



## Inhoudstafel

<b>1</b>	<b>KARAKTERISTIEKEN EN VOORWERP VAN DE OPDRACHT</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>KARAKTERISTIEKEN VAN DE OPDRACHT</b>	<b>3</b>
1.1.1	Type opdracht	3
1.1.2	Wijze van gunning van de opdracht	3
1.1.3	Wijze van bepaling van de prijs	3
1.1.4	Aanbestedende dienst – Opdrachtgever	4
<b>1.2</b>	<b>Voorwerp van de opdracht</b>	<b>4</b>
1.2.1	Algemene beschrijving van de opdracht	4
1.2.2	Lokalisering en huidige samenstelling van de site	4
1.2.3	Opdracht	5
<b>1.3</b>	<b>PLAATSBEZOEK</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>7</b>
2.1.1	Kwaliteits - en regelmatigheidsselectie	7
2.1.2	Het opstellen, de neerlegging en opening van de biedingen	10
2.1.3	Toewijzing van de opdracht	12
2.1.4	Wettelijke en reglementaire bepalingen van toepassing op de opdracht	13
2.1.5	Taalgebruik	14
<b>2.2</b>	<b>Bijzondere bepalingen in uitvoering van de bijlage bij het koninklijk besluit van 26 September 1996</b>	<b>14</b>
2.2.1	Leidende ambtenaar (art. 1)	14
2.2.2	Documenten van de overheidsopdracht (art. 3)	14
2.2.3	Waarborg (art. 5, 6 et 7)	14
2.2.4	Onderaannemers (art. 10)	15
2.2.5	Intellectuele rechten (art. 14)	15
2.2.6	Betaling van de opdrachten (art. 15)	15
2.2.7	Berekening van de verdragingsboetes (art. 20 et 75)	16
2.2.8	Gebrek in de uitvoering (art. 20)	17
2.2.9	Elementen inbegrepen in de prijs (art. 67)	17
2.2.10	Dienstverlenende aansprakelijkheid (art. 72)	18
<b>3.</b>	<b>TECHNISCHE CLAUSULES</b>	<b>19</b>
<b>3.1.</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>19</b>
3.1.2.	Staat van het onroerende patrimonium	20
3.1.3.	Voorwerp van de opdracht	22
3.1.5.	.Documenten ter beschikking gesteld door de toewijzende overheid	26
3.1.6.	Termijnen van uitvoering	26
3.1.7.	Voorstelling van de plannen en documenten	27
3.1.8.	Verantwoordelijke voor het project	27
3.1.9.	Verzekeringen	27
<b>BIJLAGE</b>		<b>28</b>

# 1 KARAKTERISTIEKEN EN VOORWERP VAN DE OPDRACHT

## 1.1 KARAKTERISTIEKEN VAN DE OPDRACHT

### 1.1.1 Type opdracht

**Opdracht voor dienstverlening** betreffende de realisatie door de aannemer van een ontwerp van haalbaarheidsstudie.

Er wordt afgeweken van artikel 14 « Intellectuele rechten » van het algemeen lastenboek gevoegd bij het koninklijk besluit van 26 september 1996 dat de algemene regels vastlegt voor de uitvoering van publieke contracten en vergunningen voor publieke werken en zijn annex (algemeen lastenboek).

### 1.1.2 Wijze van gunning van de opdracht

De gunning van deze opdracht gebeurt via **een algemene offerte-aanvraag**.

De offertes zullen worden vergeleken overeenkomstig de bepalingen van de wet van 24 december 1993 (art. 16) en van het koninklijk besluit van 8 januari 1996 (art. 114 en 115 meer in het bijzonder).

De criteria van de toewijzing van de opdracht zijn opgenomen in punt 2.1.3.2.

Vrije variaties zijn niet toegelaten.

### 1.1.3 Wijze van bepaling van de prijs

**Forfaitaire aanbesteding** op basis van algemene prijzen .

Huidige opdracht maakt een herziening van de prijzen mogelijk op het ogenblik van de betaling van de erelonen met betrekking tot elke fase volgens volgende formule :

$$p = P.(a.s/S + c)$$

waar :

$$a = 0,80$$

$$c = 0,20$$

P = het bedrag (vermeld in de offerte) verschuldigd voor de betaling van de erelonen met betrekking tot elke overeenkomstige fase

p = het bedrag verschuldigd na herziening

S = index van de bediendenlonen in de sector NACEBEL-F (volgens de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg) van kracht 10 dagen voor het neerleggen van de offerte

s = index van de bediendenlonen in de sector NACEBEL-F (volgens de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal overleg) van kracht op de datum van goedkeuring van de overeenkomstige fase.

#### 1.1.4 Aanbestedende dienst – Opdrachtgever

##### **Belgische Staat**

Federale Overheidsdienst Financiën  
Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie  
Patrimoniumdiensten  
Kantoor « SHAPE-Domeinen »  
Bâtiment 210 - Local 101  
Rue du Potomac  
7010 SHAPE

## 1.2 VOORWERP VAN DE OPDRACHT

#### 1.2.1 Algemene beschrijving van de opdracht

De huidige opdracht heeft als voorwerp de realisatie door de projectontwerper van een ontwerp van haalbaarheidsstudie omvattende :

- 1) Een stedenbouwkundige studie voorafgaand aan de afbraak en aan de reconstructie van de logementen gelegen op de site van SHAPE-Village te 7010 SHAPE ;
- 2) een programma van de afbraakwerken en van de reconstructiewerken;
- 3) een financieel plan betreffende deze werken;

#### 1.2.2 Lokalisering en huidige samenstelling van de site

Deze site, eigendom van de Belgische Staat, is gelokaliseerd in SHAPE-Village te 7010 SHAPE.

Ze omvat **600 logementen** met **600 garages** al dan niet aanpalend aan de woongelegenheden.

De site is verdeeld in twee verschillende zones :

- 1) De **zone 600** (deels) die omvat :
  - 336 **appartementen** verdeeld over 28 gebouwen elk omvattende twee blokken en over 131 appartementen met 2 kamers, 145 met 3 kamers en 60 met 4 kamers ;
  - 336 garages gegroepeerd in en 29 blokken.

Deze zone is begrensd door de lanen Ottawa, Bucharest, Sofia, Vilnius et omvat de straten Rogers, Mercure, Stone, Saturne, Pluton en Soleil ;

- 2) De **zone 800** die omvat 264 **huizen** met garage verdeeld over 118 van het type villa François Delens, 92 van het type IBB met verdieping, 26 van het type Stockem en 28 van het type Sodibat en over 82 huizen met 2 kamers, 114 met 3 kamers, 62 met 4 kamers en 6 met 5 kamers.

Deze zone is begrensd door de lanen Ankara en Luxembourg en omvat de laan Lisbonnen en de straten Banting, Bertels, Darwin, Diesel, Eyde, Fermi, Finsen, Goddard, Hippocratis, Huygens, Lie, Mercator, Mevlana, en Moniz.

### 1.2.3 Opdracht

De opdracht van de aannemer bestaat in :

- 1) Een stedenbouwkundige studie van de zones 600 (deel) en 800 die het volgende zal bevatten :
  - de opties inzake inrichting m.b.t. de energie- en transportbesparingen, de infrastructuur en technische netwerken, het landschap, stedenbouw, de architectuur en de groene ruimten ;
  - de optie inzake het architecturale geheel die tenminste de voorziene bezetting bevat ('gemeenschappelijk' domein, 'gemeenschappelijke' ruimten, de bebouwbare zones die de bestemming , de inplanting, de afmetingen van de gebouwen, de rooilijnen en de gevels van de gebouwen), een overzichtsplan, een of meerdere representatieve driedimensionele aanzichten, de afmetingen van de bouwwerken evenals in voorkomend geval de bijkomende functies en de openbare of gemeenschappelijke gebouwen of installaties ;
  - de bouw- en omgevingsvoorschriften.

