

TREN/FP7EN/239497/"ECOLIFE"

Sustainable Zero Carbon ECO-Town Developments Improving Quality of Life across EU - ECO-Life"



Deliverable no. D.9.4.3

Name of deliverable: Design note for developers

Revision no.: 01

Due date of deliverable: M12

Actual submission date: M47

Start date of project: December 29, 2009

Duration: 72 months

Organisation name of lead contractor for this deliverable: BURO-BE

Project co-funded by the European Commission within the Seventh Framework Programme		
Dissemination level		
PU	Public	*
PP	Restricted to other programme participants (including the Commission Services)	
RE	Restricted to a group specified by the consortium (including the Commission Services)	
CO	Confidential, only for members of the consortium (including the Commission Services)	

Scope of deliverable

The deliverable consists of a report that deals with the criteria of statements valid for the demo projects as well as a description in relation to a model quarter and the power of the masterplan.

Context of deliverable

The deliverable outlines the issues to be taken into consideration in order to fulfill the criteria outlined in the masterplan.

Perspective of deliverable

Future developers will be informed and properly guided to achieve high standards.

Involved partners

- BURO-BE
- HOUSE-BE

CONTENT

Introduction	4
1 Problem statement	6
1.1. <u>Urban design development</u>	6
1.2. <u>Social criteria</u>	7
1.3. <u>Mobility</u>	8
1.4. <u>Ecology</u>	8
2 The neighbourhood Lange Munte as a model quarter	9
2.1. <u>Short description and history of the quarter</u>	9
2.2. <u>Urban design concept</u>	10
2.3. <u>Typology of the residences</u>	11
2.4. <u>Physical evaluation of the residences</u>	14
2.5. <u>Vacancy</u>	15
2.6. <u>Liveability</u>	16
2.7. <u>Sustainability score</u>	16
3 The power of a new master plan	16
3.1. <u>Increasing the score on the sustainability meter</u>	16
3.2. <u>Need for better residences</u>	18
3.3. <u>Total revision of the urban design concept</u>	18
3.4. <u>A new ecological expression, focus on demographic ageing</u>	19
3.5. <u>A new approach</u>	19
4 Assignment definition	20
5 Procedure	20

Attachment: Goedkope Woning specifications for awarding a contract for the design of a master plan for the upgrade of the social residential neighbourhood in Kortrijk towards a CO₂-neutral quarter.

Introduction

This paper aims to help the social housing companies in the development of new projects whose goals are similar to those of the ECO-Life Project.

Nowadays Goedkope Woning (and the partners) already maintains a wide and open communication about the approach of the two pilot projects, including the monitoring and the achieved results.

However, we would rather focus on eliminating possible obstacles when executing such projects again in the future on a wider scale. It seemed important to us to examine which are the main concerns of the social construction companies against the start-up of such extensive energy-saving and ecological projects.

Let us have a look at the main counter-arguments.

A first common issue is the affordability of such ambitious projects. Many construction companies are complaining about not being able to build within the currently planned budget, not speaking about what will happen if the quality requirements will be increased.

In our opinion, this concern is partly due to a wrong approach. The ECO-Life project is an *integrated project* (see also the cover of the grant agreement). Many developers and architects prefer to continue working according to their own traditional methods which have been acquired gradually and meticulously in the past. Sustainable design and construction have become much more complex tasks, which can for example easily lead to significant cost overruns without proper methodology. Meanwhile, there is a lot of reading about *integrated design* and there also exists a wide range of courses on this subject, which is why it is not the aim of this paper to elaborate this further. On the other hand, this concern is also linked to the construction budget calculated by VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) which was very limited. The government has recently replaced the NFS2-calculation method by a new FS3-calculation, whereby energy-efficient and sustainable projects can obtain a significant bonus. In the meantime we have already tested this new calculation method for the Venning project and we can conclude that a project with ECO-Life ambitions can be financially feasible if a careful and sparing approach is adopted.

A second important observation refers to specific flaws which are inherent in most social quarters in Flanders. Already for some decades legislation allows social tenants to buy their own (rental) residences. This approach has always been encouraged assuming that the mixing of collective rental housing with private housing would lead to better social integration of the residents in a neighbourhood and greater respect for the environment. This statement was not substantiated or confirmed by further investigation. Many construction companies have sold many houses, simply because this was also an easy way to generate new revenues. The consequences thereof on a sustainable upgrade of a neighbourhood should not be underestimated.

Over the years, the patrimony of rental housing of each social construction company has therefore been very much fragmented, which makes a homogeneous approach very difficult these days.

A third obstacle is of urban kind and does confront the construction companies with fundamental and almost insurmountable problems in the qualitative upgrading of their existing residential neighbourhoods. The conclusion that this problem can be found almost everywhere in Flanders has encouraged us to particularly concentrate on the formulation of a contract for a pilot project that focuses on eliminating this impediment in this paper.

This urban design obstacle for a sustainable approach of an existing quarter has already been treated in the investigation of the various neighbourhoods of Goedkope Woning (D.4.1.1.2.) and in the note on the development of the master plan for the Venning neighbourhood (D.4.1.1.3.).

In our opinion, it was a good idea to promote one of the studied neighbourhoods forward as a pilot project, to promote a new approach from the ECO-Life project and to share the experiences afterwards.

Given the universal character of this problem, there is an urgent need for practical study on possible models of approach leading to an acceptable result. The key is the formulation of new insights, their application in a master plan and, in cooperation with the government, the achievement of a new synthesis. The development of this case could be an important step towards a new approach to transform the sparsely built-on allotments from the last quarter of the previous century into valuable, future-oriented and environmentally sound districts.

First we have to establish the correct diagnosis of the problems encountered. The best way of doing this is by preparing a pilot project of a realistic case that should enable us to conduct the dialogue with the government (the various authorities) correctly, with the ECO-Life ambitions as a content framework.

Goedkope Woning is committed to address one of their problematic neighbourhoods very thoroughly, as a prime example for what occurs everywhere in Flanders. The insights that will emerge during the pilot project, will contribute to a new, more environmentally friendly and less space-wasting approach of the allotment areas, not only by the construction companies, developers and architects, but also by the government itself.

1 Problem statement

1.1. Urban design development

Many social housing areas were built after the Second World War, in the former urban peripheral areas or straddling the border between village and landscape. First this was done in line with the pre-war approach, in form of garden neighbourhoods, but soon it evolved to mono-functional residential allotments with very low density and with a lot of infrastructure, necessary for the emerging ever-present car. Starting from 1960 the more isolated high-rise buildings were built, which location was mostly limited to the regional capitals.

The residential allotments were developed on the basis of strict rules and principles clearly underlining the urban vision of that period of time. From the 1980s onward, when King Car was already dominantly present in the streets and the neighbourhoods, the new 'residential area' concept emerged whereby car traffic was separated from paths for pedestrians and bicyclists. This was also the start of garage streets and turning points, which were afterwards criticized for their unsafe and dilapidated character. It is striking that most of the time all these different concepts conflict with the present principles and insights in what we call 'sustainable urbanism'. A radical restructuring of the existing neighbourhoods is now required before we can manage to upgrade everything to a useful, environmentally responsible and energy-efficient living environment with good social cohesion and future-oriented, high-performance buildings.

If one urgently addressed this thorough transformation of the older neighbourhoods, there would be an additional complication due to the fragmentation of the properties as described previously.

Moreover, as a consequence of the implemented subsidy policy during the layout of the public domain in social housing areas, all open parcels were transferred to the city (public property) after the works. This confronts us with the disappearance of the 'public domain' (outdoor space owned by the social construction company) as a social meeting place and with strictly defined building lines around each building or building block. The demolition and re-directing of new residential blocks (as in the Venning neighbourhood) is not possible without a prior merger and radical redistribution of properties (in this case public).

Thus there is a need for a completely new urban vision with respect to the future opportunities of the old neighbourhoods, not only on behalf of the clients and their architects, but also the public services and local authorities. A limited footprint and high compactness not only help in achieving the objectives in terms of durability, but can also contribute to freeing up more and better structured public green open spaces. This is a very important aspect in the social rented sector, where public space serves as the catalyst for the social integration of multicultural community groups.

1.2. Social criteria

This addresses much more aspects than just urban design considerations. First, great importance should be attached to demographic developments; elderly people have a much higher life expectancy and wish to live at home much longer. Many original residents of a quarter live with reduced mobility and do not take the risk to use the stairs in their residences. They do not have any further need for the many bedrooms which there was a need for while their children lived at home. Out of necessity they choose to live on the ground floor and to leave the rest of their house unused which is not a good thing for the management of the buildings.

Given that in such a neighbourhood no apartments are provided (or other variations of horizontal topologies of buildings and that there is no possibility to do so in the future, then it is the only alternative for the elderly residents to a move to another neighbourhood, away from the acquaintances and friends cherished for many years.

Each quarter should manage at least to have appropriate homes and types of housing for all ages and categories of population. In order to grant this privilege to the residents, i.e. to live as long as possible in their familiar surroundings, some interventions are necessary in order to have repercussions on the social cohesion and the functioning of this neighbourhood.

Such an approach would not only provide greater condensation (lower size of space) and higher density (reduction of heat losses), but can also be the starting point for a custom design of public spaces (with more care for various uses), a more appropriate level of facilities (from school to pharmacy) and a better functioning public transport (concentration points).

Moreover, this can help to free these neighbourhoods from their peripheral isolation and lack of identity.

Because of the rapid expansion of the urban perimeter of all cities (despite or thanks to the Spatial structural Plan (RSV) in Flanders) during the past decades, most of the post-war neighbourhoods are at present situated closer to the city centre. Nevertheless, they develop insufficient initiative or own urban dynamics. Other new types of housing should be given development chances. Thus, among others, small families (single women with or without children...) and wheelchair users deserve more attention. The multicultural occupation of the neighbourhoods, a typical phenomenon especially in the social rented sector, should be a trigger for reviewing the residences and their outdoor spaces and for designing the new quarter developments.

