

Br(ik – Alles voor stadstudenten vzw

**Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
van diensten**

Bestek nr. DKB/TVB - PPSMS/2017/01

Projectregie Pilotprojecten Studenten maken Stad

Uiterste tijdstip van ontvangst van de offertes:

Op vrijdag 21/04/2017 om 12u

INHOUD

I.	ALGEMENE BEPALINGEN.....	1
I.1.	LIJST AFWIJINGEN KB UITVOERING	1
I.2.	AANBESTEDENDE OVERHEID	1
I.3.	VOORWERP EN CLASSIFICATIE OPDRACHT	1
I.4.	GUNNINGSWIJZE	2
I.5.	TOEPASSELIJKE WETTELIJKE BEPALINGEN	2
I.6.	TOEPASSELIJKE DOCUMENTEN EN PLANNEN	3
I.7.	OVERIGE ALGEMEEN TOEPASSELIJKE BEPALINGEN	3
II.	ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN	4
A.	PLAATSING VAN DE OPDRACHT	4
A.1.	VERPLICHTE UITSLUITINGSGEVALLEN EN RSZ- EN FISCALE VERPLICHTINGEN (ART. 61, §§ 1, 2 (5° en 6°), 3 EN 4, ARTS. 62 en 63 KB PLAATSING)	4
A.2.	MODALITEITEN.....	5
A.2.1.	PERCELEN (ARTS. 11, 54, § 2 EN 89 KB PLAATSING)	5
A.2.2.	VARIANTEN (ART. 9 KB PLAATSING)	6
A.2.3.	OPTIES (ART. 10 KB PLAATSING)	6
A.3.	OFFERTE – OPENING, INDIENING, VORM EN INHOUD.....	6
A.3.1.	OPENING EN INDIENING VAN DE OFFERTES	6
A.3.2.	VORM EN INHOUD OFFERTE	6
A.3.3.	VOORDRACHT VAN ONDERAANNEMERS (ART. 12 KB PLAATSING EN ART. 12 KB UITVOERING)	7
A.3.4.	VERBINTENISTERMIJN (ART. 57 KB PLAATSING)	7
A.4.	PRIJS	7
A.4.1.	PRIJSVASTSTELLING (ART. 13 KB PLAATSING)	7
A.4.2.	PRIJSOPGAVE (ART. 16 KB PLAATSING)	8
A.4.3.	INBEGREPEN PRIJSELEMENTEN (ART. 19, § 3 KB PLAATSING)	8
A.4.4.	PRIJSHERZIENING (ART. 20 KB PLAATSING)	8
A.4.5.	PRIJSONDERZOEK (ART. 21 KB PLAATSING)	8
A.5.	GUNNINGSCRITEIA.....	8
A.5.1.	ONDERHANDELINGSPROCEDURE – GUNNINGSCRITEIA (ART. 107 KB PLAATSING)	8
A.5.2.	ONDERHANDELINGEN	9
B.	UITVOERING VAN DE OPDRACHT	10
B.1.	ALGEMENE UITVOERINGSBEPALINGEN	10
B.1.1.	UITVOERINGSTERMIJN (ART. 147 KB UITVOERING)	10
B.1.2.	DIENSTVERLENINGSPLAATS (ART. 149 KB UITVOERING)	10
B.1.3.	LEIDING EN TOEZICHT OP UITVOERING (ART. 11 KB UITVOERING)	10
B.1.4.	BORGTICHT (ART. 25 TOT EN MET 33 KB UITVOERING)	11
B.1.5.	VASTE OF MINIMALE HOEVEELHEDEN (ARTS. 148 EN 151, § 5 KB UITVOERING)	12
B.1.6.	OVERDRACHT BIJ FAILLISSEMENT (ART. 38 KB UITVOERING)	12
B.2.	BETALINGEN.....	12

////////////////////////////////////

B.2.1.	WIJZE WAAROP DE PRIJS WORDT BETAALD (ART. 66 KB UITVOERING)	12
B.2.2.	PROCEDURE (ARTS. 150, 156 EN 160 KB UITVOERING)	13
B.2.3.	OVERIGE BEPALINGEN	13
B.3.	INTELLECTUELE RECHTEN EN VERTROUWELIJKHEID	13
B.3.1.	INTELLECTUELE RECHTEN EN KNOWHOW (ART. 19 EN 20 KB UITVOERING)	13
B.3.2.	BESTAANDE INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN (ART. 17 KB PLAATSING)	14
B.3.3.	VERTROUWELIJKHEID (ART. 18 KB UITVOERING)	14
B.4.	SANCTIES EN RECHTSVORDERINGEN	14
B.4.1.	STRAFFEN (ART. 45 KB UITVOERING)	14
B.4.2.	VERTRAGINGSBOETES (ART. 46 EN 154 KB UITVOERING)	15
B.4.3.	RECHTSVORDERINGEN (ART. 73 KB UITVOERING)	15
B.5.	KEURINGEN EN OPLEVERING	15
B.5.1.	KEURINGEN (ART. 41 TOT EN MET 43 KB UITVOERING)	15
B.5.2.	OPLEVERING (ART. 64 EN 156 KB UITVOERING)	15
B.5.3.	KOSTEN VAN KEURING EN OPLEVERING (ART. 18 KB PLAATSING)	16
B.6.	UITVOERINGSVOORWAARDEN.....	16
B.6.1.	NON-DISCRIMINATIE	16
III.	TECHNISCHE VOORSCHRIFTEN.....	17
IV.	INVENTARIS	<u>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</u>
	OFFERTEFORMULIER.....	24

