnen hebben op het project, pas na de gunning van de opdracht door de opdrachtnemer zullen worden bestudeerd.

De ontwerper neemt kennis en behandelt alle opmerkingen van de aanbestedende overheid over zijn offerte. Hij integreert de eventuele nieuwe vragen over het project, evalueert en analyseert de bestaande toestand en werkt een schets uit waarin het programma op basis van die gegevens wordt geconcretiseerd.

De ontwerper neemt het initiatief tot en beheert actief de indelingsonderzoeken van de bodemverontreiniging om het beheerplan voor de bodemverontreiniging te integreren in het project.

De ontwerper neemt het initiatief tot en beheert actief eventuele bijkomende destructieve asbestinventarissen.

De ontwerper neemt het initiatief tot en beheert actief de vergaderingen met de instanties om de risico's met betrekking tot de vergunningen te beheersen. Hij doet het nodige opdat voor het project geen BBP moet worden ingediend.

Aan de hand van de schets moet kunnen worden bevestigd of de geplande werken kunnen worden uitgevoerd rekening houdend met de reglementaire en budgettaire beperkingen en eisen. De schets moet de aanbestedende overheid in het bezit stellen van alle elementen waarmee ze uit de verschillende voorgestelde opties of mogelijkheden kan kiezen. De

aanbestedende overheid kan vragen dat de schets wordt uitgewerkt op basis van maximaal 3 verschillende scenario's zodat ze de beste keuze kan maken.

Het schetsdossier bestaat minstens uit de volgende elementen:

- een verklarende nota van het architecturale gedeelte;
- een nota waarin de grote bouwtechnische opties worden voorgesteld (bouwsystemen, toepassingen, aannemingsbeperkingen, afbraakwerken enz.);
- een nota waarin de verschillende voorgestelde materialen worden voorgesteld met vermelding van hun specifieke kenmerken inzake duurzaamheid, levensduur en gebruiks- en onderhoudsgemak;
- een nota waarin de schematische stabiliteitsprincipes worden vermeld met precisering van de aard van de voorgestelde materialen;
- een nota waarin de algemene principes van de installaties voor de speciale technieken worden voorgesteld met precisering van de aard van de voorgestelde uitrustingen;
- een nota waarin de elementen worden voorgesteld die worden toegepast om het akoestisch comfort te garanderen;
- een nota met een voorstelling van de strategieën en de elementen die worden toegepast om de doelstellingen inzake energieprestaties en comfort van de gebouwen en de woningen te halen;
- een nota met een voorstelling van de strategieën en de elementen die worden toegepast in termen van duurzame inrichting (directe omgeving, water- en afvalbeheer enz.);
- een nota waarin de verschillende aspecten van het toekomstige beheer van het gebouw worden voorgesteld en waarin gedetailleerd melding wordt gemaakt van het gebruiks- en onderhoudsgemak van de uitrustingen voor de huurders, de OVM, de Grondregie en de stad Brussel en de elementen die worden toegepast voor de veiligheid van de bewoners;
- een lijst per gebouw van de oppervlaktes extra-muros, de woningtypes en de bijbehorende oppervlaktes intra-muros, woningoppervlaktes of netto-oppervlaktes (volgens het type), de oppervlaktes van de andere entiteiten, de oppervlaktes van de directe omgeving, door middel van de bijwerking van de tabel met de geplande oppervlaktes (bijlage 2);
- situatie- (1/1.250) en inplantingsplannen (1/250);
- plannen van de bestaande toestand (min. 1/100);
- plannen, doorsneden en aanzichten van de geplande toestand (per functionele entiteit, per verdieping) (min. 1/100);
- plannen van de geplande woningtypes (min. 1/50);
- plannen van de inrichtingen van de buitenruimtes (1/100);
- schetsen, perspectieven of 3D-weergaven waarmee de dimensies en de gevels kunnen worden getoond;
- een nota waarin de planning en de fasering van het project worden voorgesteld;
- een raming van de kostprijs van de werken, met bijwerking van het borderel met raming van de kostprijs van de werken (bijlage 3);

- de topografische opmeting;
- het bijzonder bestek voor de uitvoering van eventuele geotechnische sonderingen en bodemonderzoeken, waartoe de opdracht moet worden gegeven door de aanbestedende overheid;
- de bijzondere bestekken voor de uitvoering van studies, sonderingen of voorafgaande werken die nodig zijn voor de uitvoering van de studies voor het project, waartoe de opdracht moet worden gegeven door de aanbestedende overheid.

