

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

OPROEP NAAR PROJECTONTWIKKELAARS

Oorspronkelijke naam document

Opdracht tot het verlenen van een promotiecontract voor het bouwen, het verbouwen en het financieren van een project met appartementen en garages plus handels- en kantoorruimten en tot het verkopen van deze onderdelen aan derden-kopers - Algemene offertevraag - Bestek

Project

Nieuwe Molens Brugge

Opdracht tot het verlenen van een promotiecontract voor het bouwen, het verbouwen en het financieren van een project met appartementen en garages plus handels- en kantoorruimten en tot het verkopen van deze onderdelen aan derden-kopers

ALGEMENE OFFERTEAANVRAAG BESTEK

Project: stad Brugge
Uitwerken van het definitief ontwerp en bouwen en verbouwen tot woongelegenheden plus handels- en kantoorruimten met garages in het project “De Nieuwe Molens” gelegen tussen de Kolenkaai en de Leopold II-laan

Opdrachtgever:
De West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

Opstalverlener:
De West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

Opdracht tot het verlenen van een promotiecontract voor het bouwen, het verbouwen en het financieren van een project met appartementen en garages en tot het verkopen van de woongelegenheden met garage aan derden-kopers

SYNOPSIS

PROVINCIE:	West-Vlaanderen
OPDRACHTGEVER:	De West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand cvba afgekort wvi, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge
PROJECT:	Promotiecontract in de stad Brugge
UITVOERINGSTERMIJN:	max. 5 kalenderjaar
ERKENNING EN REGISTRATIE:	conform de wettelijke bepalingen
OPENING VAN DE INSCHRIJVINGEN:	in de kantoren van de wvi, Baron Ruzettelaan 35, te Brugge
	op dinsdag 27 september 2002 om 10 uur
GELDIGHEIDSTERMIJN OFFERTE:	120 dagen
PRIJS VAN HET BESTEK:	400,- EUR inclusief BTW op voorhand te storten op rekening nr. 091-0006798-37 van de wvi, met vermelding: "Bestek Brugge – De Nieuwe Molens"
HET BESTEK LIGT TER INZAGE:	tijdens de kantooruren: - in de kantoren van de wvi te Brugge - in het kantoor voor inzage en verkoop van bestekken, Jacques de Lalaingstraat 10, 1000 Brussel
TENTOONSTELLING VOORONTWERPEN:	tijdens de kantooruren in de kantoren van de wvi te Brugge

0. ALGEMENE OPZET VAN HET PROJECT

Voor de realisatie van het project bestaan reeds twee verschillende voorontwerpen, opgesteld door twee verschillende architecten.
Deze voorontwerpen werden geselecteerd door een jury in uitvoering van een prijsvraag voor ontwerpen onder de vorm van wedstrijd.
Deze twee voorontwerpen zijn in bijlage gevoegd aan dit bestek.
De promotor kiest uit deze twee voorontwerpen zelf het voorontwerp dat hem het meest geschikt lijkt voor realisatie en commercialisering.
Dit gekozen project wordt dan verder uitgewerkt door de promotor in nauwe samenwerking met de ontwerper ervan.
De door de promotor ingediende projecten zullen onderzocht worden en getoetst aan de gunningscriteria hierna vermeld, door de jury.
Het project van de best gerangschikte promotor komt dan in aanmerking om verder uitgewerkt te worden en om uitgevoerd te worden, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

Van de deelnemende promotoren wordt verwacht dat zij één van de weerhouden projecten van fase 1 kiezen en verder uitwerken i.f.v. een definitieve uitvoering.
Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat zij de essentie van de weerhouden projecten ongewijzigd behouden; d.w.z. behoud van inplanting, opbouw en structuur.
Hun inbreng moet zich beperken tot suggesties ter ondersteuning van de detaillering, tot de analyse van de constructieve en financiële haalbaarheid van de voorgestelde structuren, woongelegenheden en kleine kantoorruimten, tot de bepaling van de prijs en tot het uitwerken van een eigen visie en verkoopstrategie van het betreffende project.

Een deskundige zal een financiële analyse maken van de opgegeven financiële gegevens (prijsraming, verkoopvoorwaarde) en toetsen aan de gangbare marktwaarde.

De jury zal de dossiers van de deelnemende promotoren beoordelen volgens de vooropgestelde beoordelingscriteria en de uiteindelijke promotor aanwijzen die het gehele project kan uitvoeren. De toewijzing van de promotieopdracht aan een promotor zal gebeuren door het directiecomité van de wvi.
Alle bijkomende informatie m.b.t. dit project kan de promotor vinden in de "wedstrijdbundel strategisch stedelijk woonproject De Nieuwe Molens, Brugge", die in bijlage aan onderhavig bestek is gevoegd en er een integrerend deel van uitmaakt.
De basisideeën en uitgangspunten vermeld in deze bundel blijven onverkort van toepassing in onderhavige overeenkomst.

