

[TOOL B M A]

ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER VOORAFGAANDE BEKENDMAKING METHODOLOGIE BOUWMEESTER – MAÎTRE ARCHITECTE

Opdracht voor diensten < 139.000 euro excl. btw

Timing procedure (vanaf verzending van de newsletter): 3 maanden

De organisatie van wedstrijden is voor de bouwmeester maître architecte (BMA) een belangrijk instrument dat toelaat om ontwerpers op een transparante en kwaliteitsgerichte wijze aan te stellen. Als wedstrijden goed georganiseerd zijn, dankzij de drievoudige combinatie van een goed programma, een doeltreffende procedure en een efficiënt selectiecomité, zijn ze een van de beste manieren om tot architecturale kwaliteit te komen.

Volgens de wet op de overheidsopdrachten zijn openbare aanbestedende overheden verplicht om meerdere inschrijvers in mededinging te brengen.

Om de aanbestedende overheden zo goed mogelijk te begeleiden heeft de BMA instrumenten en procedures ontwikkeld waarmee ze deze oproep tot mededinging op een zo transparant, efficiënt en kwaliteitsvol mogelijke manier kunnen organiseren.

De **onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking (OPZB)** biedt de aanbestedende overheid de kans om contact op te nemen met de bureaus naar keuze en deze uit te nodigen om een offerte in te dienen. Dit komt er vaak op neer dat enkel bureaus worden geselecteerd die reeds bekend zijn bij de aanbestedende overheid. Deze manier van werken is volledig wettelijk in orde, maar lijkt ons onvoldoende billijk, doeltreffend, transparant en innovatief.

Bovendien vragen opdrachtgevers regelmatig aan BMA raad voor een lijst van uit te nodigen ontwerpers. Dit brengt de BMA in verlegenheid omdat dit indruist tegen zijn principes van openheid en onpartijdigheid.

Om tegemoet te komen aan het gebrek aan openheid in de traditionele werkwijze, stelt de BMA een **methodologie** voor die vertrekt van een **oproep tot interesse** en die de volgende doelstellingen nastreeft:

- De opdracht openstellen en de concurrentie verhogen. Dit garandeert de zichtbaarheid van de door de aanbestedende overheid gelanceerde opdracht bij zoveel mogelijk bureaus die actief zijn op het gebied van architectuur en stedenbouw.
- De doeltreffendheid van de keuze door de aanbestedende overheid van de te raadplegen teams verhogen. Dit biedt de aanbestedende overheid stof tot nadenken in verband met de teams die moeten worden geraadpleegd en garandeert dat de teams die interesse hebben getoond, beschikbaar zijn om de geplande opdracht uit te voeren.

Deze methodologie is gebaseerd op een **oproep tot interesse** die wordt gelanceerd in overleg met de aanbestedende overheid, op de website van de BMA wordt gepubliceerd en via de newsletter van de BMA en andere kanalen wordt verspreid.

De oproep tot interesse, die past binnen het kader van een raadpleging voorafgaand aan de opdracht, is een uiterst korte fase (1 à 2 weken) die de BMA op zich neemt. De oproep biedt de aanbestedende overheid de kans om een geïnformeerde keuze te maken inzake de te raadplegen teams, zonder dat dit echter een voorselectie is. Deze fase vormt geen bijkomende werklast voor de ontwerpers, maar laat hen toe kennis te nemen van de algemene voorwaarden van de opdracht om op basis daarvan een keuze te kunnen maken.

De oproep tot interesse is een instrument met het oog op:

- het ontdekken van nieuwe teams en relevante tijdelijke verenigingen;
- de garantie dat de teams beschikbaar zijn en werkelijk interesse hebben voor de opdracht;
- transparantie.

De BMA beveelt de volgende methodologie aan voor een kwaliteitsvolle OPZB, stap voor stap:

PROJECTDEFINITIE

1. Samenwerking tussen de aanbestedende overheid en de BMA

De BMA biedt de aanbestedende overheden verschillende instrumenten aan, afhankelijk van de specifieke kenmerken en de verschillende fasen van de opdracht.

De aanbestedende overheid neemt zo vroeg mogelijk in de aanloop naar het project contact op met de BMA.

2. **Het programma**

De haalbaarheid en de kwaliteit van de ruimtelijke voorstellen en van het project hangen af van het programma.