De stedenbouwkundige studie dient tevens:

- de behoeften tegemoetkomen (minimum 600 logementen) ;
  - zich integreren in het geheel van de militaire basis ;
  - een kader van levenskwaliteit creëren ;
  - indien mogelijk de bestaande infrastructuur gebruiken (wegen, riolering, nutsvoorzieningen, enz.), zich uitspreken over de eventuele noodzakelijkheid om de infrastructuur te vervangen of een nieuwe te creëren ;
  - het open kader van de site behouden ;
  - rekening houden met een duurzame ontwikkeling (energiebesparing, bouwprincipes, waterbeheer, enz.) ;
  - een minimum aan onderhoudskosten van de gemeenschappelijke en privatieve delen genereren ;
  - een minimum aan onderhoudskosten van de gebouwen genereren;
  - in overeenstemming zijn met de 'burgerlijke' markt in de hypothese van een desaffectatie van de gebouwen ;
  - zo mogelijk reservezones of plaatsen vrijmaken.
- 2) Een **programma van de afbraak- en reconstructiewerken** welke :
    - het behoud van het maximum van de bestaande ingenomen gebouwen zal toelaten ;
    - een minimum van de huurders op eenzelfde ogenblik zal storen ;
    - een snelle rentabiliteit van het geheel van de site zal verzekeren ;
    - de prioriteit zal geven aan de reconstructie van appartementen of van huizen in overeenstemming met de vraag, teneinde een optimale bezettingsgraad te kunnen behouden;
    - zo mogelijk later bijkomende constructiemogelijkheden voorzien (zie hierboven reservezones of plaatsen).
  - 3) Een raming van **het jaarlijks financieel plan** (tenminste 5 jaar en maximum 15 jaar worden voorgesteld) rekening houdend met het programma van de afbraak-, reconstructie- en onderhoudswerken en omvattend :
    - de schatting van de investeringen opgesplitst over de posten :

- infrastructuurwerken ;
- nutsvoorzieningen ;
- de eigenlijke woningen ;
- de schatting van de onderhoudskosten tijdens de hele duur van het programma :
  - voor het bestaande patrimonium ;
  - voor de nieuwe logementen ;
- de schatting van de algemene inkomsten en uitgaven;
- de schatting van de rentabiliteit van het project (return on investment).

### 1.3 PLAATSBEZOEK

De inschrijvers moeten deelnemen aan een bezoek van de site « SHAPE-Village » :

- hetzij door een afspraak te maken met het kantoor « SHAPE-Domeinen » op het telnr. 0257 84 670 ;
- hetzij aan het georganiseerde bezoek van **dinsdag 8 november 2011** om 10u op het kantoor « SHAPE-Domeinen » (bâtiment 210, local 101), rue du Potomac te 7010 SHAPE.

In elk geval zijn de inschrijvers er toe gehouden voorafgaandelijk hun bezoek mede te delen aan het kantoor « SHAPE-Domeinen » op het telnr. 0257 84 670.

Zij dienen zich om veiligheidsredenen en voorzien van hun identiteitskaart, voorafgaandelijk aan te melden aan de bewakingspost van de SHAPE avenue de Berlin .

Tijdens het bezoek zal het mogelijk zijn om vragen te stellen betreffende de bestaande toestand.

Na het bezoek zal aan elke kandidaat een **attest** afgeleverd worden door het kantoor « SHAPE-Domaines ». Dit attest moet **verplicht** worden gevoegd bij de offerte, op straffe van nietigheid van de offerte.

## 2 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

### 2.1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### 2.1.1 Kwaliteits - en regelmatigheidsselectie

##### 2.1.1.1 Kwalitatieve selectie

###### A. Uitsluitingcriteria

#### **BELANGRIJK**

Door de neerlegging van zijn offerte, verklaart de inschrijver niet onder de uitsluitingcriteria te vallen die hieronder beschreven worden. De aanbestedende overheid zal de correctheid van deze verklaring verifiëren bij de kandidaat die het hoogste scoort. Teneinde hiervoor, zal hij aan desbetreffende inschrijver verzoeken om zo snel mogelijk en binnen de vooropgestelde termijn de nodige inlichtingen of documenten te verschaffen die toelaten om zijn persoonlijke situatie te controleren. De informatie die elektronisch en vrij verkregen kan worden zal door de aanbestedende overheid zelf worden opgevraagd

##### 1) Eerste uitsluitingcriterium

1. Belgische inschrijvers die personeel tewerkstelt dat is onderworpen aan de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders moet in orde zijn met zijn verplichtingen ten overstaan van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid. Hij wordt geacht in orde te zijn met voormelde verplichtingen indien uit een attest dat door de aanbestedende overheid bij het e-loket zal worden opgevraagd, blijkt dat hij ten laatste daags vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes:

1° aan de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid al de vereiste aangiften heeft toegezonden, tot en met diegene die slaan op het voorlaatste afgelopen kalenderkwartaal voor de ontvangst van de offertes en

2° op deze aangiften geen verschuldigde bijdragen van meer dan 2.500 EUR moet vereffenen tenzij hij voor die schuld uitstel van betaling heeft verkregen waarvan hij de termijnen strikt in acht neemt.

Zelfs wanneer de schuld aan bijdragen groter is dan 2.500 EUR, zal de inschrijver in orde beschouwd worden in dien hij, alvorens de beslissing tot het gunnen van de opdracht wordt genomen, aantoont dat hij, de dag waarop het attest zijn toestand bepaalt, op een aanbestedende overheid in de zin van artikel 4, § 1 en § 2, 1° tot 8° en 10°, van de wet of op een overheidsbedrijf in de zin van artikel 26 van die wet, één of meer schuldvorderingen bezit die zeker opeisbaar zijn en vrij van elke verbintenis tegenover derden zijn en waarvan het bedrag op 2.500 EUR na, ten minste gelijk is aan de achterstallige bedragen.

2. De buitenlandse inschrijver moet vóór de uiterste datum voor ontvangst van de offertes :

- 1° in orde zijn met zijn verplichtingen aangaande betaling van de bijdragen voor de sociale bijdragen volgens de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd ;
  - 2° in orde zijn met hetgeen bepaald is in punt 1, indien hij personeel in dienst heeft dat is onderworpen aan de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders.
3. De aanbestedende overheid kan in elk stadium van de procedure, met alle middelen die hij nuttig acht inlichtingen inwinnen over de stand van de betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid van elke inschrijver.

#### 2) Tweede uitsluitingcriterium

De inschrijver wordt uitgesloten van deelname aan de toewijzingsprocedure, indien de uitbestedende overheid kennis heeft, dat hij bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld geweest is voor:

- 1° deelname aan een criminele organisatie zoals omschreven in artikel 324bis van het Strafwetboek ;
- 2° corruptie zoals bepaald in artikel 246 van het Strafwetboek ;
- 3° fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002 ;
- 4° witwassen van geld zoals beschreven in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Met het oog op de toepassing van huidig paragraaf, kan de uitbestedende overheid, indien hij twijfels heeft over de persoonlijke situatie van de leverancier, de bevoegde Belgische of buitenlandse autoriteiten hieromtrent om de nodige inlichtingen verzoeken.

#### 3) Derde uitsluitingcriterium

De inschrijver mag zich niet in één van volgende situatie bevinden :

- 1° zich bevinden in een staat van faillissement of vereffening, zijn activiteiten hebben stopgezet of een gerechtelijk akkoord hebben bekomen, of zich bevinden in elke andere vergelijkbare situatie die het resultaat is van een gelijkaardige procedure die in de nationale wetgeving of regelgeving voorkomt;
- 2° een verklaring van faillissement hebben ingediend, een vereffeningprocedure hebben opgestart of een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd of een gelijkaardige procedure hebben lopen die voorkomt in de nationale wetgeving of regelgeving

#### 4) Vierde uitsluitingcriterium

De inschrijver mag niet bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is getreden, veroordeeld zijn geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast.

