

Overheidsprojecten Architectuur



HET VADEMECUM IS OPGESTELD ALS VOLGT

①

juridische beschouwingen op basis van de wetgeving
overheidsopdrachten;

②

praktische aanbevelingen voor overheidsopdrachten
voor een architecturaal ontwerp, rekening houdend
met voornoemde wetgeving.



Dit dubbele aspect wordt duidelijk gemaakt door de opmaak van de tekst
met een typografische verandering en een verschillende uitlijning.

Voorwoord

Rachid Madrane

Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal tijdens de komende jaren het hoofd moeten bieden aan een aanzienlijke bevolkingsexplosie. Het gaat zowel om een uitdaging als om een kans voor de overheid, die het hoofd zal moeten bieden aan deze bevolkingsexplosie door nieuwe woningen, nieuwe openbare voorzieningen en aangepaste infrastructuur te voorzien. Dit antwoord zal echter niet alleen kwantitatief moeten zijn. Het is namelijk fundamenteel om de Brusselaars toe te staan te wonen, te werken en zich te verplaatsen in een kwaliteitsvolle omgeving.

In dit kader moet er een bijzondere aandacht worden besteed aan de architecturale kwaliteit van openbare projecten. Deze steunt niet alleen op de schoonheid van een gevel, maar houdt ook rekening met de omliggende gebouwen, de context en de manier waarop een architecturaal project sociale verbanden creëert.

In dit kader wou ik dit vademecum, dat gewijd is aan overheidsopdrachten voor architectuur, opnieuw uitgeven. De eerste uitgave verscheen in 2007 en kende een groot succes. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft sindsdien een Bouwmeester aangenomen, teneinde de kwaliteit van de bebouwde en openbare ruimten te verbeteren. Het is bijgevolg logisch dat deze laatste betrokken was bij deze nieuwe uitgave, aan de zijde van een jurist gespecialiseerd in overheidsopdrachten, Philippe Flamme, die reeds heeft meegewerkt aan de eerste uitgave.

Er zijn sinds de eerste uitgave overigens nieuwe wetgevingen inzake overheidsopdrachten doorgevoerd, wat op zich al rechtvaardigt over te gaan tot het herschrijven van dit werk.

De procedures voor de overheidsopdrachten kunnen complex en beangstigend overkomen. Ze moeten echter in de eerste plaats ten dienste staan van de ontwikkelde projecten, en deze niet belemmeren.

Dit vademecum heeft het over de "klassieke" opdrachten voor de benoeming van projectontwerpers, maar ook over opdrachten van het type partnerschap tussen overheid/particulieren. Wat zijn de voordelen en de nadelen van dit soort opdrachten? Wanneer is het gepaste moment om deze te gebruiken en vooral: hoe kan de architecturale kwaliteit van de projecten uit deze complexe opdrachten worden gegarandeerd? Dit zijn de nieuwe vragen waarop dit boek een antwoord wil bieden.

Ik hoop dat dit vademecum een waar hulpmiddel zal kunnen worden voor zowel de overheden als voor de projectontwerpers en de gebruikers en dat het op die manier zal bijdragen tot architecturale kwaliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

01. Inleiding p.08

| | | |
|-----|--|------|
| 1.1 | Eerste buitenkans: de nieuwe wetgeving | p.12 |
| 1.2 | Tweede buitenkans: de aanstelling van een 'Bouwmeester - Maître Architecte' (bMa) | p.13 |
| 1.3 | Toepassingsgebied | p.14 |

Inhoud

02. Algemene principes p.16

| | | |
|--------|----------------------------------|------|
| 2.1 | Drie kwaliteitsparameters | p.19 |
| 2.2 | Eén voorwaarde | p.20 |
| 2.3 | Drie hulpmiddelen | p.23 |
| 2.3.1. | Programma | p.23 |
| 2.3.2. | Procedures | p.24 |
| 2.3.3. | Adviescomités | p.26 |

03. Opdrachten voor architectuurdiensten

p.28

| | | |
|--------|--|------|
| 3.1. | Inleiding | p.31 |
| 3.2. | Drie hulpmiddelen | p.32 |
| 3.3.1. | Programma | p.32 |
| 3.3.2. | Procedures | p.36 |
| 3.3.3. | Adviescomités | p.42 |
| 3.3 | Juridische regels en praktische aanbevelingen | p.45 |
| 3.3.1 | Onderhandelingsprocedure met bekendmaking | p.45 |
| 3.3.2 | Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure | p.73 |
| 3.3.3 | Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking | p.74 |
| 3.3.4 | Ontwerpenwedstrijd | p.75 |
| 3.3.5 | Beperkte offerteaanvraag | p.83 |
| 3.3.6 | Concurrentiedialoog | p.85 |

04. Overige opdrachten

p.87

| | | |
|--------|---|-------|
| 4.1 | Inleiding | p.89 |
| 4.2 | Principe: behoud van de kwaliteit | p.90 |
| 4.3 | Ontwerp – Uitvoering (Design&Build) | p.94 |
| 4.3.1 | Definitie | p.94 |
| 4.3.2 | Voor- en nadelen | p.95 |
| 4.3.3 | Aanbevelingen | p.96 |
| 4.3.4 | De regelgeving op de overheidopdrachten verzoenen met de wet van 20 februari 1939 | p.101 |
| 4.3.5. | Besluit | p.102 |
| 4.4 | Publieke-private samenwerking (DBFM – BOT) | p.103 |
| 4.4.1. | Het begrip PPS en de verschillende categorieën | p.103 |
| 4.4.2. | Voor- en nadelen | p.107 |
| 4.4.3. | Regelgeving | p.110 |
| 4.4.4. | Mogelijke oplossingen | p.112 |
| 4.4.5. | Besluit | p.113 |

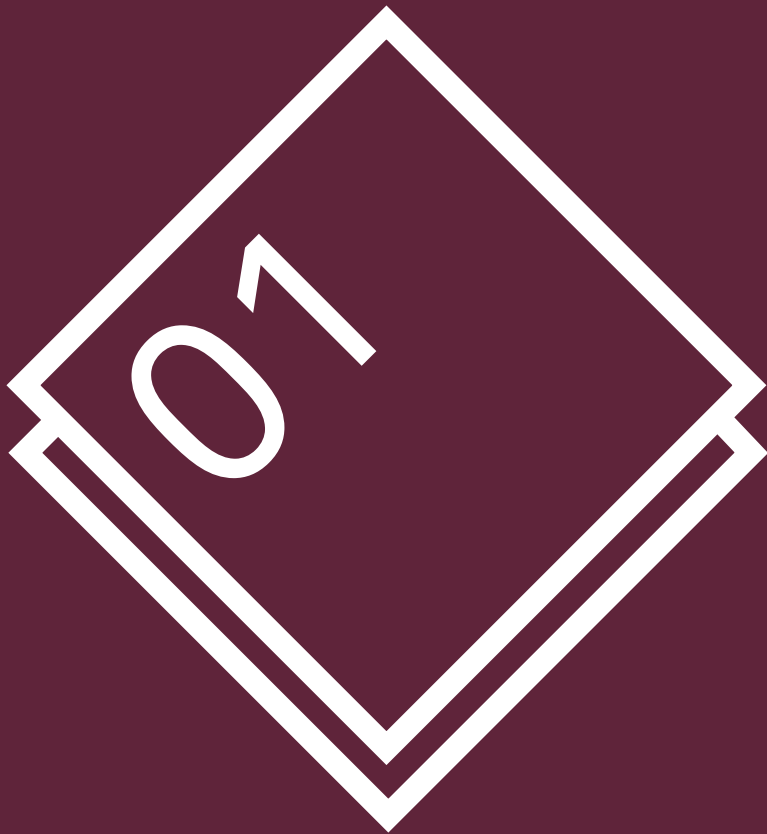
inleiding

p.12

1.1 **Eerste buitenkans: de nieuwe wetgeving**

p.13

1.2 **Tweede buitenkans:
de aanstelling van een
'Bouwmeester
- Maître Architecte' (bMa)**



p.14

1.3 Toepassingsgebied

01

inleiding

Deze uitgave, een vervolg op het vademecum 'Overheidsopdrachten architectuur Brussel – Hoe een projectontwerper kiezen?', stelt methodes voor architectuuropdrachten voor, gebaseerd op de nieuwe mogelijkheden geboden door: de nieuwe wetgeving op de overheidsopdrachten en de aanstelling van de bouwmeester (bMa) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voortbouwend op de principes van het Vademecum van 2004 herinneren we er ook in deze uitgave aan dat een bouwproject een architectuurproject wordt zodra het aan de wetgeving op stedenbouwkundige vergunningen is onderworpen. Ontwerpers en opdrachtgevers zijn dus, in het algemeen belang, verantwoordelijk voor de architectuur- en landschapskwaliteit van elk project dat ze beheren.

De architecturale en stedenbouwkundige uitdagingen van een project hangen niet af van de aard van het programma, noch van de grootte of omvang ervan. Een kleinschalig project kan net zo'n grote belangen impliceren als een grootschalig project door de betekenis en waarden die het vertegenwoordigt.

Net zoals een renovatieproject even grote architecturale en stedenbouwkundige uitdagingen kan inhouden als een nieuwbouwproject, wanneer het project de manier van wonen, het comfort en het welzijn van de gebruikers kan beïnvloeden of gevolgen heeft voor de sociale en menselijke betrekkingen.

De manier waarop gebouwen en openbare ruimtes zijn ontworpen, bepaalt het gedrag van de gebruikers. De inplanting van een gebouw creëert een relatie tussen dat gebouw en de openbare ruimte. Sommige gebouwen kunnen een herkenningspunt in de stad worden, een gevoel van identificatie en trots bij de bewoners teweegbrengen. Ze kunnen een instrument zijn voor de sociale cohesie en toenadering tussen verschillende wijken, verschillende gebruikers.

Het gaat hier dus niet alleen om een esthetische kwestie of om creativiteit, noch om de loutere milieueffecten van een project.

Een project brengt veel globalere gevolgen met zich mee. Deze moeten in hun geheel beschouwd worden, als een complexe synthese van verplichtingen en oplossingen, binnen een openbaar debat, aangezien architectuur en stedenbouw immers een maatschappelijke rol vervullen.

Ongeacht de procedure die wordt toegepast, van de lichtste tot de zwaarste, wil deze uitgave alle hefboomen voor de architectuurkwaliteit belichten, te beginnen bij de middelen waarover aanbestedende overheden beschikken.

Deze uitgave is dus een instrument, voornamelijk bestemd voor aanbestedende overheden, maar evenzeer nuttig voor ontwerpers en gebruikers.

1.1. Eerste buitenkans: de nieuwe wetgeving

Sinds een vijftiental jaar ondergaan openbare opdrachten met betrekking tot architectuur ingrijpende veranderingen.

Tot 1 mei 1997 konden de architect, ingenieur, stedenbouwkundige en het studie-bureau 'onderhands' geselecteerd worden, zonder een openbare oproep tot eventueel geïnteresseerde kandidaten, en dat ongeacht het bedrag van de honoraria.

De wet van 24 december 1993, van kracht sinds 1 mei 1997, is de omzetting van de toenmalige Europese richtlijnen bedoeld om overheidsopdrachten meer toegankelijk te maken. Deze wet hield veranderingen in voor ontwerp opdrachten – maar ook voor opdrachten inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en engineering – die vanaf dat moment beschouwd werden als een ‘dienstenopdracht’ die aan dezelfde bekendmakings-, mededingings- en transparantieregels als de overheidsopdrachten voor werken of leveringen onderworpen zijn.

Op dat vlak verandert er niets met de wet van 15 juni 2006 en het koninklijk besluit van 15 juli 2011 (regels van kracht sinds 2 juli 2013) die de definitieve omzetting zijn van de richtlijn 2004/18/EG van 31 maart 2004 betreffende de opdrachten in klassieke sectoren¹. Toch bevat deze nieuwe regelgeving bepaalde wijzigingen en soms zelfs nieuwe procedures die deze nieuwe publicatie rechtvaardigen.

In deze publicatie wordt rekening gehouden met de regelgeving uitgevaardigd tot 1 januari 2014.

¹ Om het geheel overzichtelijk te houden, gaan we in deze uitgave niet in op de opdrachten in bijzondere sectoren (water, energie, vervoer en postdiensten) die een iets flexibeler systeem genieten.

1.2. Tweede buitenkans: — de aanstelling van een Bouwmeester Maître Architecte (bMa) door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering —

De bMa werd via een opdracht voor diensten aangesteld, na een procedure vastgelegd in een bestek dat het volgende bepaalt:

Op 10 april 2008 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een Cel voor de begeleiding van het publiek opdrachtgeverschap op te richten teneinde de manier waarop bebouwde en openbare ruimten tot stand worden gebracht, kwalitatief te verbeteren.

Op 11 december 2008 gaf de Regering haar ambitie concreet vorm met de beslissing om binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een cel voor de begeleiding van het publiek opdrachtgeverschap op te richten, die ressorteert onder de diensten van het Algemeen Secretariaat en te voorzien in de functie van 'Bouwmeester', die zijn taken onder het rechtstreekse toezicht van de Regering zal uitoefenen.

De Bouwmeester, die binnen het vakgebied van de architectuur een onbetwiste en erkende autoriteit behoort te zijn, zal worden opgedragen de strategische en praktische lijnen uit te tekenen waarbinnen de Cel voor de begeleiding van het publiek opdrachtgeverschap haar multidisciplinaire taken moet uitvoeren. Ten aanzien van de Regering is hij rechtstreeks verantwoordelijk voor het gevoerde beleid. Deze Cel moet fungeren als referentie- en bewustmakingscentrum, als team dat instaat voor ondersteuning en begeleiding en als advies- en informatiecentrum. Haar taak zal er bovenal in bestaan de algemene architecturale bewustwording te stimuleren. Daarnaast moet zij de kwaliteit en de verscheidenheid van de architectuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsook de aansluiting ervan op de omgeving, bevorderen en waarborgen. Voorts wordt zij ingeschakeld bij de uitvoering van kwalitatief hoogstaande overheidsprojecten met een grote voorbeeldwaarde.

De bMa heeft dus een adviserende, niet-bindende rol die wél verplicht is voor de gewestelijke en paragewestelijke structuren. In oktober 2010 werd de adviesbevoegdheid van de bMa uitgebreid naar lokale overheden (gemeentes, OCMW's, grondregie...), maar ook naar private opdrachtgevers indien hun projecten een bepalende impact hebben op het Brusselse grondgebied.

Om zijn opdracht voor de begeleiding van het publieke opdrachtgeverschap tot een goed einde te brengen, buigt de bMa zich over de verschillende fases in de gunning van een opdracht, vanuit de overtuiging dat de gunningsprocedures één van de hefboomen voor de architecturale kwaliteit zijn.

1.3. Toepassingsgebied

In dit Vademecum worden twee types van opdrachten belicht:

1

OPDRACHTEN VOOR ARCHITECTUURDIENSTEN

(hoofdstuk 3)

Binnen de opdrachten voor architectuurdiensten is de wettelijke taak van de ontwerper in de zin van de wet van 20 februari 1939 de meest voorkomende taak. Toch dient de aandacht gevestigd op de toepassingsfeer van categorie 12² van de opdrachten voor diensten (beschreven in bijlage II bij de wet van 15 juni 2006), die met name de 'voorafgaande' studieopdrachten omvat, waaronder de opdrachten betreffende de opstelling van de stedenbouwkundige en ruimtelijke ordeningsdocumenten (bijv. opdrachten voor de opstelling van gemeentelijke ontwikkelings- en mobiliteitsplannen, bijzondere bestemmingsplannen, richtschema's enz.).

De beschouwingen en aanbevelingen in dit Vademecum zijn doorgaans ook op die opdrachten van toepassing, maar ze komen verder niet in detail aan bod in het Vademecum. Stadsplanning en stadsprojecten bepalen de toekomst op een duurzame manier, toch besteden te weinig aanbestedende overheden voldoende aandacht en middelen aan de 'grijze materie' bij de voorbereiding en ontwikkeling.

De voorafgaande, intellectuele investeringen in de vorm van kwalitatieve studies maken het mogelijk om alle aspecten van een interventiegebied beter in hun geheel af te lijnen en het programma in zijn stedelijke dimensie aan te vullen. Deze investering anticipeert op bepaalde moeilijkheden en problemen, en garandeert op die manier de globale economie van het project. Omgekeerd leiden bezuinigingen op studies vaak tot meerkosten en vertragingen bij de uitvoering van de projecten.

Naargelang van de omstandigheden – en voor zover een voorafgaande studie nodig blijkt om de facetten van het project te beheren –, kan de opdrachtgever er in het kader van de programmering voor opteren om een studie te starten die los staat van de architectuuropdracht. Of hij kan er de voorkeur aan geven om een multidisciplinair ontwerpteam aan te stellen dat de problemen op 'macroschaal' kan bekijken vóór het eigenlijke architectuurontwerp wordt aangevat.

2 Categorie toegelicht in een omzendbrief van 2 december 1997 van de diensten van de Eerste Minister (Belgisch Staatsblad van 13 december 1997). De CPV-referentienummers – gemeenschappelijke woordenlijst voor overheidsopdrachten – die in de aankondigingen van opdracht moeten worden vermeld: nummer 71000000 (architectuurdiensten) en volgende (afhankelijk van het voorwerp van de opdracht). Meer details vindt u op de website van de Europese Commissie http://ec.europa.eu/internal_market/publicprocurement/rules.

OVERIGE OPDRACHTEN

(hoofdstuk 4)

De overige opdrachten waarin het ontwerp in principe met de uitvoering wordt gecombineerd, meer bepaald de ontwerp-uitvoeringsopdrachten (DB), de promotieopdrachten (waaronder de DBFM), de concessies van openbare werken (BOT) en andere PPS .

De eerste uitgave van het Vademecum maakte de bewuste keuze om Design and Build, promotieopdrachten, concessies van openbare werken en andere PPS niet te behandelen: deze formules worden doorgaans immers gebruikt voor opdrachten voor werken en niet voor dienstenopdrachten. Daarom werd toen de keuze gemaakt om alleen de 'opdrachten voor architectuurdiensten' te behandelen.

In het licht van de huidige ontwikkelingen komen die formules wel aan bod in deze nieuwe uitgave en wordt geprobeerd om de voor- en nadelen te achterhalen, specifiek vanuit het standpunt van de architecturale kwaliteit.

Dit Vademecum heeft niet de pretentie compleet te zijn, noch alle modaliteiten van de regelgeving te behandelen. Bepaalde nieuwe technieken, zoals de raamovereenkomsten, komen daarom niet aan bod, ook al kunnen ze in bepaalde omstandigheden overwogen worden voor opdrachten voor architectuurdiensten.

De uitvoering van de ontwerp opdrachten op zich wordt evenmin in dit Vademecum uitgediept. Voor dat aspect verwijzen we de lezer graag naar de vele documenten die online gepubliceerd werden door de Orde van Architecten, de beroepsverenigingen en de verzekeringsmaatschappijen.

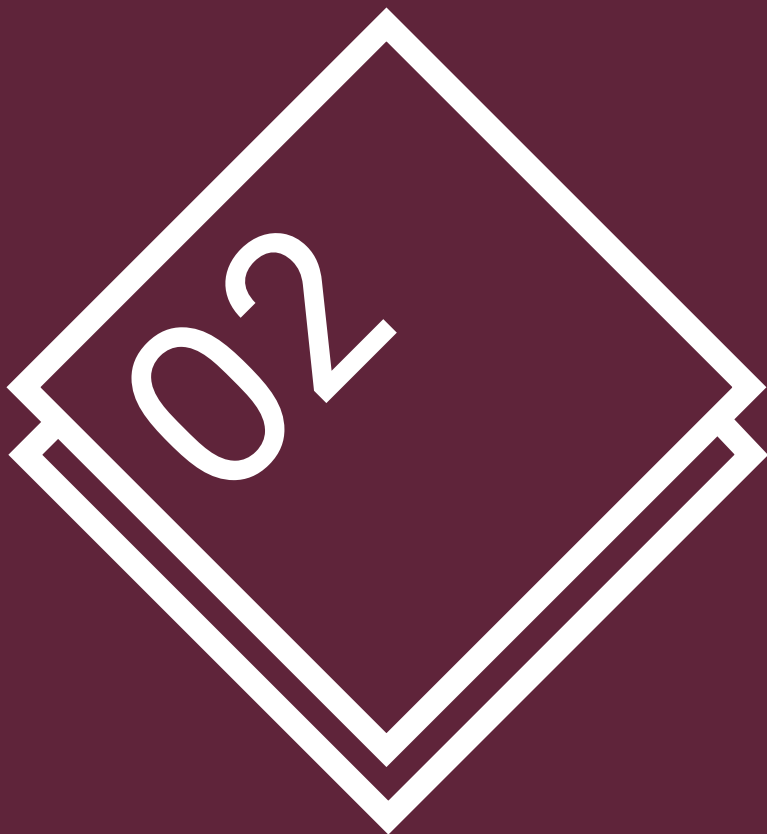
algemene principes

p.19

2.1 Drie kwaliteitsparameters

p.20

2.2 Eén voorwaarde



p.23

2.3 Drie hulpmiddelen

- 2.3.1. Programma
- 2.3.3. Procedures
- 2.3.3. Adviescomités

De hierna volgende principes gelden zowel voor de opdrachten voor architectuurdiensten als voor de 'overige opdrachten'

02

algemene principes

2.1. Drie kwaliteitsparameters

Drie parameters laten toe om de vele aspecten van een project te doorzien, en om de complexiteit daarvan te vatten:

1

Urbaniteit

Het geheel van meerwaarden dat een project voor zijn omgeving creëert, de integratie in zijn context, de sociale, economische, structurele (programma, volumetrie...) of infrastructurale (milieueffecten, mobiliteit...) impact.