Uitwerking van het voorontwerp

Op basis van de door de aanbestedende overheid goedgekeurde schets stelt de ontwerper een voorontwerp op waarin de belangrijkste afmetingen van het bouwwerk en het algemene aspect ervan worden vastgelegd, waarin melding wordt gemaakt van het ontwerp inzake plan en volume en waarin de technische voorzieningen worden uiteengezet die het best op het programma en de bestaande gegevens aansluiten.

Indien nodig wordt in het voorontwerp ook melding gemaakt van de opmerkingen en suggesties van de veiligheids- en gezondheidscoördinator, de EPB-adviseur en de door de aanbestedende overheid aangestelde gespecialiseerde studiebureaus.

Het voorontwerpdossier bestaat minstens uit de volgende elementen:

- een verklarende nota van het architecturale gedeelte;
- een nota waarin de grote bouwtechnische opties worden voorgesteld (bouwsystemen, toepassingen, aannemingsbeperkingen, afbraakwerken enz.);
- een nota waarin de verschillende voorgestelde materialen worden voorgesteld met vermelding van hun specifieke kenmerken inzake duurzaamheid, levensduur en gebruiks- en onderhoudsgemak;
- een nota waarin de stabiliteitsprincipes en de voorafgaande berekeningen worden vermeld met precisering van de aard van de voorgestelde materialen en de globale afmetingen van de ingenomen ruimte;
- een nota waarin de principes van de installaties voor de speciale technieken en de voorafgaande berekeningen worden voorgesteld met precisering van de gevolgen inzake ingenomen ruimte, de nodige voorbehouden ruimtes en doorgangen om zich een nauwkeurig idee te kunnen vormen van de uit te voeren werken (verwarmingskelders, elektriciteitscabines, sleuven, schoorstenen enz.);
- een nota waarin de elementen worden voorgesteld die worden toegepast om het akoestisch comfort te garanderen;
- een nota met een voorstelling van de strategieën en de elementen die worden toegepast om de doelstellingen inzake energieprestaties en comfort van de gebouwen en de woningen te halen;
- een verslag uit de EPB-software dat betrekking heeft op de representatieve eenheden waarop het staal vooraf en in onderlinge overeenstemming met de aanbestedende overheid werd opgesteld;

- een nota met een voorstelling van de strategieën en de elementen die worden toegepast in termen van duurzame inrichting (directe omgeving, water- en afvalbeheer enz.);
- een nota waarin de verschillende aspecten van het toekomstige beheer van het gebouw worden voorgesteld en waarin gedetailleerd melding wordt gemaakt van het gebruiks- en onderhoudsgemak van de uitrustingen voor de huurders, de OVM, de Grondregie en de stad Brussel en de elementen die worden toegepast voor de veiligheid van de bewoners;
- een intentieverklaring inzake de behandeling van het asbest in de gebouwen;
- een intentieverklaring inzake de brandpreventie;
- eventuele geotechnische sonderingsverslagen en de analyse ervan;
- een lijst per gebouw van de oppervlaktes extra-muros, de woningtypes en de bijbehorende oppervlaktes intra-muros, woningoppervlaktes of netto-oppervlaktes (volgens het type), de oppervlaktes van de andere entiteiten, de oppervlaktes van de directe omgeving, door middel van de bijwerking van de tabel met de geplande oppervlaktes (bijlage 2);
- situatie- (1/1.250) en inplantingsplannen (1/250);
- plannen van de bestaande toestand (min. 1/100);
- plannen, doorsneden en aanzichten van de geplande toestand (min. 1/50);
- plannen, doorsneden en aanzichten van de geplande toestand (per functionele entiteit, per verdieping) (min. 1/100);
- plannen van alle geplande woningtypes (min. 1/50);
- plannen van de inrichtingen van de buitenruimtes (1/100);
- schetsen, perspectieven of 3D-weergaven waarmee de dimensies en de gevels kunnen worden getoond;
- een nota waarin de planning en de fasering van het project worden voorgesteld;
- een raming van de totale kostprijs van de werken opgesplitst in grote posten volgens de BB/SfB-classificatie met vermelding van ruwbouwwerken, dakwerken, gevelwerken, schrijnwerk (binnen en buiten), afwerkingen, speciale technieken (verwarming, elektriciteit, ventilatie, sanitair, liften), vaste installaties (keukens, badkamers enz.) en de basis (procentueel, per m², eenheidsprijs of andere) waarop die prijzen werden berekend.

