



OPROEP TOT AANBIEDING VAN NIEUWE WONINGEN

*Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
Sociale huisvestingsmaatschappijen*

INHOUDSTAFEL

1	ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
1.1	Voorwerp van de oproep.....	3
1.2	De betrokken diensten: samenwerking en respectievelijke rol SHM - VMSW.....	4
1.3	Inlichtingen.....	4
1.4	De aanbiedingen.....	4
1.5	De aard van de aanbieding.....	5
1.6	Plaatsbezoek.....	5
1.7	Taalgebruik.....	5
2	PROCEDURE EN BEOORDELING.....	6
2.1	Beoordeling van de aanbiedingen door de SHM, in overleg met de VMSW.....	6
2.1.1	Beoordeling van de regelmatigheid en volledigheid van de aanbieding.....	6
2.1.2	Inhoudelijke beoordeling van de aanbieding door de SHM.....	6
2.2	Nazicht door de VMSW en toekenning van de financiële middelen.....	7
2.2.1	Advies van de VMSW met betrekking tot beoordeling door de SHM.....	7
2.2.2	De toekenning van financiële middelen.....	7
2.3	Beslissing tot verwerving van de aanbieding.....	8
2.4	Timing.....	8
2.5	Afbreken van de procedure door de SHM.....	8

1 ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Voorwerp van de oproep

Deze oproep geeft een beschrijving van de wijze waarop de sociale huisvestingsmaatschappijen (hierna: SHM), bijgestaan door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW), een oproep tot het aanbieden van nieuwe woningen, zoals hierna nader omschreven, wensen te organiseren.

De onderhavige oproep beoogt de kandidaat-aanbieders uit de private bouwsector te wijzen op de interesse van de sociale huisvestingssector in nieuwe woningen en hen op te roepen deze aan te bieden aan de SHM. Het voorwerp van de oproep omvat de aanbidding van bestaande nieuwe woningen - zowel appartementen als huizen.

Een woning wordt als "nieuw" beschouwd indien deze nieuw is voor de toepassing van de btw zoals bedoeld in artikel 44 §3, 1°, a W.BTW; bijgevolg zal een woning in aanmerking komen indien de levering ervan plaatsvindt uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van haar eerste ingebruikneming of haar eerste inbezitneming. Ter bepaling van het tijdstip van de levering wordt er verwezen naar de btw-wetgeving (artikel 16 §1 W.BTW), volgens dewelke de levering plaatsvindt op het tijdstip van de eigendomsoverdracht of uiterlijk bij het verstrijken van voornoemde nieuw-termijn in geval van een voordien ondertekende compromis waarin de eigendomsoverdracht is uitgesteld.

Het moet daarbij ook gaan om bestaande nieuwe woningen die op het ogenblik van de aanbidding voldoen aan de in onderhavige oproep opgenomen voorwaarden. De woning zal als bestaande woning kunnen beschouwd worden indien een of meer van de volgende eindafwerkingen ontbreken: keukenuitrusting, sanitaire toestellen en vloerbekledingen. Deze eventuele niet uitgevoerde eindafwerkingen zullen geraamd worden en in rekening worden gebracht bij het beoordelen van de prijs.

In bijlage 1 bij deze oproep wordt een overzicht gegeven van de deelnemende SHM's met een opsomming van de gemeenten en deelgemeenten gelegen op hun werkingsgebied waarvoor de betreffende SHM aanbiddingen wenst te bekomen.

Uiteraard is het elke deelnemende SHM te allen tijde toegestaan aankopen van (nieuwe) woningen te verrichten los van de onderhavige oproep en bijgevolg los van de voor onderhavige oproep gereserveerde financiële middelen vanwege VMSW.

De overheidsopdrachtenreglementering is niet van toepassing op onderhavige oproep, maar de betrokken SHM's en de VMSW wensen de oproep op een zo transparant mogelijke manier doorgang te laten vinden. Om die reden wordt deze oproep bekendgemaakt via relevante kanalen en wordt hierna een beschrijving gegeven van de wijze waarop de oproep georganiseerd zal worden, met een omschrijving van het voorwerp van de beoogde aankopen alsook richtlijnen inzake de wijze waarop de aanbidding moet worden ingediend.