1.3. Mobility

A well-functioning public bus transport depends among others on a sufficiently large frequency, which in turn, depends on a sufficiently large demand. Densification in a neighbourhood certainly contributes to a better functioning

public transport. As a result the dependence on private cars becomes less important. The ban of cars means a great saving in the family budget. Fewer cars also mean a reduction of the need for garages and parking lots, both for residents and for visitors.

In the future, public transport should take the specific demands of its clients of all ages much more into account.

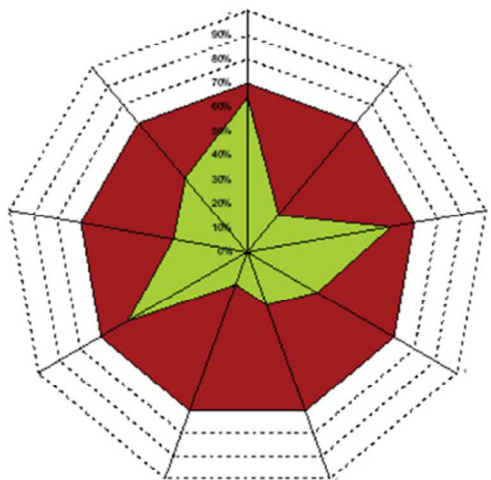
Better accessibility and more and better storage space for prams, shopping trolleys or even bicycles should be available.

When restructuring the quarter, these aspects must receive due care.

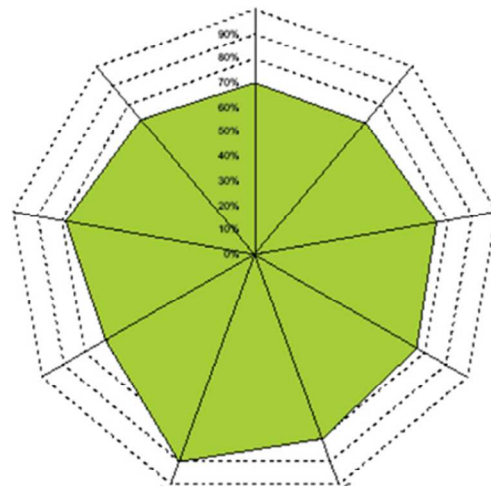
1.4. Ecology

During the future upgrade of their existing neighbourhoods Goedkope Woning wishes at least to maintain the ambitions of the ECO-Life project. This means that each project must score sufficiently (70%) on the quality monitor, and that low energy consumption is emphasized (see the ECO-Life ambitions), as well as the use of healthy materials and low management and maintenance costs.

VOOR



NA



2 The neighbourhood Lange Munte as a model quarter

2.1. Short description and history of the quarter

The neighbourhood Lange Munte is the most recent and largest social neighbourhood, which Goedkope Woning has built in Kortrijk to this day (1976 – 1984). It is part of a more extensive neighbourhood with the same name, located south-east of the historical inner city, connected with the city section Hoog Kortrijk and next to the Sint-Elisabeth neighbourhood. Historically Langemunte refers to the hamlet located at the junction of the Oudenaardsesteenweg and the Morinnestraat.



The special planning scheme No. 33.1 Langemunte was approved by Royal Decree on March 5th 1970. The special planning scheme's borders are the Morinnestraat, Baaistraat, Bad Godesberglaan and Albert Einsteinlaan. As most developments after 1970, this city expansion is located entirely south of the E17 and R8 (1968 – 1970), outside of the large beltway around Kortrijk.

In 1971 the city expropriated 8.5 ha of land for Goedkope Woning, for the construction of 245 social residences. The city itself also built 94 houses and sold them with an advantageous city loan. Road construction, sewers and lighting were also paid for by the state, in application of the Brunfaut law of 1949.

Street construction was finished in 1975.

As of 1974 the social construction company built the neighbourhood in different phases:

- phase Lange Munte I comprises 50 residences. Includes houses between the Baaistraat and the Thomas Edisonlaan. They were finished in 1976. In 1977 the shopping centre was built along the Langemunte square. In 1979 the 'parking area' for 48 cars was added.
- phase Lange Munte II comprises 79 houses, built in 1978–1979. They are social residences between the Baaistraat and the Dirk Martenslaan.
- phase Lange Munte III comprises the houses between the Adolf Bayerlaan and the Leo Baekelandlaan, which were built from 1980 onwards.
- phase Lange Munte IV comprises 78 residences between the G. Marconilaan and the Alfred Nobellaan. They were built from 1982 onwards.

The Lange Munte square, which was only given its name in 1981 (initially it was supposed to be called the Sint-Paulusplein) forms the 'centre' of the new part of the town. The construction of the Sint Paulus church was started in 1978 and the church was inaugurated as a secondary church to the St Elisabeth parish. It was meanwhile deconsecrated on July 1st 2010. It has since been freshened up and repurposed as a meeting space.

2.2. Urban design concept

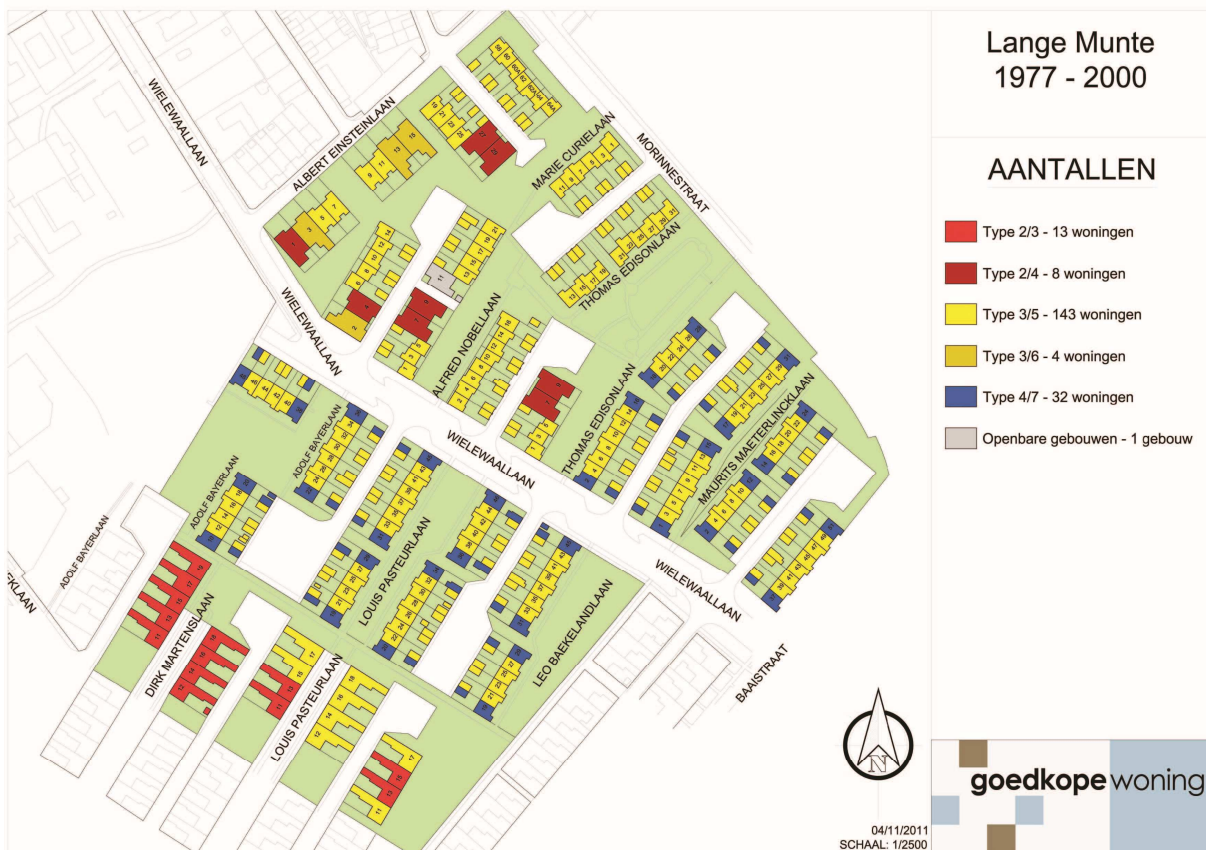
In the urban design concept for the neighbourhood the main policy objectives of the 'woonerfprincipes' ('residential area principles'), which already had also been applied in the neighbourhood Sionlaan – Rozenlaan, were clearly upheld. The 'garden neighbourhood idea', a neighbourhood concept from the 1930s, is sometimes incorrectly referenced due to the abundance of green. These two urban planning models are very different in a number of essential aspects.

Characteristic of this neighbourhood is not only the division into residential streets and garage streets but also a new mobility model that counts a large number of no-through roads (at the time called pipe bowls) on some continuous axis (in this case the Wielewaallaan and parallel also the Beeklaan). Most special planning schemes for new residential neighbourhoods (public and private) in West Flanders, written up between 1975 and 1985, included such pipe heads (see for instance also Kransvijver, Lenteleven, Najaar, Herfsttij, Winterland or Zomertij in Heule) because it was imposed by the Flemish region (Vlaams Gewest) (department Bruges) in that way.

Particularly for visitors arriving by car – in such remote neighbourhoods still an important means of transport – this creates a lot of confusion, because one is looking for a house number and keeps winding up in no-through roads and deserted garage streets. This spacious infrastructure is used almost exclusively by leaving and arriving cars.

So there are very few movements per day per resident. The fact that many no-

residences for large families in the 1970s, most of the rental housing is of the type 3/5. There are 143 residences of this type spread over the neighbourhood. At the ends of the house rows there are also 4 residences of the type 3/6 and 32 residences of the type 4/7.