Naast kwantitatieve gegevens worden ook kwalitatieve randvoorwaarden vastgelegd: een analyse van de bestaande situatie, de context, de kadering van de opdracht, de verschillende betrokken actoren, enz. Ook de ambitie van de aanbestedende overheid wordt besproken.

De haalbaarheid van het gewenste programma wordt afgewogen ten opzichte van de context en andere projecten in ontwikkeling in de omgeving van het project.

Het programma wordt opgesteld in overleg met de BMA.

3. **Het bestek**

De BMA stelt een modelbestek ter beschikking van de aanbestedende overheden op <http://bma.brussels/nl/home/tools-nl/>.

Het modelbestek dat de BMA voorstelt, bevat de volgende drie onderdelen:

De **voorstelling van de opdracht** beschrijft het algemene kader van de overheidsopdracht, met name de missie, de ambities van de aanbestedende overheid, de verwachtingen met betrekking tot de projectontwerper, de verwachte competenties, het budget (erelonen, bedrag van de werken en vergoeding) en de vooropgestelde timing.

Het onderdeel over de **offerte** bepaalt de inhoud van de offerte, de voorstellingsmodaliteiten van de offerte en de voorziene vergoeding voor de indiening van de offerte. Deze vergoeding is in verhouding met de omvang van het voor de offerte gevraagde werk.

Het deel over de **gunning** bepaalt de voorwaarden voor de keuze van de offerte (gunningscriteria) die het best beantwoordt aan de ambities van de aanbestedende overheid. De gunningscriteria worden geformuleerd volgens vier aspecten: stedelijkheid, bewoonbaarheid, techniciteit en haalbaarheid. De ontwerpers worden niet beoordeeld op basis van hun ereloon.

Het bestek wordt in overleg met de BMA opgesteld.

OPROEP TOT INTERESSE

1. **Oproep tot interesse**

Dit betreft de communicatie naar de projectontwerpers over de opdracht via de website van de BMA, de newsletter van de BMA en eventueel andere kanalen (website, newsletter van de aanbestedende overheid, mailing, ...).

De oproep tot interesse beschrijft het algemene kader van de overheidsopdracht op basis van het bestek, met name de missie, de ambities van de aanbestedende overheid, de verwachtingen met betrekking tot de projectontwerper, de verwachte competenties, het budget (erelonen, bedrag van de werken en vergoeding) en de vooropgestelde timing. Er wordt geen aanvullende of andere informatie dan de informatie uit het bestek gecommuniceerd.

In de oproep tot interesse worden geen selectiecriteria, kwalitatieve elementen, enz. vermeld waarmee de blijken van interesse zouden kunnen worden geëvalueerd en gerangschikt. Alleen de relevantie van de meest geschikte profielen voor de opdracht bepaalt welk teams zullen worden geraadpleegd.

De newsletter van de BMA verzekert een goede zichtbaarheid van de opdracht binnen het publiek van professionelen.

De BMA stelt een presentatie van het project en de voorwaarden van de opdracht op.

2. **Blijk van interesse**

De geïnteresseerde teams krijgen één week de tijd om een tekst van 1 A4-pagina op te stellen die getuigt van hun motivering en relevantie voor de opdracht. Er worden geen andere prestaties gevraagd.

De BMA ontvangt de blijken van belangstelling en deelt ze mee aan de aanbestedende overheid.

3. **Keuze van de te raadplegen teams**

De aanbestedende overheid kiest de meest relevante en geschikte teams in het kader van de specifieke opdracht.

De blijken van interesse worden geanalyseerd op basis van de motivering, de relevantie van het voorgestelde team in relatie tot de opdracht en de ambities van de aanbestedende overheid.

De aanbestedende overheid beslist in alle soevereiniteit welke teams (minimaal drie) ze zal uitnodigen voor het indienen van een offerte. Deze keuze kan gemaakt worden uit de lijst van blijken van interesse, maar kan ook andere teams inhouden.

Het team van de BMA verstrekt een advies aan de aanbestedende overheid op basis van de analyse van de ontvangen blijken van interesse. De aanbestedende overheid beslist welke 3 tot 5 teams ze zal raadplegen en motiveert deze keuze. De aanbestedende overheid neemt contact op met de verschillende teams en bezorgt hun het bestek. De BMA informeert de teams die niet weerhouden werden.

OFFERTE

1. **Briefing en terreinbezoek**

Dit is de gelegenheid om de uitgenodigde teams ter plaatse meer informatie te geven over de bestemming, de bestaande toestand en de context.