De initiatiefnemer behoudt zich het recht voor om, waar nodig en wenselijk, de oproep te wijzigen, aan te vullen, of nader te preciseren. Eventuele wijzigingen en/of aanvullingen en/of preciseringen van de oproep worden meegedeeld op dezelfde wijze als waarop onderhavige oproep wordt bekendgemaakt.

1.2 De betrokken diensten: samenwerking en respectievelijke rol SHM - VMSW

De onderhavige oproep wordt gerealiseerd in een samenwerking tussen de SHM's en de VMSW. De rol van de voor een bepaald werkingsgebied relevante SHM enerzijds en de VMSW anderzijds is daarbij verschillend.

De oproep wordt gecentraliseerd via de faciliterende tussenkomst vanwege de VMSW voor alle SHM's die deelnemen aan het project.

Het is evenwel de SHM binnen wiens werkingsgebied de aangeboden woningen zich situeren die in eerste instantie beoordeelt of de aangeboden woningen beantwoorden aan de vereisten en behoeften van de SHM én het is de betrokken SHM die de aangeboden woningen desgevallend zal aankopen.

De VMSW bekleedt vanuit diens bevoegdheden een adviesrol bij de beoordeling van de kandidaat-aanbieders en stelt vanuit zijn hoedanigheid de financiële middelen voor de aankoop van de aangeboden woningen ter beschikking aan de SHM opdat deze laatste de aankoop van de woning zou kunnen financieren. Daarbij heeft de VMSW als verstrekker van dergelijke financiële middelen naast een evaluatie van de beoordelingen zoals gedaan door de SHM een doorslaggevende rol in het geval er sprake is van een "overaanbod in globo" voor het geheel van de door de SHM beoogde aankopen (zie verder).

1.3 Inlichtingen

Alle correspondentie aan de VMSW betreffende voorliggende procedure dient schriftelijk per brief, fax of e-mail aan het volgende adres te worden gericht:

Koloniënstraat 40
1000 Brussel
F: 02/ 505 42 00
E: info@vmsw.be

Voor wat betreft de indiening van de aanbiedingen, zie evenwel 1.4.

1.4 De aanbiedingen

De indiening van de aanbiedingen dient schriftelijk te gebeuren. De aanbieding moet in 1 exemplaar aangetekend worden toegezonden aan de SHM op wiens werkingsgebied de aangeboden nieuwe woning zich situeert of ter plaatse aan de betreffende SHM worden overhandigd tegen ontvangstbewijs.

Tevens dient kopie van de aanbieding onder dezelfde voornoemde voorwaarden gericht te worden aan de VMSW.

Het staat de initiatiefnemer vrij een aanbieding gedaan aan een SHM over te maken aan een andere SHM op wiens werkingsgebied de aanbieding eveneens is gelegen.

Indien de aanbieding onderworpen is aan bepaalde voorwaarden - die niet indruisen tegen de uitgangspunten van voorliggende procedure voor de aankoop van nieuwe woningen - dienen deze uitdrukkelijk te worden vermeld.

Het komt aan de kandidaat-aanbieder toe de prijs van zijn aanbieding op te geven. Die prijs zal dan worden beoordeeld volgens de hierna beschreven beoordelingsprocedure.

Het is aan de kandidaat-aanbieder evenwel ook toegestaan een aanbieding te doen zonder prijsopgave. Gezien het in dat geval een loutere kennisgeving van een mogelijke aanbieding betreft, komt het aan de betreffende SHM op wiens werkingsgebied de aanbieding is gelegen dan toe hiervoor een passende prijs te formuleren. Dergelijke werkwijze is ten alle tijde en ook buiten de voorliggende procedure mogelijk. De aanbiedingen onder opgave van een prijs zullen prioritair beoordeeld worden binnen het kader van deze procedure en de kennisgevingen van aanbiedingen zonder prijsopgave zullen pas nadien behandeld worden mede in functie van de resterende

middelen.

