

[TOOL B M A]

PROCEDURE
VOOR PRIVÉ OPDRACHTGEVER
MET OFFERTE

Bestek

Project (*project naam*)

ONTWERPOPDRACHT
BETREFFENDE (*TITEL OPDRACHT*)

Voor
(*Opdrachtgever*)

(*DATUM*)

INHOUDSTAFEL

DEEL I. OPDRACHT.....	3
I.1 OPDRACHTGEVER.....	3
I.2 BOUWMEESTER MAÎTRE ARCHITECTE	3
I.3 ONTWERPER	3
I.4 LOCATIE.....	3
I.5 OPDRACHT	3
I.6 TERMIJNEN	4
I.7 AARD	4
I.8 TAAL	4
DEEL II. PROCEDURE	5
II.1 FASEN	5
II.2 KANDIDATUUR	5
II.2.1 Oproep kandidaten.....	5
II.2.2 Samenstelling van de kandidatuur	5
II.2.3 Selectie.....	5
II.3 OFFERTE	5
II.3.1 Briefing en plaatsbezoek	5
II.3.2 Samenstelling van de offerte	5
II.3.3 Indienen offerte	6
II.3.4 Mondelinge presentatie voor het adviescomité	7
II.3.5 Vergoeding.....	7
II.4 GUNNING	7
II.4.1 Gunningscriteria	7
II.4.2 Onderhandeling.....	8
II.4.3 Gunning.....	8
II.5 INTELLECTUEEL EIGENDOMSRECHT.....	8
DEEL III. BIJLAGE	9

DEEL I. OPDRACHT

I.1 OPDRACHTGEVER

Organisatie :

Adres :

Website :

Contactpersoon :

Naam :

Functie :

Telefoon :

Mail :

I.2 BOUWMEESTER MAÎTRE ARCHITECTE

De aanstelling van een ontwerper verloopt in samenwerking met de bouwmeester maître architecte (BMA). De BMA ondersteunt de opdrachtgever bij het opzetten van de procedure, bij de opmaak van het bestek en het programma, en bij de keuze van een ontwerper.

Hij verzorgt een kwaliteitsbewaking tijdens de volledige procedure.

Contactpersoon :

Naam :

Functie :

Telefoon :

Mail :

I.3 ONTWERPER

Met ontwerper wordt bedoeld (*schrapen wat niet past*) :

- een architectenbureau
- een architectenbureau met studiebureaus
- een groep van (*aantal*) architectenbureaus
- een groep van (*aantal*) architectenbureaus met studiebureaus

I.4 LOCATIE

Adres :

Kadastrale percelen :

I.5 OPDRACHT

Dit bestek betreft een ontwerpdracht

- voor architectuur en (*aanvullen of schrappen*)
 - stabiliteit
 - bijzondere technieken
 - energieprestaties
 - akoestiek
 - veiligheids- en gezondheidscoördinatie
 - omgevingsaanleg
 - binneninrichting
 - signalisatie
 - ...
- voor de realisatie van (*bondige omschrijving van het programma, context, e.d.*)

- voor geraamde bouwkosten à x € excl. btw, excl. erelonen
- voor een globaal ereloon à x % van toepassing op de geraamde bouwkosten, goedgekeurd op basis van het definitief ontwerp. *Dit ereloonpercentage wordt vervolgens geforfaitariseerd voor de verdere uitvoering van de opdracht.*

De ontwerpoperdacht heeft betrekking op een ontwerpoperdacht met inbegrip van volgende fasen (*aanpassen in functie van opdracht en overeenkomst*) :

- schetsontwerp
- voorontwerp
- definitieve voorontwerp
- dossier aanvraag stedenbouwkundige vergunning en/of andere administratieve vergunningen
- uitvoeringsdossier
- prijsvraagdossier voor de werken
- organisatie en/of evaluatie van de prijsvraag voor de werken
- controle en toezicht op de uitvoering van de werken
- bijstand bij voorlopige oplevering
- afsluiten opdracht met eindafrekening, definitieve oplevering en/of beheersplan

Een meer gedetailleerde beschrijving van de opdracht is te vinden in de bijlagen bij dit bestek.