2

Bewoonbaarheid

De menselijke relationele kwaliteit gegenereerd door de architectuur, bovenop en in aanvulling op de functionele kwaliteit. Hoe een plaats 'bewoond' kan worden in termen van ruimte, maar evenzeer in termen van sociale en menselijke relaties, comfort en welzijn.

Die eigenschap geldt zowel voor gebouwen als voor openbare ruimtes.

3

Techniciteit

Het oplossen van de vereisten op het gebied van de stabiliteit van het gebouw, de bouwmethode, de energieprestaties en het duurzame karakter.

De economische facetten in de ruime zin van het woord, zowel wat de naleving betreft van een totaalbudget dat bij de aanvang wordt opgegeven, als de omstandigheden waarin elke partner bijdraagt in het project.

In elke projectfase kunnen de intrinsieke kwaliteiten van het project aan de hand van deze drie parameters getoetst worden.

2.2. **Eén voorwaarde: een correct werkkader**

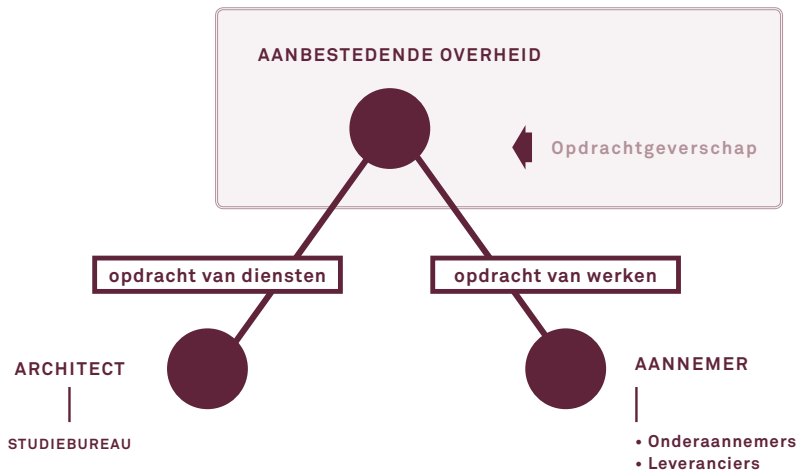
Graag herinneren we eraan dat voor elk type van overheidsopdracht met een architecturaal belang, de burgerlijke aansprakelijkheid voor het ontwerp en voor de controle onafhankelijk is van de uitvoering en wordt gedragen door een natuurlijk of rechtspersoon die het statuut van architect heeft volgens de wet van 20 februari 1939.

De rode draad doorheen dit Vademecum, ongeacht het type van opdracht, is het bevorderen van de architecturale kwaliteit van projecten en, daarmee samenhangend, ook van de arbeidsvoorwaarden voor de ontwerpers tijdens het gehele proces voor de ontwikkeling van het project.

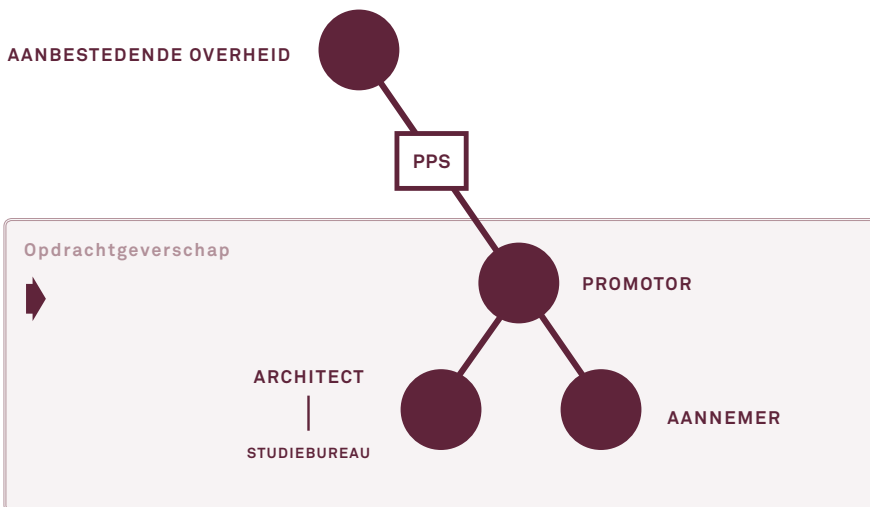
Dit basisprincipe vormt het uitgangspunt voor alle aanbevelingen in deze uitgave.

De aansprakelijkheid is een fundamentele kwestie in de 'opdrachten voor architectuurdiensten', net als in alle 'overige opdrachten' (PPS, DB...), waarbij het in deze laatste categorie essentieel is dat de architect onafhankelijk is van de aannemer. In tegenstelling tot de klassieke 'driehoeksrelatie' opdrachtgever – architect – aannemer, impliceren de 'overige opdrachten' soms contractuele verbintenissen tussen de ontwerper en de aannemer, promotor of geldschieter, hoewel deze in bepaalde gevallen in strijd kunnen zijn met de wet van 1939. In hoofdstuk 4 gaan we daar dieper op in.

KLASSIEK SCHEMA



PPS DBFM / BOT / SEM



**OM DE ONTWERPERS EEN CORRECT WERKKADER TE GARANDEREN,
VERDEDIGT DIT VADEMECUM DRIE PRINCIPES:**

1

Aalle prestaties moeten vergoed worden. In het kader van overheidsopdrachten met architecturale, stedenbouwkundige of landschappelijke belangen, worden vaak aanzienlijke prestaties zowel inhoudelijke als vormelijke gevraagd van de geselecteerde teams. Die prestaties moeten correct worden vergoed (zie 3.3.1.3).

2

De mededinging op basis van het criterium ‘honorarium’ is niet geschikt voor de taken die deel uitmaken van de wettelijke opdracht van de architect als het erop aankomt de architecturale kwaliteit te bevorderen. Die kwestie wordt verder uitgewerkt onder punt 3.3.1.4. Dat criterium, samen met andere, moet veeleer overwogen worden voor technische opdrachten, buiten het architectuurontwerp, vooral wanneer de betreffende prestaties door andere dienstverleners dan de architect uitgevoerd kunnen worden (en dus buiten het wettelijke monopolie van de wet van 1939 vallen).

3

De gunning van een volledige opdracht maakt het de ontwerper mogelijk om toe te zien op de goede uitvoering van zijn oorspronkelijke ontwerp.

Drie hulpmiddelen

1

2.3.1.

Programma

Omdat elk project zijn specifieke kenmerken en noden heeft, inventariseerde de bMa drie belangrijke etappes die de kwaliteit van de projecten garanderen in het kader van de gunning van opdrachten voor architectuurdiensten.

Een programma is niet alleen bedoeld als een document waarop de ontwerper zich baseert om een offerte in te dienen. Het is ook een referentiedocument voor de analyse van de offertes en voor de eventuele onderhandelingen met de inschrijvers. Het blijft zo als referentie dienen tijdens de uitvoering van het project. Op voorwaarde dat het voorwerp van de opdracht niet wezenlijk verandert, kan het programma bijgestuurd worden volgens de verdere vereisten die tijdens de procedures en/of tijdens de uitvoering van de opdracht aan het licht komen.

Voor overheidsopdrachten is de duidelijke voorstelling van het programma de eerste stap om pertinente en vergelijkbare antwoorden te krijgen van de ontwerpers.

Een programma moet verder reiken dan het louter 'mechanische' aspect van het project. Het moet de belangen van het project op een begrijpelijke manier beschrijven, net als de immateriële minimumvereisten en de interpretatiemarge, en dit om de inhoud van het programma te verbeteren zodat de offertes zo goed mogelijk aan de gunningscriteria beantwoorden.

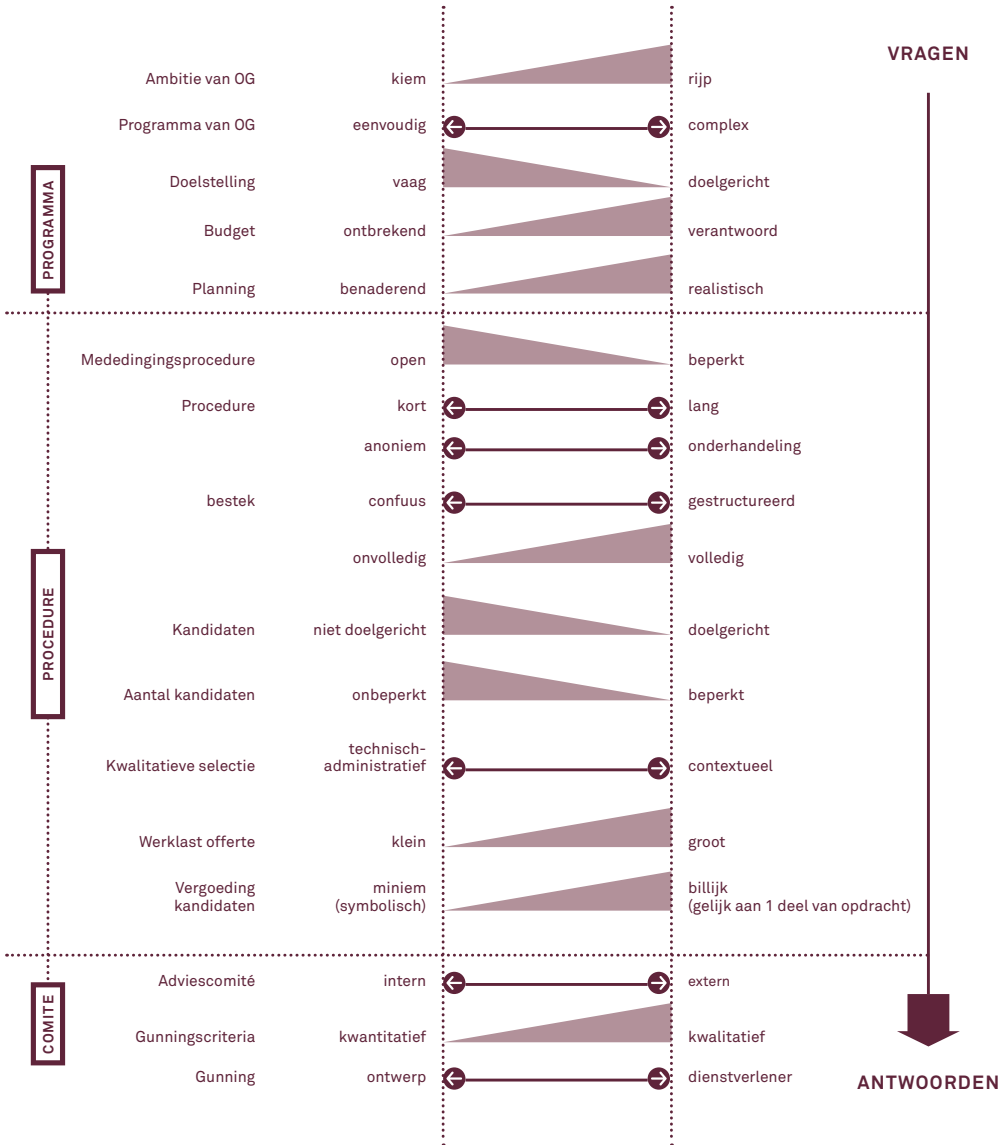
Een programma moet minstens het volgende omvatten:

- de belangen van sociale, culturele, stedenbouwkundige, esthetische en ecologische aard;
- de behoeften qua functionaliteit en comfort;
- informatie over de toestand en vereisten van de site: plannen, opmetingen, stedenbouwkundige verplichtingen;
- de verwachtingen voor de planning en de kosten van de opdracht.

We mogen dus aannemen dat een programma op acht domeinen betrekking heeft: sociaal en cultureel, architecturaal en stedenbouwkundig, technisch en ecologisch, economisch en functioneel.

Een goed samengesteld programma maakt ook een verantwoorde raming van het budget mogelijk.

SCHUIFKNOPPEN VAN EEN PROCEDURE



Algemene principes

Om een architectuuropdracht toe te wijzen, zijn er verschillende procedures mogelijk. De keuze voor een bepaalde procedure hangt af van de wisselwerking tussen de verschillende kenmerken van het programma, de procedure op zich, de gunningsmethode van de opdracht en van de doelstellingen die de aanbestedende overheid verwacht na afloop van de procedure en in het licht van de ontwikkeling van het project.

Die wisselwerking wordt weergegeven in het voorgaande schema dat geleidelijk evolueert van een 'licht' (links) naar een 'zwaar' traject (rechts).

De keuze van de meest geschikte gunningsprocedure voor de opdracht moet het evenwicht tussen die verschillende kenmerken weerspiegelen.

Algemeen kunnen er twee groepen van procedures overwogen worden: enerzijds de open procedures waarin een onbeperkt aantal concurrenten een offerte mag indienen, de beperkte procedures en de onderhandelingsprocedure met bekendmaking, en anderzijds de procedures waarin de opdrachtgever vooraf een beperkt aantal kandidaten selecteert en zo alleen de meest geschikte kandidaten voor de opdracht uitnodigt om een offerte in te dienen.

Een open procedure brengt minder administratieve beslissingen met zich mee, maar verplicht de aanbestedende overheid wel om een onbeperkt aantal offertes te vergelijken, wat behoorlijk veel werk vertegenwoordigt.

Voor de ontwerpers verlaagt een open procedure hun kansen om de opdracht binnen te halen naar rato van het aantal deelnemers, terwijl ze vaak al heel wat werk moeten verrichten, doorgaans zonder een vergoeding die in verhouding staat tot de geleverde prestaties.

Daarom heeft een procedure in twee stappen een positieve impact op de offertes van de geselecteerde kandidaten, vooral wanneer de aanbestedende overheid een architecturaal concept verwacht: de geselecteerden zetten zich meer in omdat ze een behoorlijke kans op slagen maken (equivalent van 1 op 3, 4 of 5).

De keuze van de procedure hangt af van de intenties en behoeften van de aanbestedende overheid, net als van de kenmerken van de context en uitvoering van het project. De manier van werken en de documenten voor de procedure moeten daarom met de grootste zorg opgesteld worden om het beste resultaat te garanderen.

Adviescomités

De architectuur- en landschapskwaliteit groeien uit een publiek debat dat idealiter in verschillende stadia van het project wordt gevoerd: in het begin, wanneer het programma gedefinieerd wordt, en veel later bij het overleg in functie van de aanvragen voor administratieve vergunningen, maar ook tijdens de fases van de overheidsopdracht die in volledige transparantie moeten verlopen om de onpartijdigheid te verzekeren.

De organisatie van een adviescomité tijdens de selectie en gunning van de opdracht houdt in dat verschillende competenties zich aan elkaar afdroegen: gedachtewisselingen tussen de leden en de confrontatie van hun respectieve standpunten vertegenwoordigen een meerwaarde voor de analyse en beoordeling van de kandidaturen of offertes.

De ervaring en competentie van de leden van een adviescomité zijn doorslaggevend: ze moeten in staat zijn om de kwaliteit van een project op een kritische manier te beoordelen. Dat houdt in dat ze de betekenis van de projecten en de daaraan gekoppelde uitdagingen begrijpen, dat ze de plannen kunnen interpreteren en de technische voorstellen in de projecten kunnen evalueren.

Wanneer externe personen (onafhankelijk van de aanbestedende overheid) worden betrokken en wanneer wordt gestreefd naar een collegiaal akkoord – bij voorkeur bij consensus – dan garandeert dit de transparantie van de procedure en een zekere onafhankelijkheid van de keuze tegenover de aanbestedende overheid, en bijgevolg ook een onpartijdige beslissing.

opdrachten voor architectuurdiensten

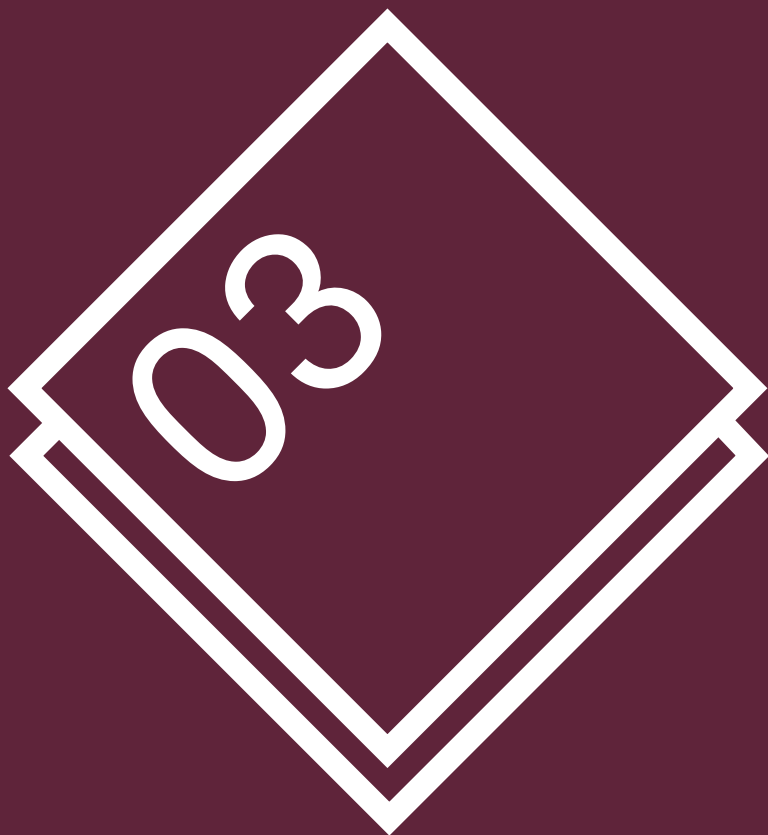
p.31

3.1. Inleiding

p.32

3.2. De drie hulpmiddelen

- 3.2.1. Programma
- 3.2.2. Procedures
- 3.2.3. Adviescomités



p.45

3.3 Juridische regels en praktische aanbevelingen

- 3.3.1 Onderhandelingsprocedure met bekendmaking
- 3.3.2 Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure
- 3.3.3 Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
- 3.3.4 Ontwerpenwedstrijd
- 3.3.5 Beperkte offerteaanvraag
- 3.3.6 Concurrentiedialoog

03

**opdrachten voor
architectuur-
diensten**

3.1 Inleiding

DE ONTWERPERS: HET BEGRIP 'VOLLEDIG' TEAM

De tussenkomst van een architect is verplicht krachtens artikel 4 van de wet van 20 februari 1939. Dat artikel bepaalt immers dat zowel overheden als particulieren een beroep op een architect moeten doen om de plannen op te stellen en de uitvoering van het werk te controleren indien ze conform de reglementering vooraf een bouwvergunning moeten aanvragen voor die werkzaamheden.

Het multidisciplinaire karakter en de groeiende complexiteit van de projecten leiden echter tot een bundeling van het aanbod voor architectuur en engineering: vaak vraagt de opdrachtgever dat er een volledig team wordt samengesteld dat in staat is alle diensten voor architectuur en engineering aan te leveren die nodig zijn voor de studie en de opvolging van het project.

Daartegenover vormt de opkomst van de nieuwe specialisten – die evenzeer hun autonomie opeisen – concurrentie voor de traditionele adviseur die de architect, bij wet, is. Heel wat bouwprojecten vergen de interventie van andere vakgebieden (landschapsdeskundigen, stedenbouwkundigen, scenografen, economen, geldschietters, projectleiders, EPB-consulenten...), om rekening te houden met de nieuwe aspecten of vereisten.

Met de komst van nieuwe ontwerpberoepen is het onontbeerlijk geworden dat alle tussenkomende partijen gecoördineerd worden door de architect. Zo behoudt hij zijn rol als 'orkestleider' en zijn verbindingsfunctie.

OPDRACHTEN VOOR ONTWERPPRESTATIES BIJ MEDEDINGING

Zodra een project een architecturaal belang impliceert, moet er een schets ingediend worden om de vormelijke interpretatie en de intentie van de inschrijvers te kunnen beoordelen. Aan de hand van de schets kan men de antwoorden van de inschrijvers vergelijken en de architecturale kwaliteit van een offerte beoordelen. Een keuze die louter op de ontwerper als persoon gebaseerd is, zou op dat vlak niet volstaan. Bovendien is dit in strijd met de wet op de overheidsopdrachten die een onderscheid maakt tussen de selectiecriteria voor de concurrenten en de gunningscriteria voor de opdracht. De criteria gekoppeld aan de ontwerper als persoon (kwalificatie, bekendheid, referenties) zijn op zich niet significant: ze bieden de opdrachtgever geen enkele waarborg voor de effectieve inhoud van de ontwerp prestatie die hij bestelt. Zo is het om te beginnen maar de vraag of de dienstverlener de beste oplossing voor zijn ontwerp probleem zal aanleveren.

In dit Vademecum komen vooral die opdrachten aan bod waarvoor een ontwerp prestatie gevraagd wordt in de fase van de mededinging.

3.2. De drie hulpmiddelen

1

3.2.1. Programma

Nadat we in punt 2.3.1 het nut van een programma aantoonde, gaan we dieper in op de inhoud ervan. Als onderdeel in het ontwerpproces moet een programma de geplande operatie doorlichten vanuit de drie eerder vermelde invalshoeken: urbaniteit, woonbaarheid en techniciteit.