1. ALGEMENE VERMELDINGEN VAN HET BESTEK

1.1 Voorwerp van de opdracht

De bouwpromotor verbindt er zich toe om, op gronden en in het bestaand gebouw eigendom van de wvi, gelegen te Brugge tussen de Kolenkaai en de Leopold II-laan ééngezinswoongelegenheden en kantoor- en handelsruimten met afzonderlijke garages of autostaanplaatsen op te richten.

De woongelegenheden met garage zullen worden verkocht aan derden-kopers door de bouwpromotor, terwijl de wvi aan diezelfde derden de grond zal verkopen tegen de in het promotiecontract vastgestelde prijs, binnen een door de bouwpromotor voorgestelde termijn van maximum 5 jaar, te rekenen vanaf datum toewijzing van de opdracht door wvi.

1.2.a Algemene administratieve bepalingen

De relatie wvi-promotor wordt beheerst door de bepalingen voorzien in de wet van 24-12-1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, inzonderheid artikel 9, alsmede de bepalingen voorzien in het Koninklijk Besluit van 26-09-1996 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, inzonderheid de artikels

11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26 en 27, zijn integraal van toepassing op de onderhavige overeenkomst en worden aangevuld met navermelde bepalingen.

De relatie promotor-koper wordt beheerst door de woningbouwwet (wet van 9 juli 1971 – gewijzigd bij wet van 3 mei 1993 en het KB van 21 oktober 1971 gewijzigd bij KB van 21 september 1993), voor zover de wooneenheden met garage niet afgewerkt zijn bij de verkoop ervan.

1.2.b Specifieke bepalingen

Voor de realisatie van het project bestaan reeds verschillende voorontwerpen, opgesteld door verschillende architecten.

Deze voorontwerpen werden geselecteerd door een jury in uitvoering van een prijsvraag voor ontwerpen onder de vorm van wedstrijd.

Deze voorontwerpen zijn in bijlage gevoegd aan dit bestek.

De twee juryverslagen van de voorgaande fase van de prijsvraag voor ontwerpen met daarin de omschrijving van de respectievelijke kwaliteiten van de concepten en een nota van de wvi met daarin specifieke aandachtspunten betreffende de twee weerhouden voorontwerpen, die dienen gehonoreerd te worden bij de verder uitwerking, steken in bijlage.

De promotor kiest uit deze voorontwerpen zelf het voorontwerp dat hem het meest geschikt lijkt voor realisatie en commercialisatie.

Dit gekozen project wordt dan verder uitgewerkt door de promotor in nauwe samenwerking met de ontwerper ervan.

De door de promotor ingediende projecten zullen onderzocht worden en getoetst aan de gunningscriteria hierna vermeld, door de jury.

Het project van de best gerangschikte promotor komt dan in aanmerking om verder uitgewerkt te worden en om uitgevoerd te worden, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

1.3 Administratieve en technische bepalingen voor bouwwerken, elektriciteitswerken, verwarming, verluchting en klimaatregeling

Zijn van toepassing op de uitvoering van dit bestek:

- het typebestek VL 100 van 1998, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap;
- het typebestek 104 van 1963, Ministerie van Openbare Werken + de addenda;
- het typebestek 105 (laatste uitgave);
- de normen uitgegeven door het Belgisch Instituut voor Normalisatie;
- de algemene omzendbrief betreffende de wegsignalisatie evenals zijn eventueel latere bijvoegsels;
- alle richtlijnen en normen inzake brandbeveiliging
- het ARAB en AREI;
- de reglementeringen inzake tewerkstelling, de vigerende collectieve arbeidsovereenkomsten, inzonderheid van veiligheid op de bouwplaats;
- alle wijzigingen of aanvullingen van voormelde voorschriften, normen, omzendbrieven, enz. zijn van toepassing, indien ze minstens 10 kalenderdagen vóór de datum der aanbesteding bekendgemaakt werden;
- de bestekken van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en in het bijzonder de C 2001 concept- en ontwerprichtlijnen;
- het KB van 25-01-2001, betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

De bouwpromotor verbindt er zich toe deze bepalingen stipt na te leven bij het ontwerp en de uitvoering van de werken.

De veiligheidscoördinator ontwerp en de veiligheidscoördinator verwezenlijking worden aangesteld en betaald door de bouwpromotor, die in deze als opdrachtgever optreedt.

1.4 Wijze van gunnen

De promotieopdracht wordt gegund bij algemene offerteaanvraag.

