

LANCERING VAN DE AANKOOPSTRATEGIE VAN DE BGHM

- FAQ van 02/02/2021 -

Wordt de grondprijs bij een DB+-operatie vooraf vastgelegd?

Antwoord BGHM : Voor alle aankoopoperaties hangt de BGHM, als gewestelijke instantie, af van de prijs van het Gewestelijk Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen. Het GCAO schat de waarde van het onroerend goed, rekening houdend met het potentieel van de site. Het comité maakt die schatting op basis van soortgelijke verkopen die de laatste jaren in de buurt van het voorgestelde goed plaatsvonden. Wij werken dus niet met een vooraf vastgelegde grondprijs.

Kan u verduidelijken wat er bij de toewijzing van de DB+-opdrachten moet worden verstaan onder het criterium “erelonen van de architecten”?

Antwoord BGHM : Het gaat niet om een selectiecriterium. De erelonen van het eerste onderdeel belopen 12% van de bouwprijs. Het betreft een vast percentage. Het eerste onderdeel bestaat minstens uit een architect, een stabiliteitsingenieur, een ingenieur bijzondere technieken, een EPB-adviseur en een veiligheids- en gezondheidscoördinator. Er kan, indien nodig, ook een geluidsexpert, een bodemexpert en/of een landschapsarchitect in worden opgenomen.

Is de 2% van de bouwkosten betreffende het derde onderdeel van een DB+-opdracht een maximumpercentage?

Antwoord BGHM : Ja. Het gaat om een vast percentage en die 2% is bijgevolg een maximum. Het derde onderdeel betreft hoofdzakelijk het administratieve beheer van het project (inclusief het beheer van de grond).

Bestaat er een plafond voor de grondprijs?

Antwoord BGHM : Er is geen plafond maar de BGHM hangt af van de prijzen die door het Gewestelijk Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen (GCAO) worden bepaald. Deze van de BGHM onafhankelijke gewestelijke instantie schat ofwel een grondprijs voor het geplande project ofwel een waarde per appartement of een globale waarde voor de volledige site.

Staat u open voor een bespreking van het vaste percentage voor de ontwerpers?

Antwoord BGHM : Wij hebben er niets op tegen dit punt te bespreken. Dit percentage van 12% stemt overeen met het percentage dat voor onze klassieke opdrachten voor diensten werd bepaald. Wij denken niettemin dat we, door een percentage van 12% van de bouwprijs vast te leggen, elke speculatie over de erelonen vermijden.

In welke zin is de nieuwe procedure voor de sleutelklare projecten er, wat de timing betreft, op vooruit gegaan?

Antwoord BGHM : Met betrekking tot de timing van de procedure voor de sleutelklare projecten zijn er twee grote verbeteringen:

- Dankzij een herstructurering binnen het GCAO en een partnership tussen de BGHM en het GCAO heeft het comité maximum 2 maanden de tijd om zijn schatting in te dienen. Ter herinnering: in het verleden bedroegen die termijnen soms meer dan 4 maanden. (Ter info: deze termijn wordt toegepast voor al onze aanvragen en dus voor alle aankopen.)

- Binnenkort zal de BGHM niet langer verplicht zijn om voor elke aankoop de goedkeuring van de Regering te krijgen. Via de goedkeuring van de nieuwe beheersovereenkomst van de BGHM werd het principe al door de Regering bekrachtigd.

Heeft u een bestek waarin de verwachte afwerking is opgenomen?

Antwoord BGHM: De technische en functionele bepalingen van de BGHM staan momenteel op de website van de BGHM. Ze zijn ook opgenomen als bijlage bij de aankondiging van opdracht van de DB+ en zijn beschikbaar op het e-Procurementplatform.

Wat gebeurt er in het kader van een klassieke aankoop (1A en/of 1B) met de projecten die geanalyseerd maar geweigerd werden? Zouden zij niet kunnen worden overgedragen aan andere actoren uit de sector die kwaliteitsvolle woningen voor mensen met een laag inkomen creëren?

Antwoord BGHM: Op dit moment is er op dat vlak nog niets bepaald, maar wij zullen bekijken of een overdracht onder openbare actoren mogelijk is. In afwachting vragen wij u om, in geval van weigering door de BGHM, desgewenst zelf contact op te nemen met deze andere potentiële openbare partners.

Wat het bestek « afwerking » betreft: zou het niet nuttig zijn te verduidelijken of er een verschil is tussen sleutelklare en DB+-projecten?