////////////////////////////////////

I. ALGEMENE BEPALINGEN

I.1. LIJST AFWIJINGEN KB UITVOERING

De artikelen van het KB Uitvoering waarvan dit bestek afwijkt, zijn: geen

I.2. AANBESTEDENDE OVERHEID

1. Deze opdracht wordt uitgeschreven door Br(ik – Alles voor Stadstudenten vzw, met ondernemingsnummer 0464.281.788 en maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Bloemenstraat 32, in het kader van het samenwerkingsprotocol dat op 25/02/2014 werd afgesloten met de Minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel, de Vlaams Bouwmeester en de Brussels Bouwmeester.
2. Volgende administratieve entiteit is belast met de opvolging van deze opdracht:
Team Vlaams Bouwmeester, Grasmarkt 61 te 1000 Brussel. Dossierbeheerder voor onderhavige opdracht is mevrouw Annelies Augustyns.

Alle briefwisseling m.b.t. deze opdracht moet naar die entiteit worden gestuurd, behoudens toepassing van punt 5 hierna.

3. Verder informatie kan bekomen worden bij het team Vlaams Bouwmeester, Annelies Augustyns annelies.augustyns@bz.vlaanderen.be 02 553 29 61.
4. Leidend ambtenaar voor deze opdracht is Koen Van Ryckeghem, directeur Br(ik koen@brik.be 02 211 05 40

Ieder deurwaardersexploot bestemd voor de aanbestedende overheid moet worden betekend aan hetzelfde adres, alsook de aangetekende brief waarbij een schuldvordering wordt overgedragen of inpandgegeven.

I.3. VOORWERP EN CLASSIFICATIE OPDRACHT

Deze opdracht omvat het uitvoeren van de projectregie voor de 2 pilootprojecten Studenten maken Stad;
Perceel 1: projectregie voor het project op de site van **Abattoir** NV in Anderlecht
Perceel 2: projectregie voor het project **K-Druum** in het centrum van Brussel.

////////////////////////////////////

U kunt deze regelgeving terugvinden op:

<http://overheid.vlaanderen.be/regelgeving-overheidsopdrachten>

I.6. TOEPASSELIJKE DOCUMENTEN EN PLANNEN

- Brochure verkennend onderzoek Pilootprojecten Studenten maken Stad
- reglement Pilootprojecten Studenten maken Stad
- Conformiteitseisen studentenkamers Brussel

I.7. OVERIGE ALGEMEEN TOEPASSELIJKE BEPALINGEN

1. De opdracht heeft een initiële looptijd van maximum 3 jaar, te rekenen vanaf de datum vermeld bij de sluiting.
2. De inschrijver gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de aanbestedende overheid.

Van documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan de overheid een, desgevallend beëdigde, vertaling eisen.

3. De aanbestedende overheid ziet er op toe dat deze opdracht wordt uitgevoerd met inachtneming van de anti-discriminatiewetgeving.
Zie de bepalingen inzake non-discriminatie onder A.1. en B.6.1.

4. De raming van de opdracht zijn;

Perceel 1 / Abattoir NV: maximum 40.000 EUR excl. BTW

Perceel 2 / K-druum : maximum 20.000 EUR excl. BTW



De aanbestedende overheid heeft het recht één of meerdere percelen niet te gunnen en eventueel opnieuw te gunnen op dezelfde of op een andere wijze.

De inschrijver mag voor meerdere percelen inschrijven door middel van het indienen van één document waarin hij de offertes voor al die percelen opneemt.

De inschrijver vermeldt in zijn offerte die hij voor meerdere percelen indient, zijn voorkeurvogorde voor de gunning van deze percelen.

A.2.2. VARIANTEN (ART. 9 KB PLAATSING)

Het indienen van vrije varianten is verboden.

A.2.3. OPTIES (ART. 10 KB PLAATSING)

Het indienen van vrije opties is verboden.

A.3. OFFERTE – OPENING, INDIENING, VORM EN INHOUD

A.3.1. OPENING EN INDIENING VAN DE OFFERTES

Het uiterste tijdstip van ontvangst van de offertes is vrijdag 21/04/2017 om 12u.

De offertes worden overgelegd via e-mail op volgend e-mailadres: annelies.augustyns@bz.vlaanderen.be

A.3.2. VORM EN INHOUD OFFERTE

De aandacht van de inschrijver wordt erop gevestigd dat hij zijn offerte moet invullen op het bij dit bestek behorende formulier.