1.5 Kwalitatieve selectie

Overeenkomstig artikels 16-20 van het KB van 08-01-1996 zal er overgegaan worden tot een kwalitatieve selectie op grond van inlichtingen betreffende de eigen situatie van iedere aannemer-promotor en van de inlichtingen en documenten, die nodig zijn voor de beoordeling van de financiële, economische en technische minimumvereisten.

De promotor dient daartoe de volgende documenten te voegen bij zijn inschrijvingsformulier op straffe van nietigheid van zijn offerte:

- 1) in functie van het aantonen van de financiële en economische draagkracht: de balansen en jaarrekeningen van de laatste drie jaar van de ondernemingen
- 2) in functie van de financiële draagkracht: de ondertekende verklaring (zie bijlage 1) aan het inschrijvingsformulier
- 3) in functie van het aantonen van de technische bekwaamheid: lijst van gelijkaardige bouwwerken gerealiseerd gedurende de laatste vijf jaar, met vermelding van exacte ligging, het aannemingsbedrag, de opdrachtgever en de verwezenlijkingsdatum
- 4) de schriftelijke en ondertekende verbintenis waarin de promotor ondubbelzinnig verklaart de architect ontwerper van het gekozen project te belasten met de opdracht voor de verdere uitwerking van het project en met de leiding van de werken en aan deze architect het ereloon te betalen zoals voorzien in de deontologische norm nr. 2. Dit contract dient dan voorgelegd te worden ter goedkeuring bij de Orde van Architecten.

1.6 Gunningscriteria (totaal op 100 punten)

De wvi kiest de regelmatige offerte, die haar het voordeligst lijkt, rekening houdend met volgende gunningscriteria, opgegeven in volgorde van afnemend belang:

1. verkoopprijs en prijs/kwaliteitverhouding (totaal: 40 punten)
 - 1.1 de betaalbaarheid en verkoopbaarheid van het project met opgave van:
 - de gegarandeerde totale verkoopprijs per woongelegenheden met garage bestemd voor het doelpubliek van de wvi; (20 punten)
 - de totale verkoopprijs van de overige woongelegenheden met garage, per entiteit, de totale verkoopprijs per kantoorruimte en de totale verkoopprijs per handelsruimte niet bestemd voor het doelpubliek van de wvi; (10 punten)
 - 1.2 de opgegeven uitvoeringstermijn voor het totale project met opgave van de eventuele fasering; (4 punten)
 - 1.3 de meest gunstige voorwaarden inzake de jaarlijkse vergoeding – canon – bij het verlenen van het recht van opstal; (3 punten)
 - 1.4 het aangeven van de verkoop- en marketingstrategie van de promotor, met het oog op de fasering van de werken voor het totaal project. (3 punten)
2. de kwalitatieve verbeteringen die aan het voorontwerp werden aangebracht (totaal: 40 punten)
 - 2.1 de stedenbouwkundige kwaliteiten, met name de inpassing ervan in de omgeving:
 - de inplanting op het terrein en de relaties met de nabije bestaande bebouwing en publieke ruimte;
 - het sociaal ruimtelijk functioneren (o.a. veiligheid (semi-)publieke ruimtes bij fietsenstallingen en/of garages, sociale controle);
 - de bezonning en oriëntatie;
 - de inrichting van de buitenruimtes (o.a. kwaliteit, privacy en oppervlakte private buitenruimtes);
 - de verkeerscirculatie (voetganger, fietser, skater/skeeler, autobestuurder, enz.);
 - de uitwerking van de parkeer- en garagefunctie;

- de identiteit en het innoverend karakter van het project.
- 2.2 de architecturale kwaliteiten, met name de beoordeling van de architectonische uitwerking van de te renoveren toren en de nieuwe bebouwing:
- architectuur: vorm, materiaalgebruik, verhoudingen, schaal, variatie, harmonie, eigenheid in het Stubbekwartier, enz.;
- 2.3 het functioneren van de bebouwing, met name de beoordeling van de organisatorische uitwerking van de gebouwen en de invulling ervan:
- de relatie te renoveren toren – nieuwe bebouwing – tussenruimte(s);
 - circulatie;
 - beleefbaarheid;
 - privacy;
 - verhouding totale functionele oppervlakte t.o.v. vloeroppervlakte;
 - de woontypologie: verhouding functionaliteit - conformiteit met de woonwensen van de beoogde doelgroep(-en) binnen de Brugse woningmarkt, eigenheid van eigendommen in mede-eigendom (m.a.w. knelpunten in mede-eigendommen voorkomen door ze te verhinderen of door goeie oplossingen er voor uit te werken)
 - de kantoortypologie: verhouding functionaliteit - conformiteit met de kantoorwensen van de Brugse klein kantoormarkt
3. de verdere getrouwe uitwerking van het gekozen voorontwerp: (totaal: 20 punten)
- 3.1 de kwaliteit van de te gebruiken materialen (5 p.)
- 3.2 de esthetische karakteristieken van de binnen- en buitenafwerking plus zichtbare elementen van de technieken (3 p.)
- 3.3 de gegarandeerde resultaten van de thermische en akoestische isolatie tussen wooneenheden onderling, conform de C 2001 van de VHM art. 27 (3 p.)
- 3.4 de degelijkheid en duidelijkheid en de volledigheid van de ingediende plannen (stadium voorontwerp) (3 p.)
- 3.5 de degelijkheid en duidelijkheid en de volledigheid van de ingediende materiaalbeschrijving (3 p.)
- 3.6 de degelijkheid en duidelijkheid van de ingediende studies en de resultaten en principeschema's van de speciale technieken (sanitair, cv, elektriciteit, ventilatie, lift enz....) (3 p.)