In dit stadium zorgt de ontwerper ook voor de technische, ecologische en economische haalbaarheidsstudie voor alternatieve verwarmingsoplossingen die worden opgelegd door de geldende wetgeving betreffende de energiestaat en het binnenklimaat van gebouwen. De resultaten van die studie zullen de aanbestedende overheid begeleiden bij de keuze van een combinatie van systemen. Er moet ook worden nagegaan of het criterium betreffende de primaire energie voor de diverse overwogen oplossingen al dan niet kan worden nageleefd.

Verslag van de milieueffectenstudie

Op basis van het door de aanbestedende overheid goedgekeurde voorontwerp stelt de ontwerper het verslag van de milieueffectenstudie op.

Met het oog op de validatie van het verslag door de bevoegde instanties houdt de ontwerper rekening met hun opmerkingen. Op hun verzoek vult hij de afgeleverde documenten in en/of

brengt hij de eventuele noodzakelijke wijzigingen aan binnen de 15 kalenderdagen na de betekening van de aanvraag.

In het kader van eventuele overlegprocedures met de administratieve overheden, de omwonenden of andere partijen moet de ontwerper aanwezig zijn op de vergaderingen waarop het project wordt voorgesteld en/of verdedigd.

Indiening van de vergunningsaanvraag

Op basis van het door de aanbestedende overheid goedgekeurde voorontwerp stelt de ontwerper de documenten op die nodig zijn voor de samenstelling van het aanvraagdossier voor gemengde vergunningen (stedenbouw en milieu).

Met het oog op het verkrijgen van de vergunningen houdt de ontwerper rekening met de opmerkingen van de met de uitreiking ervan belaste instanties en van de brandpreventiedienst (DBDMH). Op hun verzoek vult hij de afgeleverde documenten in en/of brengt hij de eventuele noodzakelijke wijzigingen aan binnen de 15 kalenderdagen na de betekening van de aanvraag.

In het kader van eventuele overlegprocedures met de administratieve overheden, de omwonenden of andere partijen moet de ontwerper aanwezig zijn op de vergaderingen waarop het project wordt voorgesteld en/of verdedigd.

De ontwerper stelt het EPB-voorstel op en hecht er de door de geldende wetgeving betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen vereiste haalbaarheidsstudie aan.

Uitwerking van het aanbestedingsbasisdossier

Op basis van het door de aanbestedende overheid goedgekeurde voorontwerp, rekening houdend met de eventuele wijzigingen opgelegd door de met de uitreiking van de vergunningen belaste instanties en door de brandpreventiedienst (DBDMH), stelt de ontwerper een aanbestedingsbasisdossier op dat zal dienen voor het in mededinging stellen van de werken via open aanbesteding.

De ontwerper zorgt voor de plannen, doorsneden en aanzichten die de vormen van de diverse elementen van het project (architectuur, structuur, techniek enz.) bepalen en preciseert de inplanting en de ingenomen ruimte van die elementen. Hij stelt de technische bepalingen van het bijzonder bestek op waarin de uit te voeren werken, de toe te passen materialen en technieken en de kenmerken ervan worden beschreven. De ontwerper stelt ook de overeenkomstige opmetingsstaten op.

De documenten en plannen in het aanbestedingsbasisdossier moeten duidelijk, volledig, beknopt en precies zijn en mogen geen enkele tegenstrijdigheid bevatten zodat de inschrijvende aannemers ze gemakkelijk en snel kunnen analyseren en hun prijzen kunnen indienen met een goed begrip van de uit te voeren werken. De architect ziet toe op de perfecte integratie van de door de adviserende ingenieurs en/of andere experts opgestelde elementen met alle andere elementen.

Als er een lange periode is verstreken sinds het eerste bezoek ter plaatse, gaat de ontwerper nogmaals ter plaatse om het definitieve dossier aan te passen aan de bestaande toestand.