De aanbestedende overheid organiseert de briefing en het terreinbezoek (tussen 1 à 3 weken na het opsturen van het bestek). Na de briefing en het terreinbezoek publiceert de BMA op zijn Instagrampagina bouwmeestermaitrearchitecte de namen van de teams die door de aanbestedende overheid zijn uitgenodigd om zich in te schrijven.

2. **Offerte**

De inschrijvers voegen de documenten ter staving van hun toegangsrechten (document A) en het offerteformulier (document B) toe en stellen een intentienota op (document C). De intentienota komt overeen met een ruimtelijk voorstel dat door een adviescomité zal worden geanalyseerd aan de hand van vier gunningscriteria: stedelijkheid, bewoonbaarheid, techniciteit en haalbaarheid.

De inschrijvers worden vergoed voor het indienen van hun offerte, in verhouding met de omvang van het voor de offerte gevraagde werk. Bij het bepalen van de indieningstermijn voor de offertes wordt rekening gehouden met de inhoud van de offerte en de complexiteit van de opdracht. De ontwerpers beschikken over 30 tot 90 werkdagen.

De aanbestedende overheid ontvangt de offertes via elektronische weg (documenten A, B en C) en geeft ze spoedig door aan de BMA voor analyse volgens de methodologie die eerder overeengekomen is tussen de aanbestedende overheid en de BMA.

3. **Adviescomité**

Tijdens het adviescomité presenteren de verschillende inschrijvers hun offerte en wordt er vervolgens gedebatteerd om tot een consensus te komen over een rangschikking. De BMA pleit voor een presentatie van de offertes die openstaat voor alle inschrijvers.

De leden van het adviescomité hebben als doel de aanbestedende overheid bij te staan bij haar keuze, opdat de opdracht zou worden gegund aan het team waarvan de offerte het best tegemoetkomt aan de

vooropgestelde ambities. De aanwezigheid van een externe expert wordt aanbevolen om het debat te openen en de transparantie bij de keuzes te verzekeren. Deze expert wordt vergoed. Het adviescomité evalueert de offertes op basis van het ingediende offertedossier en op basis van de presentaties.

Een gemotiveerde rangschikking wordt na het adviescomité opgesteld in een rapport dat de beslissingen van het comité vastlegt.

De aanbestedende overheid bepaalt in overleg met de BMA de samenstelling van het adviescomité. De bouwmeester is gewoonlijk voorzitter van het adviescomité.

De aanbestedende overheid organiseert de praktische zaken:

- *ze nodigt de leden en de externe expert uit;*
- *ze zorgt voor de praktische organisatie van het adviescomité (zalen, lunch, secretariaat);*
- *ze stuurt de modaliteiten van het adviescomité door aan de 3-5 inschrijvers;*
- *ze verstuurt de offertes en het bestek ongeveer 1 week van tevoren naar alle leden van het adviescomité.*

GUNNING

1. Onderhandeling

Indien nodig laat de onderhandeling toe de ambities van de aanbestedende overheid beter af te stemmen op de concepten en methodologieën van de inschrijver.

De noodzaak om te onderhandelen wordt bepaald tijdens het adviescomité en vereist een opsplitsing van de inschrijvers in twee categorieën (categorie 1: uitmuntend, en categorie 2: andere). De onderhandeling wordt gevoerd met de inschrijver(s) uit de eerste categorie.

De aanbestedende overheid bepaalt in overleg met de BMA de noodzaak van een onderhandeling.

2. Gunning

De aanbestedende overheid gunt de opdracht aan de inschrijver die een offerte heeft ingediend die het best beantwoordt aan haar vooropgestelde ambities (in het licht van de gunningscriteria) en op basis van de gemotiveerde rangschikking.

Het gunningsverslag maakt het mogelijk om de transparantie van de procedure te garanderen; alle elementen die hebben geleid tot de keuze van de opdrachtnemer, moeten in dit verslag worden opgenomen.

De gunning wordt afgesloten met een kennisgeving van de gunning aan de opdrachtnemer en van de niet-gunning aan de niet-weerhouden inschrijvers of aan de inschrijvers die een onregelmatige offerte indienden.

De aanbestedende overheid schrijft het gunningsverslag met ondersteuning van de BMA.

De aanbestedende overheid stuurt het besluit samen met het gunningsverslag naar de niet-geselecteerde inschrijvers en de opdrachtnemer.

De aanbestedende overheid voert spoedig de betalingen van de vergoedingen en van het voorschot op het ereloon voor de opdrachtnemer uit.