1.7 Wijze van prijsbepaling

Totale verkoopprijs (exclusief BTW) per wooneenheid met garage of autostaanplaats voor de door de wvi vooropgestelde doelgroep, m.n. jonge gezinnen met kinderen of 'starters'.

In deze prijs dienen de erelonen van de architect en de veiligheidscoördinator ontwerp en verwezenlijking inbegrepen te zijn.

Deze erelonen dienen evenwel in een afzonderlijke post van de meetstaat vermeld te worden.

Het ereloon van de architect is te berekenen en te betalen volgens de deontologische norm nr. 2 van de Orde van Architecten.

1.8 Bestuur dat de gunning toekent

De West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

1.9 Indienen van de inschrijvingen

De met de post aangetekend ingezonden inschrijving, evenals de tegen ontvangstbewijs afgeleverde inschrijving, onder dubbele omslag, dient gericht aan:

De West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand

Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

De binnenomslag vermeldt:

- algemene offerteaanvraag van: naam + adres

- opdracht: inschrijving project Brugge – De Nieuwe Molens

en dienen bij de wvi toe te komen ten laatste op vrijdag 27-09-2002 vóór 10 uur. Na deze dag en uur worden geen inschrijvingen meer aanvaard.

1.10 Opening van de inschrijvingen

De inschrijvingen worden geopend door de heer G. Sanders, algemeen directeur, of zijn gemachtigde, op vrijdag 27-09-2002 om 10 uur in de kantoren van de wvi, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge.

1.11 Voorafgaande inlichtingen betreffende prijzen

De inschrijver is gehouden, vóór de gunning van de opdracht, alle inlichtingen te verstrekken om het bestuur in staat te stellen de prijzen en de gegevens te controleren.

1.12 De minimumvoorwaarden waaraan de promotor, zijn aannemers of onderaannemers moeten voldoen, wat betreft hun financiële en technische mogelijkheden

Indien de promotor zelf de werken inherent aan de promotieopdracht geheel of gedeeltelijk uitvoert, moet hij op de datum waarop de promotieopdracht wordt gegund, voldoen aan de bepalingen van de wetgevingen met betrekking tot de registratie en de erkenning van de aannemers van werken.

Dan moet de promotor beschikken over een erkenning in de categorie D en de klasse die overeenstemt met het totaal inschrijvingsbedrag en een registratie in de categorie 00 of 11.

Indien de promotor niet zelf de werken uitvoert, voegt hij bij zijn inschrijving een lijst van hoogstens drie aannemers, die voldoen of zullen kunnen voldoen aan de bepalingen van de wetgevingen met betrekking tot de registratie en de erkenning van de aannemers van werken, waarvan hij overweegt één of meer met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de werken te belasten. Aan deze lijst wordt de verbintenis van deze aannemers toegevoegd om de werken overeenkomstig het bestek uit te voeren. Zonder de schriftelijke en voorafgaande instemming van de aanbestedende overheid kan de promotor geen beroep doen op andere aannemers.

Ongeacht het stadium waarin zij optreden, moeten de onderaannemers van de aannemers, volgens de werken die hen werden toevertrouwd, voldoen aan de bepalingen met betrekking tot de registratie en de erkenning van de aannemers van werken.

1.13 Uitvoeringstermijn

De opdracht dient te worden uitgevoerd binnen de termijn, opgegeven op het inschrijvingsdocument door de bouwpromotor, in kalendermaanden. Deze termijn bedraagt maximaal 5 kalenderjaren, te rekenen vanaf de toewijzing van de opdracht door de wvi. De promotor zorgt zelf voor de goede instandhouding van zijn werken.