The neighbourhood also features a great number of atrium residences. At that time, this type of housing was very popular in Kortrijk because during the same period a social residential neighbourhood was built in Marke and an important private development took place at the St Martens-Latemlaan and in the surrounding areas.



Atriumwoning type 2/3 (1979)



Atriumwoning type 3/5 (1979)



Atriumwoning type 2/3 (1981)



Atriumwoning type 3/5 (1981)



Hoekwoning type 4/7 (1980)



Rijwoning type 3/5 (1980)



Rijwoning type 3/5 (1990)

2.4. Physical evaluation of the residences



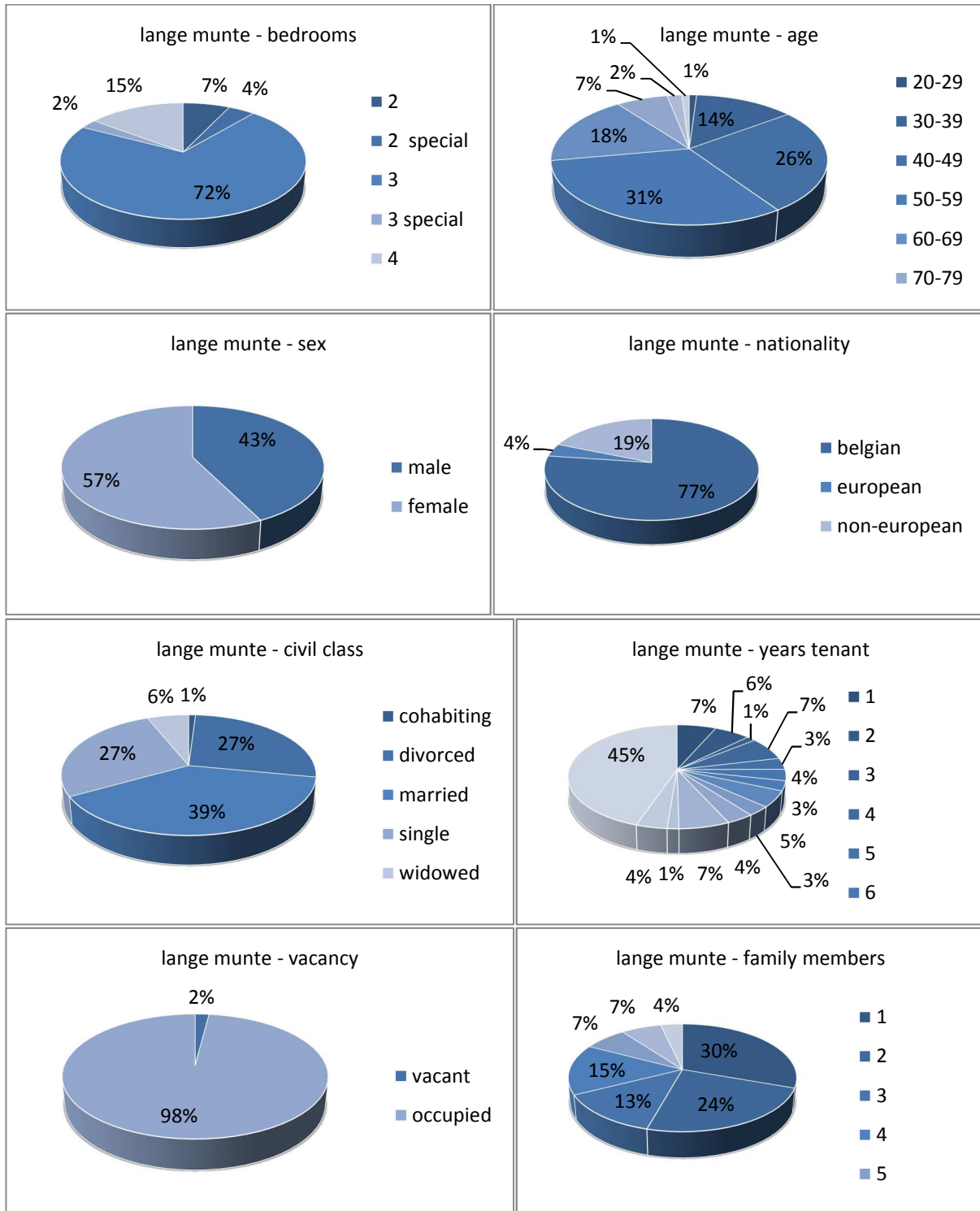
As can be inferred from the history, the residences were built in a very short time frame and suffer from the typical poor construction quality of the 1970s and 1980s. Just like in other neighbourhoods, like Venning and Kapel ter Bedehof, insufficient consideration was given to the nature of the soil.

This poor construction quality partly explains the many complaints about rising ground moisture, which could easily have been prevented. There is also a great deal of moisture seepage via the flat roofs, resulting in damp walls and ceilings and all kinds of interior damage. Moreover there are complaints about clogged and leaky drainage pipes. The exterior woodwork is also unsatisfactory. Many windows have single glazing and are usually not windproof. Some window sills have sections that are rotting. Many outside doors and garage doors are due for replacement. Roofs and walls have no or barely any insulation, which results in condensation issues.

There are also many complaints concerning the interior: many windows and internal doors are not closing properly, many kitchens are in a poor state. Sometimes the cabinet doors are simply falling out. Frequent repairs are done, but usually they are simply bandage on a wooden leg.

2.5. Vacancy

Despite the poor state of the residences, there is actually almost no vacancy in the neighbourhood. The green surrounding area seems to be an important plus for large families. Present occupation:



2.6. Liveability

Because of the large types of residences many families of foreign origin have settled here in the last decade. The neighbourhood was not prepared for this multicultural character, living together is not always easy and wears of the houses increases. Despite a great deal of effort via neighbourhood initiatives and social guidance, this remains a problematic neighbourhood in many aspects. There are for example problems with litter and maladjusted behaviour of youth. The neighbourhood misses some important facilities, which could contribute to a better liveability.

2.7. Sustainability score

Despite the fact that this neighbourhood is the newest neighbourhood in the Goedkope Woning patrimony, its sustainability score is particularly poor. Among others, this is related to the many technical deficiencies, but in addition a lot of residences are poorly oriented. The score for management and operational costs is very low.

The implantation of the neighbourhood outside the R8 increases the distance to the city centre and represents a significant disadvantage for the social tenants. In return, the green and pleasant living environment scores points, but this is somewhat influenced by the importance that is allotted to the car and the garage and parking issue, to the detriment of the quality of the living environment. The sombre garage streets give a sense of insecurity. There is a lack of overview and social control.

There is no water buffering of the surface water, despite the large surfaces of impenetrable road surfacing. No data is available on the type and the condition of the sewage system, this needs to be further investigated.

So the neighbourhood has many positive characteristics (location, surroundings, scale), but the overall score is very low.

3 The power of a new master plan

3.1. Increasing the score on the sustainability meter

Although the neighbourhood is located in the late 20th century-expansion belt outside the R8, at a certain distance from the centre, this location will weigh less in the future regarding the 'sustainable implantation'-score, on condition that the quarter's density can sufficiently be increased and that a better solution is provided for public transport. At the time, the new neighbourhood had been developed around a 'commercial, cultural and religious' centre with a 'public square'. The intention was to reach and connect the entire Langemunte area, which is much more extensive than only the social residential neighbourhood. This is a well-known operating procedure in social housing (see the various examples in the past), but in order to achieve this goal a certain number of parameters should be met.

Regardless of how idealistic views are during the planning of such neighbourhoods, there is usually insufficient awareness of the social and economic reality in order to achieve true success. After all, it is not easy for a commercial business to be profitable in somewhat remote areas, which are exclusively targeting a mono-functional living environment with very low population density. Given the fact that in this case it does not concern an area of interest with a certain attraction for non-residents or passers-by, the involvement of the residents themselves should provide sufficient support. A day nursery is a necessary function as long as enough children live in the neighbourhood. The elderly have other needs. Certain flexibility should therefore be adopted and the interpretation of the needs should regularly be reconsidered and modified if necessary. In this neighbourhood we note among others that even the new church (apparently highly necessary in 1978) has completely lost its function barely 25 years after it was built (the Sint Paulus church was meanwhile deconsecrated on 1 July 2010). The supermarket has been closed as well.

However, a great deal of investments were made in the 'Hoog Kortrijk' project during the previous decades, with the construction of a new city sports arena 'Lange Munte', a new cemetery and since 2012 the controversial crematorium Uitzicht. Even though this is certainly in the interest of the liveability of the neighbourhood, these are not the neighbourhood functions which were envisioned when the neighbourhood was being constructed. The many schools in the St Elisabeth neighbourhood and the commercial surroundings of the Oudenaardsesteenweg are not very far away. In the neighbourhood itself, at the Lange Munte square, there is the city library (Neighbourhood Library Lange Munte) as well as the nursery school. A thorough evaluation and adjustment of the local facilities represents a major challenge in a new master plan.

The allotment is highly car-oriented. The neighbourhood almost links up with the Kortrijk – Oost motorway ramp complex to the E17. The residents (including many elderly people) only have a limited income at their disposal. They cannot afford a car and thus depend on bicycles, mopeds and public transport. In the recent past the frequency of the bus was reduced rather than

increased and earlier connections were split. Better mobility is an issue for the master plan.

The sustainability meter of Goedkope Woning provides sufficient reasons to incorporate important issues in the master plan, such as waste management, water or energy consumption. Healthy materials and construction methods (NIBE = Dutch Institute for Building Biology and Ecology) will be used during the construction.