#### 5) Vijfde uitsluitingcriterium

De inschrijver mag bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken.

Bovendien verbindt de inschrijver zich door de ondertekening van zijn offerte tot het naleven van de normen bepaald in de basisconventies van de internationale Arbeidsorganisatie (IAO) en in het bijzonder :

1. het verbod op dwangarbeid (verdrag 29 betreffende de gedwongen of verplichte arbeid, 1930 en verdrag nr. 105 betreffende de afschaffing van de gedwongen arbeid, 1957) ;
2. het recht op vakbondsvrijheid (verdrag nr. 87 betreffende de vrijheid tot het oprichten van vakverenigingen en bescherming van het vakverenigingsrecht, 1948) ;
3. het recht van organisatie en collectief overleg (verdrag nr. 98 betreffende het recht van organisatie en collectief overleg 1949) ;
4. het verbod op discriminatie inzake tewerkstelling en verloning (verdrag nr.100 betreffende gelijke verloning, 1951 en verdrag nr. 111 betreffende discriminatie (beroep en beroepsuitoefening), 1958) ;
5. de minimumleeftijd voor kinderarbeid (verdrag nr. 138 betreffende de minimumleeftijd, 1973) alsook het verbod op de ergste vormen van kinderarbeid (verdrag nr. 182 over de ergste vorm van kinderarbeid, 1999).

Het niet-naleven van de hierboven vermelde verdragen zal dus worden beschouwd als een ernstige fout bij de beroepsuitoefening in de zin van artikel 69, 4° van het KB van 8 januari 1996. De bovenvermelde voorschriften zijn van toepassing ongeacht de andere voorschriften opgenomen in het artikel 69 van het hierboven vermeld besluit

#### 6) Zesde uitsluitingcriterium

De inschrijver moet in orde zijn met de betaling van de verschuldigde directe belastingen en van de verschuldigde BTW.

#### 7) Zevende uitsluitingcriterium

De inschrijver mag zich niet in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opvorderbaar in het raam van deze opdracht.

#### B. Selectiecriteria betreffende de technische bekwaamheid van de inschrijvers

De technische bekwaamheden van de inschrijvers zullen worden geëvalueerd op basis van de hieronder vermelde kwaliteitscriteria:

- 1) De samenstelling van het team dat belast wordt met de uitvoering van de opdracht, de referenties van de studierichtingen en beroepen van de leden die deel uitmaken van de groep;
- 2) Een verklaring met de vermelding van de jaarlijkse gemiddelde bezetting van het dienstverlenend bedrijf en de omvang en kwalificaties van haar leidinggevend personeel, voor de laatste drie jaren ;
- 3) Lijst van de belangrijkste gelijkaardige uitgevoerde diensten door leden van het team, in de loop van de laatste 3 jaar, met vermelding van het bedrag van de aanbesteding, de datum en de publieke of private bestemming ;  
Deze lijst zal worden begeleid door een presentatie van een recente stedenbouwkundige studie, indien mogelijk met een gelijkaardige financiering als de huidige aanbesteding , hierbij wordt het volgende toegevoegd :
  - Een beschrijving van de stedenbouwkundige studie ;
  - het bedrag van de aanbesteding ;
  - het certificaat van executie ondertekend door de eigenaar:
    - a. als het gaat om diensten aan openbare overheden, wordt het bewijs geleverd door certificaten uitgaande of meeondertekend door de bevoegde autoriteit;
    - b. als het gaat om diensten aan privé personen, worden de prestaties door deze gecertificeerd of bij gebrek wordt door de dienstverlener verklaard dat ze werden uitgevoerd;

### 2.1.1.2 Regulariteit van de biedingen

Alle inschrijvers die de voorwaarden, voorzien voor de kwalitatieve selectie, vervullen, zullen geselecteerd worden en hun biedingen zullen door de toewijzende overheid op het vlak van administratieve en technische regulariteit worden onderzocht.

## 2.1.2 Het opstellen, de neerlegging en opening van de biedingen

### 2.1.2.1 De samenstelling van de bieding

De bieding wordt opgemaakt op papier in 3 exemplaren (1 origineel en 2 kopies)

Zij bevat de volgende documenten:

- 1) Het bij dit lastenboek aangehecht biedingformulier, ingevuld, gedateerd en ondertekend. De prijzen in de bieding worden in euro vermeld (BTW exclusief en BTW inclusief). De biedingen zijn onveranderlijk en definitief;

*“Alle doorhalingen, verbeteringen en aanvullende of wijzigende vermeldingen, zowel in de inschrijving als in de bijlagen, die van nature de essentiële omstandigheden van de markt zouden kunnen beïnvloeden, zoals de prijzen, de termijnen, de technische voorwaarden, dienen eveneens door de inschrijver of zijn mandataris te worden ondertekend” (art. 89 van het koninklijk besluit van 8 januari 1996).*

- 2) Nota van maximum 30 pagina's betreffende de werkwijze van het voorgenomen werk (zie toewijzingscriterium nr.1)
- 3) Nota van maximum 30 pagina's betreffende de stedenbouwkundige intenties (zie toewijzingscriterium nr. 2);
- 4) Tabel van de honoraria per fase en per profiel (zie toewijzingscriterium nr. 3);
- 5) Attest van bezichtiging ;
- 6) Lijst van uitgevoerde werken gedurende de laatste drie jaren (zie punt 2.1.1);
- 7) Samenstelling van het team dat met de uitvoering van de opdracht zal worden belast, studie- en professionele titels van de leden die het team samenstellen (zie punt 2.1.1);
- 8) Verklaring die het jaarlijkse gemiddelde personeelsbestand van het dienstverlenende bedrijf en het belang van het leidinggevende personeel gedurende de laatste 3 jaar, vermeldt, evenals hun kwalificaties (zie punt 2.1.1);
- 9) Documenten die de bekwaamheid van de ondertekenaars vaststellen om de inschrijver te verbinden (zie artikel 94 van het koninklijk besluit van 8 januari 1996);

#### **Belangrijk**

Ieder document van de bieding dient, in het bijzonder krachtens de voorschriften van dit lastenboek, gedateerd en ondertekend te worden door de inschrijver en te worden opgenomen in een inventaris.

Door de eenvoudige indiening van zijn bod erkent de inschrijver dat zijn algemene voorwaarden niet van toepassing zijn op onderhavige opdracht. Hij erkent impliciet kennis te hebben genomen van de plaatselijke omstandigheden, de werkomstandigheden en diverse risico's.

De aandacht van de inschrijvers wordt gevestigd op artikel 10 van de wet van 24 december 1993 en op artikel 78 van het koninklijk besluit van 8 januari 1996 betreffende de onverenigbaarheden.

De inschrijver is gehouden het formulier voor het uitbrengen van een bod in bijlage gehecht aan onderhavig speciaal lastenboek te gebruiken. Indien toch andere documenten worden gebruikt, is hij gehouden op elk document te attesteren dat dit conform is met het formulier voor het uitbrengen van een bod gehecht aan het speciaal lastenboek. (Art 89 van het K.B. van 8 januari 1996).

### 2.1.2.2 Indienen van het bod

Het bod zal worden ingediend door de inschrijver of zijn vertegenwoordiger hetzij :

- op de openingszitting vooraleer de Voorzitter de zitting opent, in eigen handen.
- In eigen handen aan een ambtenaar van het Comité tot aankoop van onroerende goederen te Mons (Digue des Peupliers nr71 te 7000 Mons), ten laatste de werkdag voorafgaandelijk aan de datum van opening van de biedingen.
- per aangetekende brief.

