

UITWERKING VAN HET DOSSIER BASIS AANBESTEDING - LEIDRAAD

A - ALGEMEEN

BELANG VAN HET DOCUMENT: dit analyserooster vormt een aanvulling op de checklist van de toe te sturen documenten (zie website BGHM), de in de contracten voor ontwerpers vermelde verplichtingen en de in de typedocumenten van de BGHM (bijv. WO 2017) opgenomen instructies. Wat een aantal specifiekere punten betreft, zal de BGHM daarnaast een evolutief instrument uitwerken met Q&A's of gerichtere, veeleer juridisch-technische analyses (bijvoorbeeld: selectiecriteria, erkenning, praktische modaliteiten in geval van herhaling).

De OVM moet zich ervan vergewissen dat de ontwerper haar specifieke wensen als vastgoedbeheerder heeft geïntegreerd (type materialen, bouwplaatsbeheer, fasering, onderhoudsgemak, enz.).

Naast het in overeenstemming brengen van het dossier met de regels inzake de overheidsopdrachten is het over het algemeen de bedoeling over een volledig, gecoördineerd en duidelijk dossier te beschikken op basis waarvan de inschrijvers makkelijk een prijs kunnen indienen. De ingediende prijzen moeten vergelijkbaar zijn. Onbekenden, vage posten, onduidelijke verwijzingen en tegenstrijdigheden tussen studies moeten dus zo veel mogelijk vermeden worden.

Het "dossier basis aanbesteding" moet worden uitgewerkt rekening houdend met de algemene hiërarchie van de elementen met betrekking tot de overheidsopdracht. Ter herinnering: in geval van tegenspraak tussen de verschillende opdrachtdocumenten hebben de details voorrang op de overzichtsplannen, de overzichtsplannen op de technische bepalingen en de technische bepalingen op de samenvattende meetstaat. Als er tegenstrijdigheid is tussen elementen van dezelfde waarde, kan de aannemer eisen dat de keuze uitgaat naar de meest gunstige oplossing.

Toezichtsmechanismen: als de raming van het project hoger is dan € 200.000 à 100 %, kan het basisaanbestedingsdossier pas worden opgesteld na goedkeuring van het voorontwerp door de BGHM. Het dossier « basis aanbesteding » wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de BGHM als de raming van de werken hoger is dan € 2.000.000 à 100%.

De door de Raad van Bestuur van de BGHM bepaalde gunningswijze is de open procedure met als enige gunningscriterium de prijs. Met de voorafgaande toestemming van de BGHM kunnen andere types procedures worden overwogen. Het type procedure moet pro memorie bepaald worden op het moment van de verzending van het voorontwerp aan de BGHM.

B - PLANNEN en grafische elementen

CHECK

Coördinatie en algemene leesbaarheid	Het dossier moet goed leesbaar zijn voor de inschrijver: gemeenschappelijke referentiepunten tussen de studies (nummering van de schachten, assen, ...)	
	De plannen worden op een voldoende grote schaal opgesteld (min. 1/50 en uitzonderlijk 1/100) en bevatten een kader met de gegevens over updates en de werfcode. Het detailniveau moet voldoende zijn voor een goed begrip van de opdracht en voor de berekening van de hoeveelheden door de inschrijvers.	
	Ter herinnering: de architect gaat na of alle door de verschillende bureaus uitgewerkte plannen op elkaar aansluiten (grondplannen, geometrie, inplanting van de nieuwe balken, enz.). Er mag geen hiërarchie tot stand worden gebracht tussen de studies die vooraf moeten worden gecoördineerd.	
	Als de ontwerper werkt met "zooms" op repetitieve delen van plannen, moet er een overzichtsplan worden gemaakt op een voldoende grote schaal, zodat de inschrijver de algemene context van het werk kan bekijken en er moet in situ worden gecontroleerd of het wel degelijk om identieke repetitieve onderdelen gaat.	

C - ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN		CHECK
Administratieve typebepalingen BGHM WO 2017	De typebepalingen BGHM WO2017 moeten verplicht worden toegepast.	
	De technische bepalingen mogen geen enkele administratieve bepaling bevatten . De eventuele aanvullingen op of afwijkingen van de administratieve typebepalingen van de BGHM moeten in het daar toe voziene punt in de WO 2017 worden ingeschreven. Om elke tegenstrijdigheid te voorkomen moet herhaling van informatie die al in de reglementering of de WO 2017 staat, zoveel mogelijk worden vermeden. De architect coördineert de verschillende studiebureaus en vult het typebestek aan.	
	De volgende punten van de typebepalingen BGHM WO 2017 moeten indien nodig worden aangepast aan de betreffende opdracht (keuze maken in verband met de verdeling van de opdracht in percelen, (cf. art. 58 van de wet), verzekeringen, herhaling van soortgelijke werken, terbeschikkingstelling van lokalen, geplande opschortingen, eventuele deeltermijnen, ontwerp van aankondiging van opdracht, enz.).	
Ontwerp van aankondiging van opdracht (punt 1 van WO 2017)	Erkenningscategorie : er moet één enkele erkenningscategorie of -subcategorie worden gekozen. Ter herinnering: de categorie moet overeenstemmen met de belangrijkste soorten werken van de opdracht.	
	Selectiecriteria : bovenop de erkenning (zie typedoc BGHM) is het mogelijk om voor bepaalde specifieke opdrachten een selectie criterium te voorzien in verband met de technische ervaring van de inschrijver. In dat geval moeten er attesten van goede uitvoering worden opgevraagd voor gelijkaardige voltooide werken en moet er daarbij op worden toegezien dat de gevraagde schaal van de projecten niet te groot is, om zoveel mogelijk concurrentie toe te laten.	
	De uitvoeringstermijn wordt altijd uitgedrukt in kalenderdagen. Ter herinnering: als die termijn langer is dan 80 KD zijn de « normale » weerverletdagen, de bouwverloven, de weekends, enz. erin inbegrepen. De ontwerper moet erop toezien dat hij geen te lange of te korte termijnen plant. In geval van werkopdrachten in percelen moet voor elk perceel de termijn worden opgegeven.	
	We vestigen de aandacht van de OVM's op het feit dat het, in geval van verdeling in percelen, de som van de percelen is die het bekendmakingsniveau bepaalt. We vestigen ook de aandacht van de OVM's op het feit dat, in geval van mogelijke herhaling van soortgelijke werken, de basisopdracht bij de andere uitbreidingen moet worden opgeteld om het bekendmakingsniveau te bepalen.	
Bijzonder punt: fasering	Als de OVM voorziet in een fasering , is het enerzijds technisch noodzakelijk om te controleren of de geplande onderdelen volstaan voor de goede werking van het gebouw. Anderzijds is het noodzakelijk om er al dan niet voor te kiezen om deeltermijnen te bepalen en om te verduidelijken of die bindend zijn (ter informatie: in het koninklijk besluit worden deelboetes opgelegd in geval van niet-naleving van de deeltermijnen). In geval van gedeeltelijke ingebruikname vóór de VO, moet er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt.	
Bijzonder punt: gebruik van de percelen	Ingeval de werken verdeeld worden over verschillende percelen , licht de ontwerper zorgvuldig de verantwoordelijkheden van elke opdrachtnemer toe. De administratieve bepalingen (+ aankondiging van opdracht) zijn gelijk voor de verschillende percelen, terwijl de technische bepalingen, de plannen en de meetstaten verschillen. Voor elk perceel moet een termijn worden vastgelegd. Als er percelen zijn die na elkaar moeten worden uitgevoerd, werkt de ontwerper in de administratieve bepalingen een globale planning uit waarin de ingrepen worden toegelicht.	
Bijzonder punt: nietigheid van de offertes	De vermelding " op straffe van nietigheid van de offertes " moet zoveel mogelijk worden vermeden.	
Bijzondere punten: door de opdrachtnemer te verwezenlijken studies en uitvoeringsplannen (bovenop het As Builtdossier)	Aanvullend op de WO2017 moet precies worden aangegeven welke plannen of berekeningen vóór de uitvoering door de opdrachtnemer moeten worden opgesteld. Ter herinnering: de principeplannen en de algemene berekeningen moeten bij de studie worden opgemaakt en in de loop van de werken door de studiebureaus worden bijgewerkt. Behoudens uitzonderingen mogen enkel aanvullende plannen met betrekking tot beperkte delen van het project (bijv. : details voor de uitvoering van een technische schacht, prefabricatieplan, enz.) worden gevraagd.	