3.2. Need for better residences

Goedkope Woning would have to invest a lot in these residences, which are barely 30 years old. This would result in increased energy costs, while the maintenance costs would not be decreased and there would still be complaints from the inhabitants. One should consider if it is really worth the effort to preserve this neighbourhood in the way it has been conceived (management and maintenance are also a part of the sustainability score). In short-term investments can certainly be made in comfort improvements (insulation, double glazing...), but in the long run new residences should definitely be built on the basis of a new urban design plan and with the ECO-Life ambitions as to energy-efficiency and CO₂-neutrality.

The type of residences should be adapted to the new demographic context and the real needs within the social rented sector.

Adapting the residences and apartments to the VMSW-regulations (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) represents a precondition within the master plan.

3.3. Total revision of the urban design concept

The urban design concept dates from years back, represents too much disadvantages and must therefore be reconsidered in its entirety. A new urban design plan based on newly defined principles is an important aspect of the new master plan. It must be verified in advance whether there is still a valid allotment plan, special planning scheme or other urban design plan and whether any other criteria are imposed.

After all, one major bonus is the fact that all residences remained the property of Goedkope Woning. If one can resist the temptation to sell certain residences to residents in the coming years, then the option remains to proceed with a thorough upgrade of the entire neighbourhood, as is also the case in the neighbourhood Venning between 2010 and 2015, a neighbourhood with comparable scale and environmental factors.

Although the residences are indeed uncomfortable, but are not yet threatened with vacancy and decay, there is time enough to elaborate a new and sustainable master plan and to make the plan a subject of discussion with the authorities granting the permit in order to directly proceed to a phased future-oriented construction project.

While developing a new master plan, Goedkope Woning explicitly wishes to build on the acquired experience from the ECO-Life project and especially from the upgrade of the neighbourhood Venning. So it is not just about energy efficiency and CO₂-neutrality, but also the environmental and experiential value and the technical and ecological quality and the financial viability, where cooperation with other parties is not excluded in advance.

In the field of environmental value a higher density, a good orientation of the buildings, sufficiently performing residences (with the ambition of the ECO-Life objectives), more collective green areas, less infrastructure, well-considered sewers, etc. should be the starting point.

Prior to it the parts of the neighbourhood which were transferred to the city should be mapped. In this respect the new merge and the subsequent re-allotment of the neighbourhood will constitute a substantial part of the master plan. This should lead to the upgrade of the collective green areas and the public domain.

Finally, the master plan should also stimulate a good organisation in phases during the implementation and take into account the various necessary relocations.

In this way it is possible to provide a decisive answer about the houses to be demolished in short-term or entities to be kept longer at an early stage of the project.

3.4. A new ecological expression, focus on demographic ageing

On one hand Goedkope Woning wants to take into account as much as possible the authenticity, the character and the heritage of the existing neighbourhood (cf the operating procedure in the Venning neighbourhood); on the other hand the social housing company also wants to start a substantial transformation process.

The desired population density will result in an increase of the number of residences. They should thus be better adapted to the various (living) cultures of the large group of tenants belonging to various ethnic minorities. Special attention will be given to take into account the needs of the elder (original and new) residents.

Of course safety aspects must also be reconsidered, and the unsafe and inhospitable garage streets must be abandoned.

The increase in overall density allows us to dream of more efficient, economically-sound commercial facilities and of services in closer harmony with the neighbourhood.

3.5. A new approach

As the sustainability monitor outlines, an integrated approach is required during the whole procedure including research, studies and construction

activities. The client explicitly wants to participate in this process. In due time there must also be sufficient willingness to consult with the local and national authorities.

4 Assignment definition

Taking into account the mentioned considerations and objectives, the selected team of designers has been requested to carry out the study for a new master plan for the social residential neighbourhood Lange Munte in Kortrijk. They commit themselves to do so in close collaboration with Goedkope Woning, the client. In order to make the new master plan achievable and feasible, the team will do the necessary consultations with the relevant authorities, involving the client.

In case the master plan seems to be an achievable and performable (permissible) assignment, the team is charged to also execute a first phase of the plan as a model project. If, however, one fails to achieve a realizable plan within the criteria of this assignment, the assignment is limited to the study of the master plan.

5 Procedure

(see model specifications in attachment)

BIJZONDER BESTEK

**VOOR HET GUNNEN VAN EEN OPDRACHT VOOR AANNEMING VAN DIENSTEN MET ALS VOORWERP:
“HET OPMAKEN VAN EEN MASTERPLAN VOOR DE OPWAARDERING VAN DE SOCIALE WOONWIJK ‘LANGE
MUNTE’ TOT EEN CO2-NEUTRALE WIJK”**

EN HIERBIJ AANSLUITEND

“DE ONTWERP- EN UITVOERINGSOPDRACHT VOOR EEN EERSTE PILOOTPROJECT BINNEN DE WIJK”

Referentie nr. 3230/LM

OPEN OFFERTEAANVRAAG

Adres indiening offertes:

Goedkope Woning, Nieuwstraat 13, 8500 Kortrijk

Uiterste indieningsdatum offertes:

maandag 10 februari 2014, 11u

Openingszitting:

10 februari 2014 om 11u in de kantoren van Goedkope Woning, Nieuwstraat 13, 8500 Kortrijk

INHOUD

SYNOPSIS	25
DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN	27
DEEL 2 : ALGEMENE BEPALINGEN – UITVOERING	36
BIJLAGEN	43

SYNOPSIS

Inzage en aankoop opdrachtdocumenten

De opdrachtdocumenten kunnen verkregen worden op het hierna vermelde adres, van 8u30 tot 11u30 elke werkdag, uitgezonderd 's zaterdags.

- Naam: Goedkope Woning
- Adres: Nieuwstraat 13, 8500 Kortrijk
- Telefoon: 056/26.05.57

Inlichtingen

Inlichtingen i.v.m. de opdrachtdocumenten kunnen verkregen worden bij :

- Naam: Ilse Piers, directeur Goedkope Woning
- Telefoon: 056/26.05.57
- Fax : 056/26.05.59
- E-mail : ilse.piers@goedkope-woning.be

Toepasselijke reglementering

Op deze opdracht zijn volgende bepalingen van toepassing:

- De Wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten (BS 15 juni 2006) en eventuele latere wijzigingen en aanvullingen (hierna Overheidsopdrachtenwet 2006);
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten (21 juni 2013) en eventuele latere wijzigingen en aanvullingen (hierna Rechtsbeschermingswet 2013);
- Het K.B. van 15 juli 2011 betreffende de plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren (BS 9 augustus 2011), en eventuele latere wijzigingen en aanvullingen (hierna : KB Plaatsing);
- Het K.B. van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken (BS 14 februari 2013), alsmede, voor zover niet aangepast in het Bijzonder Bestek, eventuele latere wijzigingen en aanvullingen (hierna : KB Uitvoering 14.01.2013). In functie van de eigenheid van de uit te voeren opdracht zal het Bijzonder Bestek, aanpassingen, wijzigingen en/of aanvullingen aan sommige bepalingen uit het koninklijk besluit kunnen bevatten overeenkomstig art. 9 van het KB Uitvoering;
- Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect en de uitvoeringsbesluiten;

- Koninklijk Besluit van 18 april 1985 (BS 8 mei 1985) houdende het reglement van beroepsplichten van de orde van architecten;
- Koninklijk Besluit van 25 april 2007 betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.
- Alle latere aanvullingen en wijzigingen van voormelde wetten en besluiten, geldig op datum van bekendmaking, alsook de bepalingen van het Bijzonder Bestek die aanvullingen en wijzigingen kunnen inhouden van voormelde wetten besluiten en alle andere documenten waarnaar het Bijzonder Bestek verwijst;

Zijn ook van toepassing:

- Onderhavig Bijzonder Bestek nr. 3230/LM met bijlagen;
- De rechtzettingen op het Bijzonder Bestek en de terechtwijzende berichten, bekend gemaakt in het Bulletin der Aanbestedingen en die betrekking hebben op de opdrachten in het algemeen of enkel op onderhavige opdracht. Zij maken integraal deel uit van de contractuele bepalingen. De Inschrijver is derhalve geacht hiervan kennis te hebben genomen en er mee rekening te hebben gehouden bij het opmaken van zijn offerte;

De hiernavolgende elementen zijn opgenomen in bijlage aan onderhavig Bijzonder Bestek:

- 1 Het bij het Bijzonder Bestek horende offerteformulier
- 2 Model verklaring op eer i.v.m. toegangsrecht
- 3 Document D.9.4.3. – Concerto – ECO-Life
- 4 Duurzaamheidsmonitor Goedkope Woning
- 5 Modelcontracten VMSW
- 6 Ereloonbarema's VMSW 2006
- 7 Richtlijnen VMSW C 2008
- 8 Kadastraal plan

Alle voormelde normen, reglementen en voorschriften zullen tot de meest recente en gecoördineerde of geconsolideerde uitgave behoren. Al deze voorschriften vullen elkaar aan en het zijn de strengste bepalingen in hoofde van de Opdrachtnemer die van toepassing zijn op deze opdracht. In geval van tegenstrijdigheid, heeft onderhavig Bijzonder Bestek voorrang.

De in dit onderdeel weergegeven bepalingen zijn niet-limitatief opgesomd. De Inschrijver wordt geacht alle op de opdracht van toepassing zijnde bepalingen te kennen en in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving te handelen.

DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Dit eerste deel heeft betrekking op de regeling tot gunning van de overheidsopdracht totdat een opdracht wordt gegund/gesloten.

De bepalingen die vervat zijn in dit deel hebben in het bijzonder betrekking op de Overheidsopdrachtenwet 2006 en het KB Plaatsing 15.07.2011.

1.1.1. Aanbestedende overheid

De Opdracht gebeurt in naam en voor rekening van :

- Goedkope Woning cvba
- Nieuwstraat 13, 8500 Kortrijk

1.1.2. Omschrijving van de opdracht

a) Algemene context

Goedkope Woning is een sociale huisvestingsmaatschappij opgericht in 1923. Inmiddels beschikt ze over een patrimonium van ca. 1500 huurwoningen in Kortrijk. Dit omvat zowel grondgebonden woningen als flatgebouwen.