Hierna volgt een niet-limitatief overzicht van alle documenten die, naast het offerteformulier en de inventaris, bij de offerte gevoegd moeten worden:

1/ alle documenten in het kader van de uitsluitingsgevallen (zie A.1.);

3/ Een nota met de inlichtingen en gegevens m.b.t. de kwaliteit van de door de inschrijver voor deze opdracht ingezette persoon (maximaal 1 A4 pagina)

////////////////////////////////////

- CV(s) van de persoon die door de inschrijver met de effectieve uitvoering van de opdracht zullen worden belast en waaruit een grondige deskundigheid blijkt m.b.t. het specifieke voorwerp van deze opdracht; EN
- 1 relevante referentieopdrachten uitgevoerd door de persoon of personen die door de inschrijver met de effectieve uitvoering van de opdracht zullen worden belast, waaruit moet blijken dat deze over een specifieke expertise inzake het voorwerp van deze opdracht beschikken

3/ Een korte nota (maximaal 1 A4 pagina) waarin de inschrijver zijn eerste reflectie weergeeft over de opgave. In deze nota kunnen aspecten aan bod komen zoals de visie op de opdracht en benadering van de opdracht, de manier waarop zal samengewerkt worden met de verschillende partners en de motivatie om aan deze opdracht deel te nemen. Ook de werkmethode wordt toegelicht. Uit dit plan van aanpak moet duidelijk zijn hoeveel uren gepresteerd zullen worden per deel van de opdracht.

4/ ingevulde en ondertekende offerte met prijsopgave

A.3.3. VOORDRACHT VAN ONDERAANNEMERS (ART. 12 KB PLAATSING EN ART. 12 KB UITVOERING)

A.3.4. VERBINTENISTERMIJN (ART. 57 KB PLAATSING)

De inschrijvers blijven gebonden door hun offerte gedurende een termijn van honderd twintig kalenderdagen, ingaand de dag na de uiterste ontvangstdatum van de offertes.

A.4. PRIJS

A.4.1. PRIJSVASTSTELLING (ART. 13 KB PLAATSING)

Deze opdracht is een opdracht tegen globale prijs.

Opdracht

Deel 1:

opmaak projectdefinitie en –dossier samen met de overige leden van het projectteam

Deel 2:

bewaken ambities en vernieuwing uit de projectdefinitie zodat deze worden omgezet in een concreet uitvoeringsproject

Deel 3:

Het formuleren van beleidsaanbevelingen, het documenteren van een leer- en onderzoekstraject

////////////////////////////////////

- HEEL BELANGRIJK

De deskundigheid van de persoon die de opdracht zal uitvoeren. Naast deskundigheid betreffende projectregie, zal ook ervaring met de Brusselse planningscontext mee in rekening gebracht worden.

-BELANGRIJK

De visie op de gehele opdracht, rekening houdend met de uitgangspunten van de opdrachtgever zoals geformuleerd in deel III van dit bestek "technische voorschriften".

De kwaliteit van het plan van aanpak: het moet voor de opdrachtgever duidelijk zijn hoe de inschrijver de opdracht organiseert en hoe hij/zij zijn/haar tijd zal verdelen.

- BELANGRIJK

Het prijscriterium wordt beoordeeld aan de hand van de door de inschrijver opgegeven globale prijs.

A.5.2. ONDERHANDELINGEN

De gunning van deze opdracht gebeurt via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. Het bestuur heeft hierbij de mogelijkheid om op basis van een eerste beoordeling van de offertes over te gaan tot onderhandelingen. In het kader van deze onderhandelingen kunnen één of meerdere inschrijvers worden uitgenodigd om één of opeenvolgende aangepaste offertes in te dienen die kunnen leiden tot een BAFO.



B. UITVOERING VAN DE OPDRACHT

B.1. ALGEMENE UITVOERINGSBEPALINGEN

B.1.1. UITVOERINGSTERMIJN (ART. 147 KB UITVOERING)

De opdracht gaat van start na sluiting van de opdracht.

Indicatieve timing:

Opmaak projectdefinitie en –dossier:

- call voor projectregisseurs: maart 2017
- opleveren projectdefinitie: eind juni 2017

Ontwerpend onderzoek:

- call voor ontwerpteams: begin juli 2017
- selectie ontwerpteams: augustus 2017
- ontwerpend onderzoek: september 2017 – november 2017
- aanduiden laureaat ontwerpteam: december 2017

Uitvoering: vanaf januari 2018

Beleidsaanbevelingen: 2018

B.1.2. DIENSTVERLENINGSPLAATS (ART. 149 KB UITVOERING)

Diensten worden verleend in Brussel.

B.1.3. LEIDING EN TOEZICHT OP UITVOERING (ART. 11 KB UITVOERING)

Het mandaat van de leidende ambtenaar bestaat enkel uit:

- a) de technische en administratieve opvolging van de diensten tot en met de oplevering;
- b) de keuring van de prestaties, zowel de a priori als de a posteriori keuring;
- c) het nazicht van de schuldvorderingen en facturen;
- d) het opstellen van de processen-verbaal;

////////////////////////////////////

- d) De borgtocht zal in één keer vrijgegeven worden na de oplevering.
(Indien de borgtocht in meerdere delen zal vrijgegeven worden, beschrijf hier de manier waarop de vrijgave zal plaatsvinden.)