Een praktisch hulpmiddel voor de opstelling van zo'n programma is beschikbaar op de site van de bMa.³

Met betrekking tot de urbaniteit zijn opdrachtgevers niet altijd in staat te beschrijven welke relaties ze verwachten tussen hun project en de context waarin dat wordt ingeplant. De bedoeling van stadsplanning is om uiteindelijk de basis voor de toekomst van de stad te leggen en zo haar structurerende elementen te bepalen. Een studie voorafgaand aan de architectuuropdracht (opdrachtomschrijving, richtschema, stedenbouwkundig attest, verkavelingsvergunning, mobiliteitsonderzoek...) kan daarom nuttig zijn om de ambities van de opdrachtgever te verduidelijken en af te stemmen op een coherente visie op de context waarin zijn project zal kaderen. In dat geval is het voorafgaand onderzoek bestemd om het programma te helpen definiëren en de bedoelingen ervan te preciseren (zie 3.1.).

Daarnaast moet het programma ook de principes voor de woonbaarheid van het project uitstippelen. Meer dan een opsomming en verzameling van oppervlakten, moet het programma de gebruiksdynamiek vertalen en de activiteiten opnemen die de opdrachtgever voorziet in de toekomstige ruimte. De onderliggende gedachte daarbij is dat architectuur het materiële draagvlak is voor een 'manier van zijn' die een bepaald gedrag kan genereren. Omgekeerd moeten die ruimtes ook beantwoorden aan de verwachtingen van de gebruikers.

Over de technische aspecten, met inbegrip van budget en planning, moet eveneens op voorhand worden nagedacht, om ze daarna in het programma op te nemen.

³ In een document dat als leidraad voor de opstelling van een goed programma dient, suggereert de bMa een aantal vragen die de aanbestedende overheid kan stellen in haar denkoefening vóór ze de aanwijzingsprocedure voor een ontwerper start (www.bmabru.be)

METHODE

Voor de redactie van een uitgebreid programma moet de denkoefening in verschillende stappen verlopen:

INZAMELING VAN GEGEVENS

Een project kadert altijd in een bestaande fysieke omgeving, soms met een erfgoedwaarde. Daarom moet een inventaris opgemaakt worden van zowel de in te lossen vereisten als de na te leven waarden, zowel voor de productie van nieuwe vormen als voor de restauratie/bewaring/heropbouw van het oude patrimonium. Om gegevens in te zamelen raadpleegt men zo veel mogelijk informatiebronnen. De keuze van die informatie zal doorslaggevend zijn voor opvolging van het project door de opdrachtgever.

Bij de opstelling van een programma is het essentieel om contact op te nemen met de bevoegde administraties om de belangen van het project samen met hen door te nemen en om de verplichtingen en mogelijkheden van de context te beoordelen.

ANALYSE EN SYNTHESE

In deze stap worden de volgende elementen vertaald:

- de fysieke kenmerken van de site en de omgeving ervan;
- de stedenbouwkundige, architecturale en landschappelijke waarde;
- de zwakke punten en troeven;
- de reglementaire vereisten;
- de bestaande technische beperkingen (leidingen, geologie...);
- de verantwoording waarom het programma specifiek op die plaats wordt ingeplant;
- de sociale, culturele e.d. kenmerken van de omgeving.

Die 'ruwe' gegevens worden vaak in een bijlage bij het basisdocument van het programma meegegeven. Het is daarom belangrijk dat de opdrachtgever zijn interpretatie in het document opneemt, want de verschillende gegevens zijn soms onderling tegenstrijdig of botsen met de ambities van het project.

Dankzij die verduidelijking kan de opdrachtgever zijn verantwoordelijkheid in een vroeg stadium van het project opnemen, veeleer dan diverse confrontaties tijdens de procedure af te wachten vóór hij stelling neemt.

De formulering van de verwachtingen moet met de ambities van het project overeenstemmen.

Concreet worden de verwachtingen geformuleerd als algemene kwalitatieve en filosofische ideeën, met theoretische of praktische, lokale of buitenlandse referenties, in termen van ruimtelijke en sfeergebonden eigenschappen, het comfort-niveau, de status van de private, openbare of semi-openbare ruimtes...

De flexibiliteit van de ruimte en de eventuele aanpasbaarheid ervan voor toekomstige functies, net als hun verhouding tot de buitenomgeving, zijn elementen die aantonen dat de opdrachtgever in staat is om de relaties tussen het project en zijn omgeving te kaderen.

Naast die algemene verwachtingen moet het programma concreter vertaald worden dankzij:

- de beschrijving van de toekomstige gebruikers en de voorziene functies;
- de kwantificering van de reële behoeften, afhankelijk van de verschillende gebruikersgroepen;
- de differentiatie tussen de primaire en secundaire functies;
- de bepaling van de oppervlaktes nodig voor de functies;
- de verplichte samenhang en verhoudingen tussen de verschillende functies en eventueel met de omgeving;
- de vereiste gemeenschappelijke diensten;
- de technische vereisten voor de verschillende functies (uitrustingsniveau).

Het definitieve document vormt een globaal hulpmiddel voor de opvolging van het project. Het wordt volledig of gedeeltelijk bij het bijzonder bestek gevoegd.

BUDGET

De opdrachtgever is verantwoordelijk voor de bepaling van het budget waarbinnen het project moet worden uitgevoerd.

In die budgetraming moet men een deel voor de studiekosten voorbehouden en de werkomstandigheden van de ontwerpers nauwkeurig omschrijven: de taak en de verwachte fases toelichten, net als de daarvoor voorzien betalingschijven, het bestaan van voorwaardelijke schijven en het waarom daarvan.

Om op de levensvatbaarheid van het project te anticiperen, maakt men een uitgebreide oplijsting van alle kosten, inclusief de nodige exploitatiekosten voor het laten functioneren van het project. Men voorziet daarom de opsplitsing van:

- het budget beschikbaar voor de werken en studies;
- de eventuele inkomsten van het project (subsidies...);
- het budget beschikbaar voor de exploitatie;
- het onderhoud en de werking.

PLANNING

De planning van de operatie legt de deadlines vast voor de verschillende fases van het project: programma, raadpleging, ontwerp, verkrijgen van vergunningen en toelatingen, opdracht voor werken, uitvoering, inrichting, ingebruikname enz. In die planning houdt men daarom rekening met verschillende types van vereisten: de complexiteit van het werk, de termijnen voor de bouwaanvraag, de beschikbaarheid van het budget en de capaciteit om het project te ontwikkelen. Om financiële redenen of vanwege de afstemming op andere projecten of omwille van het behoud van activiteiten tijdens de werken, kan overwogen worden om het project in verschillende fases uit te voeren.

De lange levensduur van een bouwwerk moet de opdrachtgever doen nadenken over de toekomst van het gebouw. Hij houdt rekening met de mogelijke evolutie van het project en de capaciteit om het aan te passen aan nieuwe functies, en dit om duurzaam te bouwen.

Procedures

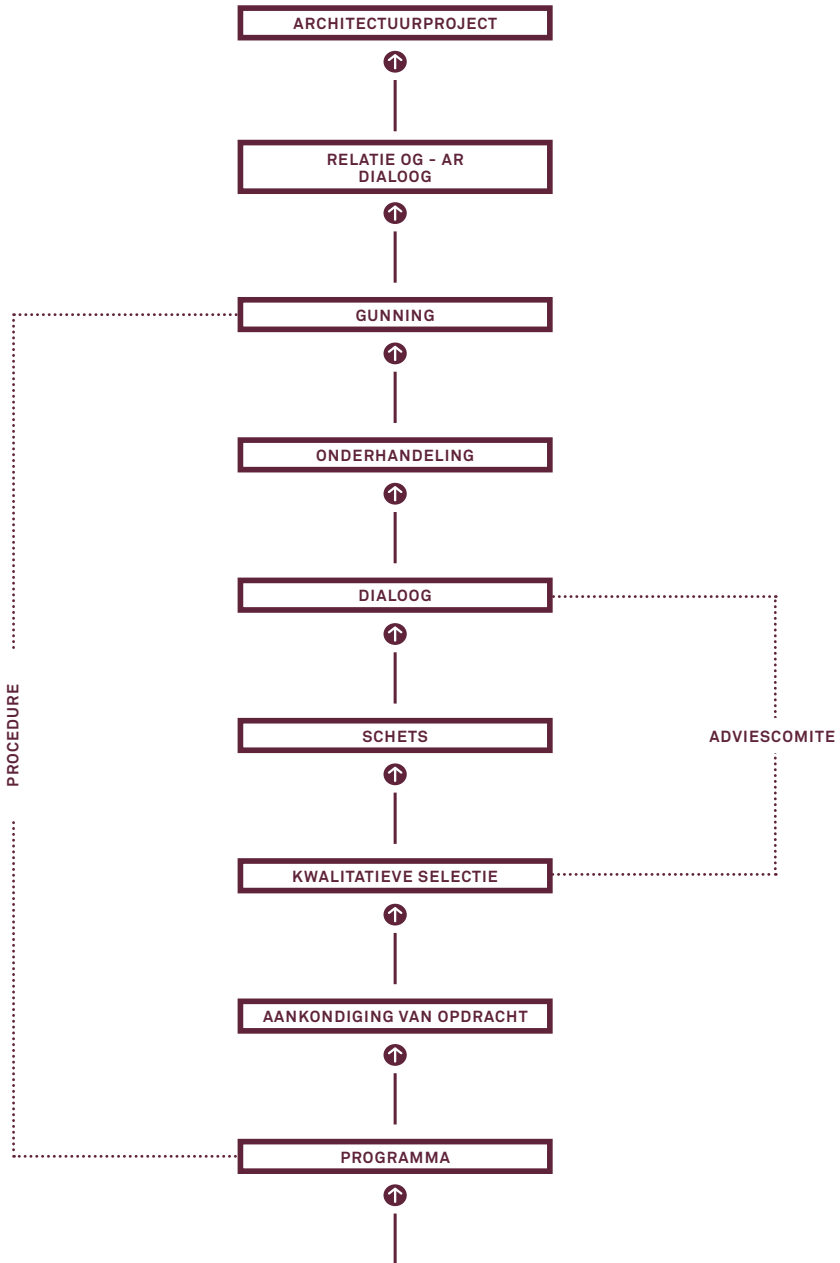
De bijgaande tabel in postervorm geeft een vergelijkende samenvatting van de verschillende kenmerken van de procedures. Eerder legden we uit hoe belangrijk een voorafgaande selectie is om een eerste filter toe te passen, om kwalitatieve offertes te ontvangen, om de geselecteerde kandidaten een eerlijke kans op gunning van de opdracht te geven en om een vergoeding voor de deelnemers te kunnen voorzien. Aansluitend op die principes beperken we ons in dit hoofdstuk tot de argumentatie van een belangrijke aanbeveling, namelijk het afwegen van de voordelen van de ene procedure tegenover de andere en dit voor het merendeel van de opdrachten.

Omdat een architectuurprogramma nooit definitief en compleet kan zijn, moet er in de procedure ruimte zijn voor evoluties en reacties op nieuwe elementen die kunnen opduiken tijdens de procedure of de opdracht.

Onderhandeling moet het mogelijk maken om de conceptuele en methodologische antwoorden van de inschrijver af te stemmen op de ambities en verwachtingen die de opdrachtgever in zijn bestek definieerde.

Alleen in een Onderhandelingsprocedure met Bekendmaking (OPMB) is zo'n dialoog mogelijk. Een dialoog die zich niet alleen beperkt tot technische antwoorden op vragen over kwantificeerbare elementen uit het bestek van de procedure. Ze omvat ook de noodzakelijke interpretatie van het programma, een wezenlijk deel van het syntheseproces bij elke vorm van architectuur.

| TYPES VAN PROCEDURES | ONDERAANDELIJKEPROCEDURES | | REFERENTIE PROCEDURES | | OPEN PROCEDURES | |
|--|--|---|---|---|---|---|
| | OVERNAME VAN DE PROCEDURE VAN EEN ANDEREN | OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER | REFERENTIE OPDRACHTGEVER | REFERENTIE ONTWERPER | OPEN ONTWERPVERBOD | OPEN ONTWERPVERBOD |
| <p>BIJZONDERE BEZONDERHEDEN</p> <p>BIJZONDERE BEZONDERHEDEN</p> <p>BIJZONDERE BEZONDERHEDEN</p> | <p>OVERNAME VAN DE PROCEDURE VAN EEN ANDEREN</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>BIJZONDERE BEZONDERHEDEN</p> <p>BIJZONDERE BEZONDERHEDEN</p> | <p>REFERENTIE OPDRACHTGEVER</p> <p>REFERENTIE ONTWERPER</p> | <p>REFERENTIE OPDRACHTGEVER</p> <p>REFERENTIE ONTWERPER</p> | <p>OPEN ONTWERPVERBOD</p> <p>OPEN ONTWERPVERBOD</p> | <p>OPEN ONTWERPVERBOD</p> <p>OPEN ONTWERPVERBOD</p> |
| <p>FASEN</p> <p>PUBLICATIE - AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>VAN OPDRACHT</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> |
| <p>KWALITIEVE SELECTIE</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> |
| <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> | <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> <p>OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER</p> |
| <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> | <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> <p>AANVRAAGSRIJGHEID</p> |
| <p>ONDERAANDELIJKE</p> | <p>ONDERAANDELIJKE</p> <p>ONDERAANDELIJKE</p> | <p>ONDERAANDELIJKE</p> <p>ONDERAANDELIJKE</p> | <p>ONDERAANDELIJKE</p> <p>ONDERAANDELIJKE</p> | <p>ONDERAANDELIJKE</p> <p>ONDERAANDELIJKE</p> | <p>ONDERAANDELIJKE</p> <p>ONDERAANDELIJKE</p> | <p>ONDERAANDELIJKE</p> <p>ONDERAANDELIJKE</p> |
| <p>OPDRACHTGEVER</p> | <p>OPDRACHTGEVER</p> <p>OPDRACHTGEVER</p> | <p>OPDRACHTGEVER</p> <p>OPDRACHTGEVER</p> | <p>OPDRACHTGEVER</p> <p>OPDRACHTGEVER</p> | <p>OPDRACHTGEVER</p> <p>OPDRACHTGEVER</p> | <p>OPDRACHTGEVER</p> <p>OPDRACHTGEVER</p> | <p>OPDRACHTGEVER</p> <p>OPDRACHTGEVER</p> |
| <p>VOORDELEN</p> | <p>VOORDELEN</p> <p>VOORDELEN</p> | <p>VOORDELEN</p> <p>VOORDELEN</p> | <p>VOORDELEN</p> <p>VOORDELEN</p> | <p>VOORDELEN</p> <p>VOORDELEN</p> | <p>VOORDELEN</p> <p>VOORDELEN</p> | <p>VOORDELEN</p> <p>VOORDELEN</p> |
| <p>MADELEN</p> | <p>MADELEN</p> <p>MADELEN</p> | <p>MADELEN</p> <p>MADELEN</p> | <p>MADELEN</p> <p>MADELEN</p> | <p>MADELEN</p> <p>MADELEN</p> | <p>MADELEN</p> <p>MADELEN</p> | <p>MADELEN</p> <p>MADELEN</p> |



KENMERKEN EN NUT VAN EEN ONDERHANDELINGSPROCEDURE MET BEKENDMAKING

In tegenstelling tot andere procedures is de onderhandelingsprocedure flexibeler. Wat niet betekent dat een onderhandelingsprocedure absolute vrijheid biedt, zoals sommigen wel eens denken. Allereerst worden kandidaten opgeroepen via de bekendmaking van de aankondiging van opdracht zoals voor de andere procedures. Het aantal kandidaten dat tot de onderhandelingen wordt toegelaten, mag nooit kleiner zijn dan drie, tenzij er onvoldoende geschikte kandidaten zijn (art. 58 §3 van het KB van 15 juli 2011). Vervolgens moeten de principes van non-discriminatie en gelijkheid van inschrijvers nageleefd worden, te meer omdat de gunningsbeslissing van de opdracht ook hier in een formele motivering toegelicht moet worden.

Een ander voordeel van de onderhandelingsprocedure tegenover beperkte procedures, zoals een beperkte offerteaanvraag, is dat men de grafische voorstelling en/of andere kenmerken van de offerte zo nodig kan verbeteren en bijschaven voorafgaand aan de gunningsfase, opdat de offerte optimaal zou voldoen aan de in het bestek gedefinieerde behoeften van de opdrachtgever, net als aan de elementen die na bespreking aangepast moeten worden aan de algemene context van het project.

In een offerteaanvraag is dat dialectische werk onmogelijk: de inschrijver kan wel een schets samen met zijn offerte neerleggen, maar die schets wordt 'onveranderlijk' en mag niet meer aangepast worden.

In een onderhandelingsprocedure mag de schets opgewerkt en zo nodig bijgeschaafd worden, aangepast aan nieuwe elementen die tijdens de procedure en de onderhandeling opduiken of worden gepreciseerd (onder voorbehoud van artikel 109 §2 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 voor opdrachten onderworpen aan Europese bekendmaking, zie infra 3.3.1.4).

DEFINITIE

In artikel 3, 8° van de wet van 15 juni 2006 (gewijzigd bij de wet van 5 augustus 2011) wordt een onderhandelingsprocedure met bekendmaking als volgt gedefinieerd: *De gunningsprocedure waarbij elke aannemer, leverancier of dienstverlener een aanvraag tot deelneming mag indienen, waarbij alleen de geselecteerden een offerte mogen indienen en waarbij over de voorwaarden van de opdracht kan worden onderhandeld met de inschrijvers. Voor opdrachten die het bedrag voor de Europese bekendmaking niet bereiken, kan de Koning in de mogelijkheid voorzien dat elke belangstellende aannemer, leverancier of dienstverlener een offerte mag indienen.*

WETTELIJKE BASIS

Artikel 26 § 2 van de wet van 15 juni 2006 beschrijft de gevallen waarin een onderhandelingsprocedure met bekendmaking gebruikt mag worden. Daartoe behoren de volgende twee gevallen die op opdrachten voor architectuurdiensten van toepassing zijn.

EERSTE GEVAL: ZONDER SPECIFIEKE VERANTWOORDING

Als het geraamde bedrag van de opdracht zonder belasting over de toegevoegde waarde de door de Koning bepaalde bedragen niet bereikt, die alleszins lager moeten zijn dan de bedragen voor de Europese bekendmaking (art. 26 § 2, 1°, d van de wet van 15 juni 2006).

Krachtens het Ministerieel besluit tot wijziging van de Europese bekendmakingsdrempels in meerdere koninklijke besluiten tot uitvoering van de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 komt dat bedrag voor dienstenopdrachten op 207.000 € exclusief btw, wat overeenstemt met de Europese bekendmakingsdrempel.

Anders gezegd, aanbestedende overheden kunnen voor een onderhandelingsprocedure met bekendmaking en zonder specifieke verantwoording opteren indien het geraamde bedrag, exclusief btw, voor een opdracht voor architectuurdiensten onder die drempel ligt. In de andere gevallen volgt men het scenario hierna.

TWEEDE GEVAL: MET SPECIFIEKE VERANTWOORDING

...voor zover door de aard van de te verlenen diensten de specificaties van de opdracht niet voldoende nauwkeurig kunnen worden vastgesteld om de opdracht bij open of beperkte procedure te gunnen (art. 26 § 2, 3° van de wet van 15 juni 2006)...'

Volgens de Europese richtlijn van 31 maart 2004 kan men een onderhandelingsprocedure met bekendmaking via een aankondiging gebruiken wanneer de gevraagde dienstenopdracht niet nauwkeurig genoeg omschreven kan worden en meer bepaald voor intellectuele dienstenopdrachten, zoals het ontwerpen van bouwwerken. Een dergelijke opdracht kan immers niet toegewezen worden aan de hand van de selectie van de beste offerte conform de regels op de open procedure of de beperkte procedure.

De hypothesen waarin een onderhandelingsprocedure met bekendmaking mogelijk zijn, moeten erg strikt geïnterpreteerd worden volgens de rechtspraak van het Europese Hof van Justitie van de Europese Unie en de Raad van State. De aanbestedende overheid die deze procedure wil toepassen moet aantonen dat de omstandigheden die het gebruik van deze procedure verantwoord maken wel degelijk aanwezig zijn.

4 Zie de voorbeelden en aanbevelingen van de Cellule architecture de la fédération Wallonie-Bruxelles <<http://www.marchesdarchitecture.be/>> en van de Orde der Architecten.

Die bepaling kan dus niet systematisch op architectuur- en ingenieuropdrachten toegepast worden: men moet de mogelijkheid opdracht per opdracht nagaan.

Een geschikte motivering die de toepassing van deze procedure verantwoordt, moet deel uitmaken van het administratief dossier.

Die verantwoording moet daarom geval per geval⁴ opgesteld worden.

Mensen uit de praktijk zullen het tamelijk evident vinden dat de specificaties van een architectuuropdracht niet nauwkeurig genoeg omschreven kunnen worden om de opdracht via een open of beperkte procedure toe te wijzen. Het kader van de ontwerpbeurt, de inhoud van de prestaties, de lijst van documenten of het aantal vergaderingen zijn elementen die men weliswaar kan vastleggen, maar de verwachte creativiteit (voor de aanbestedende overheid is het per definitie onmogelijk om te beschrijven met welke middelen het resultaat behaald moet worden), de verwachte kwaliteit van de ontwerpresultaten op zich zijn niet in een bijzonder bestek te vatten.