De aanbieding dient minstens de volgende documenten te bevatten:

- een ingevuld en door een bevoegde persoon ondertekend modelformulier zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze oproep;
- de plannen en technische beschrijving van de aangeboden woning(en);
- overzicht van alle relevante kostprijselementen (minstens kostprijs grond (exclusief kosten), bouwkostprijs (exclusief btw), studie- en andere kosten (exclusief btw), ...), aangaande de aanbieding inclusief de stavingstukken hiervan;
- overzicht van alle contactpersonen en hun gegevens (bijvoorbeeld: architect, studiebureau, ...).

De aanbieding moet uiterlijk op **30.09.2010** worden ontvangen.

Het blijft ook mogelijk voor kandidaat-aanbieders om zich ook nog na de uiterste datum tot kandidaatstelling kenbaar te maken aan de betreffende SHM en de VMSW en hierbij (nieuwe) woningen aan te bieden. Dergelijke aanbiedingen zullen evenwel niet worden opgenomen in de prioritaire beoordeling van de tijdig ontvangen aanbiedingen in het kader van voorliggende oproep met aanwending van de financiële middelen die daartoe worden gereserveerd, maar kunnen verder nuttig gevolg krijgen naar de toekomst toe.

1.5 De aard van de aanbieding

Een aanbieding is bindend van zodra ze werd ingediend, met dien verstande dat:

1. een reeds ingediende aanbieding kan worden gewijzigd of ingetrokken vóór het uiterste tijdstip voor de indiening van een aanbieding middels een schriftelijke verklaring te versturen aan de betreffende SHM en de VMSW, behoorlijk ondertekend door de kandidaat-aanbieder of zijn gevolmachtigde, met nauwkeurige vermelding van het voorwerp en de draagwijdte van de wijzigingen of van de intrekking.
2. een reeds ingediende aanbieding kan worden ingetrokken na het uiterste tijdstip voor de indiening van een aanbieding indien uit een schriftelijke verklaring, behoorlijk ondertekend door de kandidaat of zijn gevolmachtigde, en de nodige stavingstukken onweerlegbaar blijkt dat de kandidaat-aanbieder een derde koper heeft gevonden die bereid is een hogere prijs voor de aangeboden woningen te betalen dan de prijs van de aanbieding.

Het bindende karakter van een aanbieding neemt een einde na een periode van dertig kalenderdagen vanaf de uiterste datum voor het indienen van een aanbieding. In geval een aanbieding positief wordt beoordeeld door de betrokken SHM volgens de hierna beschreven regels, zal een verzoek tot verlenging van de aanbieding met dertig dagen worden overgemaakt aan de aanbieder, zonder dat deze laatste de aanbieding op dat ogenblik nog in ongunstige zin mag wijzigen.

1.6 Plaatsbezoek

De kandidaat-aanbieder verbindt zich ertoe onmiddellijk gevolg te geven aan een verzoek tot plaatsbezoek.

1.7 Taalgebruik

De kandidaat-aanbieder gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de betreffende SHM en de VMSW. Van documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan de SHM of de VMSW een, desgevallend beëdigde, vertaling eisen.

2 PROCEDURE EN BEOORDELING

Hierna volgt een schets van de wijze waarop de beoordeling zal plaatsvinden.

Er is op te wijzen dat de SHM en de VMSW tijdens de beoordelingsprocedure mogelijk nog extra documenten kunnen opvragen, waaronder:

- kopie van de bouwvergunning met EPB-certificaat;
- bodemattest;
- verklaring van de kandidaat-aanbieder dat op het terrein geen vervuilende activiteiten zijn of werden uitgeoefend die voorkomen op de lijst van OVAM;
- bewijs van eigendom;
- verklaring van de kandidaat-aanbieder aangaande de hypotheek die al dan niet rust op de aanbidding;
- verklaring van de kandidaat-aanbieder aangaande de zakelijke rechten waarmee de aanbidding mogelijk is bezwaard.