B.1.5. VASTE OF MINIMALE HOEVEELHEDEN (ARTS. 148 EN 151, § 5 KB UITVOERING)

B.1.6. OVERDRACHT BIJ FAILLISSEMENT (ART. 38 KB UITVOERING)

In geval van faillissement van de opdrachtnemer kan de opdracht, onder voorwaarden bepaald in artikel 38 van het KB Uitvoering, overgedragen worden naar een door de curator voorgestelde onderneming, bijvoorbeeld naar de onderaannemers.

B.2. BETALINGEN

B.2.1. WIJZE WAAROP DE PRIJS WORDT BETAALD (ART. 66 KB UITVOERING)

- a) De diensten worden betaald na afronding van elke deelopdracht:
 - na deel 1 (opmaak projectdefinitie en projectdossier samen met de overige leden van het projectteam)
 - na deel 2 (Bewaken van de ambities en vernieuwing uit de projectdefinitie zodat deze worden omgezet in een concreet bouwproject)
 - na deel 3 (formulieren van aanbevelingen)

- b) Elk berekend totaalbedrag in euro wordt desgevallend afgerond naar de hogere of lagere tweede decimaal, al naargelang de derde decimaal minstens 5 of minder bedraagt.

- c) De factuur moet de volgende gegevens bevatten:
 - de geleverde prestatie
 - datum van prestatie
 - post- of bankrekeningnummer
 - factuurnummer
 - factuurdatum
 - BTW-tarief en toegepast tarief
 - Inkoopordernummer

De factuur geldt als schuldvordering.



- (3) het exclusieve en onvoorwaardelijke huur- en leenrecht, en
- (4) het exclusieve en onvoorwaardelijke recht op mededeling aan het publiek, en dit alles zonder enige andere beperking in de tijd dan de beperkingen die voorzien zijn in de wet van 30 juni 1994 betreffende het auteursrecht en de naburige rechten.

De vergoeding voor de overdracht van deze rechten is begrepen in het totaalbedrag van de offerte, ongeacht uitdrukkelijke vermelding bij de uitvoering van de opdracht.

B.3.2. BESTAANDE INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN (ART. 17 KB PLAATSING)

De inschrijver is verplicht in zijn offerte aan te geven welke intellectuele eigendomsrechten waarvan hij titularis is of waarvoor hij van een derde een gebruikslicentie moet verkrijgen nodig zijn voor het geheel of een deel van de uit te voeren prestaties.

De aankoop prijs en de verschuldigde vergoedingen voor de gebruikslicenties van deze intellectuele eigendomsrechten moeten inbegrepen zijn in de geboden prijzen.

B.3.3. VERTROUWELIJKHEID (ART. 18 KB UITVOERING)

De informatie die de aanbestedende overheid in het kader van deze opdracht ter beschikking stelt, mag niet voor andere doeleinden worden aangewend, noch aan derden worden megedeeld.

De dienstverlener dient alle maatregelen te treffen om het confidentiële karakter van de beschikbaar gestelde informatie, de gegevens en de onderzoeksresultaten te doen bewaren door hemzelf en door eenieder die er toegang toe heeft.

De dienstverlener dient in zijn contracten met de onderaannemers eveneens deze verplichtingen inzake vertrouwelijkheid over te nemen.

B.4. SANCTIES EN RECHTSVORDERINGEN

B.4.1. STRAFFEN (ART. 45 KB UITVOERING)

Elke gebrekkige uitvoering geeft aanleiding tot een algemene straf (behoudens de toepassing van bijzondere straffen).

Een algemene straf is eenmalig of dagelijks en het bedrag ervan wordt berekend overeenkomstig art. 45, §2, 1° en 2° van het KB Uitvoering.



B.5.3. KOSTEN VAN KEURING EN OPLEVERING (ART. 18 KB PLAATSING)

B.6. UITVOERINGSVOORWAARDEN

B.6.1. NON-DISCRIMINATIE

De dienstverlener verbindt zich er toe bij het uitvoeren van deze opdracht niemand te discrimineren op grond van geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschappen, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming of syndicale overtuiging. Hij waarborgt dit zowel ten aanzien van zijn personeelsleden onderling als ten aanzien van derden, zoals deelnemers, bezoekers, externe medewerkers,...

De dienstverlener verbindt zich er toe, voor zo ver redelijk, aanpassingen door te voeren, op vraag van personen met een handicap, die de beperkende invloed van een onaangepaste omgeving op de participatie van een persoon met een handicap neutraliseren (zie artikel 19 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid).

De dienstverlener verbindt zich ertoe de werknemers en derden zoals deelnemers, bezoekers, externe medewerkers,... mee te delen dat hij geen rekening zal houden met vragen of wensen van discriminerende aard.

Indien een personeelslid van de dienstverlener zich tijdens de uitvoering van de opdracht schuldig maakt aan discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag, zal de dienstverlener de nodige maatregelen treffen om een eind te maken aan dit gedrag en waar nodig het slachtoffer in eer herstellen. De werknemers met hiërarchische verantwoordelijkheden zullen toezien op het naleven van dit engagement.