Zoals de richtlijn preciseert, ligt de verantwoording voor een onderhandelingsprocedure met bekendmaking in het eigenlijke ontwerp van het bouwwerk, die de essentie vormt van de wettelijke opdracht van een architect. Het architectuurontwerp, de essentie van een ontwerpbeurt, is geen standaarddienst. Het ontstaat uit de ideeën van de ontwerper, uit zijn creativiteit tegenover de beperkingen van het programma en de ruimte, maar ook het noodzakelijke debat met de aanbestedende overheid en de toekomstige gebruikers. Dat debat is noodzakelijk vóór de opdrachtnemer wordt aangesteld, want anders is de aanbestedende overheid met handen en voeten gebonden aan een contractant, zonder enig zicht op het project - dat toch net de kern van de opdracht vormt - en hoe het zich verder zal ontwikkelen. De 'ontwerpfase' van de architectuuropdracht houdt weliswaar bepaalde stappen in waarin de opdrachtgever het voorontwerp van de architect naar een definitief ontwerp kan laten evolueren, maar aangezien de ontwerper op dat moment de begunstigde van de opdracht is, bevindt hij zich in een sterke positie om zijn standpunt op te dringen.

De nieuwe richtlijn, voorgesteld door de Europese Commissie op 20 december 2011, wordt momenteel binnen het Parlement besproken en zou het op termijn nog gemakkelijker moeten maken om deze procedure toe te passen voor opdrachten met Europese bekendmaking.

3.2.3. Adviescomités

Het verschil tussen een 'adviescomité' en een 'jury' is dat deze laatste wet-
telijk naar een 'ontwerpenwedstrijd' verwijst.

In punt 2.3.3 zagen we hoe een adviescomité een meerwaarde kan zijn in de
verschillende stadia van de procedure. De volgende paragrafen beschrijven
de praktische modaliteiten om een adviescomité op te richten.

INTERVENTIEMOMENTEN

Het adviescomité kan op verschillende momenten in de procedure optreden.

Het is aanbevolen om de kandidaturen in een eerste fase aan een beperkt advies-
comité voor te leggen om de technische capaciteiten en hun referenties aan een
externe kritische blik te onderwerpen.

Het adviescomité speelt een bepalende rol bij de gunning van de opdracht, meer
bepaald wanneer de inschrijvers hun offertes presenteren.

Indien er over de opdracht wordt onderhandeld, tot slot, kan het nuttig zijn om de
aangepaste offertes aan het adviescomité voor te leggen, vooral wanneer het ad-
viescomité tijdens de presentatie door de inschrijvers bepaalde aanbevelingen
formuleerde met het oog op de onderhandelingen.

TAAK EN ROL

Vóór de opdracht wordt gegund, is de mondelinge presentatie van hun offerte
door de inschrijvers hét moment voor de opdrachtgever om alle toelichtingen te
vragen opdat hij de offertes volledig zou begrijpen. Het adviescomité verenigt
diverse competenties afhankelijk van de belangen van het project en helpt de
opdrachtgever om de offertes en intenties beter te begrijpen aan de hand van
vragen en beoordelingen die de opdrachtgever zelf niet kan formuleren.

Aan te raden valt dat het adviescomité de offertes onderzoekt vanuit volgende
twee gunningscriteria: urbaniteit en bewoonbaarheid (zie 3.8). De analyse van het
criterium 'techniciteit' wordt door de opdrachtgever voorbereid en door het ad-
viescomité beoordeeld op de aspecten die verband houden met de integratie van
de technische bijzonderheden in het concept van het gebouw en met de budget-
taire haalbaarheid van de voorstellen.

Het adviescomité brengt een gemotiveerd, niet-bindend advies uit aan de opdrachtgever.

Wanneer hij het comité samenstelt, probeert de opdrachtgever zich in de eerste plaats te omringen met mensen die de debatten in verschillende opzichten kunnen verrijken en uitdiepen.

Wat er van de leden van een comité verwacht wordt: competentie in een specifiek vakgebied, een kritische instelling, professionaliteit en onpartijdigheid.

De opdrachtgever zelf moet ook in het adviescomité vertegenwoordigd zijn, bij voorkeur met verschillende competenties (betrokken administratiediensten, politieke instantie...), omdat hij goed met de plek vertrouwd is en meer oog heeft voor de haalbaarheid.

Om te anticiperen op eventuele moeilijkheden bij de vergunningsaanvraag, is het aanbevolen om de bevoegde ambtenaren van de lokale en gewestelijke stedenbouwkundige diensten bij het comité te betrekken.

Soms is een politieke vertegenwoordiging aangewezen, vooral om de kans op succes van het project te garanderen en om het engagement van de initiatiefnemers te tonen.

Externe deskundigen bekijken het project kritisch en met een zekere afstand, volgens hun specifieke competentie: scenografen, museografen, landschapsdeskundigen, ingenieurs, economen...

Waarnemers – zonder stemrecht – kunnen eveneens op het debat uitgenodigd worden.

De besprekingen binnen het adviescomité zijn vertrouwelijk en daarom zijn alle genodigden hieraan gebonden.

Een stilzwijgend of schriftelijk akkoord bindt de leden van het adviescomité aan de aanbestedende overheid. Daarmee verbinden ze zich tot vertrouwelijkheid en onpartijdigheid. Niemand van het comité mag een directe of indirecte relatie met één van de kandidaten hebben.

Opdat kandidaten zouden weten op welke grond en in welk kader hun offertes beoordeeld worden, verdient het aanbeveling om de rol en samenstelling van het comité te vermelden in de aankondiging van opdracht en in het bijzonder bestek. De samenstelling kan een eenvoudige opsomming zijn van de functie van alle leden, zonder vermelding van hun naam.

Belangrijk is dat er een vertrouwensrelatie groeit tussen het adviescomité en de aanbestedende overheid, en zelfs met de kandidaten.

De opdrachtgever moet erop toezien dat het adviescomité zijn taak in goede omstandigheden kan uitvoeren op zowel het intellectuele als op het materiële vlak. Het adviescomité moet in de eerste plaats alle componenten van het project kennen, namelijk: de uitdagingen, de gekozen site (daarom is het aangewezen dat de aanbestedende overheid een bezoek ter plaatse organiseert) en het programma. De aanbestedende overheid bezorgt de comitéleden, ruim op voorhand, alle documenten die ze nodig hebben om het project te begrijpen en legt hen de doelstellingen en belangen uit vóór het adviescomité plaatsvindt.

Het adviescomité wordt voorgezeten door een lid wiens ervaring in adviescomités of jury's doorslaggevend is voor het goede verloop van een proces, dat vaak complex is.

Het adviescomité wordt bijgestaan door een secretariaat. De belangrijkste taak van dat secretariaat, opdat de adviezen van het adviescomité geldig zijn, bestaat erin de inhoud van de presentaties en besprekingen vast te leggen. De besprekingen worden samengevat op een manier die strookt met de inhoud van de debatten en het rapport staft de keuzes van het adviescomité. De motivering vat de adviezen van het adviescomité samen en neemt de argumenten over die aan de basis lagen van zijn keuzes.

De notulen van het adviescomité herhalen de doelstellingen, geven een korte beschrijving van elke offertepresentatie, vermelden het commentaar van het adviescomité, de keuze van het adviescomité, de motivering van die keuze en de eventuele aanbevelingen.

Deelnemen aan een adviescomité vraagt heel wat tijd van de comitéleden. Voor externe leden voorziet men een vergoeding.

5 Behalve wanneer de aanbestedende overheid vooraf een vooraankondiging publiceerde.

3.3. Juridische regels en praktische aanbevelingen

We starten met de regels en aanbevelingen voor de onderhandelingsprocedure met bekendmaking (OPMB), aangezien deze procedure aanbevolen is. Vervolgens bekijken we welke andere procedures mogelijk zijn.

3.3.1 Onderhandelingsprocedure met bekendmaking

Twee documenten zijn fundamenteel voor de opdracht en stemmen overeen met de twee fases van de procedure;

- de aankondiging van opdracht (eigenlijk een oproep tot kandidaten) die leidt tot de indiening van kandidaturen en tot de selectie van de meest geschikte kandidaten;
- het bestek dat de geselecteerde kandidaten – en alléén die kandidaten – toelaat om een offerte in te dienen (gunningsfase van de opdracht).

We raden de aanbestedende overheid aan om die twee documenten, op basis van het programmadocument, gelijktijdig op te stellen om tegenstrijdigheden te vermijden.

3.3.1.1. Aankondiging van opdracht

PRINCIPE

Behoudens de limitatieve opsomming in artikel 26, §1 van de wet van 15 juni 2006, meer bepaald de gevallen waarin een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking mogelijk is, moeten opdrachtgevers die aan de regelgeving op overheidsopdrachten onderworpen zijn, een gunningsprocedure kiezen waarbij de aankondiging verplicht moet worden bekendgemaakt in het Bulletin der Aanbestedingen (en, indien van toepassing, ook op Europees niveau in het PBEU).

De publicatie van de aankondiging van opdracht is de enige officiële bekendmaking⁵ waarmee de opdrachtgever zijn project aankondigt.

De aankondiging is het eerste document beschikbaar voor alle kandidaten. Het bijzonder bestek wordt alleen aan de geselecteerde kandidaten bezorgd.

Dit is dus het eerste document waarin studiebureaus kennis kunnen nemen van de opdracht, van het voorwerp ervan. Dankzij de omschrijving van de intenties van de opdrachtgever en de lijst van vereiste competenties kunnen zij afleiden in welke omstandigheden de opdracht zal verlopen.

De inhoud moet potentiële kandidaten vertrouwd maken met het voorwerp van de opdracht en hun belang om aan de mededinging deel te nemen objectiveren. Daarom moet de aankondiging van opdracht alle componenten van de opdracht vermelden: voorwerp, belangen, budget voor de uitvoering en honoraria.

INHOUD

De titel van de opdracht moet het voorwerp op een duidelijke en efficiënte manier weergeven, zodat potentiële kandidaten die eerste bekendmaking niet overslaan. Letterwoorden, onduidelijke plaatsnamen, onvertrouwde referenties of andere minder bekende termen kunnen beter vermeden worden.

OMSCHRIJVING

In de omschrijving van de opdracht wordt de context (kader van de operatie) toegelicht, net als de aard van de geplande werkzaamheden (renovatie, bouw, openbare ruimte, masterplan, enz.).

Hier preciseert men ook de competenties die in de opdracht aan bod komen: architectuur, landschap, stedenbouw, stabiliteit, speciale technieken, energieprestaties, duurzaam ontwerp, artistieke integratie, scenografie, enz.

Die informatie is uiterst belangrijk om bij de kwalitatieve selectie de meest geschikte teams te kunnen kiezen.

De locatie, de omvang, de filosofie enz. van het project kunnen beknopt uiteengezet worden.

Men vermeldt het geraamde bedrag van de uitvoering, net als het bedrag van de honoraria vastgesteld door de opdrachtgever (op basis van een forfait of een percentage van het bedrag van de werkzaamheden).

Als de aanbestedende overheid aantoont dat dit noodzakelijk is, mag ze een opdracht uitschrijven die ze opsplitst in één of meer vaste gedeelten en één of meer voorwaardelijke gedeelten. In dat geval wordt de opdracht uiteraard voor de hele opdracht gesloten, maar is de aanbestedende overheid alleen voor de vaste gedeelten gebonden. De uitvoering van elk voorwaardelijk gedeelte is afhankelijk van een beslissing van de aanbestedende overheid (artikel 37, § 1 van de wet van 15 juni 2006).

Men moet begrijpen dat die praktijk enige onzekerheid voor de opdrachtnemer met zich meebrengt, omdat hij enerzijds niet weet welke honoraria hij effectief aan de opdracht zal overhouden. Anderzijds kan deze methode problemen geven voor de planning en de organisatie van het team en de werklast: de flexibiliteit van de studiebureaus heeft zijn grenzen.

6 Dit bedrag wordt om de 2 jaar door de Europese autoriteiten aangepast.

7 De aankondiging van opdrachten onderworpen aan een Europese bekendmaking verloopt in principe in drie stadia: de vooraankondiging, de aankondiging van opdracht en het bericht van gunning van de opdracht. Een vooraankondiging is alleen verplicht als de aanbestedende overheid een kortere termijn voor de ontvangst van de offertes wenst. Een bericht met informatie over de resultaten van de procedure moet, ongeacht de toegepaste procedure, naar het Publicatiebureau van de Europese Unie en naar het Bulletin der Aanbestedingen verstuurd worden binnen 48 dagen na de plaatsing van de opdracht voor elke overheidsopdracht die de Europese drempel bereikt. Dat bericht wordt gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Unie en in het Bulletin der Aanbestedingen.

ADVIESCOMITÉ

De opdrachtgever preciseert of er een adviescomité wordt opgericht. In dat geval vermeldt hij de samenstelling ervan en de interventie(s) in de verschillende stadia van de procedure (kwalitatieve selectie en gunning). Zie punt 3.2.3.

Die informatie kan men onder de rubriek 'andere informatie' in de aankondiging van opdracht plaatsen. In die rubriek kan de aanbestedende overheid ook de modaliteiten van de procedure toelichten (zoals de vergoeding voor de gevraagde prestaties van de geselecteerde kandidaten enz.)

OPDRACHTEN ONDERWORPEN AAN EEN EUROPESE EN BELGISCHE BEKENDMAKING

Dienstenopdrachten vanaf 207.000 EUR excl. btw die volgens een procedure met bekendmaking gegund worden, moet men in dat geval niet alleen op Belgisch, maar ook op Europees niveau bekendmaken⁶. Het gaat om het bedrag van de opdracht, excl. btw, zoals geraamd door de aanbestedende overheid op het moment dat de aankondiging wordt verstuurd.

Artikel 24, 7° van het KB van 15 juli 2011 bepaalt dat ook alle premies en vergoedingen voor deelnemers meegerekend moeten worden.

Een opdracht mag nooit opgesplitst worden om zo aan een Europese mededingingsprocedure te ontsnappen.

De opdrachtgever moet een voorbeeldaankondiging van opdracht⁷ gebruiken (beschikbaar op de website <https://enot.publicprocurement.be>).

Het bericht dat in het Publicatieblad van de Europese Unie en in het Bulletin der Aanbestedingen gepubliceerd wordt, geldt als officiële bekendmaking. Dat betekent dat alleen dat bericht bewijskracht heeft, ook al kunnen aankondigingen van opdracht veel sneller gepubliceerd worden via heel wat andere kanalen en informatiedragers.

Vóór de aankondiging naar het Publicatiebureau van de Europese Unie verstuurd is, mogen er geen andere publicaties verspreid worden.

'Andere publicaties' slaat niet alleen op de aankondiging die in het Bulletin der Aanbestedingen wordt gepubliceerd, maar ook op elke andere vorm van bekendmaking in de vakpers of op een website. Als de aanbestedende overheid bijvoorbeeld een website beheert, mag ze daarop geen gegevens uit de aankondiging van opdracht overnemen vóór ze dat bericht verstuurd voor publicatie in het supplement 'serie S' van het Publicatieblad van de Europese Unie (datzelfde verbod is mutatis mutandis van toepassing voor opdrachten die alleen op nationaal niveau in het Bulletin der Aanbestedingen gepubliceerd moeten worden).

De regelgeving legt bepaalde minimumtermijnen op (art. 46 en 47 van het KB van 15 juli 2011).

Bij een onderhandelingsprocedure met bekendmaking moeten we een onderscheid maken: men kan algemeen vragen om deel te nemen aan een oproep tot kandidatuurstelling of men kan uitgenodigde kandidaten vragen om een offerte in te dienen. In dat laatste geval moet de aanbestedende overheid een geschikte termijn bepalen. Ze houdt daarbij rekening met de complexiteit van de opdracht, met een verplicht bezoek ter plaatse, met de te onderzoeken documenten en met de prestaties gevraagd van de concurrenten.

OPDRACHTEN DIE ALLEEN AAN EEN BELGISCHE BEKENDMAKING ONDERWORPEN ZIJN

De modellen voor aankondigingen die alleen aan een Belgische bekendmaking onderworpen zijn en die voor een Europese bekendmaking zijn identiek. Voor een opdracht die alleen aan een Belgische bekendmaking onderworpen is, hoeft de aanbestedende overheid echter niet alle rubrieken van de aankondiging in te vullen.

De aankondiging van opdracht moet op dezelfde manier als een oproep tot kandidaten geanalyseerd worden. De procedures die aan een voorafgaande selectie gekoppeld zijn, impliceren immers per definitie dat alleen de door de aanbestedende overheid aangezochte dienstverleners een offerte mogen indienen.

De ontvangststermijn voor de aanvragen tot deelneming mag, in de algemene regel, niet korter zijn dan 15 dagen na de verzending van de aankondiging⁸. De bewijslast voor de datum van de aanvraag tot deelneming ligt bij de kandidaat, terwijl de datum voor de uitnodiging tot het indienen van een offerte een verantwoordelijkheid is van de aanbestedende overheid.

3.3.1.2 Kwalitatieve selectie

ALGEMEEN

In tegenstelling tot de gunningsfase en de daarop toepasselijke criteria (zie verder), heeft de kwalitatieve selectie⁹ betrekking op de bekwaamheid van de kandidaat.

We herinneren eraan dat de kwalitatieve selectie in een onderhandelingsprocedure met bekendmaking bedoeld is om de regelmaat en ontvankelijkheid van de kandidaturen te beoordelen. Objectieve criteria om het aantal gegadigden te verminderen gelden als norm om de beste voorstellen te selecteren en dus een keuze te maken uit de ontvankelijk verklaarde kandidaturen. Alleen die geselecteerden worden verzocht om een offerte in te dienen.

⁸ Alle details vindt u in artikel 49 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011.

⁹ In de wetgevende teksten slaat 'kwalitatieve selectie' in geen geval op de 'architecturale kwaliteit' van de projecten, wel op de financiële draagkracht en technische bekwaamheid van de dienstverlener.

De selectie van kandidaten komt dus tot stand in een autonome fase. Om te beginnen controleert de aanbestedende overheid of de persoonlijke toestand van de kandidaat geen aanleiding tot uitsluiting geeft. Vervolgens controleert ze de gevraagde referenties van de niet-uitgesloten kandidaten om hun economische en financiële draagkracht en technische bekwaamheid te beoordelen. Na eliminatie van kandidaten die niet aan de opgelegde minimumvoorwaarden voldoen, en om het aantal kandidaten te verminderen, evalueert de aanbestedende overheid de kandidaten die wel voldoen en kiest daaruit de meest geschikte kandidaten die hij uitnodigt om een offerte in te dienen (minimaal drie voor een onderhandelingsprocedure met bekendmaking).

Aanbestedende overheden die langs elektronische weg gratis toegang hebben tot gegevens of documenten aan de hand waarvan ze de persoonlijke toestand en bekwaamheid van de kandidaten of inschrijvers kunnen beoordelen, moeten deze laatsten krachtens artikel 60, §1 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 ontslaan van de verplichting om die gegevens of documenten in te dienen. De aanbestedende overheid moet in de aankondiging van opdracht of, indien van toepassing, in het bijzonder bestek vermelden welke gegevens of documenten ze elektronisch zal opvragen. Ze moet die gegevens of documenten zelf opvragen en de resultaten daarvan in het administratieve dossier noteren. Dat geldt bijvoorbeeld voor het RSZ-attest, de btw-plicht en de jaarrekeningen.

Voor het administratieve luik sommen artikel 60 tot 63 van het KB van 15 juli 2011 op welke documenten verplicht zijn (RSZ-attest, btw-attest, desgevallend een RSVZ-attest, een attest betreffende de beroepsmatige fiscale verplichtingen).

De aanbestedende overheid moet ook documenten vragen die buiten de louter administratieve vereisten vallen.

Artikel 67 en volgende van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 legt de regels op voor de kwalitatieve selectie, dus om de economische en financiële draagkracht en technische bekwaamheid te beoordelen. Die artikels bepalen welk bewijselementen de aanbestedende overheid mag vragen, maar leggen geen bepaald niveau op. In de aankondiging van opdracht mag de aanbestedende overheid daarom aangeven welke documenten ze vraagt en welke niveaus de kandidaten moet halen om voor de selectie in aanmerking te komen.

De kwalitatieve selectie is immers bedoeld om na te gaan of de kandidaten in staat zijn om een architectuurontwerp te produceren dat is aangepast aan de context van de opdracht (in het belang van de burger en van de publieke middelen). De opdrachtgever let er daarom op de beroepsbekwaamheid van de kandidaat te beoordelen vanuit criteria die rekening houden met de aard, complexiteit en omvang van het betreffende project. Het kan om de algemene kwaliteit van de architectuur- en landschapsproductie van de kandidaat gaan, om de meest pertinente en representatieve referenties, zijn graad van ervaring, zijn eerdere studies of onderzoeken, zijn beschikbare mensen en middelen, de aanwezigheid van specifieke competenties in het team, de inschakeling van onderaannemers...

Architecten en andere ontwerpers klagen - vaak terecht – over de inflatie van het aantal stukken dat ze in hun kandidatuurdossier moeten indienen.

In het Verslag aan de Koning, dat aan het koninklijk besluit van 15 juli 2011 voorafging, worden de aanbestedende overheden verzocht om alleen de werkelijk vereiste documenten in hun aankondiging van opdracht te vermelden en om niet in z'n geheel de artikels m.b.t. de kwalitatieve selectie van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 over te nemen. De aanbestedende overheid moet haar vragen aanpassen aan de bijzonderheden van de opdracht en zich beperken tot elementen die ze nodig of nuttig acht om de kandidaten te selecteren en haar keuze te motiveren.

De aanbestedende overheid vraagt daarom geen documenten als ze intern of extern niet over de vereiste competenties beschikt om die documenten te interpreteren.

Om alle kandidaturen op een gelijkwaardige basis te kunnen vergelijken, definieert de aanbestedende overheid duidelijk de vormelijke samenstelling van het kandidatuurdossier.

ECONOMISCHE EN FINANCIËLE DRAAGKRACHT

De aanbestedende overheid oordeelt zelf welke documenten ze precies vraagt. De regel wil dat de uitgebreidheid van de informatie en de vereiste minimumcriteria in verhouding staan tot het voorwerp van de opdracht en dat de opdrachtgever in staat is alles te analyseren.