I.6 TERMIJNEN

Toewijzing opdracht :

Aanvang opdracht :

Definitief ontwerp :

Realisatie :

I.7 AARD

Deze procedure is geenszins onderworpen aan de wetgeving op overheidsopdrachten omdat het een privaat initiatief betreft.

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor deze procedure te wijzigen, ten allen tijde te beëindigen en onderhavige opdracht niet te gunnen of eventueel over te gaan tot een nieuwe procedure.

Als de opdrachtgever de procedure stop zet na de briefing of in geval de opdracht niet gegund wordt, hebben de geselecteerde kandidaten enkel recht op de vergoeding voor hun offerte (artikel II.3.5).

De opdrachtgever kan besluiten om de rechten en plichten die hij uit deze opdracht put over te dragen aan een nog op te richten rechtspersoon.

I.8 TAAL

De opdrachtdocumenten worden opgesteld in het *Nederlands en/of het Frans. (schrappen wat niet past)*

DEEL II. PROCEDURE

II.1 FASEN

De procedure verloopt volgens volgende fasen :

- KANDIDATUUR
- OFFERTE
- GUNNING

II.2 KANDIDATUUR

II.2.1 Oproep kandidaten

Via een nieuwsbrief van de BMA en andere kanalen wordt een oproep gedaan naar ontwerpers.

II.2.2 Samenstelling van de kandidatuur

De kandidatuur bestaat uit :

- Een nota over de samenstelling en de capaciteit van het team van de kandidaat in functie van de nodige competenties voor deze opdracht.
Max. equivalent 2 A4 recto
- Een motivatiemotiva voor deze opdracht.
De kandidaat mag zijn nota toelichten hoe hij dat wenst (bijvoorbeeld: korte voorstelling van een extern project of zijn inspiratie voor deze opdracht, moodboard, schema's...).
Max. equivalent 2 A4 recto
- 3 geïllustreerde referentieprojecten waarvan de architect van het team betrokken was als ontwerper. De relevantie van de keuze met betrekking tot deze opdracht wordt toegelicht. Referenties waarbij de architect als projectleider optrad binnen een ander team worden toegelaten.
Max. equivalent 4 A4 recto per referentie

II.2.3 Selectie

Ontwerpers bezorgen hun kandidatuur via mail :

- naar appel-oproep@perspective.brussels
- ten laatste tegen (datum) om (uur)

In overleg met de BMA zal de opdrachtgever 3 à 5 (te bepalen) kandidaten selecteren om deel te nemen aan de volgende fase.

II.3 OFFERTE

II.3.1 Briefing en plaatsbezoek

De opdrachtgever nodigt de geselecteerde kandidaten uit voor een briefing met een bezoek van de locatie op (datum), om (uur), op volgend adres :

Op de briefing kunnen de kandidaten vragen stellen met betrekking tot de opdracht. De opdrachtgever bezorgt nadien een verslag van de vragen en antwoorden aan alle kandidaten.

Bijkomende vragen worden gestuurd via mail naar (mailadres)

Het antwoord gaat naar alle kandidaten. Enkel schriftelijke vragen en antwoorden, bezorgd aan alle kandidaten, kunnen beschouwd worden als een aanvulling op dit bestek.

De uiterste datum voor de ontvangst vragen is 8 (aanpassen indien nodig) werkdagen vóór de indiening van de offerten.

II.3.2 Samenstelling van de offerte

De kandidaten drukken hun voorstel uit aan de hand van (een versie kiezen in functie van de verwachtingen voor wat

betreft de inhoud van de offerte):

VERSIE A

- Een visienota m.b.t. stedelijke context, beeldkwaliteit, architectuur, functionaliteit, kwaliteit interieur, duurzaamheid, technieken, materialen, ... Deze nota dient geen ontwerp te bevatten maar geeft aandachtspunten of concepten aan.
(Eventueel) Visie en positie ten aanzien van een bestaande masterplan en de omgeving. Interpretatie, verkenning en definitie van sleutelementen, knelpunten en vrijheidsgraden.
(Eventueel) Een schets van een typeverdieping, gelijkvloers, dak en gevels. Plannen en sneden van een vrij te kiezen gebouw(deel) (schaal te kiezen door de ontwerper), die als pertinent en referentieel wordt beschouwd binnen het project. Deze schets toont hoe de in de visienota aangetoonde concepten stedelijk, ruimtelijk en architecturaal omgezet worden.
Max. equivalent x A4 recto