Het aanbestedingsbasisdossier bestaat minstens uit de volgende elementen:

- een bijzonder bestek (op basis van BGHM/WO 2017 of een latere versie indien beschikbaar), verdeeld in:

- 1 administratieve gunningsbepalingen;
 - 2 administratieve uitvoeringsclausules;
 - 3 technische bepalingen;
 - 4 bijlagen;
- situatie- (1/1.250) en inplantingsplannen (1/250);
 - plannen van de bestaande toestand (1/50);
 - afbraakplannen (1/50);
 - plannen, doorsneden en aanzichten van de geplande toestand (1/50);
 - detailplannen (min. 1/10 of 1/20);
 - plannen van de technieken en de schema's van de systemen voor verwarming, ventilatie, aan- en afvoer van vloeistoffen, riolering, elektriciteit, liften (1/50);
 - detailplannen van de technische kokers (1/20);
 - uitvoeringsplannen van de funderingen en de structuren, waaronder de bekistingsplannen, de gebinteplannen enz. (1/50);
 - gedetailleerde opmetingsstaten van alle in de samenvattende opmetingsstaat vermelde posten, volgens de BB/SfB-classificatie;
 - de asbestinventaris en de beschrijving van de behandeling van het asbest;
 - eventuele geotechnische sonderingsverslagen en de analyse ervan;
 - het veiligheids- en gezondheidsplan, opgesteld door de veiligheids- en gezondheidscoördinator voor de aanbestedende overheid;
 - een voorlopige planning en kalender van de werken en de hoofdfasen, met inbegrip van de verdeling in fasen;
 - de faseringsplannen van de werken.

EPB-eisen

De ontwerper bezorgt de aanbestedende overheid de bijwerking van de door hem gemaakte berekeningen van de energieprestaties en vult zijn deel in van de door de geldende wetgeving betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen vereiste EPB-betekening.

IV.5) Aanbesteding en gunning van de werken

De ontwerper staat de aanbestedende overheid bij in alle verrichtingen voor de aanbesteding van de werken.

Hij staat in voor de reproductie van de bijkomende aanbestedingsbasissen die nodig zijn voor het in mededinging stellen en bezorgt ze aan de aanbestedende overheid tegen betaling van de kostprijs ervan.

De ontwerper moet aanwezig zijn bij het bezoek ter plaatse dat de inschrijvers brengen en hij moet de aanbestedende overheid helpen om eventuele vragen te beantwoorden. Hij is ook

aanwezig op de vergadering voor de opening van de offertes en staat de aanbestedende overheid eventueel bij in de verschillende uit te voeren verrichtingen.

Binnen de 30 kalenderdagen na de datum van de opening van de inschrijvingen gaat de ontwerper de regelmatigheid van de ingediende offertes grondig na en verwittigt hij de aanbestedende overheid als sommige inschrijvers moeten worden ondervraagd over de abnormale aard van hun offerte of hun prijzen.

Om ervoor te zorgen dat de opdrachtnemer van de werken wordt aangewezen overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen op het moment van de aanbesteding, stelt de ontwerper het volgende op:

- een vergelijkende tabel van de inschrijvingen;
- een tabel met de prijsanalyse;
- een analyseverslag dat met name de volgende elementen omvat: de aanvaardbare of laattijdige aard van de offertes, weglatingen of wijzigingen; de analyse van de offertes met betrekking tot de selectiecriteria; de controle van de rekenkundige verrichtingen en de verbetering van louter materiële fouten; de herstelling van de weglatingen van de inschrijvers; de analyse van de opmetingsfouten die door de inschrijvers werden aangegeven; het onderzoek van de regelmatigheid van de offertes; de analyse van de weglatingen die door de inschrijvers werden aangegeven; de invoeging van kortingen en door het bijzonder bestek gevraagde varianten; de opstelling van de tabel 'rangschikkingsbasis' en de tabel 'bestelbasis'; een conclusie inzake het aanbestedingsresultaat.

IV.6) Uitvoering van de werken

De aanbestedende overheid brengt de ontwerper op de hoogte van de aanvang van de werken door hem een kopie te bezorgen van de brief die aan de aannemer ter bestelling van de werken werd toegestuurd.

De ontwerper volgt en controleert de uitvoering van de werken tot aan de definitieve oplevering ervan. Hij moet de naleving van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst afdwingen en de materialen, de voorgestelde en uitgevoerde toepassingsdetails, de vorderingsstaten van de werken en de rekeningen en verrekeningen van de opdracht controleren. Zijn verantwoordelijkheid tijdens de controle van de uitvoering wordt niet beperkt door de controles die door de aanbestedende overheid worden uitgevoerd.