Het bewijs van een beroepsverzekering met geschikte dekking voor het project van de opdracht mag uiteraard niet ontbreken.

Voor opdrachten die financieel minder zwaar wegen, kunnen er eventueel jonge architectenbureaus geselecteerd worden aangezien er geen vereisten zijn qua bankverklaring, omzet of jaarrekeningen. Dit kan wel verantwoord worden voor grotere opdrachten, op voorwaarde dat de opdrachtgever de documenten kan analyseren en er de nodige besluiten uit kan trekken.

TECHNISCHE BEKWAAMHEID

Bij een opdracht voor architectuurdiensten spelen vooral de elementen van de technische bekwaamheid een bepalende rol in de kwalitatieve selectie, meer dan de criteria van de financiële draagkracht.

De belangrijkste referentie is daarom artikel 68 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 om *de technische of beroepsbekwaamheid van de kandidaten of inschrijvers te beoordelen op grond van hun knowhow, efficiëntie, ervaring en betrouwbaarheid.*

10 Het ontwerp van de nieuwe richtlijn van 20 december 2011 gaat eveneens in die richting.

De aanbestedende overheid krijgt zo meer marge om te bepalen met welke referenties ze rekening houdt en kan dus andere elementen kiezen dan deze opgesomd in artikel 72 die niet per se aangepast zijn aan opdrachten voor architectuurdiensten.

De aanbestedende overheid moet van die vrijheid gebruik maken om de adequate voorwaarden te kiezen die rechtstreeks verband houden met de doelstellingen van de kwalitatieve selectie (naast referenties van eerder uitgevoerde projecten - zie verder -, bijvoorbeeld ook bijkomende opleidingen, publicaties, prijzen en onderscheidingen).

In dat opzicht – en vooral voor projecten die specifieke capaciteiten vergen – kan men de kandidaten ook vragen om in een nota uit te leggen hoe zij de opdracht begrijpen. Al moet die vraag met de nodige omzichtigheid gesteld worden, omdat de regelgeving een strikt onderscheid maakt tussen selectiecriteria en gunningscriteria. Tijdens de selectie mag men de kandidaten in geen geval vragen om een eerste benadering van de gevraagde prestatie te schetsen. In een beperkte procedure of in een onderhandelingsprocedure met bekendmaking weten de kandidaten, in principe, nog niets over de precieze vereisten en behoeften van de aanbestedende overheid. Daarom mag men hen in die gevallen wel vragen om hun visie op de ambities van de opdrachtgever in een nota te beschrijven of om uit te leggen hoe ze tegenover de specifieke thema's van het voorwerp van de opdracht staan.

De gevraagde documenten moeten met de doelstelling verband houden. Het is de bedoeling dat men in de dossiers van de ontwerpers de eigenschappen terugvindt die doen vermoeden dat ze pertinente oplossingen kunnen bedenken. Aan de kandidaten dus om dossiers op te stellen die voldoen aan de min of meer uitdrukkelijke verwachtingen van de opdrachtgever, veeleer dan stereotype standaarddossiers in te dienen.

Het is de taak van de opdrachtgever om de vormelijke samenstelling van het dossier nauwkeurig vast te leggen. Sommige bureaus hebben immers de neiging om te overdrijven qua volume en luxueuze voorstelling van hun dossiers.

Volgens artikel 72, 7° van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 mag een lijst gevraagd worden van de belangrijkste diensten die de laatste drie jaar werden uitgevoerd, met vermelding van het bedrag, de datum en de openbare of publiek instanties voor wie ze bestemd waren.

In de praktijk gaan aanbestedende overheden onvoldoende na of die prestaties wel kloppen en of de instanties tevreden waren. Niet zelden stellen meerdere kandidaten dezelfde referenties voor: in architectenbureaus is het verloop hoog, partners gaan weg en nieuwe medewerkers komen in de plaats. De werkelijke rol van de kandidaat is dus essentieel en de referenties zijn in principe bedoeld als persoonlijke referenties van de ontwerper als projectleider.

Als de gevraagde referenties op een zeer specifieke categorie betrekking hebben, kan het weigeren van referenties van projecten ouder dan de drie jaar vermeld in artikel 72 resulteren in een te beperkte mededinging die moeilijk verenigbaar is met de verklaarde doelstellingen van de regelgeving. Artikel 68 van het voormelde koninklijk besluit van 15 juli 2011 maakt het mogelijk om verder te gaan dan die periode van drie jaar¹⁰.

De opdrachtgever beperkt de gevraagde referenties ook beter niet tot alleen bouwwerken die identiek zijn met zijn eigen opdracht. Dat is af te raden, want door die beperking dreigen nieuwe oplossingen uit de boot te vallen, net als ontwerpers met ervaring in verwante vakgebieden. Liever dan 'identieke' of 'vergelijkbare' referenties te vragen, kan men de kandidaten beter vragen om 'relevante' referenties voor te leggen en om hun keuze te verantwoorden.

De relevantie van de referentie moet door de kandidaat gemotiveerd worden en door de aanbestedende overheid beoordeeld in verhouding tot de conceptuele aanpak van de kandidaat en zijn vermogen om specifieke vormelijke oplossingen te bedenken voor de opdracht. Daarbij moet men verder kijken dan de vergelijkbaarheid van het voorwerp, de oppervlakte en de prijs tussen de voorgelegde referentie en de opdracht.

Kan de aanbestedende overheid 'de architecturale en technische kwaliteiten van de gevraagde referenties in verhouding tot het onderhavige dossier' als selectie-criterium opleggen? Hoewel de Raad van State daar tot op vandaag geen uitspraak over deed, is het antwoord op deze vraag naar onze mening positief: dit criterium staat los van de waarde van de offerte en maakt het mogelijk om de mededingers op hun beroepskwaliteit te beoordelen aan de hand van hun referenties.

Artikel 72, 10° van het KB van 15 juli 2011 noemt nog een ander element om de technische of beroepsbekwaamheid van de kandidaat te verantwoorden: *opgave van het gedeelte van de opdracht dat de dienstverlener desgevallend voornemens is in onderaanneming te geven.*

Afhankelijk van de omstandigheden kan onderaanneming een element zijn dat de selectie van de kandidaat ofwel positief, ofwel negatief beïnvloedt. Het effect is positief wanneer de kandidaat een beroep doet op een onderaannemer die uiterst gekwalificeerd is om een bepaald deel van de opdracht uit te voeren (bijv. een scenograaf, een geluidsdeskundige, een stedenbouwkundige...). De ervaring en kennis van de onderaannemer zijn in dat geval een pluspunt bovenop die van de kandidaat. Bij de kwalitatieve selectie wordt de som van al die gegevens in zijn totaliteit beoordeeld. Omgekeerd heeft onderaanneming een negatieve invloed indien het voor de aanbestedende overheid essentieel is dat de kandidaat (en niet een assistent) de prestaties persoonlijk uitvoert en deze toch overweegt om een onderaannemer aan te stellen. Artikel 74 van het KB van 15 juli 2011 bepaalt overigens dat een kandidaat zich voor een opdracht op de bekwaamheid van andere entiteiten mag beroepen, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten. Hij moet de aanbestedende overheid evenwel het bewijs leveren dat hij werkelijk over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen zal beschikken die deze entiteiten ter beschikking stellen.

De kandidaat moet de aanbestedende overheid schriftelijk aantonen dat hij, wanneer dat noodzakelijk blijkt voor de uitvoering van de opdracht, een beroep kan doen op de diensten van de genoemde entiteiten en dat, gelet op de voorgelegde referenties, die entiteiten een adequaat deel in die uitvoering voor hun rekening zullen nemen.

Een louter formele verklaring kan op dat vlak niet volstaan. De externe entiteit moet zijn verbintenis bevestigen, een eenvoudige verklaring door de kandidaat of inschrijver is niet voldoende. Het moet om een definitieve verbintenis gaan en niet zomaar een belofte voor de toekomst. Bovendien moet dit omstandig gebeuren, specifiek voor de vereisten van de opdracht waarvoor de entiteit de noodzakelijke middelen inbrengt.

DE EIGENLIJKE SELECTIE

Hoe de eigenlijke selectie moet gebeuren wordt niet door de vigerende teksten geregeld. In een open procedure worden alle mededingers die voldoen aan de door de aanbestedende overheid opgelegde minimumvereisten automatisch geselecteerd. In een onderhandelingsprocedure met bekendmaking (net zoals elke beperkte procedure) is het echter de bedoeling om de 'besten' te selecteren uit de goede kandidaten die voldoen aan de deelnemingsvoorwaarden opgelegd door de aanbestedende overheid. Anders gezegd: het volstaat niet om gewoon een niveau voor de minimumvereisten vast te stellen.

De selectiecriteria zijn objectief, niet-discriminerend en hebben betrekking op het voorwerp van de opdracht. Ze moeten het de aanbestedende overheid mogelijk maken om de kandidaten te beoordelen en dus te rangschikken, zonder dat een weging van die criteria daarom noodzakelijk is.

Bij de beoordeling moet de aanbestedende overheid de bekwaamheid van de kandidaten aftoetsen aan alle selectiecriteria opgesomd in de aankondiging van opdracht en mag daarbij geen enkel criterium weglaten.

Om de middelen van een procedure met een voorafgaande selectie optimaal te benutten, mag de aanbestedende overheid wettelijk gezien en op basis van een onpartijdig gemotiveerde keuze tegenover de objectieve selectiecriteria, het aantal kandidaten beperken dat hij uiteindelijk selecteert en aan wie hij vraagt een offerte in te dienen. Indien bijvoorbeeld 15 kandidaten in verschillende mate aan de opgelegde voorwaarden voldoen, mag de aanbestedende overheid beslissen om dat aantal te reduceren zodat ze alleen de meest geschikte kandidaten overhoudt ten opzichte van de moeilijkheidsgraad van de betreffende opdracht en dit binnen de mogelijkheden waarover de aanbestedende overheid beschikt om een groot aantal offertes te analyseren.

Wettelijk moeten er ten minste drie kandidaten geselecteerd worden in een onderhandelingsprocedure met bekendmaking. Dat minimumaantal moet nageleefd worden, voor zover er zich voldoende geschikte kandidaten aanmelden.

Voor opdrachten onderworpen aan een verplichte voorafgaande Europese bekendmaking, bepaalt men in de aankondiging van opdracht ofwel het geplande aantal te selecteren kandidaten, ofwel een minimum- en een maximumaantal kandidaten dat door de aanbestedende overheid gevraagd zal worden om een offerte in te dienen. Voorziet men een maximumaantal, dan is dat aantal bindend. In uitzonderlijke gevallen en mits een adequate motivering mag de aanbestedende overheid toch een groter aantal kandidaten selecteren indien ze onmogelijk een keuze kan maken.

ONTBREKENDE DOCUMENTEN

Krachtens artikel 59, 1° van het KB van 15 juli 2011, mag de aanbestedende overheid de kandidaten vragen om gegevens en documenten die ze voor de fase van de kwalitatieve selectie indienden verder toe te lichten of aan te vullen. Het gaat hier om een 'mogelijkheid' voor de aanbestedende overheid. Kandidaten vergeten wel vaker om bepaalde gegevens in te vullen of documenten mee te sturen, of de stukken zijn niet compleet.

Gebaseerd op de principes van mededinging, goed bestuur en gelijkheid, beslist de aanbestedende overheid hoe ze reageert. Zo kan ze de kandidaten vragen om de betreffende documenten in te dienen of aan te vullen om de mededinging zo ruim mogelijk te houden. In dat geval moet ze dat aan alle kandidaten vragen die zich in dezelfde toestand bevinden. De documenten en gegevens die een kandidaat na de neerlegging van de verzoeken tot deelneming nog mag indienen mogen, volgens de rechtspraak van de Raad van State, alleen betrekking hebben op objectieve elementen en gegevens betreffende de periode vóór de datum van de indiening.

Krachtens artikel 59, 2° van datzelfde koninklijk besluit mag de aanbestedende overheid inlichtingen over de toestand van elke kandidaat inwinnen, in elk stadium van de procedure en met alle middelen die ze nuttig acht.

AANBEVELINGEN VOOR EEN KWALITATIEVE SELECTIE

De aanbestedende overheid heeft de taak om, opdracht per opdracht, de competenties vast te stellen die de kandidaten aan de hand van verschillende documenten moeten aantonen.

Het kan gaan om:

- een reflectie op wijkniveau;
- een reflectie over de stedelijke en/of landschappelijke integratie van een project;
- de visie op de identiteit van een project;
- de aanpak van de functionele indeling van ruimtes;
- de integratie van de bijzonderheden van een site;
- de organisatie van een participatief proces;
- de naleving van budgetten en/of de termijnen;
- de opvatting over een duurzame architectuur en/of een lage-energieproject of passiefproject;
- ...

Die competenties worden in drie types van gegevens vertaald:

1

REFERENTIELIJST

Een lijst om de ervaring en betrouwbaarheid van de kandidaten te beoordelen. Op basis van die referenties kunnen de intenties van de kandidaten beoordeeld worden aan de hand van hun algemene praktijk, hun aandachtspunten qua projectinhoud en het werkvolume in de voorgaande jaren.

De aanbestedende overheid kan terugvallen op de attesten van goede uitvoering opgesteld door een opdrachtgever om na te gaan of de beweringen van de kandidaten over de vermelde projecten correct zijn.

Opdrachtgevers letten erop om, op de attesten van goede uitvoering die ze zelf uitreiken, alle nuttige opmerkingen over de daadwerkelijke prestaties van de kandidaat te vermelden.

Andere nuttige informatie op dat attest: hun beoordeling over de verschillende taken van de prestatie, net als het oorspronkelijke en het uiteindelijke bedrag van de beschreven werkzaamheden.

2

PERTINENTE VOORBEELDEN

De kandidaten geven een beperkt aantal gedetailleerde voorbeelden om hun knowhow en efficiëntie te kunnen beoordelen, en meer specifiek om na te gaan in welke mate ze bekwaam zijn een concept te bedenken.

Voorbeelden die we hierboven al aanhaalden: bekwaamheid om het project in een context te integreren, capaciteit om kwalitatieve projecten te ontwerpen wat betreft functionaliteit, comfort, welzijn en/of bepaalde technische vereisten.

De kandidaten worden verzocht om in een nota toe te lichten waarom ze die voorbeelden kiezen voor de opdracht (zie volgende punt 'verklarende nota'). In de aankondiging van opdracht kan de opdrachtgever minimale overeenkomsten opleggen waaraan de voorbeelden moeten voldoen om ontvankelijk te zijn: overeenkomsten qua voorwerp, grootte van het project of budget.

Toch verdient het de voorkeur dat de opdrachtgever referenties vraagt die hem in staat stellen om de bekwaamheid van de kandidaat globaal te beoordelen en na te gaan of hij aan de verwachtingen van de opdrachtgever kan voldoen, liever dan zich te beperken tot referenties die strikt identiek zijn met de opdracht. Referenties zonder tijdslimiet zijn een andere mogelijkheid om de door de kandidaat beschreven conceptuele aanpak te illustreren.

Ook externe voorbeelden kunnen gebruikt worden. In dat geval motiveert de kandidaat waarom hij die voorbeelden kiest opdat de opdrachtgever de pertinentie en de knowhow van de kandidaat kan beoordelen en nagaan of hij de belangen van het programma begrijpt. Die mogelijkheid zet de deur open voor ontwerpers die geen vergelijkbare opdrachten uitvoerden. Zo krijgen ook jonge ontwerpers de kans om aan overheidsopdrachten deel te nemen.

Eventueel kan men de kandidaten een verklarende nota over bepaalde punten of competenties vragen.

Die nota kan betrekking hebben op de verantwoording van de gekozen referenties en/of samenstelling van het team en/of betrokkenheid van de kandidaat bij specifieke thema's van de opdracht (werkmethodologie participatie, artistieke integratie, specifieke landschappelijke uitdagingen...).

Voor de referenties: de nota rechtvaardigt de keuze van de gekozen voorbeelden in het licht van het voorwerp van de opdracht, net als de redenen waarom de kandidaat ze pertinent vindt ten opzichte van de belangen en de ambities van de opdrachtgever. Die verantwoording is voor de opdrachtgever essentieel om na te gaan of kandidaat beschikt over de verwachte conceptuele bekwaamheid in het kader van het project en de verwachtingen van de opdrachtgever.

Voor de samenstelling van het team: de nota geeft de samenstelling van het team met de beroepskwalificaties van elk lid. De kandidaat beschrijft ook hoe het team werd samengesteld, hoe die verschillende leden tot een gemeenschappelijke visie komen en de rol van elke partner in het ontwerpteam bij deze specifieke opdracht.

Men dient erop te letten dat de nota's van de kandidaat niet een eerste benadering van de verwachte prestatie geven: er moet altijd een duidelijk onderscheid zijn tussen de selectiefase en de gunningsfase.

Om de intenties van de opdrachtgever duidelijk te maken voor de kandidaten, moet de aankondiging van opdracht de criteria detailleren die gebruikt worden bij de analyse van de dossiers.

We wijzen erop dat voor opdrachten die niet aan een verplichte voorafgaande Europese bekendmaking onderworpen zijn, artikel 73 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 bepaalt dat de aanbestedende overheid relevante referenties mag vragen, zonder gebonden te zijn aan de verplichtingen van artikel 68 tot 72 van dat koninklijk besluit.

Zoals gezegd in punt 3.2.3, impliceren de vereisten inzake de technische bekwaamheid en de interpretatie van de ontvangen documenten dat de aanbestedende overheid zich laat bijstaan door een (beperkt) adviescomité.

11 Die kostprijs mag alleen de materiële reproductiekosten voor de documenten dekken, net als de eventuele portkosten (Omzendbrief van de Eerste Minister van 11 november 2010, B.S. van 22 november 2010).

De geselecteerde kandidaten worden gezamenlijk en schriftelijk gevraagd om een offerte in te dienen. De aanbestedende overheid moet een geschikte termijn bepalen en houdt daarbij rekening met de complexiteit van de opdracht, met een verplicht bezoek ter plaatse, met de te onderzoeken documenten en met de gevraagde prestaties van de concurrenten.

Die uitnodiging bevat ten minste:

artikel 50, 1° tot 5° van het koninklijk besluit van 15 juli 2011:

1° a) hetzij de opdrachtdocumenten, hetzij het adres van de dienst waar die documenten kunnen worden opgevraagd en de uiterste datum voor deze aanvraag. Die verplichting is niet van toepassing wanneer de aanbestedende overheid de documenten vrij, direct, onmiddellijk en volledig beschikbaar stelt via elektronische middelen. In dat geval noteert ze het internetadres waarop de documenten beschikbaar zijn; b) wanneer de afgifte van bepaalde opdrachtdocumenten betalend is, de kostprijs en de betalingswijze ervan¹¹;

2° een verwijzing naar de publicatie van de aankondiging;

3° a) de uiterste datum en het tijdstip voor ontvangst van de offertes en de plaats van opening van de offertes, indien de gunningsprocedure of de opdrachtdocumenten in een openingszitting voorzien; b) het adres waarnaar ze moeten worden verstuurd; c) de taal of talen waarin ze mogen worden opgesteld; 4° de aanduiding van de eventueel toe te voegen documenten;

5° desgevallend de gunningscriteria.

INHOUD

Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 legt de algemene bepalingen voor de opdrachten vast. Op zijn beurt bevat het bijzonder bestek (BB) alle bijzondere – administratieve of technische – bepalingen die van toepassing zijn op een bepaalde opdracht.

De aanbestedende overheid moet er in de eerste plaats op letten dat de vermeldingen in het bijzonder bestek en die in de aankondiging van opdracht perfect overeenstemmen. Zo niet kan de regelmaat van de gunningsprocedure in het gedrang komen.

De opdrachten worden geregeld door de bepalingen van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 (behalve opdrachten beneden 8.500 €). De inhoud van dat KB hoeft niet herhaald te worden. Wel is men verplicht om de afwijkingen (binnen de toegestane beperkingen) van de opdracht op de bepalingen van dat KB bovenaan het bestek te vermelden.

Het deel met de administratieve bepalingen omvat: het voorwerp van de opdracht, de wijze van plaatsing, de methode van prijsbepaling, de gegevens van de aanbestedende overheid, het adres waar de offertes naartoe gestuurd of afgegeven worden, de termijnen, desgevallend de prijsherziening conform de bepalingen van het koninklijk besluit.

De contractuele bepalingen van de opdracht die de technische aspecten van de bestelling regelen, beschrijft men idealiter in een bijlage, in het deel 'Programma' van het BB. Daarin geeft men uitleg over: de bestaande toestand, de reglementaire verplichtingen, de context van het project, de nagestreefde filosofie, de toekomstige werking, de details en een overzicht van de functies... en elk element dat nodig is om de vereisten en verwachtingen van het project te begrijpen.

STRUCTUUR

Qua vorm is men alleen verplicht om de lijst van de bepalingen van het koninklijk besluit waarvan wordt afgeweken bovenaan in het bijzonder bestek te vermelden.

Voor het overige legt de wetgeving geen specifieke vorm op voor een bijzonder bestek. We raden aan om het BB zo te structureren dat het deel gekoppeld aan de offerte duidelijk onderscheiden is van het deel dat over de uitvoering van de opdracht handelt.

12 Deze regel wordt in de meeste buurlanden nageleefd (Frankrijk, Luxemburg...) en wordt ook toegepast in de 'open oproep' van de Vlaamse Bouwmeester.

De bepalingen van een bijzonder bestek hebben immers een dubbele bedoeling: enerzijds geeft het de aanbestedende overheid de middelen om de offerte te kiezen die het best overeenstemt met haar ambities en informeert het de inschrijvers over de gunningscriteria waarop de aanbestedende overheid haar keuze zal baseren. Anderzijds legt het de termijnen van de opdracht en de voorwaarden van de uitvoering vast.