Bijzondere punten: milieugoedkeuringen (bodemverontreiniging, asbestverwijdering, enz.)	Als er een termijn nodig is voor het bekomen van een wettelijke goedkeuring is er een opschorting van de termijn gepland (cf. artikel 38/12 van de WO 2017).	
D - TECHNISCHE BEPALINGEN EN MEETSTATEN		CHECK
Algemene leesbaarheid	De technische bepalingen moeten het de aannemer mogelijk maken makkelijk te achterhalen welke werken moeten worden uitgevoerd. De algemeenheden mogen enkel voor de opdracht nuttige elementen bevatten die van toepassing zijn op de betreffende artikelen.	
	Controleren of de verschillende delen van de opdracht de logica van de opdracht volgen. Als de opdracht bestemd is voor een algemeen aannemersbedrijf dat met name verschillende technieken coördineert, moet niet elk deel van het bestek worden opgesteld als ging het om afzonderlijke aannemers.	
	De nummering van de posten, de meetcodes, de opdrachttypes moeten identiek zijn in de technische bepalingen en de meetstaten. Elk artikel heeft een uniek nummer; alle subartikelen krijgen een index.	
	Er moet op worden toegezien dat er geen onduidelijke verwijzingen zijn. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de artikelen "pro memorie te verdelen over de volledige opdracht" waarvan de kostprijs verdeeld moet worden over het volledige bouwwerk en de artikelen "inbegrepen in" waarvoor het/de overeenstemmende artikelnummer(s) precies vermeld moet(en) worden. Als er verschillende studiebureaus zijn, zorgt de architect ervoor dat de verwijzingen tussen de studies nauwkeurig zijn en dat er geen overlappingen zijn.	
Gebruik van de referentiebestekken (bv. typebestek 2022 Waals Gewest of equivalent Vlaams Gewest)	Er is geen goedgekeurd referentie-BB voor de technische bepalingen, met uitzondering van: a. gewestelijk BB van de omgeving typebestek 2015 (< Brussel Mobiliteit) voor de wegen en de omgeving in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest b. Beheersplan voor het erfgoed (Le Logis - Floréal)	
	Als de ontwerper zich baseert op bestekken uit andere gewesten of administraties, moet hij alle voor het betreffende bouwwerk ongeschikte of nutteloze vermeldingen schappen, de in zijn typebestekken vermelde keuzes maken en ervoor zorgen dat er geen verplichtingen in staan die specifiek gelden voor een ander gewest.	
Meetstaten	De samenvattende meetstaat SM2017 moet beantwoorden aan het typemodel van de BGHM en de structuur van de technische bepalingen, de geraamde meetstaat (voorbehouden voor de OVM en de BGHM) moet opgesteld worden op basis van de samenvattende meetstaat en de gedetailleerde meetstaat moet opgesteld worden door de verschillende studiebureaus en uitdrukkelijk de oorsprong van de hoeveelheden vermelden. De gedetailleerde meetstaat is één van de instrumenten aan de hand waarvan de inschrijver de forfaitaire hoeveelheden kan controleren. Hij wordt opgesteld per gebouw of woning.	
Oorsprong van de materialen, fabricageprocédés en labels	Het is de bedoeling te vermijden dat er elementen worden voorgeschreven die de concurrentie sterk zouden beperken. Daartoe moet vermeden worden merken te vermelden, een precieze plaats van oorsprong op te geven, technische eigenschappen of afmetingen te vermelden die het aantal mogelijke leveranciers zou beperken, enkel Belgische labels te vermelden (vermeldingen zoals ATG/BENOR, enz. moeten gevolgd worden door de vermelding "of Europees equivalent").	