Zij heeft strenge toekomstgerichte keuzes en ambities vastgelegd, die er moeten toe leiden dat haar patrimonium in de komende decennia grondig wordt vernieuwd en opgewaardeerd.

Goedkope Woning wenst hierbij vooral de nadruk te leggen op 'Duurzaam Bouwen en Wonen', in al zijn aspecten.

b) Sociale woonwijk Lange Munte te Kortrijk

De wijk Lange Munte is de meeste recente en grootste sociale wijk die Goedkope Woning in Kortrijk tot op vandaag heeft gebouwd (1976 – 1984). De eigendomsstructuur is homogeen: momenteel heeft de sociale huisvestingsmaatschappij nog 200 huurwoningen van verschillende types in eigendom.

Naar analogie met het aan gang zijnde ECO-Lifeproject in de wijk Venning wenst men over te gaan tot een grondige opwaardering tot een laag-energetische, CO2-neutrale wijk. Om de hoge ambities te kunnen waarmaken heeft men - vooraf aan deze werken - behoefte aan een nieuw masterplan, dat als leidraad en ruggeleuning moet dienen bij die ingrijpende transformatie.

Voor meer achtergrondinformatie over de wijk, de doelstellingen en ambities, zie document D.9.4.3. Concerto – ECO-Life in bijlage 3.

Adres Wijk Lange Munte: omgeving Wielewaallaan en Beeklaan te Kortrijk (zie bijlage 8 en bijlage 3).

c) Voorwerp van de opdracht

Onderhavig bestek heeft betrekking op een opdracht voor diensten bestaande uit twee gedeeltes :

- **Masterplan**

Het uitvoeren van een voorstudie en het opmaken van een duurzaam masterplan voor de opwaardering van de bestaande sociale wijk Lange Munte tot een CO2-neutrale wijk en het voeren van het noodzakelijke overleg met de overheden om dit plan haalbaar en uitvoerbaar te maken.

- **Pilootproject binnen het masterplan**

Indien het masterplan uitvoerbaar en vatbaar voor een bouwvergunning blijkt te zijn, wordt aan hetzelfde ontwerpteam de 'aanvullende' opdracht gegeven om een eerste fase van het masterplan effectief uit te voeren. Met de concrete aanpak van dit pilootproject zal de ontwerper de haalbaarheid van de uitvoering van het masterplan aantonen als voorbeeld en leerschool voor eventuele andere ontwerpers in een later stadium.

Indien mocht blijken dat het niet mogelijk is om binnen de randvoorwaarden van deze opdracht (CO2-neutrale wijk, cfr. ECO-Life) te komen tot een realiseerbaar project, dan zullen de ambities van het pilootproject beperkt worden tot een lagere score op de duurzaamheidsmeter (zie bijlage 4). De beoogde score wordt dan vooraf aan deze opdracht in overleg met Goedkope Woning vastgelegd.

Het pilootproject omvat het opmaken van het schets - en voorontwerp, het opmaken van het uitvoeringsdossier en het dossier 'aanbestedingsklaar', het organiseren van een aanbesteding (inclusief het onderzoek van de ingediende offertes), de leiding van de werken en de controle op de uitvoering ervan. Voor het uitvoeren van deze volledige opdracht, is het Typecontract VMSW en de hieraan gekoppelde ereloonbarema's (2006) van toepassing (zie bijlage 5 en 6).

1.1.3. **Wijze van gunning (Art. 3, 5° t.e.m. 9° Overheidsopdrachtenwet 2006 en Art. 2 § 1, 3° KB Plaatsing 15.07.2011)**

De opdracht wordt gegund bij open offerteaanvraag.

1.1.4. **Wijze van prijsbepaling (Art. 6 Overheidsopdrachtenwet 2006 en Art. 2 § 1 KB Plaatsing 15.07.2011)**

Ten aanzien van de vaststelling van de prijzen wordt de opmaak van het masterplan beschouwd als een opdracht tegen globale prijs, m.n. een forfaitair ereloon van 25.000,00 euro (excl. BTW).

Ten aanzien van de vaststelling van de prijzen, wordt de architectuuropdracht voor het pilootproject beschouwd als een opdracht tegen prijslijst. Meer bepaald zijn de ereloonbarema's 2006 van de VMSW van toepassing (zie bijlage 6). De erelonen zijn inclusief verplaatsingen in België en exclusief BTW.

1.1.5. Toegangsrecht (art. 61 t.e.m. 64 KB Plaatsing 15.07.2011)

Moet worden uitgesloten van deelneming aan de opdracht, in welk stadium van de procedure ook, de inschrijver die bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, waarvan de aanbestedende overheid kennis heeft, veroordeeld is voor:

1. deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in art. 324bis van het Strafwetboek;
2. omkoping als bedoeld in art. 246 van het Strafwetboek;
3. fraude als bedoeld in art. 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
4. witwassen van geld als bedoeld in art. 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.

De aanbestedende overheid kan slechts om dwingende redenen van algemeen belang afwijken van de in deze paragraaf bedoelde verplichting.

Kan worden uitgesloten van toegang tot de opdracht, in welk stadium van de procedure ook, elke inschrijver die:

1. in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of die in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
2. aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening aanhangig is, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
3. bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
4. bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan;
5. niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 15 juli 2011;
6. niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is, overeenkomstig de bepalingen van artikel 63 van het Koninklijk Besluit van 15 juli 2011;
7. zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen inzake het toegangsrecht of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt.

Door deelname aan deze gunningsprocedure verklaart de inschrijver uitdrukkelijk dat hij zich niet in één van bovenstaande uitsluitingsgronden bevindt.

Alvorens de gunningsbeslissing te nemen, zal de aanbestedende overheid onderzoeken of de in aanmerking komende inschrijver zich niet in één van bovenstaande uitsluitingsgevallen bevindt. De nodige documenten worden dan opgevraagd en onderzocht.

1.1.6. Kwalitatieve selectie (art. 67 t.e.m. 69 KB Plaatsing 15.07.2011)

- De **financiële en economische draagkracht** van de inschrijver wordt bewezen, aan de hand van de voorlegging van het volgend document :

- Een **bewijs van verzekering** tegen beroepsfouten, met pertinente minimumdekking voor het betreffende project (max. 3 maand oud).
- De **technische bekwaamheid of de beroepsbekwaamheid** van de inschrijver wordt bewezen aan de hand van :
 - het **attest van inschrijving** op het tableau van de Orde van Architecten;
 - **één referentieproject**, dat in de afgelopen 5 jaar werd verwezenlijkt, waaruit blijkt dat de inschrijver in staat is om een masterplan van die schaal op te maken;
 - **één referentieproject**, dat in de afgelopen 5 jaar werd verwezenlijkt, waaruit blijkt dat de inschrijver, als architect, de complexiteit van de opdracht aan kan en dat hij in staat is op een geïntegreerde manier te ontwerpen en samen te werken met de bouwheer;
 - **één referentieproject** (sinds 2005) aan de hand waarvan de inschrijver, in zijn hoedanigheid van architect, aantoont ervaring te hebben met de publieke sector (dossieropbouw, openbare aanbestedingen, volgen van specifieke procedures).

Deze **overheidsopdracht**, bij voorkeur een opdracht in de sociale huisvesting binnen de reglementering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, mag nieuwbouw of renovatie zijn. Het mag om hetzelfde project gaan als een van de voorgaande.

 - een **studie, project of publicatie**, die de betrokkenheid van de kandidaat aantoont op vlak van duurzaam bouwen, ecologie, energiezuinigheid, verantwoord ruimtegebruik...

De referentieprojecten dienen steeds te worden gestaafd middels getuigschriften van goede uitvoering volgens de regels van de kunst afgeleverd door de opdrachtgever en met vermelding van de contactpersoon.

Bij elk referentieproject dienen volgende gegevens te worden vermeld :

- het duurzaamheids-ambitieniveau van het project
- het realisatiejaar,
- de effectieve bouwkost,
- de opdrachtgever,
- de technische prestaties of maatregelen op gebied van energie en milieu.

De inschrijver dient zich absoluut te beperken tot de **vier gevraagde referenties**.

Indien er meer dan vier referenties worden voorgelegd, zal enkel rekening worden gehouden met de eerste vier referenties. Het gaat hier niet om de veelheid aan referenties, maar wel om de kwaliteit ervan. De referentieprojecten die worden opgegeven verwijzen steeds naar de prestaties van de inschrijver (en/of zijn voltallige team). Referenties die enkel verwijzen naar prestaties van onderaannemers afzonderlijk zullen niet in rekening worden gebracht.

De aanbestedende overheid houdt zich het recht voor om de bezorgde informatie eventueel te controleren via contactopname met de in referenties vermelde opdrachtgevers.

De inschrijver kan zich voor zijn financiële, economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op de draagkracht van andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten, bijvoorbeeld een onderaannemer. In dat geval toont hij de aanbestedende overheid aan dat hij zal beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen, door overlegging van de verbintenis van deze entiteiten om de inschrijver dergelijke middelen ter beschikking te stellen (bij te voegen bij de offerte).

Indien de inschrijver een team vormt (bv. een tijdelijke vereniging), dan volstaat het dat één van de leden van het team beschikt over de gevraagde financiële, economische draagkracht en technische bekwaamheid.

1.1.7. Opmaak van de offerte (art. 80 en 82 KB Plaatsing 15.07.2011)

De offerte wordt in één exemplaar en 3 kopieën (artikel 54 KB Plaatsing 15.07.2011) opgemaakt in het Nederlands op de daartoe bestemde documenten van het Bijzonder Bestek.

Elke offerte die op een ander document is opgemaakt, valt onder de volledige verantwoordelijkheid van de inschrijver voor wat betreft de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier (artikel 80 KB Plaatsing 15.07.2011).