Antwoord BGHM: In het document « technische en functionele bepalingen van de BGHM » worden de minimale kwaliteitseisen beschreven voor woonprojecten die door de BGHM worden ontwikkeld. Het document is dus van toepassing voor de projecten die in het kader van de DB+ worden ontwikkeld.

Wat de sleutelklare projecten betreft: wij kunnen ons niet bemoeien met het ontwerp omdat dan het gevaar bestaat dat deze oproep als overheidsopdracht gekwalificeerd wordt. Om die reden geldt voor deze oproep als minimumvoorwaarde dat de stedenbouwkundige vergunning al verkregen moet zijn.

Zijn de stedenbouwkundige lasten ook bij een DB+-project van toepassing?

Antwoord BGHM: Neen. Zoals het regeringsbesluit van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten bepaalt, zijn projecten met omkaderde woningen, d.w.z. woningen die door of voor een openbare vastgoedoperator gekocht, gebouwd of te huur worden gesteld, vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten.

Hebben wij een voorkeursscenario?

Antwoord BGHM: Neen. Gelet op de huidige nood aan openbare huisvesting wenst de BGHM kwaliteitsvolle woningen aan te kopen en te ontwikkelen. Deze strategie wordt uitgewerkt om de kansen op samenwerking met de privésector te vergroten.

Zowel voor de BGHM als voor de privésector houdt elk aankoopscenario voor- en nadelen, in.

Met betrekking tot de drempel die in de DB+-opdracht wordt opgelegd om 55% van de oppervlakte te bestemmen voor sociale en/of middenklassewoningen: mag een deel van een groter project worden voorgesteld?

Antwoord BGHM : Wij hebben hier a priori niets op tegen. Het antwoord op die vraag moeten we evenwel grondiger onderzoeken wanneer er voor de volledige site een effectenstudie nodig is en/of in het geval van een verkavelingsvergunning (vóór of na de vergunning).

Is het mogelijk om bij de verkoop van een sleutelklaar project aan de BGHM een vermindering van de stedenbouwkundige lasten te krijgen of ervan te worden vrijgesteld?

Antwoord BGHM : Logisch gezien is het onmogelijk om een vermindering van de lasten te krijgen of ervan te worden vrijgesteld aangezien de BGHM pas in beeld komt zodra de stedenbouwkundige vergunning is toegekend. Nadat de vergunning is toegekend en na goedkeuring van de aankoop door onze Raad van Bestuur is het evenwel mogelijk om bij de bevoegde overheid een aanvraag tot vermindering van deze lasten in te dienen. Wij kunnen helaas niet garanderen dat die aanvraag wordt goedgekeurd.

Wat de termijnen van de sleutelklare projecten betreft: hoe zal u de strakke deadlines van de privésector beheren? Kan het dossier worden ingediend voordat de stedenbouwkundige vergunning is verkregen?

Antwoord BGHM : Zoals hierboven gestipuleerd, kunnen wij niet eerder optreden dan het moment waarop de stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend. Als u de aanvraag eenmaal hebt ingediend, verzoeken wij u evenwel om contact op te nemen met de BGHM voor meer info over de aankoop van sleutelklare projecten.

Wie neemt er bij de DB+-formule het “promotierisico” (meerkosten)? Is het een verkoop op plan waarbij de promotor het risico (voor 2%?) op zich neemt of gaat het om gedelegeerd opdrachtgeverschap, wat een prestatie van diensten is waarbij het enige risico de kwaliteit van de prestaties betreft?

Antwoord BGHM : De DB+ is een overheidsopdracht voor werken met bijbehorende diensten inzake ontwerp en opvolging van de werken. Wij zijn onderworpen aan de wetgeving op de overheidsopdrachten, die voorziet in verschillende mechanismen om met die risico's om te gaan. Het bestek betreffende deze opdracht bepaalt dat er een premie wordt toegekend als de offerte niet wordt gekozen.

Zijn er, in het kader van de DB+, beslissingstermijnen voor de aankopen vastgelegd?

Antwoord BGHM : Elke fase en de termijn ervan, inclusief de beslissingstermijnen, werden bij de uitwerking van deze DB+-opdracht herzien. Deze verschillende termijnen zullen definitief worden meegedeeld in het bestek dat wordt bezorgd samen met de uitnodiging om de oorspronkelijke offerte in te dienen.

Ter informatie sturen wij u een schema toe met de sleutelfasen en termijnen. Die indicatieve termijnen verbinden de aanbesteder niet. Het document geeft u echter wel een beeld van de procedure en de termijnen.