- Een nota methodologie specifiek voor deze opdracht over de interne organisatie van de ontwerper, over de samenwerking met de opdrachtgever, met de andere betrokken partijen, met ander studiebureaus of teams actief op de site, over de kwaliteits- en budgetbewaking, over de verwachtingen van de kandidaten ten opzichte van de opdrachtgever, ...
(Eventueel) Aangevuld met een voorstel van verdeling van de opdrachten binnen het team.
Max. equivalent x A4 recto

OF

VERSIE B

- Een ontwerpnota m.b.t. stedelijke context, beeldkwaliteit, architectuur, functionaliteit, kwaliteit interieur, duurzaamheid, technieken, materialen, ... met o.a. *(aanpassen of aanvullen in functie van de opdracht)*
 - op schaal 1/500: een inplantingsplan van het project op site en in de context
 - op schaal 1/200: een overzicht van het project in plannen, doorsneden en aanzichten
 - een overzicht van de oppervlakten met een onderscheid tussen bruto, netto en nuttige oppervlakte
 - het concept voor het gebruik van het project
 - het concept voor de duurzaamheid van het project, met aandacht voor de verschillende aspecten ervan
 - het concept voor technieken, materialen, etc.
 - een raming van de realisatie van het project aan de hand van verschillende posten, met de vermelding van de berekeningswijze per post (forfaitair, eenheidsprijs, etc.)
 - ...Max. equivalent x A4 recto

- Een nota methodologie specifiek voor deze opdracht over de interne organisatie van de ontwerper, over de samenwerking met de opdrachtgever, met de andere betrokken partijen, met ander studiebureaus of teams actief op de site, over de kwaliteits- en budgetbewaking, over de verwachtingen van de kandidaten ten opzichte van de opdrachtgever, ...
(Eventueel) Aangevuld met een voorstel van verdeling van de opdrachten binnen het team.
Max. equivalent x A4 recto

- Een maquette *(eventueel, indien de vergoeding dit toelaat > artikel II.3.5)*

II.3.3 Indienen offerte

De uiterste ontvangstdatum van de offertes is vastgesteld op *(datum)*, om *(uur)*
Laattijdig ingediende offertes worden niet aanvaard.

De papieren offertes worden bezorgd aan :

Naam (contactpersoon) :

Functie :

Telefoon :

Mail :

Adres :

De **papieren offertes** worden in *(aantal)* exemplaren ingediend.

Een **digitale versie** in .pdf formaat wordt per mail verstuurd.

De digitale versie dient overeen te komen met de papieren versie die in elk geval het ultiem geldige document blijft.

II.3.4 Mondelinge presentatie voor het adviescomité

Elke kandidaat die een offerte indient, wordt uitgenodigd om die toe te lichten aan een adviescomité, gevolgd door een vragenronde. De opdrachtgever, bijgestaan door het adviescomité, krijgt op die manier een beter inzicht in de offerten.

De kandidaten hebben de mogelijkheid om de intenties in hun offerte te verduidelijken op *(datum)*, vanaf *(uur)*. Een meer precieze agenda van de presentaties wordt later meegedeeld.

Het adviescomité is samengesteld uit een vertegenwoordiging van :

- de opdrachtgever
- de bouwmeester maître architecte
- de Directie Stedenbouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- *(optioneel)* de gemeentelijke dienst stedenbouw
- *(optioneel)* een externe expert ;
- *(optioneel)* anderen die een meerwaarde kunnen betekenen bij de beoordeling van de kwaliteit van de offerten

II.3.5 Vergoeding

(de versie kiezen die overeenkomt met de optie die gekozen werd voor de inhoud van de offerte, artikel II.3.2):

VERSIE A

De kandidaten die zijn uitgenodigd en die een volledige en ontvankelijke offerte indienen, ontvangen ieder een vergoeding van 2.500 à 10.000€ excl. btw *(te bepalen in functie van complexiteit opdracht en inhoud offerte)*. De laureaat ontvangt deze vergoeding onder de vorm van een voorschot, dat dus afgetrokken zal worden van het ereloon van de opdrachtnemer.