Bovendien kunnen zij overgaan tot een plaatsbezoek.

2.1 Beoordeling van de aanbiedingen door de SHM, in overleg met de VMSW

De SHM zal in eerste instantie een beoordeling opstellen voor elk van de aanbiedingen overeenkomstig de hierna volgende principes. De betrokken SHM stelt een beoordelingsrapport op ten behoeve van de VMSW waarbij wordt aangegeven of de gedane aanbiedingen al dan niet voldoen en of een aankoop door de SHM wordt voorgesteld, desgevallend na afweging van verschillende aanbiedingen.

2.1.1 Beoordeling van de regelmatigheid en volledigheid van de aanbidding

In geval van onvolledigheid van een aanbidding heeft de SHM de mogelijkheid om, hetzij de aanbidding als onregelmatig te beschouwen en dus te verwerpen, hetzij de aanbidding te beoordelen op grond van de wel overgemaakte documenten, hetzij de kandidaat uit te nodigen om bijkomende documenten over te maken.

In het geval de kandidaat-aanbieder, om welke reden dan ook, in de onmogelijkheid verkeert de gevraagde gegevens geheel of gedeeltelijk voor te leggen, dient dit te worden vermeld in diens aanbidding.

2.1.2 Inhoudelijke beoordeling van de aanbidding door de SHM

2.1.2.1 Beoordeling van de aanbidding als zodanig

Nadat de aanbiedingen worden beoordeeld op hun volledigheid en regelmatigheid, zal de betrokken SHM de aanvaardbaarheid van de aanbidding beoordelen in het licht van de beoordelingsrichtlijnen aangaande de specifieke aandachtspunten m.b.t. appartementen, de specificaties en de prijsvoorwaarden die als bijlage 2 bij de onderhavige oproep worden gevoegd.

De prijsvoorwaarden zijn richtlijnen en geven een belangrijke indicatie van het kader waarbinnen de prijs zich moet situeren opdat deze als aanvaardbaar zou beschouwd worden nu zij de basis vormen van de subsidiëring vanwege de VMSW aan de SHM. Enkel indien er volgens de betrokken SHM goede redenen voorhanden zijn, zal ervan worden afgeweken.

Mogelijk kunnen op initiatief van de SHM nog onderhandelingen, onder meer aangaande de prijs, worden aangeknoopt die kunnen leiden tot aanpassing van de aanbidding. De betrokken SHM

behoudt zich evenwel het recht voor in het licht van de omstandigheden te besluiten al dan niet (prijs)onderhandelingen aan te vatten.

De betrokken SHM behoudt zich eveneens het recht voor de aanbiedingen te beoordelen op basis van de prioriteiten in haar woonbeleid. De beoordeling kan dan onder meer worden beïnvloed door de concentratie van sociale woningen binnen een bepaalde zone in haar werkingsgebied, door de gangbare prijzen binnen een bepaalde regio of door de noodzaak voor woongelegenheden die beantwoorden aan bepaalde vereisten. De opportuniteiten en belangstelling kunnen verschillen naargelang de SHM. De verschillen in beoordeling kunnen niet worden ingeroepen door de kandidaat-aanbieders wiens aanbieding niet wordt aanvaard.

2.1.2.2 Meerdere aanvaardbare aanbiedingen

In het geval een SHM om financiële redenen of beleidsredenen een keuze dient te maken tussen verschillende aanbiedingen dewelke voor haar allen beantwoorden aan de verwachtingen (meer bepaald aan de specificaties en waarvoor een aanvaardbare prijs wordt gevraagd volgens de SHM), zal haar beoordeling afhankelijk worden gesteld van de spreiding van de verschillende aanbiedingen in het licht van het werkingsgebied van de SHM en in het licht van de ligging van de reeds bestaande sociale huisvesting op haar werkingsgebied. Indien in voorkomend geval de ligging van de verschillende aanbiedingen als evenwaardig kan worden beschouwd, zal de betrokken SHM haar keuze afhankelijk stellen van de prijs/kwaliteitsverhouding.