**1.1.8. Dubbelzinnigheden, onduidelijkheden, fouten en leemten
(art. 85 KB Plaatsing 15.07.2011)**

In geval van dubbelzinnigheden / onduidelijkheden / leemten / fouten in het Bijzonder Bestek en/of in de andere opdrachtdocumenten dient de inschrijver de aanbestedende overheid hierover schriftelijk (per aangetekend schrijven en per mail gericht aan ilse.piers@goedkope-woning.be) in kennis te stellen, uiterlijk tien (10) kalenderdagen voorafgaand aan de opening van de offertes. Ingeval de vragen / opmerkingen relevant zijn, zal de aanbestedende overheid deze beantwoorden uiterlijk vijf (5) kalenderdagen voorafgaand aan de opening van de offertes. Desgevallend zullen deze antwoorden op algemene wijze worden bekendgemaakt.

Indien de aanbestedende overheid geen schriftelijke vragen/opmerkingen krijgt binnen de vooropgestelde termijn wordt er van uitgegaan dat de inschrijver de inhoud van het bestek volledig en onvoorwaardelijk aanvaardt en kan de inschrijver zich niet meer beroepen op dubbelzinnigheden / onduidelijkheden / leemten / fouten in het bestek en/of in de andere opdrachtdocumenten.

**1.1.9. Stopzetting en schorsing van de opdracht
(art. 35 en 37 Overheidsopdrachtenwet 15.06.2006)**

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor de procedure stop te zetten overeenkomstig art. 35 van de Overheidsopdrachtenwet 2006. Het op gemotiveerde wijze afbreken van de procedure doet in hoofde van de inschrijvers geen enkel recht op vergoeding of andere aanspraak ontstaan.

De ontwerpopdracht voor het pilootproject binnen het masterplan zal pas een aanvang nemen wanneer de aanbestedende overheid hiertoe heeft beslist en de opdrachtnemer hiervan formeel in kennis heeft gesteld. De beslissing om de ontwerpopdracht pas later te laten aanvangen, moet niet worden gemotiveerd en geeft geen recht op schadevergoeding aan de opdrachtnemer.

1.1.10. Indiening van de offerte (art. 90 KB Plaatsing 15.07.2011)

Elke inschrijver mag slechts één offerte indienen per opdracht.

De offertes kunnen bijgevolg op volgende wijzen worden ingediend:

- ofwel per tijdig verzonden aangetekend schrijven aan de aanbestedende overheid
- ofwel persoonlijk afgegeven bij de aanbestedende overheid.

De offertes moeten onder definitief gesloten omslag aangetekend worden gestuurd naar het volgende adres : Goedkope Woning, Nieuwstraat 13, 8500 Kortrijk, of persoonlijk afgegeven bij : Ilse Piers, directeur Goedkope Woning, Nieuwstraat 13, 8500 Kortrijk.

Op de omslag dienen de volgende vermeldingen te worden aangebracht:

- de datum en het uur van de zitting voor de opening van de offertes;
- de verwijzing naar het bestek "offerte Lange Munte, Kortrijk".

Ingeval van verzending per aangetekende post wordt deze omslag gestoken in een tweede omslag met de volgende vermeldingen:

- het woord "OFFERTE" in de linkerbovenhoek
- de verwijzing naar het bestek "offerte Lange Munte, Kortrijk".
- het adres van de bestemming zoals hierboven vermeld.

1.1.11. Plaats, dag en uur van de opening van de offertes

(art. 92 KB Plaatsing 15.07.2011)

De opening van de offertes vindt plaats op maandag 10 februari 2014 om 11u00 uur in de kantoren van Goedkope Woning, Nieuwstraat 13, 8500 Kortrijk. De opening van de offertes is openbaar.

1.1.12. Aanduiden van de begunstigde (art. 101 KB Plaatsing 15.07.2011)

- De opdracht zal worden gegund aan de inschrijver die de meeste garanties biedt op een kwalitatieve, assertieve en resultaatgerichte aanpak van het masterplan.

Aan elke inschrijver wordt gevraagd bondig en kritisch zijn visie op de vraag en de ambities van opdrachtgever in dit project uit te schrijven.

Deze nota omvat maximaal 4 pagina's (formaat A4).

De aanbestedende overheid behoudt zich de mogelijkheid voor om de inschrijvers uit te nodigen hun visie persoonlijk te komen toelichten voor de beoordelingscommissie.

- De gunning gebeurt op basis van volgende gunningscriteria :

1 Inzicht in de complexiteit van een duurzaam wijkontwikkelingsplan (40 ptn)

Visie op een nieuwe aanpak van de perifere verkavelingen uit het verleden.

2 Haalbaarheid van een duurzaam en toekomstgericht masterplan (20 ptn)

Visie op een haalbare strategie. Visie op de praktische aanpak.

3 Maatschappelijke betrokkenheid van de ontwerper (20 ptn)

Welke elementen in het masterplan kunnen bijdragen bij tot een betere sociale cohesie ?

4 Betaalbaar ecologisch bouwen (20 ptn)

Hoe houdt het masterplan rekening met de wens betaalbaar te bouwen binnen de budgettaire randvoorwaarden van de sociale huisvesting?

De inschrijvers zullen aan de hand van deze vier criteria beoordeeld worden door een beoordelingscommissie, die is samengesteld uit :

- de directeur van Goedkope Woning;

- een architect - stedenbouwkundige;
- een afgevaardigde van ECO-Life partner Universiteit Gent.
- een afgevaardigde van de VMSW;

1.1.13. Verbintenistermijn (art. 57 KB Plaatsing 15.07.2011)

De termijn gedurende dewelke de inschrijver door zijn offerte gebonden blijft, wordt voor deze opdracht op 180 kalenderdagen gebracht.

Dit tweede deel regelt de procedure die betrekking heeft op de uitvoering van de opdracht.

Voor zover er niet van afgeweken wordt (zie supra) is het KB Uitvoering 14.01.2013 en latere wijzigingen tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken van toepassing.

2.1.1. Borgtocht (art. 25 t.e.m. 32 KB Uitvoering 14.01.2013)

Aangezien onderhavige opdracht is onderverdeeld in twee gedeelten, dient de borgstelling te gebeuren voor de twee gedeelten afzonderlijk.

Masterplan :

Er wordt geen borgtocht geëist.

Pilootproject binnen het masterplan :

Voor onderhavige opdracht wordt een borgtocht geëist van 5 % (vijf) van het opdrachtbedrag (excl. btw).

Het bewijs van borgstelling moet binnen de dertig (30) kalenderdagen na de sluiting van de opdracht worden verstuurd aan het adres van de aanbestedende overheid.

Ingeval van verzuim van borgstelling kan gehandeld worden overeenkomstig de mogelijkheden vermeld in artikel 29 van het KB Uitvoering 14.01.2013.

2.1.2. Vrijgave borgtocht (art. 33 KB Uitvoering 14.01.2013)

Pilootproject binnen het masterplan :

De vrijgave van deze borgtocht gebeurt in twee schijven, in functie van de door de dienstverlener uitgevoerde prestaties :

1. 75% na goedkeuring van het definitief ontwerp, volgens artikel 2.3.4. van het Typecontract VMSW (bijlage 5), desgevallend na aftrek van de sommen die de Opdrachtnemer eventueel aan de aanbestedende overheid verschuldigd is;
2. 25% bij de oplevering van de opdracht, desgevallend na aftrek van de sommen die de Opdrachtnemer eventueel aan de aanbestedende overheid verschuldigd is;

Het verzoek tot oplevering geldt tevens als verzoek tot vrijgave van de volledige borgtocht. De borgtocht wordt vrijgegeven door de aanbestedende overheid binnen de 15 kalenderdagen na de betekening door de aanbestedende overheid van het proces-verbaal van oplevering.

2.1.3. Onderaanneming (art. 12 t.e.m. 15 KB Uitvoering 14.01.2013)

De Opdrachtnemer deelt aan Goedkope Woning tijdig de naam mede van zijn eventuele onderaannemers (bv. ontwerpers van de speciale technieken en stabiliteit), in ieder geval, uiterlijk vóór de aanvang van de taken die hun worden toevertrouwd.

Alle personen die in enig stadium als onderaannemer optreden mogen zich niet bevinden in één van de uitsluitingsgronden opgesomd in de artikelen 61 t.e.m.64 KB Plaatsing 15.07.2011.

De Aanbestedende Overheid beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen om zijn eventuele bezwaren tegen de voorgestelde onderaannemers kenbaar te maken. Na deze termijn sluit de Opdrachtnemer met de onderaannemer een overeenkomst tot vaststelling van de wederzijdse rechten en plichten, inzonderheid wat betreft de respectievelijke en/of wederzijdse aansprakelijkheid naar de Aanbestedende Overheid toe.

Nadat zijn ereloonnota's door de Opdrachtnemer voor akkoord zijn geïseerd, zal het aan de onderaannemer(s) verschuldigd ereloon rechtstreeks door de Aanbestedende Overheid, onder verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer, worden uitbetaald.

De Opdrachtnemer zendt zo spoedig mogelijk aan deze personen alle aanwijzingen die hen moeten toelaten hun opdracht te vervullen, met name plannen, beschrijvingen, schetsen, ...

De door de Opdrachtnemer, die als coördinator van de volledige opdracht optreedt, opgemaakte plannen en documenten beantwoorden aan de gedetailleerde gegevens die voortvloeien uit de gespecialiseerde studies. Hij richt zich rechtstreeks tot hen om de nodige inlichtingen te verkrijgen voor het maken van de studie.

De Opdrachtnemer verwittigt tijdig de Aanbestedende Overheid van elke tekortkoming of nalatigheid vanwege de onderaannemer(s) in het kader van de coördinatie en indien deze tekortkomingen of nalatigheden van dien aard zijn dat de uitvoering van de studie wordt verhinderd of vertraagd.