Types opdrachten en meetcodes	Het gebruik van vermoedelijke hoeveelheden is toegestaan wanneer de post niet kwantificeerbaar is vóór de werken of wanneer de aannemer verzocht wordt een studie uit te voeren die een impact zal hebben op de uiteindelijke hoeveelheden. Er moet op worden toegezien dat de deur niet wordt opgezet voor speculatie (bv. VH=1) en dat de opmetingen van de posten de realiteit zo veel mogelijk benaderen.	
	Als de post in het BB en de meetstaten niet in VH wordt vermeld, wordt ervan uitgegaan dat het om een forfaitaire hoeveelheid gaat. De aannemer is in dat geval verplicht de hoeveelheden te controleren voordat hij zijn offerte indient. Er moet voor gezorgd worden dat de inschrijver bij het lezen van het dossier de hoeveelheden makkelijk kan controleren. Er moet een voldoende aantal plannen zijn en in de gedetailleerde meetstaten moet de oorsprong van de hoeveelheden en de berekeningswijze worden toegelicht.	
	Vage, onvoldoende gedetailleerde of verschillende soorten werkzaamheden omvattende posten vermijden waarvoor het voor de inschrijver moeilijk is om een prijs in te dienen. Die posten, die vaak in globale of forfaitaire prijzen worden uitgedrukt, bemoeilijken de analyse van de prijzen van de inschrijvingen en de opvolging van de werken. Het zal bijvoorbeeld zeer moeilijk zijn om een nieuwe prijs te bepalen als de post tijdens de werken wijzigt.	
	Als er een post in VH wordt uitgewerkt, moet erop worden gelet dat de posten "pro memorie inbegrepen in" die eraan verbonden zouden zijn, niet veel meer werk met zich meebrengen. In geval van de herstelling van zichtbeton bijvoorbeeld moeten er, naast de plaatselijke herstelling, voorafgaandelijk ook sonderingen worden uitgevoerd en moet er een algemene bescherming worden aangebracht. Die werken mogen dan ook niet worden opgenomen in de post herstelling in VH, want die heeft in principe slechts betrekking op een deel van het oppervlak.	
	In alle opdrachten stelt de BGHM dat de bouwplaatsinstallatie "pro memorie verdeeld moet worden over alle posten", behalve in specifieke gevallen die ter goedkeuring moeten worden voorgelegd (vb.: renovatie van een tuin binnenin het huizenblok met gebruik van ongebruikelijke heftoestellen). Andere posten zoals de as-buitplannen zijn ook "pro memorie" (zie WO 2017).	
	Elementen die uitgevoerd moeten worden door bedrijven zoals Vivaqua (aansluiting op de openbare riolering) mogen geen deel uitmaken van de aanneming en er mag geen prijs voor worden ingediend. Ze worden niettemin vermeld opdat de aannemer zou kunnen zorgen voor de algemene coördinatie van het geheel.	
Varianten	De meetcodes moeten logisch zijn en in de lijn liggen van wat gebruikelijk is.	
	Vereiste varianten worden afgeraden door de BGHM, omdat ze de analyse van de inschrijvingen zeer ingewikkeld maken en in de meeste gevallen geen meerwaarde bieden. Varianten hebben enkel nut als de ontwerper van oordeel is dat de prijs van de variatie +/- gelijk is en dat de inschrijver bijvoorbeeld voor het één of het andere een grotere korting zou kunnen krijgen. Ter herinnering, het is de laagste regelmatige offerte (inclusief variant) die moet worden gekozen.	
Opties	Ter herinnering: de inschrijvers worden beoordeeld op basis van de prijs, incl. optie. De BGHM dringt dus aan op het toekomstige karakter van de optie, zowel technisch als financieel gezien. Het is ook noodzakelijk dat de OVM, voordat de werkopdracht wordt uitgeschreven, in een andere financieringswijze dan het investeringsprogramma voorziet voor de optie.	
Kwaliteit / duurzaamheid van de materialen	Materialen die te veel onderhoud vragen en te kwetsbare materialen en systemen moeten worden vermeden.	
Vereisten van de regies en milieuvereisten	De studie bureaus moeten in hun dossier de noodzakelijke bijzondere voorschriften opnemen en de bouwheer, indien nodig, coördinatievergaderingen met de regies voorstellen voordat het definitieve dossier wordt uitgewerkt.	
Asbest en asbestverwijdering	Het dossier moet een volledige en destructieve asbestinventaris bevatten. Wat de asbestverwijdering betreft, nemen de studie bureaus in hun technische bepalingen de afbraak van de asbesthoudende elementen op in de vorm van op basis van de asbestinventaris in VH uitgedrukte posten.	

BIJLAGEN		CHECK
Sociale bepalingen	Als de raming hoger is dan of gelijk is aan € 750.000 moeten er sociale bepalingen worden opgenomen in het dossier. Die bepalingen worden opgesteld op basis van het typemodel van de BGHM. Het studiebureau moet het aantal dagen berekenen en dat aantal invullen op het typedocument. In geval van een opdracht met percelen bepaalt de raming van elk perceel of er sociale bepalingen moeten worden opgesteld of niet.	
Veiligheidsplan	Het veiligheids- en gezondheidsplan is verplicht als de ontwerper voorziet dat er minstens twee aannemers gelijktijdig aan het werk zullen zijn (onderaannemers, enz.). We vestigen de aandacht van de OVM's op het feit dat de « evaluatiefiche van de offertes » niet systematisch verplicht is en dat de coördinator zijn keuze om die bij de bouwheer op te vragen, moet motiveren.	
Asbestinventaris	Elk dossier moet een volledige en destructieve asbestinventaris bevatten. Als de inventaris na de aanbesteding echter aangevuld zou moeten worden voor bepaalde zones (bijvoorbeeld sommige ontoegankelijke woningen), wordt daarvoor een termijnopschorting gepland.	
ANDERE PUNTEN		CHECK
Opneming van voorwaardelijke schijven	Ter herinnering: een voorwaardelijke schijf maakt integraal deel uit van de basisopdracht. De voorwaardelijke schijf moet bij de aannemer worden besteld zodra de voorwaarde zich voordoet. Er moet dus een volledig bestek worden opgesteld voor de werken met betrekking tot de voorwaardelijke schijf. Wat het toezicht betreft, moet er altijd een voorontwerp worden ingediend voor de betreffende werken en het is de volledige raming incl. voorwaardelijke schijf die zal bepalen of het dossier « basis aanbesteding » ter informatie of ter goedkeuring naar de BGHM moet worden gestuurd.	