Elke andere manier van verzenden zal gebeuren onder de volledige verantwoordelijkheid van de inschrijver.

De biedingen worden aanvaard voor zover de zitting van opening van de biedingen niet werd open verklaard. Nochtans wordt een laattijdig aangekomen bod in rekening gehouden, voor zover:

- dat de toewijzende overheid haar beslissing nog niet heeft genotificeerd aan de toewijzeling;
- en dat het bod onder aangetekende omslag werd gedeponereerd bij de post, ten laatste de vierde kalenderdag voorafgaandelijk aan de dag vastgesteld voor de ontvangst van de biedingen.

Het bod zal worden ingediend :

- **op papier in drie exemplaren** waarvan een duidelijk aangeduid origineel;
- op **informaticadrager** (CD-rom) wakende over de compatibiliteit met AutoCad 2011 (voor de plans), 3D Studiomax (voor de 3dimensionale voorstellingen), Word, Excel.

Het bod zal in een verzegelde omslag worden gestoken, met vermelding van de twee volgende aanduidingen:

- de referte van het speciaal lastenboek SH. nr 1664/2011
- de datum en het uur van de opening van de biedingen: donderdag 8 december 2011 om 11u.

Deze verzegelde omslag zal in een tweede omslag worden gestoken, met volgende vermeldingen:

- in de linkerbovenhoek:
  - het woord « BOD »
  - de referte van het speciaal lastenboek SH. n°1664/2011

- indien het bod wordt afgeleverd per drager, de gegevens van de contactpersoon belast met de ontvangst van de biedingen : de Heer Ch. BRASSEUR, Voorzitter van het Comité tot aankoop van onroerende goederen te Mons (tel : 0257/54.526)
- op de hiervoor voorziene plaats : het adres van de bestemming

De Heer Ch. BRASSEUR  
 Voorzitter van het comité tot aankoop van onroerende goederen te Mons  
 Digue des Peupliers, 71  
 7000 MONS

Indien het bod werd afgeleverd per drager, zal enkel een ontvangstmelding worden afgeleverd indien er uitdrukkelijk wordt om gevraagd. Het is belangrijk op te merken dat enkel deze ontvangstmelding kan dienen als bewijs van afgifte van het bod.

De inschrijver neemt de volledige verantwoordelijkheid op zich aangaande de wijze van verzenden en ontvangen van zijn bod binnen de opgelegde termijnen.

De biedingen moeten worden opgestuurd of afgeleverd op volgend adres.

De heer Ch. BRASSEUR  
 Voorzitter van het comité tot aankoop van onroerende goederen te Mons  
 Digue des Peupliers, 71  
 7000 MONS

Er zal op **donderdag 8 december 2011** om 11u00 op het Comité tot aankoop van onroerende goederen te Mons (Digue des Peupliers, 71, te 7000 MONS) in het kantoor van de Heer Voorzitter, in openbare zitting, worden overgegaan tot de opening van de biedingen uitgebracht voor de huidige opdracht.(zonder mededeling van de prijzen).

### 2.1.3 Toewijzing van de opdracht

#### 2.1.3.1 Duur van de geldigheid van de biedingen

De inschrijvers blijven gehouden door hun bod gedurende een termijn van 120 kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag die volgt op deze van de opening van de biedingen.

#### 2.1.3.2. Toewijzingscriteria

De toewijzende overheid kent de opdracht toe aan degene die het interessantste bod heeft uitgebracht in functie van de hierna weergegeven 3 toewijzingscriteria:

Toewijzingscriteria	Points
Werkmethode	20
Stedenbouwkundige voornemens	50
Prijs	30
<b>TOTAAL</b>	<b>100</b>

### **criterium nr 1 « Werkmethode » (20 punten)**

De toewijzende overheid evalueert de door de inschrijver voorgestelde werkmethode aangaande het voeren van het stedenbouwkundig onderzoek, het uitwerken van een programma van afbraak en heropbouw en het opstellen van een financieringsplan.

Om de werkmethode te evalueren baseert de toewijzende overheid zich op de methodologische nota van maximum 30 pagina's die de inschrijver bij zijn bod voegt, en waarin deze omschrijft :

- de voorziene methode om het stedenbouwkundig onderzoek te voeren
- de voorziene methode om het programma van afbraak- en heropbouwingswerken op te stellen;
- de voorziene methode om het financieringsplan op te stellen

### **criterium nr 2 « Stedenbouwkundige voornemens » (50 punten)**

De toewijzende overheid evalueert de stedenbouwkundige voornemens van de inschrijver betreffende het project van heropbouw van de logementen van « SHAPE-Village ».

Om de stedenbouwkundige voornemens van de inschrijver te evalueren baseert de toewijzende overheid zich op de nota van maximum 30 pagina's die de inschrijver bij zijn bod voegt.

### **criterium nr 3 « Prijs » (30 punten)**

De « prijs » bevat de totale prijs en het detail van de honoraria.

De punten voor het criterium « prijs » worden toegekend op basis van de volgende formule :

$30 \times PM/PO$

Waarin        PM de prijs is van het laagste regelmatige bod  
                  PO de prijs is van het geanalyseerde bod

#### **BELANGRIJK**

De inschrijver voegt bij zijn bod een tabel van de honoraria per fase en per profiel.

#### **2.1.4 Wettelijke en reglementaire bepalingen van toepassing op de opdracht**

- Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.(Belg.St. van 22 januari 1994) ;
- Koninklijk besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken. (Belg.St. van 26 januari 1996) ;
- Koninklijk besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken + bijlage (Algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor de concessies voor openbare werken) (Belg.St; van 18 oktober 1996) voor zover er niet wordt van afgeweken.

### 2.1.5 Taalgebruik

De gekozen taal aangaande de contacten met het kantoor « SHAPE-Domeinen » betreffende de uitvoering van deze opdracht is het Frans.

## **2.2 BIJZONDERE BEPALINGEN IN UITVOERING VAN DE BIJLAGE BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 26 SEPTEMBER 1996**

De volgende artikelen vervolledigen en preciseren de bepalingen van het Algemeen Lastenboek bijgevoegd bij het koninklijk besluit van 26 september 1996, van toepassing bij deze overheidsopdrachten.

### 2.2.1 Leidende ambtenaar (art. 1)

De dienst die het voorwerp uitmaakt van het huidig speciaal lastenboek, wordt waargenomen voor rekening van :

De Belgische Staat  
Federale Overheidsdienst Financiën  
Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie  
Patrimoniumdiensten  
Kantoor der Domeinen - SHAPE  
Gebouw 210 - Lokaal 101  
SHAPE  
Rue du Potomac  
7010 SHAPE

De leidende ambtenaar zal worden aangewezen in de notificatie van de overheidsopdracht.

### 2.2.2 Documenten van de overheidsopdracht (art. 3)

De opdracht zal worden uitgevoerd op basis van de gegevens opgenomen in de volgende documenten :

- Het speciaal lastenboek ;
- Het aanbod gedaan door de aanbestedende overheid.

### 2.2.3 Waarborg (art. 5, 6 et 7)

Er moet, binnen de maand na het bericht van toewijzing van de overheidsopdracht, een bewijs van waarborg van 5% van het initieel bedrag van de overheidsopdracht, worden gezonden aan de FOD Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Patrimoniumdiensten, North Galaxy, Toren B, 9<sup>e</sup> verdieping, Koing Albert II-laan, 33 - bus 50, 1030 Brussel.

De waarborg wordt vrijgegeven volgend op de goedkeuring van de laatste fase van de haalbaarheidstudie.