Bij elke mogelijke klacht in dit verband tegen de dienstverlener, zal deze zijn volledige medewerking verlenen aan eventueel onderzoek dat in dit verband verricht wordt door een meldpunt discriminatie of een andere organisatie, in dit verband aangesteld door de Vlaamse overheid. De dienstverlener vraagt tevens al zijn personeelsleden alert te zijn voor discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag, in die zin dat ze de gevallen waar ze getuige van zijn, onmiddellijk dienen te melden aan een werknemer met hiërarchische verantwoordelijkheid.

De dienstverlener verbindt zich ertoe om geen druk uit te oefenen op eigen personeelsleden, die slachtoffer worden van discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag door een klant of een derde, om af te zien van eventuele indiening van een klacht of inleiding van een vordering voor de rechtbank in dit verband.

De dienstverlener ziet er op toe dat ook de onderaannemers, die hij eventueel inschakelt voor de opdracht, zich houden aan deze uitvoeringsvoorwaarden.

////////////////////////////////////

III. TECHNISCHE VOORSCHRIFTEN

1. Initiatief Pilotprojecten ‘Studenten maken Stad’

Voor meer informatie over het initiatief, de ambities, het instrument pilotprojecten, de projectstructuur en het procesverloop verwijzen we naar het [reglement ‘Pilotprojecten Studenten maken Stad’](#).

In aanloop naar de oproep naar bouwheren voor Pilotprojecten Studenten Maken Stad, werd in augustus 2014 het studieteam URA Yves Malysse Kiki Verbeeck/Rebelgroup aangesteld om een verkennend onderzoek te voeren. Bedoeling was de winsten (sociaal, maatschappelijk, economisch...) te onderzoeken die gegenereerd kunnen worden door innovatieve projecten voor studentenhuysvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De resultaten van dit verkennend onderzoek en van een debat met Vlaamse en Brusselse overheden, ontwikkelaars, de bouwmeesters en de studenten zelf, dat door de onderzoekers werd georganiseerd op 10 februari 2015, hebben hun neerslag gevonden in de [brochure Pilotprojecten Studenten maken Stad ‘5 kansen voor Brussel’](#).

2. Doelstellingen van het instrument ‘pilotprojecten’

De ‘pilotprojecten’ zijn een instrument die door de Vlaamse Bouwmeester werden ontwikkeld om ontwerp onderzoek met een beleidsvoorbereidende inslag te koppelen aan de realisatie van grensverleggende projecten.

Concrete en te realiseren projecten kunnen daarbij een testcase zijn om de marges van de huidige regelgeving op te zoeken en ze via ontwerp onderzoek te verruimen. Deze methodiek is bottom-up noch top-down, maar een doorgedreven concrete samenwerking tussen actoren, middenveld en beleid.

PILOOTPROJECTEN worden als instrument gehanteerd voor sectoren of maatschappelijke vraagstukken die een hoge vorm van urgentie vertonen, en die nood hebben aan een concreet ‘out of the box’-denken en effectief gerealiseerde voorbeeldprojecten.

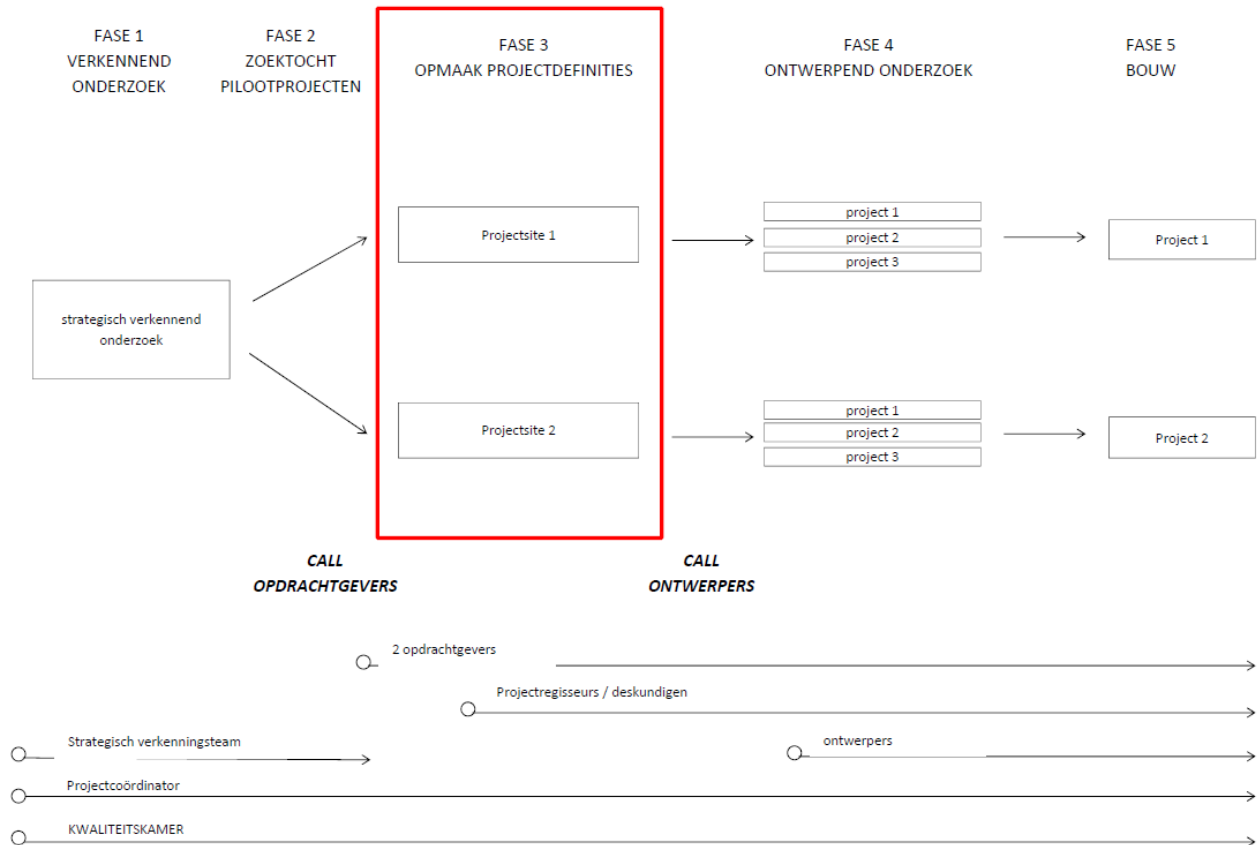
PILOOTPROJECTEN leggen een direct verband tussen de praktijk (het bouwen), onderzoek, beleidsuitvoering en regelgeving. Een traject schakelt constant tussen het operationeel en het strategisch niveau.