1.14 Betaling

In de overeenkomst tussen de promotor en de kandidaat-koper van de woongelegenheden met garage dient de betaling te gebeuren conform de voorschriften van de woningbouwwet. In de verhouding promotor-koper is de wet Breyne volledig van toepassing voor zover bij de verkoop, het voorwerp van de verkoop nog niet volledig is afgewerkt en dus nog niet bewoonbaar is.

1.15 Boeten en straffen ingeval de promotor in zijn contractuele verplichtingen tekortschiet

In geval van niet-naleving van de gestelde termijn voor de voltooiing van de woningen met garages wordt een boete van 6 200 EUR per kalendermaand vertraging toegepast. Elke begonnen maand wordt als een volle maand gerekend.

1.16 De wvi heeft het recht om het contract van rechtswege op te heffen, wanneer de bouwwerken geheel of gedeeltelijk worden vernield zonder dat de verantwoordelijkheid

van de wvi hiervoor kan worden aangesproken en indien de promotor weigert ze op eigen kosten te herstellen

De bouwpromotor is daarenboven gehouden de nodige verzekeringen af te sluiten ter vrijwaring van alle risico's, die zijn bouwwerken kunnen lopen, inclusief schade aan het bestaande gebouw.

Deze polissen bevatten de clause, waarbij alle schadeloosstellingen in hoofde van de borggen rechtstreeks tot het patrimonium van de aanbestedende overheid of van de benadeelde derde behoren, vanaf het ogenblik waarop ze door de verzekeraar verschuldigd zijn.

Alvorens de werken aan te vatten, bezorgt de promotor aan het bestuur een gelijkvormig afschrift van de polissen, die een clause moeten bevatten, waarbij de verzekeringsmaatschappijen zich ertoe verbinden de aanbestedende overheid van elke schorsing of verbreking van de polissen kennis te geven. De aannemer-promotor zal de wvi vrijwaren van alle mogelijke schade-eisen van derden inclusief deze schade-eisen die gebaseerd zouden zijn op artikels 544 en 1382-1384 van het Burgerlijk Wetboek.

1.17 Regels betreffende het door het bestuur te houden toezicht

De opmaak van het ontwerp en het toezicht op de uitvoering van de werken gebeurt door de architect die auteur is van het respectievelijke voorontwerp dat de promotor uitgekozen heeft om te realiseren. Deze architect wordt betaald door de promotor. Deze architect is ingeschreven in de tabel van de Orde van Architecten.

De architect alleen is verantwoordelijk voor het toezicht op de werken en de correcte uitvoering ervan, conform de offerte van de promotor en de wettelijke bepalingen en normen. De architect wordt dus door de promotor belast met een volledige opdracht.

Door het bestuur wordt een ambtenaar aangeduid die er moet op toezien dat het promotiecontract correct wordt uitgevoerd.

1.18 Borgtocht

De inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund, zal een borgtocht van 5 % stellen berekend op de totale verkoopprijs van alle wooneenheden met garages. Deze borg wordt gestort op een rekening van de Deposito- en Consignatiekas. De borgtocht dient gestort te worden ten voordele van de wvi binnen één maand volgend op de betekening van de gunning en zeker vooraleer enige uitvoering van de opdracht wordt aangevat. De borgtocht wordt teruggestort zes maanden na volledige voltooiing van de totale promotieopdracht, zijnde de verkoop van de laatste woning, op aanvraag van de bouwpromotor.

T.a.v. de kopers wordt de borgtocht gesteld en terug vrijgegeven zoals voorzien in de Woningbouwwet.

Hierbij geldt de volgende regeling:

- een promotor die ook als aannemer erkend is in de vereiste categorie moet slechts een borgtocht van 5 % op de totale prijs van de wooneenheid met garage verstrekken
- is de promotor geen aannemer of een aannemer die niet erkend is in de vereiste categorie, dan moet een voltooiings- of terugbetalingswaarborg van het totale project geleverd worden.

1.19 Verplicht in te dienen aanbestedingsdocumenten

1.19.1 Het degelijk ondertekend inschrijvingsbiljet, met bijlage

1.19.2 Het onderhavig bijzonder bestek, geparafeerd per bladzijde

1.19.3 De samenvattende meetstaat en de prijslijst

1.19.4 De plannen zoals bepaald in 2.5 hierna beschreven, alsook de stukken vermeld in 2.6

1.19.5 Een uitvoerige beschrijving van de te gebruiken materialen, zowel voor de binnen- als buitenuitvoering en zowel voor ruwbouw en afwerking en voor de technieken en voor de aanleg van het binnengebied