#### 2.2.4 Onderaannemers (art. 10)

De uitvoerder van de overheidsopdracht kan het geheel of een substantieel deel van de opdracht zoals omschreven in onderhavig speciaal lastenboek niet toevertrouwen aan een onderaannemer, tenzij bij voorafgaand, schriftelijk akkoord van de aanbestedende overheid. Bij onderaanneming zal de keuze van de onderaannemer worden voorgelegd door de aanbesteder en onderworpen aan de goedkeuring van de aanbestedende overheid.

Wanneer geheel of een deel van de prestaties van de overheidsopdracht wordt toevertrouwd aan één of meerdere onderaannemers, blijft de aanbesteder, in elk geval, alleen aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid.

De aanbesteder verzekert er de leiding en de coördinatie van en draagt de kost van hun honoraria, alsmede alle gelieerde kosten.

Het feit dat de aanbesteder al, of een deel van, zijn engagementen toevertrouwt aan een onderaannemer, neemt zijn aansprakelijkheid ten opzichte van de aanbestedende overheid niet weg. Deze beschouwt zich als in geen enkele contractuele band met deze derden.

Het is de aanbesteder bovendien verboden om al, of een deel van, zijn verplichtingen toe te vertrouwen aan een ondernemer, een leverancier of een aannemer van overheidsopdrachten, die zich bevindt in één van de gevallen van uitsluiting, bedoeld in punt 2.1.1.1. « Kwalitatieve Selectie van dit speciaal lastenboek. Iedere schending van dit verbod kan aanleiding geven tot de toepassing van administratieve sancties.

#### 2.2.5 Intellectuele rechten (art. 14)

De aan de auteursrechten verbonden vermogensrechten en elk recht met betrekking tot documenten die door de aanbesteder werden verstrekt, met uitzondering van alle elementen waarop reeds een auteursrecht van toepassing is, behoren exclusief toe aan de eigenaar.

De aanbesteder zal alle elementen specificeren waarop reeds een auteursrecht of een ander recht van toepassing is.

Hij verzekert, bij dit schrijven, de genoemde rechten te hebben verkregen van hun houders, of de toestemming te hebben verkregen van hun wettelijke vertegenwoordigers om de genoemde elementen te gebruiken. Iedere betaling waartoe de aanbesteder eventueel gehouden zal zijn als prijs voor deze toestemming, zal exclusief te zijne laste zijn.

Met uitzondering van alle elementen bedoeld in de vorige alinea, verzekert de aanbesteder, bij de plaatsing van zijn aanbod, de auteursrechten en de andere eigendomsrechten over te dragen met betrekking tot de inhoud van de documenten en de andere elementen die hij levert.

De Belgische Staat behoudt zich de mogelijkheid voor gebruik te maken van de resultaten van de in deze overheidsopdracht bedoelde prestaties, in het kader van informatie aan de diensten van SHAPE en aan huurders van woningen.

De aanbestedende overheid behoudt zich in gelijke mate het recht voor de informatie te gebruiken als basis of hulpmiddel voor toekomstige projecten in SHAPE-Village.

#### 2.2.6 Betaling van de opdrachten (art. 15)

De honoraria die overeenkomen met de 3 fases worden betaald in schijven, naarmate de evolutie van de overheidsopdracht, op basis van het volgende schema :

- 1) Goedkeuring van de stedenbouwkundige vooronderzoeken : (Fase 1 : zich een globaal beeld vormen van de site en van de noden) : 20 %
- 2) Goedkeuring van het voorontwerp van het stedenbouwkundig onderzoek, van de schatting van het financieringsplan en de planning van de werken : (Fase 2 :

definiëren van de grote lijnen, het stedenbouwkundig onderzoek en de inplanning van de werken) : 40 %

- 3) Goedkeuring van het stedenbouwkundig onderzoek, het financieringsplan en de planning van de werken : (fase 3 : definitieve versie van het stedenbouwkundig onderzoek, van de planning van het afbreken en bouwen en van het financieringsplan) : 40 %

### **TOTAAL voor een gehele opdracht 100 %**

Met het oog op de betaling van deze prestaties, richt de aanbesteder, in 4 exemplaren, een factuur aan de aanbestedende overheid, die bevat :

- De aard van de overheidsopdracht ;
- De betiteling van de fase van de betreffende overheidsopdracht ;
- Naast het bedrag in cijfers, het totaal bedrag in letters, voorafgegaan door de woorden “oprecht en waarachtig gewaarmerkt aan het bedrag van ...“ ;
- Het rekeningnummer waarop de betaling moet worden voldaan ;
- De belasting over de toegevoegde waarde.

De factuur wordt opgemaakt op naam van :

De Belgische Staat  
Federale Overheidsdienst Financiën  
Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie  
Patrimoniumdiensten  
Kantoor “SHAPE-Domeinen”

En wordt gestuurd naar het volgende adres :

De Belgische Staat  
Federale Overheidsdienst Financiën  
Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie  
Patrimoniumdiensten  
Kantoor “SHAPE-Domeinen”  
Gebouw 210 - Lokaal 101  
Rue du Potomac  
7010 SHAPE

De betaling wordt uitgevoerd, conform aan de in dit speciaal lastenboek vastgestelde modaliteiten, binnen de 50 kalenderdagen vanaf de ontvangst van de schuldbekentenis die wordt gedateerd, ondertekend en voorzien van een gedetailleerde omschrijving van de prestaties die de gevraagde betaling rechtvaardigen, voor zover de aanbestedende overheid binnen de voorziene termijnen in het bezit werd gesteld van de andere gevraagde documenten.

Indien de aanbesteder de opdracht niet volledig uitvoert, zal de betaling gebeuren op basis van de hierboven vermelde barema's en dit, voor het gedeelte dat werkelijk werd uitgevoerd.

### **2.2.7 Berekening van de verdragingsboetes (art. 20 et 75)**

Verdragingsboetes zijn verschuldigd, zonder ingebrekestelling, ten titel van forfaitaire schadevergoeding, bij vertraging in de uitvoering van de overheidsopdracht, conform aan artikel 20 § 5, van het algemeen lastenboek.

Ze worden berekend conform de artikelen 20 en 75 van het algemeen lastenboek.

De uitvoeringstermijnen van de verschillende fases van de overheidsopdracht worden overgenomen in punt 3.1.7 « Uitvoeringstermijnen van het buitengewoon lastenboek.

### 2.2.8 Gebrek in de uitvoering (art. 20)

Alle tekortkomingen bij de uitvoering van deze opdracht moeten in een proces-verbaal vastgesteld worden, waarvan onmiddellijk per aangetekende brief een kopie naar de opdrachtnemer verzonden dient te worden. Indien deze niet per aangetekend schrijven reageert binnen de 15 kalenderdagen na de verzending van het proces-verbaal, wordt hij geacht de vastgestelde feiten te erkennen.

De vastgestelde gebreken ten laste van de opdrachtnemer maken hem onderhevig aan één of meerdere opgelegde maatregelen zoals beschreven in artikels 20, 48, 66 en 75 van het lastenboek.

De opdrachtgever kan bovendien op kosten van de aannemer overgaan tot bepaalde maatregelen van ambtswege :

- de eenzijdige opzegging van het contract ;
- de uitvoering in eigen beheer van het geheel of een deel van de niet-uitgevoerde opdracht ;
- het afsluiten van één of meerdere opdrachten voor rekening met derden, voor de gedeeltelijke of volledige uitvoering van de opdracht die nog uitgevoerd moet worden. In dit geval wordt voorafgaandelijk een exemplaar van het bijzonder bestek van deze opdracht via aangetekend schrijven opgestuurd naar de in gebreke blijvende aannemer.

De beslissing van de aanbestedende overheid wordt via aangetekende brief of tegen overhandiging van een ontvangstbewijs verzonden naar de in gebreke blijvende opdrachtnemer. Vanaf dat moment kan de in gebreke blijvende opdrachtnemer niet meer tussenkomen in de uitvoering van de opdracht.