MODALITEITEN GEKOPPELD AAN DE OFFERTE

De aan de offerte gekoppelde modaliteiten moeten in functie van het voorwerp van de opdracht gepreciseerd worden.

De inhoud daarvan varieert en moet geval per geval door de aanbestedende overheid aangevuld worden.

De bepalingen van het bijzonder bestek beschrijven:

- de manier waarop de offerte wordt opgesteld (met idealiter een verwijzing naar een bijgevoegd offerteformulier) ;
- de documenten beschikbaar zijn gesteld door de aanbestedende overheid (deze worden bij het BB gevoegd en samen met het programma bezorgd) ;
- de inhoud van de offerte (de vorm van de door de inschrijver in te dienen documenten preciseren om de offertes gemakkelijker te kunnen vergelijken), grafische documenten, verklarende nota, financiële raming, honoraria... of elk element dat de aanbestedende overheid relevant acht om de economisch meest voordelige offerte te kunnen kiezen ;
- geldigheidstermijn van de offerte.

VERGOEDING VOOR GESELECTEERDE KANDIDATEN

Eén van de voorwaarden om te garanderen dat de ontwerpers kwalitatief werk leveren is een billijke vergoeding van de geselecteerde kandidaten voor de geleverde prestaties in het kader van de offerte.

De hoge kostprijs om een offerte op te stellen wanneer een opdracht architecturale uitdagingen impliceert, schrikt nogal wat kandidaten af (vooral kleine en middelgrote bureaus) om mee te dingen. Een correcte vergoeding¹² van de studiekosten gekoppeld aan de mededingingsoproep moedigt kandidaten aan om in te schrijven en om meer moeite te doen, wat alleen maar voordelig kan zijn voor de uiteindelijke kosten van het bouwwerk (want meerkosten worden vaak veroorzaakt omdat de studies bij de start van het ontwerpproces te oppervlakkig zijn).

De aanbestedende overheid moet een vergoeding bepalen die proportioneel gelijk is voor alle inschrijvers en die niet noodzakelijk een integrale vergoeding is. Het verlagen van de vergoeding in verhouding tot de waarde van de gevraagde prestatie wordt gerechtvaardigd door het feit dat de inschrijver een risico neemt, een risico dat inherent is aan elke oproep tot mededinging.

De aanbestedende overheid mag zo'n vergoeding niet als een bijkomende financiële kost beschouwen. Integendeel, dankzij deze uitgave kan ze verder in het proces besparen als de mededingers in een vroeg stadium al grondig over het project nadenken, wat in de verdere stadia een behoorlijke tijdswinst oplevert.

De Europese richtlijn van 31 maart 2004 en de Belgische wetgeving biedt aanbestedende overheden de mogelijkheid om een vergoeding voor de inschrijvers vast te leggen wanneer de oproep tot mededinging aanzienlijke investeringen voor deze laatsten met zich meebrengt in het stadium van de offerte¹³.

DE OPDRACHT

De administratieve bepalingen voor de uitvoering van de opdracht nemen de elementen van de opdracht over en lichten ze voor elk specifiek geval toe. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de termijnen, de betalingsschijven, de waarborg (indien van toepassing), de onderaanneming, de naleving van het budget, de auteursrechten... Hierna gaan we even dieper in op dat laatste aspect.

AUTEURSRECHTEN

Schetsen, plannen, tekeningen of maquettes zijn de uitdrukking van een beschermd architecturaal werk. Die bescherming is echter ondergeschikt aan een voorwaarde van originaliteit. Niet elk architectuurplan beschikt dus over die originaliteit die recht geeft op een bescherming. Wie zich ertoe beperkt de verhoudingen van een bestaand plan aan te passen, laat geen enkele ruimte voor een persoonlijke interpretatie. Opdat zijn activiteit door auteursrechten zou worden beschermd, moet de ontwerper een creatief werk afleveren: hij moet met andere woorden een combinatie van lijnen en verhoudingen bedenken. Dat kan slaan op alles wat met de architectuur van een gebouw te maken heeft, inclusief de plannen en studies die grondiger uitgewerkt moeten worden. Voor uitvoeringsplannen ligt het probleem vaak wat moeilijker: indien ze geen nieuwe originaliteit bieden ten opzichte van de eerdere plannen, ongeacht of ze zijn opgesteld door een architect, studie bureau of aannemer, worden ze niet door auteursrechten beschermd. Vooral de analyse van de originaliteit van het werk is dus van tel: een ingenieur kan op auteursrechten aanspraak maken indien zijn werk een geformaliseerde, originele creatie inhoudt. Vormgeving is daarom onmisbaar, aangezien een idee op zich - hoe origineel ook -, een concept of een methode uit het beschermingsdomein van de auteursrechten zijn uitgesloten.

Onder dat voorbehoud geniet de architect dus de morele en de vermogensrechten van de auteursrechten op zijn architecturaal werk.

13 Zie artikels 24, 7de, 114 § 4 en 141 § 3 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011. Dat geldt bijvoorbeeld voor een ontwerpenwedstrijd of een concurrentiedialoog, maar een vergoeding is ook gerechtvaardigd in andere gunningsprocedures (zoals een onderhandelingsprocedure met bekendmaking) indien er grafische prestaties gevraagd worden in de oproep tot mededinging. In dat geval zijn de kosten voor de inschrijvers beduidend hoger dan gewoonlijk voorzien voor concurrenten bij een overheidsopdracht. Terwijl de offerte die een aannemer opstelt, op basis van een dossier waarin het bouwwerk volledig gedefinieerd wordt, doorgaans minder dan 1% van de waarde van de verhoopte opdracht vertegenwoordigt, komt dat voor de concurrenten bij architectuur- en engineeringopdrachten al snel op 10 tot 15% (of meer) van de prestatie die ze soms moeten leveren opdat een aanbestedende overheid, bijgestaan door een jury of een adviescomité, het beste ontwerp kan kiezen. Terwijl men een aannemer nooit vraagt om op eigen risico 10% van het werk uit te voeren, om dan de beste bouwer te kunnen kiezen...!

De morele rechten omvatten het recht om het ‘vaderschap’ over het werk op te eisen en zich, in principe, te verzetten tegen aanpassingen die de integriteit aantasten. Die rechten zijn onvervreemdbaar. Ze kunnen dus niet aan de opdrachtgever overgedragen worden en elke strijdige bepaling is nietig. De wet van 30 juni 1994 op het auteursrecht bevestigt in zijn artikel 1, § 2 dat de auteur recht op eerbied op zijn werk geniet, wat het hem mogelijk maakt om zich te verzetten tegen elke wijziging ervan. Bij architectuuropdrachten bestaat dat recht gelijktijdig met de rechten van de opdrachtgever. De architect kan hem geen absolute onaantastbaarheid van zijn werk opleggen. Zo moet hij, bijvoorbeeld, wijzigingen toestaan als dat noodzakelijk is om technische vereisten of voor de openbare veiligheid, als dat gerechtvaardigd is voor de behoeften van openbare orde en meer bepaald met het oog op de bestemming van het werk of de aanpassing ervan aan nieuwe noden.

De ontwerper heeft dus auteursrechten op het werk dat hij heeft ontworpen. Kan de aanbestedende overheid hem dan later nog een opdracht voor de aanpassing of uitbreiding van dat werk toewijzen via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking?

Een vraag die in de praktijk niet zo uitzonderlijk is, aangezien aanbestedende overheden geneigd zijn een nieuwe mededinging te vermijden om de architecturale uniformiteit en integratie te behouden.

Het antwoord luidt echter 'nee': geen enkele situatie in de limitatieve oplijsting van artikel 26, § 1 van de wet van 15 juni 2006 (en beperkend te interpreteren) staat de toepassing van een onderhandelingsprocedure toe in een dergelijk geval.

De vermogensrechten bestaan voornamelijk uit de representatierechten (de toestemming om het werk al dan niet aan het aan het publiek mee te delen, ongeacht het procedé) en het reproductierecht dat de ontwerper de mogelijkheid geeft om de reproductie van zijn plannen, tekeningen of maquettes te verbieden. Anders gezegd, het materiële eigendomsrecht op een goed impliceert niet altijd het intellectuele eigendomsrecht. De opdrachtgever die eigenaar is van het bouwwerk verwerft in principe geen auteursrecht. Indien de opdrachtgever de door hem bestelde plannen voor een gebouw verwerft van de ontwerper, heeft hij uiteraard het recht om die plannen te laten uitvoeren, want dat is voor hem de enige manier om gebruik te maken van de diensten die hij heeft besteld. De bouwwerken zijn strikt genomen geen reproductie van het werk, wel de realisatie ervan in volume.

De vermogensrechten van de ontwerper kunnen – in tegenstelling tot de morele rechten – wel kosteloos of tegen vergoeding overgedragen worden, geheel of gedeeltelijk. Die overdracht moet verplicht vastgelegd worden in specifieke bepalingen in het bijzonder bestek die elk overgedragen recht apart toelichten en het exploitatiegebied ervan afbakenen (bereik, doel, plaats en duur).

Artikel 19 § 1 van het KB van 14 januari 2013 moet daarom geïnterpreteerd worden in het licht van wat voorafgaat: *Behoudens andersluidende bepaling in de opdrachtdocumenten verkrijgt de aanbestedende overheid niet de intellectuele eigendomsrechten die ontstaan, ontwikkeld of gebruikt worden bij de uitvoering van de opdracht*

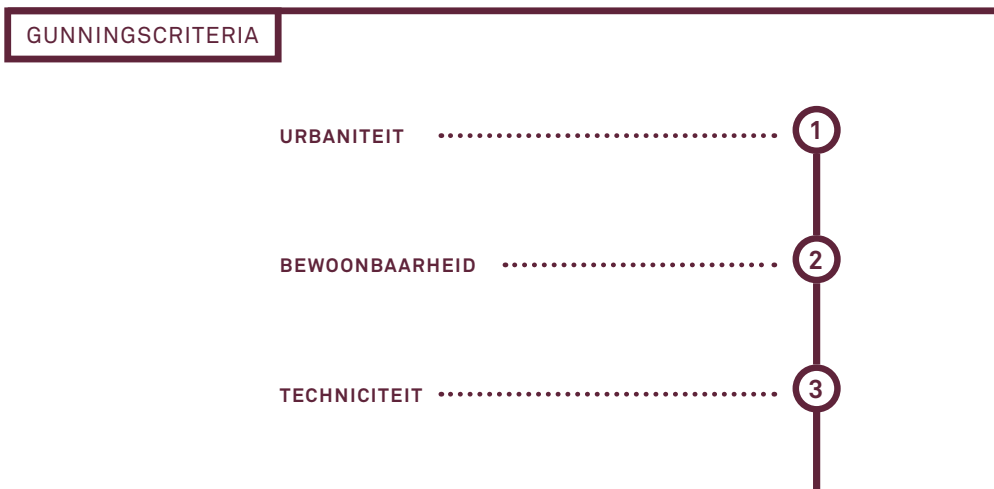
Diezelfde bepaling stelt in lid 4: *Wanneer de aanbestedende overheid niet de intellectuele eigendom verkrijgt, geniet zij een gebruikslicentie voor de resultaten die beschermd zijn door het intellectuele eigendomsrecht voor de in de opdrachtdocumenten vermelde exploitatiewijzen.*

Als de aanbestedende overheid de intellectuele eigendomsrechten wil verwerven die uit de opdracht zijn ontstaan, moet ze dat in de opdrachtdocumenten vermelden en de voorwaarden ervan uitwerken conform de wet van 30 juni 1994.

De overdracht van de vermogensrechten kan nuttig zijn voor een opdracht die voorafgaat aan het opwaarderingsproces van een bepaalde ruimte. Bijvoorbeeld wanneer de mededingers gevraagd wordt om de heraanleg voor een gebied te bedenken in de vorm van plannen en tekeningen die daarna integraal overgenomen in of bijgevoegd worden bij een bestek, bestemd voor de uitvoering van een opdracht om de eerdere concepten te realiseren.

De auteur behoudt de intellectuele en artistieke eigendomsrechten van het project, maar de opdrachtnemer aan wie het ontwerp en de leiding over de uitvoering worden toevertrouwd moet er zich toch toe verbinden zijn project te ontwikkelen in overleg met de aanbestedende overheid en meer bepaald rekening te houden met eventuele opmerkingen van de voor stedenbouw bevoegde autoriteiten. Het lijkt evident dat niet-geselecteerde projecten eigendom van de auteurs blijven. In bepaalde bestekken of wedstrijdreglementen staat overigens dat de projecten aan hun auteurs worden teruggegeven.

Veel minder billijk zijn bestekken waarin de inschrijvers gevraagd wordt om het recht om hun ideeën en creaties gratis te gebruiken en om ze uitdrukkelijk over te dragen aan de aanbestedende overheid, vooral niet als ze ze voor een nieuwe mededingingsprocedure gebruikt. Tenzij het natuurlijk om een betaalde ideeën-wedstrijd gaat.



GUNNINGSCRITEIA

De gunningscriteria opstellen is fundamenteel, want ze bepalen de spelregels voor de gunning van de opdracht.

Die criteria zijn noodzakelijke instrumenten voor de opdrachtgever en zijn adviescomité, maar ze zijn ook essentieel voor de ontwerpers: de criteria geven een beter inzicht in de elementen die in hun offerte verwacht worden.

De gunningscriteria moeten aan het voorwerp van de opdracht gekoppeld zijn en toelaten om de intrinsieke waarde van de offertes te beoordelen. Hier gaat het wel degelijk om de waarde van de aangeboden prestatie en niet over de bekwaamheid van de dienstverlener (die op basis van selectiecriteria wordt beoordeeld).

De offertes kunnen op hun architecturale kwaliteit beoordeeld worden vanuit drie kwaliteitsparameters: urbaniteit, bewoonbaarheid en techniciteit (zie punt 2.1).

Wat die drie algemene criteria precies inhouden volgens de bijzonderheden van de opdracht, moet men definiëren en toelichten, zonder echter subcriteria voor te stellen, opdat het adviescomité en de aanbestedende overheid zich kunnen uitspreken over de belangen van de opdracht.

SUBCRITERIA

Een hoogwaardige architectuur wordt verondersteld een synthese te maken van alle kwesties en daarop een vormelijk antwoord te bedenken dat rekening houdt met alle geformuleerde vereisten.

Subcriteria die, in principe, bedoeld zijn om de minimale verwachte eigenschappen te definiëren, werken vaak contraproductief. Ze vergen meestal een analysetabel voor de aanbestedende overheid en het adviescomité die de vrijheid ontnemt om de offerte in zijn geheel te beoordelen. Subcriteria verplichten de aanbestedende overheid om elk subcriterium apart te evalueren en beperkt haar keuze tot een optelsom van scores; een optelsom die niet de globale kwaliteit van het door de inschrijvers voorgestelde antwoord weerspiegelt. Daarom is de invoering van subcriteria niet aanbevolen.

WEGING

Gunningscriteria en de weging ervan zijn verplicht in een onderhandelingsprocedure met bekendmaking zodra de opdracht de Europese bekendmakingsdrempel bereikt (art. 107 van het KB van 15 juli 2011).

Onder die drempel is dat niet verplicht. De verplichting om de gunningsbeslissing te motiveren, geldt wel voor beide gevallen. Daarom is het aanbevelen om in beide hypothesen gunningscriteria vast te leggen om de vergelijking van de offertes te kaderen en te objectiveren.

Onder de Europese drempel is de weging van de criteria niet verplicht en het is ook aangewezen om dat niet te doen. Boven de Europese drempel raadt de bMa aan om 30% toe te kennen aan het technische criterium en 70% aan de criteria urbaniteit en woonbaarheid, op te splitsen naargelang het voorwerp van de opdracht, om ook de architecturale kwaliteit aan bod te laten komen.

QUOTERING

De regels op de overheidsopdrachten leggen geen specifieke methode op om de offertes te analyseren. Wel moet de quoteringsmethode duidelijk zijn. De rechtsleer en rechtspraak tonen aan dat het oorspronkelijke gewicht van elk gunningscriterium verplicht behouden moet worden zoals het werd vastgelegd en aangekondigd in de opdrachtdocumenten. De Raad van State consolideerde het procedé dat erin bestaat om de offerte van een inschrijver niet te selecteren wanneer hij voor een specifiek toepassingscriterium niet een vooraf bepaald minimum haalt¹⁴. Die voorwaarde, die moet men in het bijzonder bestek aankondigen.

14 Raad van State nr. 155.632 van 28 februari 2006, nr. 210.489 van 18 januari 2011 en nr. 221.759 van 14 december 2012.

15 Cf. Raad van State nr. 158.316 van 4 mei 2006 en nr. 192.128 van 1 april 2009.

16 Zie ook de aanbevelingen van de Cellule architecture de la fédération Wallonie-Bruxelles <<http://www.marchesdarchitecture.be/>> en van de Orde van Architecten.

Zoals gezegd zijn de honoraria in de huidige regelgeving geen verplicht gunningscriterium (behalve voor aanbestedingen)¹⁵ en de mededingingsprocedure tussen inschrijvers op basis van de honoraria is geen kwaliteitscriterium¹⁶.

Offertes voor honoraria hebben pas zin als ze onderling vergeleken kunnen worden voor eenzelfde prestatie die nauwkeurig omschreven kan worden. Samen met andere criteria kan het criterium honorarium overwogen worden voor technische taken, buiten het architectuurontwerp, vooral wanneer de betreffende prestaties door andere dienstverleners dan de architect uitgevoerd kunnen worden.

Betreft de opdracht een architectuurontwerp, dan is dit onmogelijk omdat er evenveel verschillende projecten als mededingers beoordeeld worden. In elk geval kan men beter geen mededingingsprocedure op basis van honoraria starten zonder nauwkeurig programma, zonder opmetingen door een landmeter, zonder bodemonderzoek, zonder preciseringen over de aanwezigheid en functie van andere betrokkenen, zonder diagnose voor renovatiewerken en zonder geloofwaardige ramingen van de werkzaamheden. Een gecijferde offerte vragen als niet alle elementen werden aangeleverd opdat de mededingers de omvang en complexiteit van de opdracht in zijn geheel kunnen beoordelen, maakt de vergelijking van de offertes in de praktijk onmogelijk en dit kan zelfs als onwettig beschouwd worden (art. 86 van het KB van 15 juli 2011).

Voor de aanbestedende overheid komt het er niet op aan de goedkoopste ontwerper te vinden, wel om doordacht het project te kiezen dat de grootste meerwaarde zal opleveren. Voor ontwerp opdrachten slaat het concept van de voordeligste offerte meer op het bouwwerk in zijn toekomstige realiteit dan op de ontwerp-opdracht die slechts een manier is om het bouwwerk te kunnen realiseren. De economisch meest voordelige offerte is in dit geval de offerte die de grootste kwaliteit belooft met betrekking tot de eerder aangehaalde gunningscriteria (urbaniteit, woonbaarheid, techniciteit).

Het engagement van de ontwerper, de diepgang van zijn werk hangen rechtstreeks af van de tijd die voor de studies wordt uitgetrokken. Het ligt voor de hand dat een ontwerper die heel wat energie steekt in een ontwerp en rekening houdt met de specifieke vereisten van de plaats, het programma enz. niet dezelfde prijs kan vragen als een confrater die gewoon een eerder ontwerp overneemt, zonder dat aan te passen aan de bijzonderheden van de nieuwe operatie.

Door een koppeling tussen de raming van de kosten en het bedrag van de honoraria kan een relatieve mededinging behouden blijven voor de technische posten (stabiliteit en bijzondere technieken). De nauwkeurigheid van de studies voor die 'technische posten' heeft onvermijdelijk een impact op de honoraria.

Het honorariumcriterium is doorgaans niet erg geschikt voor ontwerp opdrachten, toch moet een aanbestedende overheid wel rekening houden met het financiële aspect van de opdracht: de wettelijk geregelde gunningsprocedures moeten ervoor zorgen dat de publieke financiën zo goed mogelijk besteed worden.

Bepaalde aanbestedende overheden gaan op die manier tewerk en bepalen de honoraria op basis van ervaring, van onderzoek en van hun eigen kennis waarmee ze de beste prijs-kwaliteitverhouding kunnen bepalen, rekening houdend met de omvang van de opdracht, de complexiteit en de geraamde kostprijs van de realisatie. Dat systeem mag er niet toe leiden dat ontwerpers honoraria opgelegd krijgen die het hen onmogelijk maken om hun wettelijke taak naar behoren uit te voeren.

In de huidige regelgeving ziet de bMa twee mogelijke methodes om de honoraria vooraf vast te leggen:

- de opdrachtgever legt forfaitaire honoraria vast;
- de opdrachtgever bepaalt de honorariapercentages die de studie bureaus mogen toepassen. De opdrachtgever bepaalt die percentages naargelang van het type van opdracht en van project.

Wanneer de prijs (samen met andere elementen) als gunningscriterium geldt, neemt men volgende aanbevelingen in aanmerking:

- de weging van het financiële voorstel zou erg beperkt moeten blijven (bijv. 10%), in die zin dat dit slechts een klein deel van de belangen van de opdracht vertegenwoordigt;
- opdat het bedrag van de honoraria de kwalitatieve beoordeling niet beïnvloedt, kan het voorstel in een gesloten envelop bij de opdracht gevoegd worden, met de vermelding 'honorariavorstel'; de aanbestedende overheid opent de envelop pas wanneer ze de punten m.b.t. de kwaliteit van het project heeft genoteerd.

We herinneren eraan dat de prijs van twee parameters afhangt: het aantal te presteren uren en het uurloon voor die te presteren uren.