1.19.6 RSZ-attest (voorlaatste kwartaal)

1.19.7 De nodige stukken inzake de kwalitatieve selectie (zie punt 1.5 hierboven)

1.19.8 De voorlopige lijst van aannemers en onderaannemers die aan het project zullen meewerken, met vermelding van hun adres, taakbeschrijving, erkenning en registratie

1.19.9 Naam en adres van de veiligheidscoördinator ontwerp en de veiligheidscoördinator verwezenlijking

1.19.10 Model van type-overeenkomst met kandidaat-kopers (zie punt 2.3)

2. BIJZONDERE VERMELDINGEN VAN HET BESTEK

2.1 Toestemming tot het uitvoeren van het project

2.1.1 De bouwpromotor zal op de percelen, kadastraal gekend onder nr. 747f2 en 747p2, 8° afdeling, sectie K, 3° blad, stad Brugge, appartementen met garages oprichten en inrichten in het bestaande gebouw en de aanleg van de onbebouwde delen.

Om deze bouwwerken toe te laten zal de wvi een recht van opstal verlenen voor een maximale duur van vijf jaar.

Alle nodige vergunningen worden door de promotor aangevraagd.

De promotor geniet evenwel de rechten niet welke vermeld zijn in de artikelen 5 en 6 van de wet van 10 januari 1824 op het recht van opstal.

2.1.2 Te dien einde verklaart de wvi zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, welke haar toekomt, overeenkomstig de artikelen 546 en 551 van het Burgerlijk Wetboek op de op te richten woonegelegenheden en garages.

De verzaking aan het recht van natrekking gaat in een maand na de gunning van de opdracht en is geldig voor de duur van vijf jaar.

2.1.3 Het recht van opstal wordt vastgesteld in een authentieke akte die uiterlijk binnen vier maanden na de goedkeuring van de offerte wordt verleden. Dit recht van opstal kan niet worden vervreemd of doorgegeven.

De bouwgrond en het bestaand gebouw zullen pas na het verlijden van de authentieke akte ter beschikking van de promotor worden gesteld.

De promotor kan de rechten en plichten die op het verworven zakelijk recht betrekking hebben enkel met de schriftelijke en voorafgaande instemming van de aanbestedende overheid overdragen.

2.1.4 Onverminderd de wettelijke bepalingen betreffende de voorrechten en de wettelijke hypotheek, mag de bouwgrond en het bestaande gebouw, noch met een conventionele hypotheek noch met een conventionele erfdienstbaarheid worden bezwaard zonder het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de aanbestedende overheid.

De eigendomsoverdracht van de bouwgrond zal vrij van alle zakelijke en persoonlijke rechten geschieden zonder dat de aanbestedende overheid tot een andere betaling gehouden is dan die welke in de opdracht bij wege van een promotieovereenkomst bedongen is.

2.1.5 Canon:

De jaarlijkse vergoeding voor het verlenen van het gebruiksrecht van de gronden te betalen door de promotor aan de opstalverlener, wordt opgegeven door de promotor in het inschrijvingsbiljet. De betaling van deze som gebeurt jaarlijks vóór vervallen termijn en wordt een eerste maal betaald binnen de maand na de gunning van de opdracht.

Het canon bedraagt minimum 125 EUR per jaar en per woonegelegenheid met garage, of per winkel of per kantoorruimte.

2.2 Verkoop van de grond door wvi

De gronden, vermeld in punt 1.1, worden uitsluitend voorbehouden voor verkoop aan kandidaat-kopers, dit op basis van een overeenkomst met de bouwpromotor, houdende verkoop van een woonegelegenheid met garage.

De prijs van de grond bedraagt voor:

- perceel nr 747f2 (torengedouw)

- perceel nr 747p2

samen 1 290 000,- EUR onder voorbehoud van het bekomen van subsidies o.b.v. het decreet Verlaten Bedrijfsruimten.

Dit bedrag wordt aangepast aan de index van de consumptieprijsen 2 jaar na datum van het afsluiten van de promotie-overeenkomst.

2.3 Voorwaarden van verkoop, alsmede de voorwaarden waaraan derden-kopers moeten voldoen

In de koopovereenkomst van het appartement tussen de promotor en de kandidaat-koper dient volgende clausule te worden ingelast:

"De koper verbindt er zich toe binnen de acht dagen een overeenkomst tot aankoop van de grondquote af te sluiten met de wvi".