Wanneer de prijs van de uitvoering van de opdracht voor rekening of in eigen beheer, de oorspronkelijke prijs van het contract overschrijdt, draagt de in gebreke blijvende opdrachtnemer de bijkomende kosten. In tegenovergesteld geval, is dit ten bate van de opdrachtgever.

### 2.2.9 Elementen inbegrepen in de prijs (art. 67)

Conform met artikel 67 van het algemeen lastenboek :

*« De dienstverlener wordt geacht zowel in zijn eenheidsprijzen als in zijn globale prijzen alle kosten en heffingen die op de diensten wegen te hebben inbegrepen, met uitzondering van de belasting op de toegevoegde waarde.*

*In de prijzen zijn inzonderheid ingerekend :*

- *de administratie – en secretariaatskosten*
- *de verplaatsings-, vervoers- en verzekeringskosten,*
- *de kosten van de documentatie die betreffende de diensten en eventueel door de aanbestedende overheid wordt geëist ;*
- *de levering van documenten en of van stukken die gepaard gaan met de uitvoering van de diensten ;*
- *de kosten voor ontvangst.»*

In het onderhavig geval zijn ook volgende posten in de prijs inbegrepen :

- de reproductiekosten ;
- de vertaalkosten van alle documenten naar het Frans of het Engels, naargelang het geval, gedurende de duur van de opdracht ;
- Indien nodig, de voorbereidende of complementaire diensten die onontbeerlijk zijn voor de uitvoering van de opdracht, of ze al dan niet in onderhavig bestek voorzien zijn.

#### 2.2.10 Dienstverlenende aansprakelijkheid (art. 72)

Conform met het algemeen lastenboek :

*« De dienstverlener draagt de volle aansprakelijkheid voor de fouten of nalatigheden die in de verleende diensten voorkomen, inzonderheid in de studies, de berekeningen, de plannen of in alle andere ter uitvoering van de opdracht door hem voorgelegde stukken ».*

De aansprakelijkheid van de dienstverlener wordt in geen enkel opzicht verminderd door het feit dat de eigenaar de studies, berekeningen, plannen en gelijk welk ander document, hetzij gedeeltelijk, hetzij volledig, heeft gecontroleerd en goedgekeurd.

De projectontwerper is ertoe gehouden gevolg te geven aan elke aanvraag of oproep van de aanbestedende overheid, teneinde alle wijzigingen en/of alle gewenste inlichtingen in het kader van zijn tienjarige aansprakelijkheid te verschaffen.

## 3. TECHNISCHE CLAUSULES

### 3.1. ALGEMENE BEPALINGEN

#### 3.1.1. Kader van de opdracht

In het kader van de internationale verplichtingen van de Belgische Staat met betrekking tot de huisvesting van de leden die verbonden zijn aan het Algemeen Hoofdkwartier van de Geallieerde Strijdkrachten in Europa "SHAPE", is de Federale Overheidsdienst Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Patrimoniumdiensten, Kantoor "SHAPE-Domeinen", sinds 1 november 1977 belast met het beheer en het onderhoud van de woningen van het SHAPE-dorp te Bergen.

De woningen van het SHAPE-dorp worden gebruikt door militairen en burgers van diverse nationaliteiten in het kader van de activiteiten van de NAVO en van andere internationale verplichtingen van België. De afwisseling van huurders gebeurt gewoonlijk om de drie jaar met een jaarlijks gemiddelde van 230 vertrekkers, hoofdzakelijk van juni tot september.

De opdracht tot beheer en onderhoud, dat verzekerd wordt door "SHAPE-Domeinen", omvat alle taken die inherent zijn aan het onroerende beheer van deze woningen.

Naast de opdracht tot verhuring, onderhoud en vernieuwing van de bestaande woningen, kan "SHAPE-Domeinen" eveneens belast worden met de wederopbouw van bestaande woningen en met de oprichting van nieuwe woningen.

Thans worden er 612 woningen, gebouwd in 1967, ter beschikking gesteld van de leden van de SHAPE. Bovenop de 600 woongelegenheden van het SHAPE-dorp, aangekocht in 1977, komen nog geleidelijk aan de woningen van de oude Rijkswachtkazernes gelegen aan de avenue d'Ottawa.

Deze woongelegenheden zijn als volgt samengesteld:

- 276 woningen;
- 336 appartementen.

<b>SHAPE-DORP</b>							
<b>Soort woongelegenheden</b>	<b>Aantal</b>						
<b>WONINGEN</b>							
			2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers	Woningen van generaals
DELENS	118	waarvan	54	64			
IBB	92	waarvan	29	49	14		
STOCKEM	26	waarvan			20		6
SODIBAT	28	waarvan			16	6	6
OTTAWA	12	waarvan		12			
	<b>276</b>	waarvan	83	125	50	6	12
<b>APPARTEMENTEN</b>	<b>336</b>	waarvan	131	145	60		

De afbraak en wederopbouw hebben enkel betrekking op de 600 woongelegenheden van het SHAPE-dorp.

Voor wat betreft de schatting van het financiële plan (ontvangsten en onderhoudskosten) moet men eveneens rekening houden met de woningen gelegen aan de avenue d'Ottawa.

### 3.1.2. Staat van het onroerende patrimonium

Alle woongelegenheden werden in korte tijd opgericht in 1967 ; het grootste deel ervan door middel van zogenaamde préfab-systemen alleszins om de duur van de werkzaamheden te verkorten.

Al deze woningen zijn uitgerust met deuren, ramen, kroonlijsten (of equivalent) in hout; van sommige ervan moeten delen van de voorgevelbekleding geschilderd worden, wat een belangrijke onderhoudskost met zich meebrengt.

De staat van de verschillend types van woning op de site van het SHAPE-dorp wordt hierna beschreven.

- **De woningen en appartementen** bestaan uit volledig uitgeruste silex betonplaten, vervaardigd in de fabriek en die ter plaatse in elkaar gezet worden. Het dak is plat vervaardigd volgens het type « koude dakbedekking »



Huidige problemen: kwaliteit van de isolatie, structurele thermische brug, verouderde inrichting, afwezigheid van geluidsisolatie, waterdichtheid van de dakbedekking, enz....

- **De bungalow-woningen van het type DELENS** bestaan uit : fundering in betonblok ; holle vloerplaten uit gebakken aarde, draagblok, geventileerde ruimte en voorgevel in baksteen, de dakconstructie bestaat uit een lichte structuur van hout die het plafond en het gebinte vormen. Het dak bestaat uit leistenen van asbest-cement.



Huidige problemen: structureel (plateau op verluchte ruimte), isolatie, dakbedekking, lichtheid van de constructie, oorspronkelijke dakbedekking in asbest-cement, enz...

- **De bungalow-woningen van het type SODIBAT** bestaan uit : een betonnen draagconstructie opgevuld met isolatie-platen overdekt door een lichte structuur van hout die het plafond en het gebinte vormen. Het dak bestaat uit leistenen van asbest-cement.



Huidige problemen : licht verouderde constructie ; het opvulmateriaal is broos, structurele thermische bruggen, aluminium raamwerk zonder onderbreking van de thermische brug; verouderde buizen in chape, isolatie, oorspronkelijke dakbedekking in asbest-cement, enz...

- **De woningen van het type STOCKEM** bestaan uit : fundering van balken geplaatst op betonnen blokken, holle vloerplaten uit gebakken aarde, draagstructuur in hout en metselwerk met isolerend opvulmateriaal, houten platen overdekt door een lichte structuur van hout die het plafond en het gebinte vormen. Het dak bestaat uit leistenen van asbest-cement.



Huidige problemen: licht verouderde constructie ; de isolatie van het opvulmateriaal is in slechte staat, isolatie, oorspronkelijke dakbedekking in asbest-cement, enz...