Minstens éénmaal per week brengt de ontwerper een bezoek aan de werf om het goede verloop van de werken te controleren, de uitvoeringstermijnen na te gaan, de toegepaste elementen goed te keuren of te weigeren, de proefverslagen na te gaan en de bevelen en richtlijnen te geven die nodig zijn voor de werken. Na elk bezoek vermeldt hij in een proces-verbaal die punten en alle andere beslissingen die de uitvoering beïnvloeden. De ontwerper houdt een dagboek van de werken bij waarin hij alle nuttige inlichtingen, opmerkingen en beslissingen vermeldt op basis van de door de aannemer meegedeelde informatie die hij controleert.

Hij vermeldt hierin minstens de volgende elementen:

- het aantal en de hoedanigheid van de op de werf werkzame arbeiders;
- de aangeleverde materialen;
- de ter plaatse uitgevoerde proeven;

- de die dag uitgevoerde werken.

Voor de dag van het bezoek kan de inschrijving in het dagboek van de werken zich beperken tot een verwijzing naar het daaraan gehechte proces-verbaal van de ontwerper. Het proces-verbaal moet in elk geval binnen de 3 kalenderdagen na de dag van het bezoek aan de aannemer en de aanbestedende overheid worden bezorgd.

De ontwerper is beschikbaar op de werf voor elke kritieke fase van de uitvoering.

De ontwerper organiseert de werfvergaderingen en stelt het proces-verbaal ervan op dat hij aan alle betrokken partijen bezorgt. De ontwerper nodigt alle betrokken partijen uit op de werfvergaderingen, in functie van de huidige of te plannen activiteiten op de werf. Minstens de volgende personen wonen de vergaderingen verplicht bij in de volgende fasen:

- architect: alle werfvergaderingen in alle fasen;
- stabiliteitsingenieur: alle werfvergaderingen in de fasen van de afbraakwerken, grondwerken, funderingswerken en ruwbouwwerken;
- ingenieurs speciale technieken: alle werfvergaderingen tijdens de fasen waarbij technische installaties betrokken zijn, in functie van de betrokken disciplines (riolering, elektriciteit, HVAC enz.).

De ontwerper stelt de documenten op die aanvullend zijn bij de goede uitvoering. Hij brengt in zijn plannen alle wijzigingen aan als gevolg van de evolutie van de werken naar aanleiding van de beslissingen die op de werf worden genomen. Die bijwerkingen worden binnen de 15 kalenderdagen na de goedkeuring ervan uitgevoerd en aan de aannemer en de aanbestedende overheid bezorgd.

De ontwerper controleert de vorderingsstaten van de werken en de door de aannemer ingediende betalingsaanvragen en laat ze verbeteren. Hij bezorgt zijn analyseverslag binnen de 7 kalenderdagen na de ontvangst van de documenten aan de aanbestedende overheid en maakt hierbij melding van de goedgekeurde werken en bedragen en van zijn eventuele opmerkingen.

Voor alle wijzigingen inzake de uitvoering en/of de voorwaarden van de aannemingsovereenkomst, alsook voor alle bestellingen van bijkomende werken analyseert en stelt de ontwerper een gedetailleerd verslag op over de uitgebrachte voorstellen. Hij doet dat binnen de 7 kalenderdagen na de ontvangst ervan. Na de goedkeuring ervan door de aanbestedende overheid zorgt de ontwerper voor de formalisering van die wijzigingen inzake uitvoering, prijs en duur. Hij doet dat aan de hand van verrekeringen die zijn gebaseerd op de door de aanbestedende overheid bezorgde modelformulieren. Behalve bij zaken die geen uitstel gedogen, mag hij geen wijzigingen aan de opdracht voorschrijven of goedkeuren zonder de schriftelijke toestemming van de aanbestedende overheid.

De ontwerper stelt het technisch EPB-dossier samen. Hij stelt het op verzoek ter beschikking aan Leefmilieu Brussel. Hij werkt het dossier bij naargelang de evolutie van de werken en hij vermeldt in het dossier de beslissingen die werden genomen om de EPB-eisen na te leven en de evaluatie ervan. Indien het project in de loop van de uitvoering afwijkt van die eisen, vermeldt de ontwerper dat in het technisch dossier en brengt hij de aanbestedende overheid er binnen de 7 dagen via aangetekende zending van op de hoogte. Hij vermeldt daarin ook de berekening van de energieprestatie van de gebouwen waarop de werken betrekking hebben. In het kader van deze opdracht legt de ontwerper zo veel werfbezoeken af als hij nodig acht voor de goede uitvoering ervan, met een minimum van 1 bezoek per maand.