Voor de wooneenheden exclusief bestemd voor het doelpubliek van de wvi moeten de kandidaat-kopers aan volgende voorwaarden voldoen:

- elke kandidaat moet meerderjarig zijn om te kunnen kopen
- elke kandidaat kan maximaal één woongelegenhed met garage kopen
- elke kandidaat dient de gekochte woongelegenhed zelf te bewonen voor een termijn van minstens 5 jaar startend vanaf de voorlopige oplevering van de betrokken fase waarin het gebouw met de respectievelijke koopwoongelegenhed zich situeert
- er is een verbod om het nieuwbouwappartement met garage binnen de 5 jaar na het verlijden van de akte, te verkopen of te verhuren
- elke kandidaat mag een eigendom (perceel, appartement, woning) in eigendom hebben maar gaat de verbintenis aan om die eigendom(men) binnen de vijf jaar te verkopen

De promotor voegt een model van zijn type-overeenkomst met de kandidaat-kopers bij zijn inschrijving.

2.4 Verplichtingen van de promotor

2.4.1 De promotor verbindt er zich toe tegenover de kopers van de woningen met garage de verantwoordelijkheid op zich te nemen, die door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek aan de aannemer opgelegd worden.

2.4.2 De promotor verbindt er zich toe dat alle werken zullen uitgevoerd worden door aannemers en/of onderaannemers, die in alle opzichten voldoen aan de wetgeving inzake erkenning en registratie. De werken zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst en van goed vakmanschap en conform de in dit bestek beschreven normen en voorwaarden.

2.4.3 De nodige verzekeringen zoals hierboven beschreven. Inzake de verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers en architecten dient de promotor een controlebureau te contracteren.

2.4.4 De bouwwerken uit te voeren volgens het ingediende project en volgens de toegekende bouwvergunning, aan te vragen door de bouwpromotor.

2.4.5 Binnen de vooropgestelde uitvoeringstermijn, die vastgesteld is door de overeenkomst tot vaststelling van het promotiecontract, de afgewerkte bouwwerken ter beschikking te stellen van de kopers, die voldoen aan de door de wvi gestelde voorwaarden, (zie punt 2.3 hierboven) en tegen de aangegeven totaalprijzen.

2.4.6 Voor de prestaties van de architect-ontwerper bij het opstellen van de offerte van de promotor dient de promotor de architect te vergoeden tegen een tarief van 74,37 EUR exclusief BTW per uur prestatie van de architect.

2.4.7 De promotor neemt de verplichting op zich om voor elke woongelegenhed met garage, die niet verkocht is voor het einde van de opstalperiode, een verlenging van deze opstalperiode aan te vragen bij de wvi. Ingeval van goedkeuring van deze verlenging door de wvi zal het canon verdubbeld worden.

Indien de opstalperiode niet verlengd wordt om redenen waar de wvi alleen en souverain over oordeelt, dan zal het recht van natrekking hier toegepast worden voor wat de woningen betreft, bestemd voor het doelpubliek van de wvi. Er zal hierbij gekeken worden om deze appartementen met garage te verkopen aan een erkende sociale bouwmaatschappij uit de regio.

Voor de appartementen die vrij te verkopen zijn door de promotor, verbindt deze laatste zich

de bijhorende grondquotiteit aan de kopen jegens de wvi.

2.5 De bouwpromotor voegt bij zijn offerte volgende beoordelingsplannen (schaal 1/100):

2.5.1 Funderings- en rioleringsplan

2.5.2 Desgevallend een kelderplan

2.5.3 Grondplan gelijkvloers

2.5.4 Grondplan eerste verdieping en dakverdieping

2.5.5 Voorgevels

2.5.6 Achtergevels

2.5.7 Doorsneden

2.5.8 Detailplannen keuken, living, badkamer, slaapkamers

2.5.9 Plannen elektriciteit, centrale verwarming en sanitair

2.5.10 Overige plannen, die de beoordeling van de bouwwerken moet mogelijk maken

Alle plannen zijn ondertekend door de architect die het gekozen voorontwerp heeft gemaakt. Alle plannen zijn genummerd zoals hierboven aangegeven.

2.6 De bouwpromotor voegt bij zijn offerte het volledig bestek der werken met:

- een nota met toelichting bij de uitwerking van het geselecteerde voorontwerp en nodige gegevens ter beoordeling van het gunningscriterium 1.4 (zie p. 5)
- gedetailleerde beschrijving van werken en materialen die hij zal gebruiken
- de prijslijst opgemaakt op basis van de samenvattende meetstaat.

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften voor de projectzone dienen strikt nageleefd te worden. De toewijzing der werken gebeurt steeds onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor gans het project. De promotor zal zelf de stedenbouwkundige vergunning aanvragen bij het stadsbestuur van Brugge.

4. TECHNISCHE SPECIFICATIES

4.1 Een maximaal gebruik van regenwater in de appartementen dient voorzien voor de voeding van de WC's, de wasmachine en één aftappunt binnen. In de binnentuin dient eveneens een aftappunt voor regenwater voorzien voor reinigen en besproeien evenals een aftappunt aan de wasplaats voor auto's in de binnenruimte. Een ondergronds regenwaterreservoir dient aangelegd, rekening houdend met de code van goede praktijk en de voorschriften van het stadsbestuur.