- **De woningen van het type IBB** bestaan uit betonnen silexplaten, volledig uitgerust, vervaardigd in de fabriek en die ter plaatse in elkaar gezet worden. De dakconstructie heeft een lichte structuur van hout. Het dak bestaat uit leistenen van asbest-cement.



Huidige problemen: kwaliteit van de isolatie; structurele thermische bruggen, verouderde inrichting, oorspronkelijke dakbedekking in asbest-cement, enz...

- De huizen van het **type OTTAWA** bestaan uit : draagpanelen uit argex-beton, een geventileerde ruimte en een voorgevel uit baksteen. De dakconstructie is licht maar werd verstevigd. Het dak bestaat uit leistenen van asbest-cement.



Huidige problemen: muurisolatie ; oorspronkelijke dakbedekking in asbest-cement.

### 3.1.3. Voorwerp van de opdracht

Het voorwerp bestaat uit de opmaak van een stedenbouwkundige studie overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen in het Waalse Gewest, waaronder :

1. het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (C.W.A.T.U.P.E.) ;
2. Het Gemeentelijk Structuurschema van de Stad Bergen;
3. De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van de Stad Bergen; (te raadplegen via de internetverbinding : <http://www.mons.be/default.aspx?guid=b4b5c7fb-8fa2-4c62-9a32-eea1567d5203&lng=FRA>).

In het kader van deze opdracht levert de opdrachtnemer volgende "producten":

- 1) een stedenbouwkundige studie van de zones 600 (deel) en 800 welke het volgende zal bevatten:
  - ◆ de inrichtingsopties m.b.t. de energie- en transportbesparingen, de infrastructuren en technische netwerken, het landschap, stedenbouw, de architectuur en de groene ruimten;
  - ◆ de optie inzake het architecturale geheel welke tenminste de geplande bezetting bevat ('gemeenschappelijk' domein, 'gemeenschappelijke' ruimten, de bebouwbare zone's die de bestemming, de inplanting, de afmetingen van de gebouwen, de rooilijnen en de gevels van de gebouwen bepalen), een overzichtsplan, een of meerdere representatieve driedimensionale aanzichten, de afmetingen van de bouwwerken evenals in voorkomend geval de bijkomende functies en de openbare of gemeenschappelijke gebouwen of uitrustingen;
  - ◆ de bouw- en omgevingsvoorschriften;

Deze stedenbouwkundige studie dient:

- ◆ de behoeften tegemoetkomen (minimum 600 woningen);
  - ◆ zich integreren in het geheel van de militaire basis;
  - ◆ een kader van levenskwaliteit creëren;
  - ◆ indien mogelijk de bestaande infrastructuur gebruiken (wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen, enz.), zich uitspreken over de eventuele noodzakelijkheid de infrastructuur te vervangen of een nieuwe te creëren;
  - ◆ het open kader van de site behouden;
  - ◆ rekening houden met een duurzame ontwikkeling (energiebesparing, bouwprincipes, waterbeheer, enz...);
  - ◆ een minimum aan onderhoudskosten van de gemeenschappelijke en privatieve delen genereren;
  - ◆ een minimum aan onderhoudskosten van de gebouwen genereren;
  - ◆ in overeenstemming zijn met de 'burgerlijke' markt in de hypothese van een desaffectatie van de gebouwen;
  - ◆ zo mogelijk reservezones of plaatsen vrijmaken.
- 2) een **programma van de afbraak- en reconstructiewerken** welke:
    - ◆ het behoud van het maximum aan bestaande ingenomen gebouwen zal toelaten;
    - ◆ minimaal de huurders gelijktijdig zal storen;
    - ◆ een snelle rendabiliteit van het geheel van de site zal verzekeren;
    - ◆ de prioriteit zal geven aan de reconstructie van appartementen of van huizen in overeenstemming met de vraag, teneinde een optimale bezettingsgraad te kunnen behouden;
    - ◆ zo mogelijk later bijkomende constructiemogelijkheden zal voorzien (zie bovenvermelde reservezones of plaatsen).
  - 3) een schatting van **het jaarlijks financieel plan** (minimaal 5 jaar en maximum 15 jaar worden voorgesteld) rekeninghoudend met het programma van de afbraak-, reconstructie- en onderhoudswerken het geen volgt bevattende:
    - ◆ de schatting van de investeringen opgesplitst over de posten:
      - infrastructuurwerken;
      - nutsvoorzieningen;
      - de eigenlijke woningen.
    - ◆ de schatting van de onderhoudskosten tijdens de hele duur van het programma:
      - voor het bestaande patrimonium;
      - voor de nieuwe woningen.
    - ◆ de schatting van de algemene inkomsten en uitgaven;

- ◆ de schatting van de rendabiliteit van het project (return on investment)

De site, eigendom van de Belgische Staat, is momenteel in twee onderscheiden zones ingedeeld:

- 1) De zone 600 (deel) bevat enkel appartementsgebouwen en is afgegrensd door de lanen Ottawa, Bucharest, Sofia en Vilnius, en bevat de straten Rogers, Mercure, Stone, Saturne, Soleil, Pluton;
- 2) De zone 800 bevat enkel huizen en is afgegrensd door de lanen Ankara en Luxemburg en bevat de Lissabonlaan, de straten Banting, Bertels, Darwin, Diesel, Eyde, Fermi, Finsen, Goddard, Hippocrates, Lie, Mercator, Mevlana en Moniz.

De markt bestaat uit een **volledige opdracht samengesteld uit 3 fasen**:

- ◆ Fase 1: een globaal beeld vormen van de site en de behoeften;
- ◆ Fase 2: de grote lijnen van de stedenbouwkundige studie bepalen, alsook van het financieel plan en de planning van de te volgen werken;
- ◆ Fase 3: definitieve versie van de stedenbouwkundige studie, van het afbraak- en reconstructieprogramma en van het financieringsplan.

#### 3.1.4. Beschrijving van de opdracht

De studieopdracht omvat alle gewone prestaties behorend tot de dienstverleners. De hiernavolgende opsomming is niet exhaustief.

De inschrijver dient in de offerte rekening te houden met de verplichting wekelijks een vergadering op de site van de SHAPE-Village te organiseren.

De volledige opdracht van de opdrachtnemer omvat **3 fasen**:

#### **FASE 1 : een globaal beeld vormen van de site en de behoeften**

Deze fase bestaat hoofdzakelijk uit:

- ◆ de studie van de bestaande situatie;
- ◆ de identificatie van structurerende technische parameters;
- ◆ de beschrijving van het huidige potentieel met de eventuele problemen en behoeften;
- ◆ de beschrijving en de schatting van een beheersplan van het bestaande patrimonium.

Zij die met de opdracht belast werden zullen op pertinente wijze, na deze eerste studie, een **gedetailleerd en geïllustreerd rapport** opstellen. De samenvatting zal op leesbare wijze de conclusies van de studie weergeven.

#### **FASE 2 : de grote lijnen van de stedenbouwkundige studie bepalen, alsook van het financieel plan en van de planning van de werken**

Deze fase bestaat meer bepaald uit:

- ◆ de vastlegging van de voornaamste inrichtingsopties op basis van de conclusies van de eerste fase;
- ◆ het resultaat van de grote stedenbouwkundige oriënteringen onder de vorm van een grafische weergave;
- ◆ de beschrijving van de grote lijnen van het financieel plan;
- ◆ de beschrijving van de grote lijnen van de planning van de werken.

De documenten dienen de aanbestedende overheid toe te laten zich een nauwkeurig beeld te vormen van de geplande stedenbouwkundige intenties en de grote stedenbouwkundige richtlijnen op te nemen in een schaaltekening. Teneinde klaar en duidelijk te zijn zal het project vervolledigd worden met een beschrijvende nota waar de weerhouden opties in detail zullen opgenomen worden.