PILOOTPROJECTEN vormen een intensief onderzoek- en ontwikkelingsproject dat resulteert in innovatieve bouwprojecten die effectief zijn gerealiseerd, en dit binnen een tijdsefficiënt kader.

Een traject PILOOTPROJECTEN heeft als doel om enerzijds bestaande werkwijzen en kaders kritisch tegen het licht te houden, en anderzijds wervende en werkende beelden te generen voor

////////////////////////////////////

4. Procesverloop



5. Informatie geselecteerde pilotprojecten

Pilotproject 1: AB, Abattoir, Anderlecht

Abattoir nv is de beheerder en de bezieler van de site Abattoir in Anderlecht. Het project is strategisch gelegen langs het kanaal aan de Bergensesteenweg, tegenover het metrostation Clémenceau en grenzend aan de nieuwe Foodmet. De site zit volop in een dynamiek van gebiedsontwikkeling. Abattoir zal evolueren tot een gemengde wijk met voldoende aanbod om studenten te binden aan de stad: sociaal-culturele projecten (sociaal restaurant Cosmos, Kookmet Cultureghem ...) en economische activiteiten (Manufakture Abattoir, kelders van Kuregem, Urban Farming, de markten...). Rekening houdend met de toenemende internationalisering van de studentenpopulatie en met het zeer multiculturele karakter van de buurt, heeft Abattoir nv de ambitie om de site verder op een internationaal niveau te tillen en dus een internationaal publiek aan te trekken. Studenten zijn mobieler dan ooit en kunnen hier een belangrijke rol spelen. Het project zet in op studentenhuysvesting gekoppeld aan voorzieningen en noodzakelijke functies voor de buurt.



Het project is gelegen aan de Bergensesteenweg tegenover het metrostation Clémenceau en grenzend aan de Foodmet, op een terrein in volle eigendom van Abattoit nv (Rupsy Chaudronstraat 24)

Realisatie op korte termijn (2020)

4510 m2 bruto oppervlakte voor residentiële ontwikkeling + gelijkvloerse winkelruimtes

49 studentenkamers en gemeenschappelijke voorzieningen

2 collectieve ruimtes (150m2)

16 à 20 shared studio's

6 à 8 atelierwoningen

2 ruimtes voor diensten of vrije beroepen (600m2)

Totaal= 4510 m2 bruto

Ambities project:

- De meeste bezoekers voor de site van Abattoir komen via Metro Clemenceau. Het is dus belangrijk om zone AB te ontwikkelen als een nieuwe toegang / poortfunctie voor de hele site.

Voorstel om heel de doorgang en het publiek domein mee op te nemen in de projectdefinitie.

- Er is nood aan programma's op het gelijkvloers om de openbare ruimte op te laden. De bedoeling is om functies te voorzien die kaderen in wat er momenteel gebeurt op Abattoir. Abattoir wil cascoruimtes voorzien voor diensten en vrije beroepen. Maar ook Het huis van het Nederlands en/of BON (Brussels Onthaalbureau Nederlands) zijn geïnteresseerd. Vele linken met de buurt zijn mogelijk; naast Erasmushogeschool is er ook volwassen onderwijs. Vraag om ook het gelijkvloers in te zetten ifv van de studenten.

- Het is de bedoeling om verschillende types studentenhuisvesting te voorzien: kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, shared studio's, atelierwoningen, ...