4.2 Zeer veel aandacht dient besteed aan de hoge akoestische isolatie tussen de appartementen onderling en de isolatie binnen-buiten. Terzake zal de promotor duidelijke voorstellen formuleren en garanderen. Deze garantie wordt gestaafd door berekeningsnota's van een terzake gespecialiseerd studie bureau.

4.3 Een keukeninstallatie dient voorzien doch niet de elektrische toestellen ervan. De badkamer dient voorzien met ligbad en douchefaciliteit, dubbele lavabo enz. In elke slaapkamer is een aansluiting voorzien en een afvoer voor het mogelijk later plaatsen van een lavabo. Een grote berging dient voorzien waar plaats is voor het plaatsen van een wasmachine en droogkast. Per slaapkamer is de bekabeling voor TVD en telefoon te voorzien. De woongelegenheden voor het doelpubliek van de wvi hebben minstens een bruto vloeroppervlakte van 120 m² en omvatten minimum 3 slaapkamers.

PROJECT: STAD BRUGGE – DE NIEUWE MOLENS

INSCHRIJVINGSFORMULIER ALGEMENE OFFERTEAANVRAAG

Beheerst door de wet van 24-12-1993 op de overheidsopdrachten, het KB van 08-01-1996 en het KB van 26-09-1996.

Ondergetekende:

Naam + voornaam:	
Woonplaats:	
Beroep:	
Vennootschap:	
Maatschappelijke zetel:	
Nationaliteit:	
BTW-nummer	

verbindt zich op zijn onroerende en roerende goederen tot de uitvoering, overeenkomstig de in het bestek beschreven contractuele bepalingen, van volgende opdracht:

OPDRACHT PROMOTIEOVEREENKOMST BOUWEN, FINANCIEREN EN VERKOPEN VAN APPARTEMENTEN MET GARAGE TE BRUGGE, TUSSEN DE KOLENKAAI EN DE LEOPOLD II-LAAN

met als opdrachtgever: de West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge voor de navolgende bedragen:

(Dit rooster is in te vullen door de inschrijver per type voorgestelde woongelegenheid)

type	OMSCHRIJVING	TOTAALPRIJS (alles inbegrepen exclusief grondquotiteit)	munteenheid
	woongelegenheid, garage inbegrepen		EURO
	woongelegenheid, garage inbegrepen		EURO
	woongelegenheid, garage inbegrepen		EURO
	woongelegenheid, garage inbegrepen		EURO
	woongelegenheid, garage inbegrepen		EURO
	woongelegenheid, garage inbegrepen		EURO

De totale door mij benodigde uitvoeringstermijn bedraagt kalendermaanden,

ingaaude op de dag van ontvangst van de toewijzing van de opdracht door wvi

CANON: De door mij geboden prijs bedraagt EUR per jaar (minimum 500,-
EUR per jaar).

De bindingstermijn van onderhavige offerte bedraagt 120 kalenderdagen.
De in het bestek gevraagde documenten zijn hierbij gevoegd.

Gedaan teop

Handtekening

BIJLAGE 1 VERKLARING INZAKE KWALITATIEVE SELECTIE PROJECT: BRUGGE, DE NIEUWE MOLENS

Ondergetekende:

Naam + voornaam:	
Woonplaats:	
Beroep:	
Vennootschap:	
Maatschappelijke zetel:	
Nationaliteit:	
BTW-nummer	

VERKLAART OP STRAFFE VAN NIETIGHEID VAN HET DAARNA AFGESLOTEN CONTRACT DAT HIJ/ZIJ OP HET MOMENT VAN HET INDIENEN VAN DE OFFERTE:

1. Niet in de staat van faillissement of van vereffening verkeert, of zijn werkzaamheden niet heeft gestaakt of geen gerechtelijk akkoord heeft bekomen, of in geen overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure, die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen.
2. Geen aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, dat er geen procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord aanhangig is of geen voorwerp is van een gelijkaardige procedure in de nationale wetgevingen en reglementeringen.
3. Geen veroordeling heeft opgelopen voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast.
Geen veroordeling heeft opgelopen wegens het begaan van een ernstige fout in uitoefening van zijn beroep.
4. Zich niet schuldig heeft gemaakt in het afleggen van valse verklaringen in uitoefening van zijn beroep, noch in verband met het verstrekken van inlichtingen bij het opstellen van onderhavige offerte of andere offerte.

Handtekening,

Gedaan te op