Het voorontwerp zal, met een maximum van 3 voorontwerpen, tot het definitief wordt goedgekeurd en op vraag van de aanbestedende overheid, kunnen aangepast of gewijzigd worden.

Er zal aan de auteur van het project kunnen gevraagd worden om zijn studie, zonder dat dit een prijsverhoging zou inhouden, voor te stellen.

### **FASE 3 : definitieve versie van de stedenbouwkundige studie, van het afbraak- en reconstructieprogramma en van het financieringsplan**

Deze fase bestaat concreet uit:

- ◆ de uitdieping, de verbetering, het perfectioneren en de afwerking van het project op basis van het goedgekeurde voorontwerp na afloop van de tweede fase;
- ◆ de grafische weergave van de voorgestelde stedenbouwkundige studie;
- ◆ de juiste mededeling van de technische gegevens zoals het aantal, de ruw voorziene woonoppervlakten en de te bouwen hoeveelheden. Deze gegevens zijn vergezeld van een verklarende nota;
- ◆ de planning van de afbraak- en reconstructiewerken;
- ◆ de productie van het jaarlijks noodzakelijke financieel plan rekeninghoudend met het afbraak- en reconstructieprogramma en het beheersplan.

De definitieve versie dient ondermeer in te houden:

- ◆ de inrichtingsopties m.b.t. de energie- en transportbesparingen, de infrastructuren en technische netwerken, het landschap, de stedenbouw, de architectuur en de groene ruimten; de inrichtingsopties beschrijven waarin het project, de inhoud waarvoor wordt ingeschreven, respecteert, zich inspireert, versterkt of verbeterd;
- ◆ de geplande bezetting van het betrokken goed, afgebeeld op schaal 1/500:
  - 1) van het te urbaniseren geheel, de dichtheid en compactheid van de geplande hoeveelheden ten opzichte van stedenbouwkundige energetische performantie, afgeleid:
    - van het reliëf, de configuratie en de oriëntering van het terrein;
    - het gebruik en/of de karig ontworpen wegen;
    - het karig gebruik van de beschikbare grond voor de bebouwbare zones;
    - de compactheid van de geplande hoeveelheden en van het geheel dat ze onder elkaar vormen;
    - de beschermende impact van de vegetatie;
  - 2) de affectatie, de inplanting en de afmeting van de geplande constructies;
  - 3) in voorkomend geval, de bijkomende functies, de openbare ruimten en de geplande openbare of gemeenschappelijke constructies of uitrustingen;
  - 4) de in de geplande constructies openomen zones; per zone van de geplande constructie, begrijpt men de zone die de voornaamste en secundaire volumes bevat bestemd voor affectatie voor die zone;
  - 5) de geplande of behouden inrichting buiten de geplande bebouwbare zones;
- ◆ een plan opgemaakt op schaal 1/500 en minimum de specifieke gegevens bevattende van de bouwomgeving (afmeting, woontype), de aanduiding van de openbare buitenruimtes, de semi-openbare en privé-ruimtes en het soort bodembehandeling (doorlaatbaar, niet-doorlaatbaar, vegetatie) .

- ◆ meerdere representatieve driedimensionale aanzichten van de geplande activiteiten en werken, geïntegreerd in de feitelijke situatie, rekeninghoudend met de visuele perceptiehoeken van het project in vergelijking met de buurpercelen;
- ◆ teneinde duidelijk en nauwkeurig te zijn, zal het project aangevuld worden met een beschrijvende nota waarin de weerhouden opties op gedetailleerde wijze zullen opgenomen zijn.
- ◆ een programma van de afbraakwerken en van de reconstructiewerken, aangevuld met beschrijvende nota waarin de weerhouden opties op gedetailleerde wijze zullen opgenomen zijn ;
- ◆ een financieel plan betreffende deze werken.

Het voorontwerp zal, met een maximum van 3 voorontwerpen, tot het definitief wordt goedgekeurd en op vraag van de aanbestedende overheid, kunnen aangepast of gewijzigd worden.

Er zal aan de auteur van het project kunnen gevraagd worden om zijn studie, zonder dat dit een prijsverhoging zou inhouden, voor te stellen.

### 3.1.5. .Documenten ter beschikking gesteld door de toewijzende overheid

De toewijzende overheid stelt alle documenten ter beschikking die in haar bezit zijn en die noodzakelijk moeten bestudeerd worden, met name:

- globaal plan van de bestaande toestand;
- plan van de nutsvoorzieningen;
- rioleringsplannen;
- globale plannen van de aanpalende zones;
- globaal plan van het project "SHAPE International School", ingeplant in een aanpalende zone
- tabel met de huisvestingsbehoefte;
- het bijzonder lastenboek Sh. 1647/2011 van de overheidsopdracht betreffende alle onroerende onderhoudswerkzaamheden aan de bestaande woningen en zijn voorwaarden toepasselijk vanaf 2012;

De toewijzende overheid zal op vraag van de opdrachthouder de cijfers mededelen met betrekking tot het huidige beheer van de "SHAPE-Village".

Deze documenten zullen moeten geïntegreerd worden in de bedenkingen naar aanleiding van de uitwerking van het project.

Alle documenten met betrekking tot deze overheidsopdracht kunnen ingekeken worden op afspraak (tel 0257 84 670) op het kantoor "SHAPE-Domeinen", gebouw 210-lokaal 101, rue du Potomac te 7010.

### 3.1.6. Termijnen van uitvoering

Elke fase dient te worden uitgevoerd maximaal binnen volgende termijnen:

- **Fase 1 : Duur **20 (twintig) werkdagen****  
*Ze begint 5 werkdagen na de betekening per aangetekende brief van de aanduiding van het kantoor.*
- **Fase 2 : Duur **30 (dertig) werkdagen****  
*Ze begint 3 werkdagen na de betekening per aangetekende brief van de goedkeuring van de voorafgaande studies.*

- **Fase 3** : Duur **50 (vijftig) werkdagen**  
*Ze begint 3 werkdagen na betekening per aangetekende brief van de goedkeuring van het voorontwerp van de stedenbouwkundige studie.*

### 3.1.7. Voorstelling van de plannen en documenten

De documenten zijn opgesteld in het Frans.

Alle gegevens worden op papier geleverd (één origineel en drie kopies, waarvan één niet gevouwen of verbonden, om te kunnen vermenigvuldigen) en op geïnformatiseerde drager (CD-ROM), compatibel met volgende software:

- AutoCad 2011 (voor de plannen);
- 3D Studiomax (voor de driedimensionale voorstellingen)
- Word;
- Excel.

Op de grafische documenten komt het volgende voor :

- 1) de gegevens van het studiekantoor en de toewijzende overheid;
- 2) een titel, een nummering en een datum die overeen stemt met de verschillende fases;
- 3) plaats voor de handtekeningen van de opdrachthouder en de toewijzende overheid;
- 4) grafische aanduiding van het geografische noorden, evenals een grafische schaal;
- 5) een legende die het document verduidelijkt.

### 3.1.8. Verantwoordelijke voor het project

Het studiekantoor maakt de identiteit bekend van de persoon die deze opdracht zal uitvoeren evenals van zijn assistent. Deze persoon zal het bevoorrechte aanspreekpunt van de toewijzende overheid zijn.

De persoon die als uitvoerder wordt aangeduid door het inschrijvende studiekantoor moet door minstens één assistent worden bijgestaan, teneinde de continuïteit te verzekeren van de opdracht in geval van ziekte of gemotiveerde verhindering van deze.

### 3.1.9. Verzekeringen

De opdrachthouder dient zijn professionele burgerlijke aansprakelijkheid te dekken, evenals die van zijn medewerkers, via een aangepaste verzekering.

De dekking van deze verzekering zal rekening dienen te houden met het belang en de risico's verbonden aan het dossier waarmee hij is belast.

## BIJLAGE

Offerteformulier