Zoals we al benadrukten, hangt de kwaliteit van de prestaties grotendeels af van de begroting van de 'tijd' die aan de studie wordt besteed. Het werk van een ontwerper is immers geen gestandaardiseerde dienst. Daarom moet de aanbestedende overheid inschatten welk werkvolume de inschrijver aan zijn taak zal besteden en een criterium voorzien dat op dat werkvolume van de opdrachtnemer gebaseerd is.

Het volstaat niet om het aantal uren voor offerte X te vergelijken met het aantal uren voor offerte Y. Bij de beoordeling van het aantal uren houdt men rekening met de kwaliteit en de kwalificatie van de personen die de aangekondigde uren presteren (een uur gepresteerd door een architect-vennoot staat niet gelijk met een uur gepresteerd door een jonge medewerker of een stagiair). Via een weging zet men het in de offertes aangekondigde werkvolume (aantal uren) om in een 'equivalent aantal uren architect'.

Aanbestedende overheden kunnen ook een volledig of gedeeltelijk forfaitiseringsstelsel voor de honoraria, premies en/of boetes voor de opdrachtnemer voorzien om hem aan te moedigen het geraamde budget van het goedgekeurde definitieve ontwerp na te leven.

ONDERHANDELINGEN

In een onderhandelingsprocedure met bekendmaking krijgt de aanbestedende overheid heel wat beoordelingsruimte. Ze is niet verplicht om de beoordelings- of gunningsmethode van de punten voor elke criterium, noch de krijtlijnen van de onderhandelingen of de verschillende fases daarvan in de opdrachtdocumenten aan te kondigen (Raad van State nr. 220.896 van 5 oktober 2012).

De gelijke behandeling van de inschrijvers impliceert echter dat de onderhandelingen geleid worden door alleen de opdrachtgever, en wel zo dat de verschillende stappen in de onderhandelingen op een transparante en complete manier verantwoord worden.

In dat opzicht bewaart men alle elementen van de procedure en alle documenten uitgewisseld met de mededingers, om te kunnen bewijzen dat de fundamentele principes van overheidsopdrachten werden nageleefd. Anders gezegd: men moet de traceerbaarheid van de procedures waarborgen (aan de hand van de briefwisseling, de onderhandelingsfiches, de onderhandelingsverslagen of –notulen, de oorspronkelijke voorstellen en aanvullingen uitgewerkt door de mededingers na elke onderhandeling, de analysetabellen en de syntheseverslagen volgens de gunningscriteria...).

Indien de aanbestedende overheid een schets of een andere grafische prestatie vraagt bij het indienen van de offertes, kunnen die schetsen in een onderhandelingsprocedure nog evolueren volgens de besprekingen die na de opening van de offertes gevoerd worden. Dat is nu net het voordeel van een onderhandelingsprocedure (versus een offerteaanvraag) en de garantie voor een betere afstemming op de doelstellingen van de aanbestedende overheid.

De dialoog en onderhandeling moeten uiteindelijk in een betere basisofferte resulteren en de overeenkomst laten evolueren om in de toekomst een optimale relatie tussen de partijen te verzekeren.

Om het architecturale antwoord te kiezen dat het beste aan de doelstellingen van de aanbestedende overheid voldoet, kunnen onderhandelingen noodzakelijk blijken in de volgende twee situaties: ofwel werden bepaalde elementen opgehelderd tussen de bekendmaking van het BB en het moment van de gunning en moet de offerte nog worden verfijnd, ofwel volstonden de ingediende elementen niet voor het adviescomité om de economisch meest voordelige offerte te kunnen selecteren.

In dat laatste geval kan de aanbestedende overheid zich door het adviescomité laten bijstaan: dat comité heeft immers de taak om na te gaan welk project de meeste fundamentele kwaliteiten bevat om te kunnen worden aangepast zonder dat de voorwaarden voor de mededingingsprocedure veranderen. Het adviescomité kan ook voorstellen welke elementen er tijdens de onderhandelingen aan bod moeten komen.

Afhankelijk van de omvang en de belangen kan het aanbevolen zijn dat het adviescomité zich een tweede keer uitspreekt nadat de inschrijvers de gevraagde ophelderingen gaven.

De wetgeving geeft maar weinig details over de voorwaarden van de onderhandeling. Toch bepaalt de wet dat een opdrachtgever de onderhandelingsprocedure in opeenvolgende fases mag laten verlopen, om het aantal te onderhandelen offertes te verminderen met toepassing van de gunningscriteria zoals opgegeven in de aankondiging van opdracht of in het bijzonder bestek. Maakt hij van die mogelijkheid gebruik, dan moet hij dat vermelden in de aankondiging van opdracht en in het bijzonder bestek.

De aanbestedende overheid heeft de mogelijkheid om met één of meerdere mededingers te onderhandelen: (artikel 3, 7° en 8° van de wet van 15 juni 2006) ... *en over de voorwaarden van de opdracht onderhandelt met één of meer van hen.* In het administratief dossier en in de gunningsbeslissing verantwoordt men waarom men slechts met één mededinger onderhandelde.

Op de vraag of de onderhandeling verplicht is, vinden we het antwoord in het Verslag aan de Koning waarin artikel 106 van het K.B. van 15 juli 2011 wordt toegelicht: *Daarnaast moet worden opgemerkt dat de aanbestedende overheid in het kader van een onderhandelingsprocedure in principe onderhandelt. Het gaat om een regel van behoorlijk bestuur. In sommige gevallen zal een onderhandelingsfase echter niet nuttig zijn, bijvoorbeeld wanneer de ingediende offertes aan de behoeften beantwoorden en van bij de aanvang voldoende interessant blijken vanuit het standpunt van de aanbestedende overheid, rekening houdende met de specifieke vereisten en de in het geding zijnde belangen.*

Met betrekking tot het doel van de onderhandeling en de marge waarover de aanbestedende overheid beschikt moeten we twee situaties onderscheiden: opdrachten waarvan het bedrag onder de Europese bekendmakingsdrempel ligt en opdrachten waarvan het bedrag boven die drempel ligt.

In dit geval kan er over de offerte van de inschrijver onderhandeld worden, maar ook over de voorwaarden van de opdracht (al mogen de essentiële voorwaarden ervan niet veranderen).

Voor opdrachten die niet aan een Europese bekendmaking onderworpen zijn, laat de definitie van de onderhandelingsprocedure met bekendmaking op zich toe dat de opdrachtdocumenten in principe aangepast kunnen worden volgens de resultaten van de onderhandelingen, ook al moet het voorwerp van de opdracht onveranderd blijven.

Bij de onderhandelingen moeten de architectuurintenties van de bijgevoegde voorschets wel gerespecteerd worden.

Als de aanbestedende overheid denkt dat ze bepaalde clausules in het bijzonder bestek zal moeten herzien aansluitend op de onderhandeling, nog vóór de opdracht wordt toegewezen, dan heeft ze er alle belang bij om dat uitdrukkelijk aan te geven in het oorspronkelijke bestek om de transparantie te verzekeren. Dat kan ook voor het programma gelden.

Inschrijvers moeten de nodige vrijheid krijgen in hun interpretatie van het programma om een architecturaal antwoord voor te stellen dat op de intenties van de opdrachtgever gebaseerd is. Dat valt samen met de eerder geciteerde noodzaak om het programma in doelstellingen en verwachte toepassingen uit te drukken, veeleer dan in middelen en m².

OPDRACHTEN ONDERWORPEN AAN EEN EUROPESE BEKENDMAKING

In dat geval kan de onderhandeling alleen resulteren in een aanpassing van de offerte opdat ze zou voldoen aan de vereisten beschreven in de opdrachtdocumenten.

Artikel 109 van het KB van 15 juli 2011 bepaalt in zijn tweede paragraaf: *§ 2. De aanbestedende overheid onderhandelt met de inschrijvers over de door hen ingediende offertes, om die aan te passen aan de eisen die zij in de opdrachtdocumenten heeft vermeld en om de beste offerte te kiezen. Tijdens de onderhandelingen waarborgt de aanbestedende overheid de gelijke behandeling van alle inschrijvers. Met name geeft zij geen discriminerende informatie die sommige inschrijvers kan bevoordelen tegenover andere.*

Het eerste lid van paragraaf 2 identificeert het voorwerp en het doel van de onderhandeling in het kader van de onderhandelingsprocedure. De aanbestedende overheid heeft hier dus een beperkte bewegingsvrijheid: de onderhandeling is uitsluitend bedoeld om de offertes aan te passen aan de vereisten van de opdrachtdocumenten om tot de beste offerte te komen: het is dus uitgesloten dat de (niet-essentiële en a fortiori de essentiële) voorwaarden van de opdracht gewijzigd worden.

De 3de paragraaf verduidelijkt het recht van de opdrachtgever om via vermindering van het aantal te onderhandelende offertes te werken:

§ 3. De aanbestedende overheid kan bepalen dat de onderhandelingsprocedure in opeenvolgende fases verloopt, teneinde het aantal offertes waarover onderhandeld moet worden, te verminderen door toepassing van de gunningscriteria die in de opdrachtdocumenten zijn vermeld. Het gebruik van deze mogelijkheid wordt vermeld in de opdrachtdocumenten. In de slotfase moet het verminderde aantal zodanig zijn dat een daadwerkelijke mededinging kan worden gewaarborgd, voor zover er een voldoende aantal geschikte offertes is.

Het Verslag aan de Koning verduidelijkt dat een beroep op deze mogelijkheid niet verplicht is, ook al is die in de documenten vermeld, en moet de aanbestedende overheid zijn oordeel hierover baseren op de ontvangen offertes. Overeenkomstig de beginselen inzake gelijkheid en niet-discriminatie als bedoeld in artikel 5 van de wet, kan de aanbestedende overheid, volgens de modaliteiten bepaald in de opdrachtdocumenten en na een eerste onderzoek van de offertes, beslissen dat zij de onderhandelingen enkel aangaat of voortzet met de inschrijvers die een offerte hebben ingediend die best aansluit bij haar behoeften. Deze behoeften komen overeen met die beschreven in het bijzonder bestek en in de gunningscriteria. Zo niet zal de aanbestedende overheid met alle inschrijvers onderhandelen.

ANALYSEVERSLAG EN GUNNINGSBESLISSING

De vereiste formele motivering van de gunningsbeslissing is proportioneel met het discretionaire karakter van de beoordelingsbevoegdheid van de auteur van de akte: anders gezegd, hoe groter de bevoegdheid, hoe nauwkeuriger de motivering moet zijn en hoe meer ze de stappen in de argumentatie van de aanbestedende overheid moet weerspiegelen en rechtvaardigen. De motivering van de gunningsbeslissing moet in verhouding staan tot het min of meer open karakter van de gunningscriteria en de vereisten van het bijzonder bestek.

Sommige aanbestedende overheden toetsen de offertes af aan de gunningscriteria en stellen alleen een quoterings tabel op. Die manier van werken voldoet niet aan de motiveringsverplichting: niet weerhouden inschrijvers kunnen uit die tabel geen concrete redenen afleiden die doorslaggevend waren voor de keuze van de aanbestedende overheid. Een score toekennen aan een element volstaat niet op zich om dat element te verantwoorden of te objectiveren. Uiteraard kan de gunningsbeslissing wel een overzichtstabel van de eventuele scores bevatten, maar in die beslissing moet men verplicht ook de sterke en zwakke punten van de offertes die aan de basis lagen van die scores toelichten. Indien de verantwoording van de scores niet in de gunningsbeslissing staat, voegt men bij die beslissing het analyseverslag waarin de scores toegelicht worden. De verwijzing naar een analyseverslag kan als formele motivering van een gunningsbeslissing worden aanvaard, op voorwaarde dat het verslag gelijktijdig met de beslissing aan de ontvanger wordt overgemaakt.

De gemotiveerde beslissing van gunning moet uiteraard van de bevoegde autoriteit uitgaan.

Voor opdrachten die de Europese bekendmakingsdrempel bereiken, is het sluiten van de opdracht na de gunningsbeslissing onderworpen aan een wachttijd ('standstill') die minstens 15 dagen duurt. De aanbestedende overheid moet de exacte duur van die termijn aan de inschrijvers meedelen in de bekendmaking van haar beslissing.

3.3.1.5. **Informatie en verantwoordingsplicht voor de aanbestedende overheden**

We dienen hier te verwijzen naar de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten (B.S. 21 juni 2013, p. 39949).

Er bestaat geen specificiteit die eigen is aan de diensten op het gebied van architectuur, zodat wij de lezer verwijzen naar de algemene werken over de overheidsopdrachten.

Wij beperken ons dus tot volgende basisregels.

Als de procedure een eerste fase met de indiening van aanvragen tot deelneming omvat, deelt de aanbestedende instantie, onmiddellijk na het nemen van de gemotiveerde selectiebeslissing, aan elke niet-geselecteerde kandidaat het volgende mee:

- de motieven voor zijn niet-selectie, in de vorm van een uittreksel van deze beslissing;
- in geval van de beperking van het aantal geselecteerde kandidaten op basis van een rangschikking, de gemotiveerde selectiebeslissing.

De uitnodiging tot het indienen van een offerte mag niet vóór de verzending van deze informatie naar de geselecteerde kandidaten worden verstuurd (artikel 7, § 1 van de wet van 17 juni 2013).

Onmiddellijk na het nemen van de gemotiveerde gunningsbeslissing doet de aanbestedende instantie kennisgeving van:

- aan elke niet-geselecteerde inschrijver, de motieven voor zijn niet-selectie, in de vorm van een uittreksel van de gemotiveerde beslissing;
- aan elke inschrijver van wie de offerte onregelmatig is bevonden, de motieven voor de wering, in de vorm van een uittreksel van de gemotiveerde beslissing;
- aan elke inschrijver van wie de offerte niet is gekozen en aan de gekozen inschrijver, de gemotiveerde beslissing (artikel 8, § 1, lid 1 van de wet van 17 juni 2013).

Voor de opdrachten die de Europese drempel halen, kan de opdracht die volgt op de gunningsbeslissing in geen geval worden afgesloten vóór het verstrijken van een termijn van vijftien dagen vanaf de dag volgend op die waarop de gemotiveerde beslissing naar de kandidaten, deelnemers en inschrijvers werd verstuurd conform artikel 8, § 1, lid 3. Voor meer details verwijzen we naar de artikelen 11 tot 13 van de wet van 17 juni 2013.

Wat betreft de opdrachten waarvan het bedrag niet hoger ligt dan € 85 000 exclusief btw in de klassieke sectoren, deelt de aanbestedende overheid elke niet-geselecteerde kandidaat schriftelijk mee dat hij niet geselecteerd werd, laat zij elke inschrijver wiens offerte verworpen of niet gekozen werd, schriftelijk weten dat zijn offerte verworpen of niet gekozen werd en deelt zij ook haar uiteindelijke beslissing mee. Ze doet dat zodra ze haar gunningsbeslissing heeft genomen.

Binnen een termijn van dertig dagen na de datum waarop voormelde informatie wordt verstuurd, kan de betrokken kandidaat of inschrijver de aanbestedende overheid schriftelijk verzoeken om hem de volgende bijkomende informatie mee te delen:

- elke niet-geselecteerde kandidaat of inschrijver: de motieven voor zijn niet-selectie, in de vorm van een uittreksel van de gemotiveerde beslissing;
- elke inschrijver wiens offerte werd verworpen: de motieven voor de wering, in de vorm van een uittreksel van de gemotiveerde beslissing;
- elke inschrijver wiens offerte niet geselecteerd werd, en de opdrachtnemer: de gemotiveerde beslissing.

De aanbestedende overheid deelt die bijkomende informatie mee binnen een termijn van vijftien dagen na de ontvangst van de vraag.

3.3.2. Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure

(artikel 2, § 1, 3° van het koninklijk besluit van 15 juli 2011)

Deze procedure is alleen toegestaan onder de Europese drempel (207.000 € voor opdrachten voor architectuurdiensten).

De vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking is geen nieuwe procedure. We kunnen ze omschrijven als een bijzondere voorwaarde van de onderhandelingsprocedure met bekendmaking die in één fase verloopt in plaats van in twee (voorafgaande kwalitatieve selectie gevolgd door een onderzoek van de inhoud van de offertes ingediend door de geselecteerde kandidaten).

Die modaliteit is vergelijkbaar met een open procedure, in die zin dat geïnteresseerde inschrijvers meteen een offerte indienen.

In tegenstelling tot de open procedure impliceert deze modaliteit – zoals overigens elke vorm van onderhandelingsprocedure – dat er geen openingszitting gehouden moet worden en dat er onderhandeld kan worden zonder de beperkingen die bestaan voor opdrachten met een verplichte Europese bekendmaking.

We vestigen de aandacht op het feit dat – zoals bij een open procedure – de mededingers een kleinere kans maken om de opdracht binnen te halen, kleiner dan in een beperkte procedure of andere vormen van de onderhandelingsprocedure met bekendmaking (in twee fases) waarbij alleen de geselecteerde kandidaten een offerte mogen indienen.

Maakt men gebruik van een vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking, dan let men er op om in het stadium van de mededingingsoproep alleen prestaties te vragen die zich beperken tot een aanzet van een ontwerp (een 'visie'). Pas daarna vraagt men de geselecteerde mededingers na de eerste onderhandelingen (om het aantal te bespreken offertes te reduceren) om grondiger uitgewerkte voorstellen in te dienen.

Het is immers mogelijk om de onderhandelingen in fases op te splitsen. In dit geval hebben we het niet langer over de opsplitsing tussen enerzijds de oproep tot kandidatuurstelling en anderzijds het verzoek aan geselecteerde kandidaten om een offerte in te dienen. Dit kan overbodige kosten voorkomen als men offertes kan uitsluiten die minder gunstig gerangschikt staan en die hun achterstand niet meer kunnen bijbenen.

De afsluiting van elke onderhandelingsfase – en dus de beslissing om een bepaalde inschrijver uit de onderhandelingen te weren – moet toegelicht worden in een gemotiveerde beslissing die bij het administratieve dossier wordt gevoegd. De tijdwinst die een procedure in één fase kan opleveren, is dus uiteindelijk relatief. Net zoals voor een onderhandelingsprocedure met bekendmaking, moet men overigens een vergoeding voorzien voor de mededingers aan wie men een architecturale productie vraagt, en moet men ook een adviescomité oprichten.

3.3.3 Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking

Artikel 26 § 1 van de wet van 15 juni 2006 beschrijft de limitatieve gevallen waarin een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking gebruikt mag worden.

Vooraf de eerste hypothese is interessant in ons geval¹⁷:

De overheidsopdrachten mogen enkel worden gegund bij onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking doch, indien mogelijk, na raadpleging van meerdere aannemers, leveranciers of dienstverleners in de volgende gevallen: 1° in het geval van een overheidsopdracht voor werken, leveringen of diensten wanneer: a) de goed te keuren uitgave niet hoger is dan de door de Koning vastgelegde bedragen zonder belasting over de toegevoegde waarde.

Artikel 105, § 1, 2° van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 stelt het bedrag vast op 85.000 EUR excl. btw¹⁸. Dat bedrag slaat op de uitgaven die voor de opdracht in kwestie goedgekeurd moeten worden op het moment van de gunning. Het stemt overeen met de volledige vergoeding voor de dienstverlener. Indien die diensten een ontwerpopdracht impliceren, dan gaat het om honoraria.

Concreet: als de goed te keuren offerte op meer dan 85.000 € komt, kan de procedure niet voortgezet worden. Men moet de procedure stopzetten en een andere starten, desgevallend met een andere gunningswijze.

Conform artikel 26 § 1 heeft de opdrachtgever de taak om, indien mogelijk, meerdere dienstverleners te raadplegen. Het gaat uiteraard niet om een officiële bekendmakingsmaatregel, wel om een informele raadpleging: de opdrachtgever moet de ontwerpers kiezen die hij wil raadplegen.

Elke vorm van lokaal protectionisme is echter verboden. De opdrachtgever let er op niet altijd dezelfde dienstverleners te raadplegen en, omgekeerd, niet steeds dezelfde dienstverleners uit te sluiten (niets verbiedt kandidaten om op eigen initiatief een kandidatuur in te dienen bij de ene of andere opdrachtgever, met de vraag geconsulteerd te worden voor toekomstige opdrachten die onder de voormelde drempel blijven).

De procedure blijft dus onderworpen aan het algemene mededingingsprincipe in alle gevallen waarin dat mogelijk is.

¹⁷ We citeren ook:

- artikel 26 § 1, 2° b) van toepassing wanneer het gaat om nieuwe werken of diensten bestaande uit de herhaling van soortgelijke werken of diensten, die door dezelfde aanbestedende overheid worden gegund aan degene die de oorspronkelijke opdracht uitvoert, op voorwaarde dat deze werken of diensten overeenstemmen met een basisontwerp en dit ontwerp het voorwerp uitmaakte van de oorspronkelijke opdracht, gegund na aanbesteding of offerteaanvraag. De mogelijkheid om deze procedure aan te wenden, dient evenwel bij het in mededinging stellen van de eerste opdracht te worden vermeld. Bovendien moet de gunning van de herhalingsopdrachten gebeuren binnen drie jaar na de toewijzing van de oorspronkelijke opdracht.

- artikel 26 § 1, 4° van toepassing wanneer in het geval van een overheidsopdracht voor diensten wanneer de betrokken opdracht op een ontwerpenwedstrijd volgt en, overeenkomstig de toepasselijke regels, moet worden gegund aan de winnaar of aan één van de winnaars van de wedstrijd. In dit laatste geval moeten alle winnaars worden uitgenodigd om aan de onderhandelingen deel te nemen. De bespreking van deze bepaling vindt u in punt 3.3.4 hierna.