2.2 Nazicht door de VMSW en toekenning van de financiële middelen

2.2.1 Advies van de VMSW met betrekking tot beoordeling door de SHM

Gelet op haar ondersteuningsplicht en gelet op de uitkering van de renteloze lening om de aankoop van de te verwerven woningen te financieren, zal de uiteindelijke verwerving van de woning mede afhangen van het advies daaropvolgend van de VMSW en de terbeschikkingstelling door de VMSW van de nodige financiële middelen.

2.2.2 De toekenning van financiële middelen

De verwerving door de SHM op basis van de voorgaande inhoudelijke beoordeling door de SHM - en bevestigd door de VMSW - zal ten slotte ook afhangen van het voorhanden zijn van voldoende financiële middelen voor de toekenning van een renteloze lening door de VMSW aan de SHM.

De middelen die de VMSW ter beschikking stelt voor de toekenning van renteloze leningen aan de SHM's zijn vanzelfsprekend niet onbeperkt. Indien er sprake zou zijn van een overaanbod aan aanbiedingen die de SHM's samen genomen, zouden willen verwerven in het kader van het voorliggende project, zal de VMSW de aanbiedingen die een positieve beoordeling hebben gekregen vanwege de betrokken SHM (en bevestigd door de VMSW) beoordelen op basis van een prijs/kwaliteitstoetsing. De aanbiedingen die de minst gunstige beoordeling krijgen, worden in dit geval door de VMSW niet weerhouden voor de toekenning van een renteloze lening aan de SHM en zullen dan door de SHM niet in het kader van voorliggende oproep verworven worden. De kandidaat-aanbieder kan hieruit geen aanspraak op enige vergoeding afleiden.

Indien er sprake zou zijn van een overaanbod aan aanbiedingen, zal de VMSW de aanbiedingen die een positieve beoordeling hebben gekregen vanwege elke betrokken SHM (en bevestigd door de VMSW), beoordelen op basis van een prijs/kwaliteitstoetsing en een opportuniteitsafweging, rekening houdend met de beleidsprioriteiten.

Het staat de betrokken SHM vrij indien de VMSW geen renteloze lening kan aanbieden de aanbieder toch te aanvaarden, evenwel los van de gesloten samenwerkingsovereenkomst met de VMSW. De betrokken SHM is er echter in geen geval toe gehouden dit te doen.

2.3 Beslissing tot verwerving van de aanbidding

Op grond van de bovenstaande beoordeling zal de SHM bepalen of al dan niet tot de aankoop van de aanbidding kan worden overgegaan. Dit zal worden meegedeeld aan de betrokken kandidaat-aanbieder waarna kan worden overgegaan tot contractsluiting (ondertekening van het compromis).

De kandidaat-aanbieders wiens aanbidding niet wordt aanvaard, zullen daarvan door de SHM eveneens worden ingelicht.

2.4 Timing

De SHM en de VMSW nemen zich voor bij de beoordeling van de aanbiddingen de volgende timing in acht te nemen zonder dat de aanbidders daarbij rechten kunnen laten gelden:

- dertig kalenderdagen na de uiterste indieningsdatum maakt elke deelnemende SHM haar beoordelingsrapport over aan de VMSW;
- vijfenveertig kalenderdagen na de uiterste indieningsdatum heeft de VMSW de beoordelingsrapporten geanalyseerd, bij overaanbod verder geselecteerd en de beslissing tot toekenning van een renteloze lening overgemaakt aan de betrokken SHM.

2.5 Afbreken van de procedure door de SHM

De SHM tot wie een aanbidding werd gericht, behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te beëindigen. Het afbreken van een procedure geeft de kandidaten geen enkel recht op enige vergoeding of andere aanspraak.