Pilootproject 2: k-DRUUM, centrum Brussel

k-DRUUM is een privé-initiatief gekoppeld aan een bestaand project aan de overkant van de straat met woningen, contemporary bed & breakfast en atelierruimtes, waar eigentijdse kunst en jong creatief ondernemerschap centraal staan. Dit project kan verschillende onderwijsinstellingen uit de buurt bedienen, maar ook MAD Brussels en het bedrijvencentrum Dansaert zijn troeven. Het project is op maat van de wijk en kan mee 'stad maken'. De site is goed gelegen in het centrum van Brussel, met vele voorzieningen en vlot openbaar vervoer. Het project wil inzetten op 'micro-chirurgie' op een kleine site, waarbij kamers, gemeenschappelijke functies en gedeelde ruimtes slim geschakeld worden.

Terrein 205m2

12 studentenkoten (12m2)

Collectieve ruimtes (90m2)

Co-working/co-creatie (110m2)

Atelierruimte (170m2)

Totaal= 606m2 bruto



Ambities project:

- Architecturale microchirurgie / injectie
- Voorkeur voor een grotere V/T
- Verwevenheid zowel horizontaal als verticaal als met de overkant (DRUUM); actief gelijkvloers met polyvalente ruimte, co-working voor kleine ondernemers, studiespaces, ...
- maatschappelijke meerwaarde maximaliseren:
Potentiële partners uit de buurt mee betrekken.
- Regelgeving studentenhuysvesting in Brussel (GSV) hier proberen anders toe te passen, typologie studentenkot met genereuze gemeenschappelijke ruimtes.

6. Concrete opgave projectregie

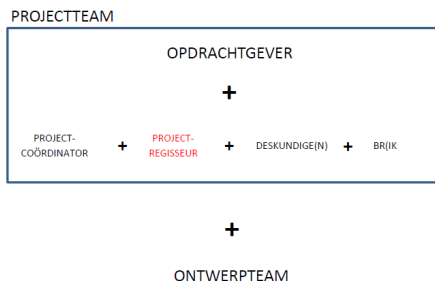
De projectregisseur maakt deel uit van het projectteam. Per pilootproject stelt de kwaliteitskamer per een projectteam samen. Dit projectteam begeleidt de opdrachtgevers met de verdere uitwerkingen van elk pilootproject. Het projectteam ondersteunt mee de ontwikkeling van het pilootproject vanaf de opdrachtformulering tot de realisatie, en werkt nauw samen met de kwaliteitskamer. Tijdens de uitvoering van de bouwwerken is de betrokkenheid van het projectteam eerder beperkt.

Het projectteam wordt samengesteld in samenspraak met de opdrachtgever. Het bestaat uit:

- de opdrachtgever(s)
- een projectregisseur
- projectcoördinator
- medewerker Br(ik)

Dit team kan uitgebreid worden met deskundigen zoals een deskundige erfgoed, architectuur, juridische aangelegenheden, duurzaamheid, financieringsmodellen, participatie ...

Afhankelijk van het project zullen de vergunningverlenende en advies verlenende overheden een plaats krijgen in het projectteam.



De taak van de projectregisseur is drieledig:

Deel 1 : Opmaak projectdefinitie en projectdossier samen met de overige leden van het projectteam

- De projectdefinitie is de neerslag van de ambitie en de verwachtingen van de opdrachtgever. Hierin worden de innoverende uitgangspunten en ambities gedefinieerd. In de projectdefinitie worden de algemene thema's en sub-thema's uitgewerkt in functie van de concrete ruimtelijke opgave. Per opgave worden indicatoren bepaald op basis waarvan kan bepaald worden in welke mate de doelstellingen gehaald worden. Het is aan de projectregisseur om deze input te verwerken tot een projectdefinitie die gedragen is bij de initiatiefnemer en de betrokken partijen
- De projectregisseur is de spilfiguur op projectniveau in het traject dat loopt vanaf opdrachtformulering. De projectregisseur is het communicatieve scharnierpunt en de verantwoordelijke voor het proces dat leidt naar een realiseerbaar project. Hij/zij waakt erover dat alle aspecten van het project steeds mee in het blikveld worden genomen, organiseert de samenwerking tussen alle bij het project betrokken partijen en het overleg met vergunningverlenende overheden. De projectregisseur zet zich in om de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever van het pilootproject te realiseren en dit binnen de ambities van de overkoepelende projectdoelstellingen van de Pilootprojecten Studenten maken Stad. Hij/zij brengt hierover verslag uit aan de kwaliteitskamer.
- Dit houdt onder andere in:
 - Het vertalen van het project naar een operationeel projectplan.
 - Het opzetten van een gepast project- en procesmanagement en het verstrekken van relevante project(management) gegevens
 - Stimuleren van het innovatieve karakter op vlak van studentenhuisvesting, ruimte en architectuur
 - Afstemmen met vergunningverleners en eventuele subsidieverleners die in de toekomst uitspraak doen over het project
 - De projectregisseur heeft de eindverantwoordelijkheid over het bereiken van een onderhandelde en gedragen projectdefinitie bij de initiatiefnemer, het projectteam, de projectgebonden partners en betrokken overheden.
 - Het formuleren van het programma van eisen van het project
 - Bewaken van de financiën voor het project en het waken over het meenemen van de aspecten die nodig zijn voor het komen tot een haalbaar eindresultaat.
 - Overleggen met de kwaliteitskamer en het projectteam over de voortgang van het proces en project
 - Fungeren als aanspreekpunt voor de externe communicatie van het project

Deel 2 : Bewaken van de ambities en vernieuwing uit de projectdefinitie zodat deze worden omgezet in een concreet bouwproject.