De ontwerper staat de aanbestedende overheid bij tijdens de voorlopige en definitieve opleveringen van de werken en stelt op basis van de door de aanbestedende overheid bezorgde modelformulieren de processen-verbaal van goedkeuring of weigering van de werken op.

Na de uitvoering van de werken bezorgt de ontwerper een elektronische kopie van alle ingevulde en verbeterde uitvoeringsplannen in hun definitieve versie aan de aanbestedende overheid.

De ontwerper controleert het 'as-built' dossier van de werken dat is opgesteld door de aannemer van de werken en dat alle nuttige documenten, plannen, berekeningsnota's, technische fiches, startdossier, documentatie voor het onderhoud, relevante vergunningen en attesten enz. vermeldt.

De ontwerper stelt op basis van het technisch EPB-dossier de EPB-verklaring op, overeenkomstig de uitvoeringsbesluiten van de geldende wetgeving betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen en bezorgt een kopie van die verklaring in elektronisch formaat aan Leefmilieu Brussel en aan de aanbestedende overheid. Hij bewaart een papieren kopie van die verklaring gedurende 5 jaar na het einde van de werken en stelt ze op verzoek ter beschikking aan Leefmilieu Brussel.

De ontwerper staat de aanbestedende overheid bij als er eventuele ambtshalve maatregelen ten opzichte van de aannemer moeten worden genomen.

IV.7) Onderhoud van de installaties

Onderhoud van de installaties tijdens de garantieperiodes

De ontwerper eist in zijn bijzonder bestek dat de uitrustingen van de gebouwen worden onderhouden gedurende de garantieperiode, hetzij 24 maanden na de voorlopige oplevering. Dat onderhoud maakt, voor elk type uitrusting, het voorwerp uit van een post in het borderel.

Het gaat onder andere om de volgende uitrustingen en om alle andere uitrustingen die niet in de lijst staan, maar waarvoor de tussenkomst van arbeidskrachten of gespecialiseerd interventiemateriaal is vereist:

- de liften;
- de HVAC;
- de sanitaire installaties, waaronder de eventuele bemalingspompen, overdrukpompen enz.
- de elektriciteit;
- de brandbestrijdingsmiddelen;
- de systemen voor toegangscontrole en inbraakdetectie.

Onderhoud van de installaties na de garantieperiodes

Binnen een met de aanbestedende overheid overeen te komen termijn, maar ten laatste 6 maanden na de voorlopige oplevering van de eerste bouwphase, bezorgt de ontwerper een bestek voor een offerteaanvraag voor het onderhoud van de hierboven vermelde uitrustingen van de gebouwen.

Er wordt met name een beschrijving gegeven van de eisen en de prestatie-indicatoren die in overleg met de aanbestedende overheid worden bepaald, en er wordt uitleg gegeven over de werking van de installatie.

De aanbestedende overheid moet kunnen beschikken over een foutloze dekking op het vlak van onderhoud, verdeeld tussen de dekking die wordt voorzien in het kader van de opdracht voor werken met de aannemer (zie hierboven) en de dekking die voortvloeit uit deze opdracht.

De prestaties van deze opdracht hebben betrekking op:

- de opstelling van het technisch gedeelte van de bepalingen van het bijzonder bestek;
- de technische analyse van de offertes.

De aanbestedende overheid stelt de administratieve bepalingen op, alsook de eigenlijke raadplegingsprocedure (bekendmaking, administratieve analyse van de offertes en bestelling).

Partie V BIJLAGEN

- 1 Verbintenisformulier**
- 2 Tabel met de geplande oppervlaktes**
- 3 Borderel van de kostprijs van de werken**
- 4 Programma**
- 5 Programmafiches van de Brusselse Woning**
- 6 Plan van de site**
- 7 Plan van de directe omgeving van het wijkcontract Bloemenhof**
- 8 BIM-bestek**
- 9 Analyse van de bestaande toestand**
- 10 Gedetailleerde studie van de bodemtoestand**
- 11 Geotechnisch sonderingsverslag**
- 12 Asbestinventaris**