De Aanbestedende Overheid kan zonder ingebrekestelling, de onmiddellijke stopzetting bevelen van elke opdracht dat door een niet goedgekeurde onderaannemer wordt uitgevoerd, en in dat geval draagt de Opdrachtnemer alle gevolgen van de stopzetting.

2.1.4. Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer (art. 152 KB Uitvoering 14.01.2013)

Overeenkomstig de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is de Opdrachtnemer gedurende 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering verantwoordelijk voor de door hem ontworpen gebouwen.

De Opdrachtnemer erkent uitdrukkelijk dat deze verantwoordelijk niet beperkt wordt door het nazicht dat in de opeenvolgende fasen van de opdracht uitgevoerd wordt door de Aanbestedende Overheid en/of de VMSW. Dit nazicht is enkel van algemene aard en heeft alleen betrekking op het naleven van de normen van de VMSW en op de kostprijs van de werken. Het is dus geenszins te beschouwen als een volledige controle van de technische gegevens van het dossier. Het is evenwel duidelijk dat de opmerkingen die werden gemaakt op één van de documenten van het dossier dat aan de Opdrachtnemer wordt terugbezorgd eveneens gelden voor al de andere stukken waaruit het dossier is samengesteld en

dat de Opdrachtnemer er bijgevolg moet zorg voor dragen de verschillende gegevens van het dossier met elkaar in overeenstemming te brengen.

De Opdrachtnemer neemt de verantwoordelijkheid voor de hem aanvaarde suggesties uitgaande van de VMSW of de Aanbestedende Overheid.

De Opdrachtnemer neemt eveneens de verantwoordelijkheid op zich voor de keuze van alle door hem aanvaarde systemen of materialen die in het kader van een offerteaanvraag voorgesteld worden door de Inschrijvers. Hij is ertoe gehouden deze voorstellen grondig te onderzoeken alvorens ze te aanvaarden of te verwerpen. Ingeval hij ze verwerpt dient hij zijn beslissing in een gedetailleerde nota, gericht aan de Aanbestedende Overheid, te verantwoorden.

2.1.5. Verzekeringen (art. 24 KB Uitvoering 14.01.2013)

Overeenkomstig de Wet van 20 februari 139 van het Koninklijk Besluit van 25 april 2007 moet de architect zijn aansprakelijk die voortvloeit uit de activiteit als architect laten dekken door een verzekering.

Deze verzekering dekt ten minste :

- 1) Elke vorm van contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheid wegens handelingen die architecten of hun aangestelden beroepshalve stellen, zowel vóór als na de aanvaarding van de werken, met inbegrip van de tienjarige aansprakelijkheid volgens de bepalingen van de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en de gemeenrechtelijke contractuele aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken na aanvaarding van de werken;
- 2) De burgerlijke gevolgen van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid wegens handelingen die architecten of hun aangestelden beroepshalve stellen.

De verzekering van de beroepsaansprakelijkheid zal uitwerking blijven behouden gedurende een periode van tien jaar vanaf de voorlopige oplevering der werken.

Op elk ogenblik tijdens de uitvoering van de opdracht legt de Opdrachtnemer een attest van deze verzekeringen over, binnen een termijn van vijftien dagen na ontvangst van het verzoek van de aanbestedende overheid.

2.1.6. Prijsherziening (art. 20 KB Plaatsing 15.07.2011)

Op het **gedeelte 'masterplan'** van onderhavige opdracht is geen prijsherziening van toepassing.

Voor het **gedeelte 'pilootproject binnen masterplan'** van onderhavige opdracht wordt verwezen naar de ereloonbarema's VMSW 2006 (bijlage 6)

2.1.7. Elementen die in de prijzen zijn inbegrepen (art. 19 KB Plaatsing 15.07.2011)

In het forfaitair bedrag van 25.000 euro (masterplan) en in de erelonen (pilotproject binnen masterplan) zijn onder meer inbegrepen :

- de administratie – en secretariaatskosten;
- de verplaatsings -, vervoers – en verzekeringskosten;
- de kosten voor de documentatie die betreffende de diensten en eventueel door de Aanbestedende Overheid wordt geëist;
- de levering van documenten of van stukken die gepaard gaan met de uitvoering van de diensten
- reis – en verblijfkosten in het binnenland en die vallen binnen de normale uitvoering van de opdracht;

2.1.8. Betalingen (art. 160 KB Uitvoering 14.01.2013)

De erelonen zijn opvraagbaar conform de betalingsmodaliteiten voorzien in Barema 2006 van het VMSW (bijlage 6).

De Opdrachtnemer maakt zijn gedagtekende en ondertekende ereloonstaat op in vier exemplaren en maakt deze conform de betalingsmodaliteiten over aan de Aanbestedende Overheid.

De Aanbestedende Overheid beschikt over een verificatietermijn van dertig (30) kalenderdagen, teneinde vast te stellen of de gepresteerde diensten waarvoor betaling wordt gevorderd, beantwoorden aan de voorschriften van de opdrachtdocumenten. Indien de prestaties worden goedgekeurd, vindt de betaling van het verschuldigde bedrag plaats binnen dertig (30) kalenderdagen vanaf het verstrijken van de verificatietermijn.

2.1.9. Actiemiddelen (art. 44 § 1 KB Uitvoering 14.01.2013)

De opdrachtnemer wordt in verband met de uitvoering van de opdracht geacht in gebreke te zijn :

- 1) wanneer de prestaties niet uitgevoerd worden volgens de voorschriften bepaald in de opdrachtdocumenten;
- 2) wanneer de prestaties niet geheel voltooid zijn binnen de vastgestelde data;
- 3) ongeacht het ogenblik, wanneer de prestaties niet zodanig vorderen dat zij op de vastgestelde data volledig kunnen worden voltooid;
- 4) wanneer de geldig gegeven schriftelijke bevelen van de aanbestedende overheid niet worden nageleefd.

2.1.10. Uitvoeringstermijn (art. 76 § 1 KB Uitvoering 14.01.2013)

Masterplan :

De uitvoeringstermijn is maximum 1 kalenderjaar.

Pilotproject binnen het masterplan :

De Opdrachtnemer zal de ontwerpopdracht voor het pilootproject binnen het masterplan uitvoeren conform termijnen die vastgelegd worden door de Aanbestedende Overheid.

2.1.11. Boetes en tekortkomingen tijdens de uitvoering (art. 154 en 159 KB Uitvoering 14.01.2013)

Indien de Opdrachtnemer de hierboven opgelegde termijnen niet eerbiedigt zal hij, behoudens in geval van overmacht en na een aangetekende ingebrekestelling, een schadevergoeding verschuldigd zijn van 0,1% van het ereloon, per kalenderdag vertraging.

Het totaal van de in de loop van de uitvoering van het contract uit dien verschuldigde schadevergoeding kan niet meer bedragen dan 7,5% van het totale ereloon van de opdracht.

Indien de Aanbestedende Overheid de hierboven opgelegde termijnen niet kan eerbiedigen, bijvoorbeeld ten gevolge van budgettaire beperkingen en dit tot gevolg heeft dat de Opdrachtnemer dit dossier moet herzien, zal hij daarvoor recht hebben op een bijkomende passende vergoeding.

2.1.12. Aanvang der diensten (art. 147 § 2 KB Uitvoering 14.01.2013)

Masterplan :

De uitvoeringstermijn van het vast gedeelte van onderhavige opdracht vangt aan op de dag volgend op de dag dat de gunningsbeslissing wordt betekend of op de dag die in de gunningsbeslissing wordt vermeld.

Pilootproject binnen masterplan :

De uitvoeringstermijn voor het pilootproject vangt aan op het ogenblik dat het Typecontract van de VMSW (bijlage 5) wordt ondertekend door de Opdrachtnemer en de Aanbestedende Overheid, deze dag valt alleszins nadat de beslissing van de Aanbestedende Overheid om dit gedeelte te laten uitvoeren wordt betekend aan de Opdrachtnemer.

2.1.13. Oplevering van de opdracht (art. 156 KB Uitvoering 14.01.2013)

Masterplan :

Bij het verstrijken van de termijn van dertig dagen die volgen op de dag die werd vastgesteld voor de afwerking van het geheel van de diensten van het vast gedeelte van onderhavige opdracht, wordt, naar gelang het geval, een proces-verbaal van oplevering of van weigering van oplevering van de opdracht opgesteld.

Pilootproject binnen masterplan :

Bij het verstrijken van de termijn van dertig dagen die volgen op de dag die werd vastgesteld voor de afwerking van het geheel van de diensten van het pilootproject binnen het masterplan, wordt, naar gelang het geval, een proces-verbaal

van oplevering of van weigering van oplevering van de opdracht opgesteld. De dag waarop de afwerking van het geheel van de diensten plaatsvindt, valt samen met de definitieve oplevering der werken.

2.1.14. Einde van de opdracht (art. 61 t.e.m. 65 KB Uitvoering 14.01.2013)

De opdracht neemt in principe een einde op de datum van de oplevering van het pilootproject binnen het masterplan.

Ingeval de Opdrachtnemer in gebreke blijft (art. 2.1.11) behoudt de Aanbestedende Overheid zich het recht voor bij de stopzetting van het contract een schadevergoeding te eisen.

Onverminderd alle andere rechten en na eventuele toepassing van inhoudingen op het ereloon kan de Aanbestedende Overheid zonder enige schadevergoeding een einde aan dit contract maken in de volgende gevallen, maar onverminderd de erelonen die verschuldigd zijn voor goedgekeurde prestaties:

- a) wanneer de Opdrachtnemer zijn verplichtingen niet nakomt of indien de ingediende documenten fouten of vergissingen bevatten die ze onbruikbaar maken;
- b) wanneer de Opdrachtnemer zij beroepsactiviteiten stopzet;
- c) wanneer de Opdrachtnemer in de onmogelijkheid verkeert de in dit contract voorgeschreven prestaties te leveren, behoudens in geval van overmacht;
- d) wanneer de Opdrachtnemer kennelijk onvermogen wordt.