- Het verlenen van advies binnen de selectieprocedure voor ontwerpteams.
- Het sturen, motiveren en uitdagen van de ontwerpteams gedurende de selectieprocedure.
- Het is de taak van de projectregisseur om mee de doelstellingen, de ambities en de innovatie, die vervat zitten in de projectdefinitie, te bewaken gedurende het volledige traject (tot fase bouwaanvraag).



Deel 3: Het formuleren van beleidsaanbevelingen, het documenteren van een leer- en onderzoekstraject

- Het kritisch tegen het licht houden van bestaande werkwijzen en kaders.
- Het aankaarten van knelpunten die innovatie belemmeren tijdens het traject.
- Het formuleren van beleidsaanbevelingen die voortvloeien uit de nieuwe inzichten.
- Dit onderzoek leidt tot een document dat wordt ingediend bij de kwaliteitskamer bij fase indienen bouwaanvraag.



OFFERTEFORMULIER

Br(ik – Alles voor stadstudenten vzw

Bestek nr. DKB/TVB - PPSMS/2017/01

Projectregie Pilotprojecten Studenten maken Stad

A. IDENTITEIT INSCHRIJVER

OFWEL ²

De natuurlijke persoon (naam en voornaam, hoedanigheid of beroep, nationaliteit, adres):

OFWEL

De vennootschap (handelsnaam of benaming, rechtsvorm, nationaliteit, zetel):

vertegenwoordigd door (naam, voornaam en functie van de vertegenwoordiger(s)):

OFWEL

² Doorhalen wat niet van toepassing is.



De natuurlijke perso(o)n(en en/of de vennootschap(pen) die optreden als combinatie zonder rechtspersoonlijkheid (voor elke deelnemer dezelfde gegevens als hierboven):

combinatie die tegenover de overheid wordt vertegenwoordigd door één van hen, met name:

schrijft/schrijven in op deze opdracht voor Perceel 1 tegen de som van:

Deel 1:
Deel 2:
Deel 3:
(in cijfers, exclusief BTW, in euro):

Het totaalbedrag voor Perceel 1:
(in cijfers, exclusief BTW, in euro):

(het BTW-tarief): %

(het BTW-bedrag, in euro):

(in cijfers, inclusief BTW, in euro):

(in letters, inclusief BTW, in euro):

schrijft/schrijven in op deze opdracht voor Perceel 2 tegen de som van:

Deel 1:
Deel 2:
Deel 3:
(in cijfers, exclusief BTW, in euro):

Het totaalbedrag voor Perceel 2:



(in cijfers, exclusief BTW, in euro):

(het BTW-tarief): %

(het BTW-bedrag, in euro):

(in cijfers, inclusief BTW, in euro):

(in letters, inclusief BTW, in euro):

Voorkeur percelen: perceel 1 / perceel 2 ³

B. ALGEMENE INLICHTINGEN

(in geval van combinatie zonder rechtspersoonlijkheid afzonderlijk voor elke deelnemer:)

- Ondernemingsnummer:

- BTW-nummer:

- RSZ-nummer:

C. ONDERAANNEMERS

Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE ⁴

Gedeelte van de opdracht dat in onderaanneming wordt gegeven:

Volgende onderaannemers zullen hiervoor worden aangewend (benaming, nationaliteit, ondernemingsnummer):

³ Doorhalen wat niet van toepassing is.

⁴ Doorhalen wat niet van toepassing is.



D. PERSONEEL

Er wordt personeel tewerkgesteld dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie:

JA / NEE ⁵

Het betreft volgende EU-lidstaat ⁶ :

E. BETALINGEN

De betalingen zullen geldig gebeuren door overschrijving op rekeningnr.:

- Rekeningnummer (IBAN): ...
- Bankinstelling (BIC): ...
- Naam begunstigde: ...

F. BIJLAGEN

Bij deze offerte zijn eveneens gevoegd:

- alle documenten in het kader van de uitsluitingsgronden, overeenkomstig het bestek (zie hoofdstuk A.1.);
- de documenten die het bestek verplicht over te leggen
- de modellen, monsters en andere inlichtingen, die het bestek verplicht over te leggen.

⁵ Doorhalen wat niet van toepassing is.

⁶ De inschrijver wordt erop gewezen dat, in navolging van art. 62, §2 KB Plaatsing) hij dient voldaan te hebben aan zijn verplichtingen inzake sociale zekerheid overeenkomstig de wettige bepalingen van deze landen. Hiervoor dient de inschrijver een attest toe te voegen aan zijn offerte dat werd uitgereikt door de bevoegde overheden van de vermelde EU-lidstaten (zie ook het bestek, A.1.).