OU

VERSION B

De kandidaten die zijn uitgenodigd en die een volledige en ontvankelijke offerte indienen, ontvangen ieder een vergoeding van circa 0,1-0,2% van de bouwsom en een minimum van 7.500€ excl. btw *(te bepalen in functie van complexiteit opdracht en inhoud offerte)*. De laureaat ontvangt deze vergoeding onder de vorm van een voorschot, dat dus afgetrokken zal worden van het ereloon van de opdrachtnemer.

II.3.6 Geldigheidstermijn van de offerte

De kandidaten engageren zich met hun offerte voor een periode van 90, te tellen vanaf de dag volgend op de vastgestelde uiterste indieningsdatum voor de offerten.

II.4 GUNNING

II.4.1 Gunningscriteria

- Stedelijkheid
Het geheel van meerwaarden dat het project voor zijn omgeving creëert: de architecturale en ruimtelijke kwaliteit van het project, de integratie in zijn context, maar ook de socio-economische, structurele (programma, volumetrie, etc.) of infrastructurele (mobiliteit, etc.) aspecten.
- Bewoonbaarheid
De menselijke relationele kwaliteiten gegenereerd door de architectuur. De manier waarop een plaats 'bewoond' kan worden in termen van ruimte, maar evenzeer in termen van sociale en menselijke relaties, comfort en welzijn. Het gaat zowel om de functionaliteit van gebouwen als om die van de buitenruimten.

- Techniciteit

De vernieuwende en duurzame kant van de voorgestelde oplossing om aan de vereisten en verwachtingen op het vlak van stabiliteit, bouwmethode, technieken, materialen, energieprestaties, ... te voldoen.

- Haalbaarheid

Het realisme van de raming en de voorgestelde methodologie om het budget tijdens het verloop van het project te bewaken.

De voorgestelde methodologie om de planning van de studieopdracht te waarborgen.

II.4.2 Onderhandeling

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om te onderhandelen in meerdere stappen en met een beperkt aantal kandidaten, weerhouden op basis van de kwaliteit van hun offerte.

II.4.3 Gunning

Na afloop van de eventuele onderhandelingen, zal de opdrachtgever de opdracht gunnen aan de kandidaat waarvan hij de offerte de voordeligste acht, rekening houdende met de gunningscriteria. De eindbeslissing over de gunning van de opdracht blijft een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

II.5 INTELLECTUEEL EIGENDOMSRECHT

De ontwerper verklaart en garandeert dat zijn ontwerp op geen enkele manier inbreuk pleegt op de rechten van derden, met inbegrip van de rechten van medewerkers die hem geholpen zouden hebben bij de verwezenlijking van zijn studie. Alle octrooirechten, licenties, inlichtingen of elementen die het voorwerp maken van een door de titel XI "Intellectuele eigendomsrechten" van het wetboek van economisch recht beschermd worden vallen ten laste van de ontwerper. Hij kan geen aanspraak maken op enige bijzondere bezoldiging of vergoeding ingevolge het gebruik ervan voor de uitvoering van de opdracht en hij blijft als enige aansprakelijk voor alle eisen van enige derde hieromtrent.

In het kader van zijn offerte en bij de uitvoering van zijn opdracht draagt de ontwerper de materiële eigendom van alles wat hij uitwerkt over aan de bouwheer. Deze kan dus vrij beschikken over alle ideeën, principes, methodes en systemen die werden uitgewerkt, alsook over alle inlichtingen, studies, rapporten, berekeningen, schetsen, plannen, tekeningen, maquettes, berekeningen of andere elementen die op het ontwerp betrekking hebben. De bouwheer geeft BMA toestemming deze documenten te gebruiken.

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

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

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

DEEL III. BIJLAGE

- overeenkomst ontwerper
- projectdefinitie met o.a. beschrijving programma, context, ambitie opdrachtgever, uitdagingen, technische & functionele gegevens, vaststelling ereloon, ...

(indien van toepassing of beschikbaar)

- voorafgaande (haalbaarheids)studies, masterplan, e.d.
- geldende regelgeving
- gewestelijke instrumenten, projecten, plannen, ...
- plannen van de site o.a. kadaster plan, overzichtsplan, ...
- opmeting terrein, gebouw, ...
- proefboringen
- bodemanalyse (volgens de risico's op verontreiniging)
- nota historiek, erfgoed, ...