Ziekten en ongevallen die werkonbekwaamheid ten gevolge hebben, dienen beschouwd te worden als een geval van overmacht voor zover de Opdrachtnemer de Aanbestedende Overheid daarvan in kennis stelt zodra de gebeurtenis zich voordoet.

De Aanbestedende Overheid en de Opdrachtnemer kunnen een eind maken aan het contract in geval van overmacht, namelijk ingeval van ziekte of ongeval waardoor het voor de Opdrachtnemer onmogelijk is om het contract verder uit te voeren.

In dit geval worden de verschuldigde honoraria berekend naar rato van de werkelijk uitgevoerde taken.

In de gevallen hierboven voorzien mogen de documenten en plannen na afrekening zonder bijkomende vergoeding gebruikt worden door de Aanbestedende Overheid om te voorzien in het in gebreke blijven van de Opdrachtnemer, die afziet van alle eigendomsrecht op deze documenten.

Behoudens de gevallen hierboven voorzien, zal de Aanbestedende Overheid die de overeenkomst beëindigt vóór zij volledig is uitgevoerd, een vergoeding verschuldigd zijn aan de Opdrachtnemer voor de reeds geleverde prestaties, met uitsluiting van elke winstderivingvergoeding en dit in afwijking van de deontologische norm nr. 2, als en voor zover de beëindiging geschiedt vóór de goedkeuring van het voorontwerp en vóór de indiening van de stedenbouwkundige aanvraag door de Aanbestedende Overheid. Bij eenzijdige beëindiging door de Aanbestedende Overheid na deze goedkeuring of na de indiening van de stedenbouwkundige aanvraag heeft de Opdrachtnemer recht op 50% van het verschuldigde ereloon voor de normaal nog te leveren prestaties.

2.1.15. Intellectuele rechten (art. 19 KB Uitvoering 14.01.2013)

Alle ingediende documenten worden eigendom van de Aanbestedende Overheid.

De Opdrachtnemer behoudt het auteursrecht van de door hem/haar ingediende documenten.

Door de sluiting van de opdracht verleent de Opdrachtnemer aan de Aanbestedende Overheid niettemin een gratis afstand van zijn auteursrechten voor wat betreft de fotografische weergave van de realisatie zowel in drukvorm als digitaal, voor tentoonstellingen en publicaties. De gratis afstand van auteursrechten ten gunste van de Aanbestedende Overheid geldt ook en onverkort voor de hierboven nader omschreven fotografische weergave van de plannen.

Bovenvermelde afstand van auteursrechten wordt eveneens gratis verleend aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Gewest voor wat betreft althans de fotografische weergave van de realisatie zowel in drukvorm als digitaal, tentoonstellingen en publicaties.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen wordt door de Opdrachtnemer tevens een gratis afstand van auteursrechten toegekend voor de hierboven nader omschreven fotografische weergave van de plannen gerealiseerd ten gunste van de Aanbestedende Overheid.

BIJLAGEN

- Bijlage 1 : Offerteformulier
- Bijlage 2 : Verklaring op eer i.v.m. toegangsrecht
- Bijlage 3 : Document D.9.4.3
- Bijlage 4 : Monitor voor duurzame sociale woonwijken
- Bijlage 5 : Typecontract VMSW
- Bijlage 6 : Ereloonbarema 2006 VMSW
- Bijlage 7 : Richtlijnen C 2008 VMSW, te downloaden via link
<http://www.vmsw.be/nl/algemeen/publicatiesoud/c2008>

- Bijlage 8 : Kadastraal plan

BIJLAGE 1 : Offerteformulier

GEMEENTE	: Kortrijk
AANBESTEDENDE OVERHEID	: <i>Goedkope Woning</i>
BENAMING VAN DE OPDRACHT	: “HET OPMAKEN VAN EEN MASTERPLAN VOOR DE OPWAARDERING VAN DE SOCIALE WOONWIJK ‘LANGE MUNTE’ TOT EEN CO2-NEUTRALE WIJK” EN HIERBIJ AANSLUITEND “DE ONTWERP- EN UITVOERINGSOPDRACHT VOOR EEN EERSTE PILOOTPROJECT BINNEN DE WIJK”

OFFERTEFORMULIER

¹ VOOR ÉÉN INSCHRIJVER - NATUURLIJKE PERSOON

De ondergetekende (naam en voornamen)

Hoedanigheid of beroep :

Nationaliteit :

Wettelijke woonplaats (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer) :

Ondernemingsnummer :

BTW-nummer :

RSZ-nummer :

Naam van de verzekeringsonderneming van de architect :

Polisnummer :

De coördinaten van de Raad van de Orde van architecten :

Telefoonnummer (beginnen met landcode) :

Fax nummer (beginnen met landcode) :

GSM nummer :

E-mail :

Internet adres :

¹⁵ VOOR ÉÉN VENNOOTSCHAP

De vennootschap (handelsnaam of naam)

Rechtsvorm : Nationaliteit :

Maatschappelijke zetel (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer) :

^{2 3} Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n) (naam en voornamen)

.....

in hoedanigheid van

Nationaliteit :

Wettelijke woonplaats (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer) :

¹ slechts één vorm kan geldig ingevuld worden - de overige doorhalen

² de volgende gegevens dienen voor elke gemachtigde ingevuld te worden

³ elke gemachtigde voegt bij zijn (haar) offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn (haar) bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van zijn (haar) volmacht; hij (zij) kan zich ook beperken tot verwijzing naar het nummer van de bijlage aan het “Belgisch Staatsblad” waarin zijn (haar) bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

Ondernemingsnummer :
BTW-nummer :
RSZ-nummer :
Naam van de verzekeringsonderneming van de architect :
Polisnummer :
De coördinaten van de Raad van de Orde van architecten :
Telefoonnummer (beginnen met landcode) :
Fax nummer (beginnen met landcode) :
GSM nummer :
E-mail :
Internet adres :

**⁴VOOR ÉÉN VERENIGING ZONDER RECHTSPERSONLIJKHEID OPGERICHT DOOR MEERDERE
NATUURLIJKE EN/OF RECHTSPERSONEN**

De ondergetekende(n) en/of de vennootschap(pen)
(hierna dienen voor ieder van hen dezelfde gegevens ingevuld te worden als aangegeven op de vorige pagina en dit naargelang het een natuurlijke of een rechtspersoon betreft)

^{5 6} (eventueel) vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)
(hierna dienen voor iedere vennootschap dezelfde gegevens ingevuld te worden als aangegeven op de vorige pagina)

⁷ die zich tijdelijk hebben verenigd voor deze aanneming onder de naam

.....

De betalingen zullen geldig gebeuren door overschrijving op

Rekeningnummer bij ⁸

geopend op naam van ⁹

.....

Bij deze offerte zijn eveneens gevoegd:

- de bescheiden, gedateerd en ondertekend, die luidens het bijzonder bestek moeten worden overgelegd

Gedaan teop

de Inschrijver(s)

⁴ slechts één vorm kan geldig ingevuld worden - de overige doorhalen

⁵ de gemachtigden voegen bij hun offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht; zij kunnen zich ook beperken tot verwijzing naar het nummer van de bijlage aan het "Belgisch Staatsblad" waarin hun bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

⁶ in te vullen in dezelfde volgorde als voor de vennootschappen.

⁷ door de Inschrijver(s) in te vullen

⁸ aanduiding van de financiële instelling waar de betalingen moeten uitgevoerd worden.

⁹ juiste benaming van de rekening.

BIJLAGE 2 : Verklaring op erewoord

Dit formulier dient verplicht gebruikt te worden en wordt toegevoegd aan de offerte van de Inschrijver als bijlage.

Verklaring¹⁰

Wij, ondergetekenden, de Inschrijver verklaren ons niet in één van de gevallen te bevinden zoals opgegeven in artikel 61 van het Koninklijk Besluit van 15 juli 2011 betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren :

1. in staat van faillissement of vereffening is, of die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijk reorganisatie ondergaat, of die in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen of reglementeringen;
2. aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen of reglementeringen;
3. bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
4. bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan;
5. niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
6. niet in orde is met betaling van zijn belastingen volgens de Belgisch wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
7. zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen of die de gevraagde inlichtingen niet heeft verstrekt

Wordt in elk stadium van de gunningprocedure uitgesloten van de toegang ertoe, de Inschrijver die bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan waarvan de Aanbestedende Overheid kennis heeft, veroordeeld is voor:

1. deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
2. omkoping als bedoeld 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 Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
4. witwassen van geld als bedoeld 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.

Ondergetekende gaat akkoord om, op het eerste verzoek van de aanbestedende dienst, de nodige originele bewijsstukken in verband met deze inlichtingen over te maken.

Ik neem er kennis van dat iedere valse verklaring een uitsluitingsgrond is voor deelneming aan onderhavige opdracht. In het bestek zal tevens worden bepaald dat, indien na contractsluiting zou blijken dat ten deze een valse verklaring werd afgelegd, het contract door de Aanbestedende Overheid eenzijdig en zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, ten laste van de wederpartij kan worden verbroken.

Aldus getekend te [plaats], [datum]

Naam

Functie

Handtekening

¹⁰ In te dienen door elke persoon of vennootschap die (mede) deel uitmaakt van de Inschrijver of op wiens middelen een Inschrijver zich beroept met het oog op het voldoen aan de selectiecriteria (bv. onderaannemer).

BIJLAGE 3: Richtlijnen C-2008 VMSW

Te downloaden via link : <http://www.vmsw.be/nl/algemeen/publicatiesoud/c2008>