¹⁸ Vroeger was dat bedrag op 67.000 € excl. btw vastgesteld.

¹⁹ http://www.vlaamsbouwmeester.be/instrumenten/open_ooproep/Open_Ooproep.aspx

De meeste commentaren bij de onderhandelingsprocedure met bekendmaking zijn ook van toepassing op de onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, met dat verschil dat de start van de procedure niet officieel wordt gepubliceerd.

De onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking (dus de bestellingen onder de limiet van 85.000 euro excl. btw) is overigens niet zo streng als de andere procedures wat betreft de kwalitatieve selectie: de regels op de kwalitatieve selectie zijn slechts facultatief krachtens art. 106, 2° van het KB van 15 juli 2011, maar de regels op het toegangsrecht blijven wel van kracht.

Opdrachtgevers zouden systematisch moeten toezien op de deelneming van jonge ontwerpers die nog geen of weinig referenties van overheidsopdrachten kunnen voorleggen, op voorwaarde dat ze over de vereiste opleidings- en beroepstitels beschikken. Jonge ontwerpers laten meedingen kan de concurrentie alleen maar stimuleren en positieve resultaten opleveren. Via hun website zouden opdrachtgevers een oproep tot kandidatuurstellingen kunnen lanceren voor prestaties onder de drempel van 85.000 euro excl. btw.

3.3.4 **Ontwerpenwedstrijd** (artikel 140 tot 145 van het KB van 15 juli 2011)

Een wedstrijdaankondiging wordt opgesteld volgens een specifiek model dat zowel voor open als voor beperkte wedstrijden geldt.

TEKSTEN EN ALGEMEENHEDEN

De wet van 15 juni 2006 definieert de specifieke procedure voor een ontwerpenwedstrijd in artikel 3, 10°: *de procedure die tot doel heeft de aanbestedende overheid of het overheidsbedrijf een plan of een ontwerp te verschaffen dat na mededinging door een jury wordt gekozen.*

In de eerste plaats wijzen we erop dat deze procedure voor aanbestedende overheden niet verplicht is. Ze maken zelf uit of een wedstrijd aangewezen is en behouden dus de mogelijkheid om de ene of de andere gunningsmethode te kiezen volgens hun voorkeuren en doelstellingen.

Deze procedure draagt niet meteen onze voorkeur weg, om meerdere redenen:

- België heeft niet echt een traditie in ontwerpenwedstrijden (in de zin van de Europese richtlijn, artikel 3, 10° van de wet van 15 juni 2006 en van artikel 140 tot 145 van het voormelde KB), de andere Europese landen evenmin, al zijn er opvallende uitzonderingen.
- De Open Oproep ingevoerd door de Vlaamse Bouwmeester¹⁹ (beperkte wedstrijd gevolgd door een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking met de laureaten) op basis van artikel 26, § 2, 4° van de wet van 15 juni 2006 klinkt erg verleidelijk, maar zou in de toekomst in botsing kunnen komen met de rechtspraak van het Europese Hof van Justitie. Het Hof interpreteert de mogelijkheden om opdrachten na een wedstrijd via een onderhandelingsprocedure toe te wijzen op een bijzonder strikte manier.

- De regel bepaalt dat de jury de plannen en ontwerpen anoniem moet onderzoeken (voor opdrachten die een Europese bekendmaking vereisen). De jury kan de mededingers dus geen vragen stellen, terwijl een hoorzitting de jury net duidelijkheid kan brengen en kan helpen om de intenties van de mededingers beter te begrijpen.

De definitie in de wet moet aangevuld worden met artikel 140 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011:

De ontwerpenwedstrijd leidt hetzij tot de keuze van één of meer ontwerpen, hetzij tot deze keuze gepaard gaande met de gunning van een opdracht voor diensten op grond van artikel 26, § 1, 4°, van de wet.

De wedstrijd kan ook de keuze van een ontwerper beogen, zonder dat deze keuze gekoppeld is aan een uitgewerkt ontwerp. In die zin kan het woord 'ontwerp' in deze afdeling eveneens betrekking hebben op een 'ontwerper voor een bepaald project.

Deze keuzes gebeuren op basis van de beoordelingscriteria¹.

Krachtens dit artikel resulteert de ontwerpenwedstrijd dus ofwel in de keuze van één of meer winnende projecten, ofwel in die keuze gecombineerd met de gunning van een dienstenopdracht via een onderhandelingsprocedure met de laurea(a)t(en) conform artikel 26, § 1, 4° van de wet.

Indien één of meer projecten worden gekozen zonder dat er daarna een dienstenopdracht aan een laureaat wordt toegewezen, gaat het veelal om een ideeënwedstrijd bedoeld om de basisprincipes van een project vast te leggen, om de richtlijnen uit te zetten voor de ontwikkeling van een (deel)gebied of om een programma op te helderen. Ideeënwedstrijden leveren dus voorstellen op die helpen bij het nemen van conceptueel gerichte beslissingen of die een probleem oplossen dat alleen in grote lijnen werd uitgezet en niet in een nabije toekomst uitgevoerd kan worden.

Ideeënwedstrijden zijn tamelijk zeldzaam. Deels wellicht omdat de mededingers vrezen dat ze achteraf niet mogen deelnemen aan de dienstenopdracht die de aanbestedende overheid later lanceert op basis van de ideeën en concepten die ze uit die wedstrijd haalde²⁰. Bovendien bepaalt het reglement van een dergelijke wedstrijd vaak dat het recht om de ideeën en creaties van de laureaat (of zelfs van alle deelnemers!) te gebruiken en verder uit te werken wordt overgedragen aan de aanbestedende overheid.

Daarom is het van belang dat men bepalingen voorziet die de auteursrechten van de mededingers beschermen (zie supra 3.3.1.3), net als deelnemingspremies en/of vergoedingen voor de deelnemers.

²⁰ Cf. artikel 64 van het KB van 15 juli 2011.

²¹ Over de open oproep vindt u informatie op de website van de Vlaamse bouwmeester, maar ook in het tijdschrift A+ nr. 221, december 2009 en januari 2010, blz. 30 en volgende, net als in het arrest van de Raad van State nr. 198.773 van 24 februari 2009.

Lid 2 van artikel 140 preciseert overigens dat het woord 'ontwerp' ook op 'een ontwerper voor een bepaald project' kan slaan. Bij een ontwerpenwedstrijd moet het beoogde ontwerp immers niet noodzakelijk uitgewerkt zijn. Het kan enkel om een aanzet gaan die zal worden beoordeeld aan de hand van de vooraf bepaalde beoordelingscriteria die o.a. betrekking hebben op de filosofie, de ideeën, de persoonlijkheid en de architecturale visie van de ontwerper (Verslag aan de Koning, voorafgaand aan het koninklijk besluit).

Die bepaling werd toegevoegd met het oog op de procedure ingevoerd door de Vlaamse Bouwmeester ('open oproep') die in werkelijkheid een vorm van een beperkte wedstrijd is (meer gericht op de visie, op de benadering van een ontwerper dan op een ontwerp), gevolgd door een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking (artikel 26, § 1, 4^o van de wet)²¹.

De aankondiging van een wedstrijd (zowel voor open als beperkte wedstrijden) wordt bekendgemaakt volgens het model in bijlage 12 bij het koninklijk besluit van 15 juli 2011 (art. 144 van het KB). De resultaten van de wedstrijd moeten eveneens bekendgemaakt worden volgens een model, in bijlage 13, wanneer het om een wedstrijd gaat waarvoor een Europese bekendmaking verplicht is (artikel 145 van het KB).

Tenzij een latere gunning van een dienstenopdracht niet wordt uitgesloten in de aankondiging van wedstrijd, moet de voor die opdracht geraamde waarde meegerekend worden in de raming (om na te gaan of een voorafgaande Europese bekendmaking al dan niet verplicht is voor de wedstrijd). Eventuele vergoedingen en prijzengeld moeten in alle gevallen meegeteld worden.

Ontwerpenwedstrijden niet onderworpen aan de Europese bekendmaking (geraamd bedrag gelijk aan of groter dan 207.000 €) blijft wel aan een Belgische bekendmaking onderworpen (artikel 143 van het KB).

Met betrekking tot de regels van toepassing op de selectie van de kandidaten en de beoordeling van de projecten (artikel 141, § 1 van het koninklijk besluit) onthouden we vooral het volgende:

- de kwalitatieve selectiecriteria zijn niet beperkt door de artikelen 67 tot 79 van het koninklijk besluit: het volstaat dat de criteria duidelijk en niet-discriminerend zijn;
- in het geval van een beperkte wedstrijd, is het aantal geselecteerden dat wordt uitgenodigd om een ontwerp in te dienen 'voldoende om een daadwerkelijke mededinging te waarborgen'. We kunnen aannemen dat drie selecties een minimum zijn (naar het voorbeeld van de onderhandelingsprocedure met bekendmaking);
- gelet op het specifieke karakter van deze procedure, hoeven de evaluatiecriteria – die in de aankondiging van wedstrijd vermeld moeten worden – niet verplicht gewogen te worden.

SAMENSTELLING EN ONAFHANKELIJKHEID

De wedstrijddocumenten bepalen de samenstelling van de jury en haar wijze van optreden.

De jury bestaat uitsluitend uit natuurlijke personen, minimum vijf in aantal, die onafhankelijk zijn van de deelnemers aan de wedstrijd. Minstens één van hen behoort niet tot de aanbestedende overheid.

Indien van de deelnemers aan de wedstrijd een bijzondere beroepskwalificatie vereist wordt, beschikt minstens één derde van de juryleden over diezelfde of een gelijkwaardige beroepskwalificatie.

De wedstrijddocumenten bepalen of de jury een beslissings- of adviesbevoegdheid heeft. In alle gevallen is de jury autonoom bij het uitspreken van haar beslissingen of adviezen (artikel 141 § 2 van het KB).

Dat zijn de minimale basisregels voorzien in de wetgeving.

Ten minste één van de leden mag dus niet tot de aanbestedende overheid behoren. Het Verslag aan de Koning preciseert: het voorschrift dat dit lid evenmin tot een andere overheid mag behoren, is weggelaten gelet op het steeds ruimere toepassingsgebied van de wet. De juryleden moeten blijk geven van een onbetwistbare deskundigheid in het betrokken domein en kunnen, bijvoorbeeld, behoren tot leden van het academisch personeel of tot verenigingen van ingenieurs, architecten of stedenbouwkundigen.

Om de onpartijdigheid te waarborgen, bepaalt de tekst dat de juryleden volledig onafhankelijk moeten zijn van de potentiële deelnemers en dat de jury haar beslissingen of adviezen autonoom vaststelt. De wedstrijddocumenten preciseren of de jury een beslissings- of adviesbevoegdheid heeft. De beslissingbevoegdheid moet in die zin geïnterpreteerd worden dat ze bindend is voor de aanbestedende overheid. De jury is autonoom en moet in elk geval haar advies of beslissing motiveren (Verslag aan de Koning, voorafgaand aan het koninklijk besluit).

De zorg waarmee de aanbestedende overheid de juryleden kiest, is in ruime mate bepalend voor het succes en het nut van de wedstrijd.

-
- 22 In een beperkte wedstrijd spreekt de jury zich in principe twee keer uit: eerst geeft ze een gemotiveerd advies over de lijst van te selecteren kandidaten en brengt vervolgens een gemotiveerd advies uit over de ingediende projecten. In de praktijk doet de opdrachtgever de kwalitatieve selectie vaak zonder de hulp van een jury. Ook al is het soms moeilijk om een jury meerdere keren bij elkaar te roepen, toch verdient het de voorkeur om de jury van bij de start en dus al in de selectiefase bij de procedure te betrekken.
 - 23 De jury moet zich ook bewust zijn van haar morele verantwoordelijkheid en haar vormende functie tegenover opdrachtgevers en vooral tegenover politici.
 - 24 Een quorum voor de geldige beraadslaging van de jury, al dan niet doorslaggevende stem van de voorzitter van de jury bij gelijkparigheid van stemmen, vertrouwelijkheid...
 - 25 Of de laureaten als het wedstrijdreglement dat voorziet.

Nadat de jury de kandidaten selecteerde die aan de wedstrijd mogen deelnemen²² en elk project vergeleek met de aangekondigde criteria, bestaat haar essentiële rol²³ erin om het beste project te kiezen en ze te rangschikken indien er prijzengeld voorzien is.

De wedstrijddocumenten bepalen of de jury een beslissings- of adviesbevoegdheid heeft.

Doorgaans heeft de jury een loutere adviserende bevoegdheid, behalve voor de rangschikking van het prijzengeld.

Wanneer de jury met haar werk begint, kan het nuttig zijn om een huishoudelijk reglement op te stellen en daarin de werkmethode en voorwaarden voor de besluitvorming²⁴ vast te leggen. Alles hangt af van hoe nauwkeurig de werking van de jury in het wedstrijdreglement is vastgelegd.

Naast de selectie van de laureaat²⁵, stelt de jury in principe een rangschikking van de andere mededingers op, vooral als er prijzengeld wordt toegekend.

De jury oordeelt soeverein en moet kunnen beslissen om ontoereikende projecten niet in de rangschikking op te nemen. De jury kan de opdrachtgever voorstellen een project te vermelden waarvan bepaalde kwaliteiten benadrukt mogen worden.

Het gemotiveerde advies van de jury wordt in een proces-verbaal vastgelegd.

Dat advies moet meer zijn dan de loutere optelsom van de meningen van de juryleden. Het advies moet weliswaar de voornaamste standpunten van het debat vermelden, maar moet bovenal een samenvattend advies over elk project in verhouding tot elk evaluatiecriterium geven, waarbij telkens de sterke en zwakke punten beschreven worden.

Een gewone tabel met de scores voor de verschillende mededingers volgens de criteria volstaat dus in geen geval, als daar geen verantwoording voor de toegekende scores bij hoort.

Het proces-verbaal wordt, indien mogelijk, aan het einde van de vergadering afgewerkt en voor ondertekening aan alle juryleden voorgelegd.

Volgens artikel 142 van het koninklijk besluit, lid 4, mogen de opmerkingen van de jury en de eventuele punten die opheldering vragen in het proces-verbaal worden opgenomen.

Indien er verduidelijkingen nodig zijn, kunnen de deelnemers, volgens lid 5 en 6 van dat artikel, gevraagd worden om de opmerkingen en vragen in het proces-verbaal te beantwoorden. Van die dialoog wordt op haar beurt een volledig proces-verbaal opgesteld.

ANONIMITEIT

Krachtens artikel 142 van het koninklijk besluit geldt de anonimiteitsregel op wedstrijden waarvoor een Europese bekendmaking verplicht is. In dat geval moeten de projecten anoniem aan de jury voorgesteld worden. De anonimiteit wordt geëerbiedigd tot de beslissing of het advies van de jury bekend is. Voor wedstrijden die niet aan een voorafgaande Europese bekendmaking onderworpen zijn, is de anonimiteitsregel niet langer verplicht omdat ze de procedure zwaarder maakt en niet noodzakelijk objectiviteit waarborgt (Verslag aan de Koning, voorafgaand aan het koninklijk besluit).

Bij een anonieme voorstelling (verplicht in geval van een Europese bekendmaking) is een dialoog tussen de juryleden en de deelnemers onmogelijk. Besprekingen met de mededingers zijn in strijd met de wet. Men mag de mededingers alleen beoordelen en de laureaat alleen kiezen op basis van de ingediende projecten.

Goed nieuws is dat de aanbestedende overheid voortaan meer vrijheid krijgt, toch onder de Europese drempel (ze krijgt die vrijheid sinds het koninklijk besluit van 23 november 2007 op 1 februari 2008 in werking trad). Aan de aanbestedende overheid dus om te beslissen of ze die formaliteit al dan niet toepast, in de wetenschap dat als ze voor die formaliteit kiest, de anonimiteit gewaarborgd moet blijven tot de beslissing of het advies van de jury bekend is (artikel 142, lid 1 van het KB).

Ondanks de anonimiteitsregel, blijft het mogelijk om vóór de indiening van de projecten een vragenronde te organiseren waar de mededingers meer uitleg en informatie over het programma kunnen krijgen en andere documenten ter beschikking hebben. Doorgaans combineert de opdrachtgever alle vragen – eventueel in verkorte vorm – en zijn antwoorden in een document dat hij gelijktijdig naar alle mededingers stuurt. Die antwoorden maken deel uit van de contractuele vereisten van de wedstrijd.

De voorwaarden van de anonimiteit worden in het wedstrijdreglement vastgelegd. Het praktische verloop van de procedure wordt erg complex als gevolg van die anonimiteit (gerechtsdeurwaarder voor uitwisselingen met kandidaten, specifieke codes, anonieme elektronische documenten...).

HET WEDSTRIJDREGLEMENT

ROL

Het wedstrijdreglement is het fundamentele document van de procedure: het bepaalt het verloop van de wedstrijd en legt op een dwingende manier de rechten en plichten van de opdrachtgever en de mededingers vast.

In een open wedstrijd is het reglement beschikbaar zodra de aankondiging van wedstrijd bekendgemaakt wordt, terwijl het in een beperkte wedstrijd zo snel mogelijk na de selectie van de kandidaturen aan de mededingers bezorgd wordt.

Op de eerder vermelde minimale regels na, genieten de aanbestedende overheden een grote vrijheid voor de opstelling van dit document. Toch bestaat er een trend bij opdrachtgevers om eerder opgestelde reglementen over te nemen, zonder het document aan te passen aan de specifieke operatie.

INHOUD

De volgende elementen lijken ons essentieel:

- de aard van het uit te voeren werk;
- de geraamde budgetenvelop;
- de lijst van documenten aangeleverd door de opdrachtgever;
- de uitgebreide samenstelling van de jury en alle bepalingen m.b.t. de organisatie van het werk en de rol van de jury (zie supra);
- de modaliteiten voor de anonimiteit (zie supra);
- de prestaties gevraagd van de mededingers en de presentatiemethode;
- de evaluatiecriteria;
- de vergoeding voor mededingers die een project indienen;
- het prijzengeld toegekend aan de best gerangschikte ontwerpers;
- de bepalingen betreffende de uiteenzetting van de projecten en de publicatie van de resultaten;
- de bepalingen betreffende de auteursrechten;
- de verzekering van de projecten;
- de vergoeding voor de juryleden;
- de honoraria.

NA DE ONTWERPENWEDSTRIJD...

De ontwerpenwedstrijd kan in de selectie van één of meer projecten resulteren, gepaard met de gunning van een dienstenopdracht op basis van artikel 26, § 2, 4° van de wet van 15 juni 2006.

Krachtens dit artikel mag de aanbestedende overheid na de wedstrijd een onderhandelingsprocedure starten met de laurea(a)t(en) – wiens identiteit dan uiteraard bekendgemaakt wordt – om een overeenkomst te sluiten voor een uitvoeringsopdracht.

Die onderhandelingsprocedure moet besprekingen tussen de laurea(a)t(en) en de aanbestedende overheid mogelijk maken. Kan die onderhandeling in zekere zin gelijkgesteld worden met de hoorzitting van de mededingers in het kader van een wedstrijd (als die toegestaan is)?

Het antwoord lijkt negatief te zijn: immers, een hoorzitting vindt plaats voor een jury, terwijl deze laatste in principe niet betrokken wordt bij de onderhandelingsprocedure waar de aanbestedende overheid de plaats inneemt van deze jury, vermits de rol van deze laatste meestal op dat ogenblik is uitgespeeld.

In werkelijkheid is het zo dat dergelijke onderhandeling na de keuze en het klassement door de jury de rol van deze laatste afzwakt temeer daar de reglementering nergens de voorwaarden en criteria van de onderhandelingen vastlegt.

Slaat de onderhandeling op de inhoud van de opdracht van de ontwerper en de uitvoeringsvoorwaarden ervan of ook op het architectuurproject?

Zijn de gunningscriteria voor een opdracht in het kader van deze onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking identiek met de beoordelingscriteria in het kader van de wedstrijd?

Mogen er bijkomende diensten worden aangeleverd?

Wie zal er in staat zijn de ingediende antwoorden te beoordelen?

De onderhandelingen tussen de aanbestedende overheid en de laurea(a)t(en) dreigt de keuze en rangschikking door de jury op basis van alleen het architectuurantwoord van de mededingers op de helling te zetten.

De praktijk wijst uit dat vele aanbestedende overheden artikel 26, § 2, 4° van de wet van 15 juni 2006 toepassen.

Indien de laureaat (of een van de laureaten) de ontwerpopdracht krijgt toegewezen, dan bepaalt het reglement de inhoud van de toevertrouwde opdracht, de manier waarop de honoraria worden berekend, de indicatieve planning voor de studie- en uitvoeringsfases (opdat de mededingers hun werklust kunnen plannen en in hun agenda rekening kunnen houden met de eventuele toekenning van de nieuwe opdracht), de aankondigingstermijn voor de aanstelling van de laureaat (een deadline bewijst het engagement van de opdrachtgever in een concrete planning en weerspiegelt zijn bereidheid om het project tot een goed einde te brengen). In de praktijk voegen bepaalde opdrachtgevers een contractontwerp bij het reglement zodat de mededingers de toekomstige voorwaarden van de opdracht juister kunnen inschatten.

We wijzen op een arrest van het Europese Hof van Justitie van de Europese Commissies van 14 oktober 2004 (Europese Commissie / Franse republiek, C-340/02) dat op een heel strikte manier de mogelijkheid interpreteert om een opdracht via een onderhandelingsprocedure volgend op een wedstrijd toe te kennen en dat die moet worden toegewezen aan de laurea(a)t of een van de laureaten (hypothese van artikel 26, § 2, 4° van de wet van 15 juni 2006).

De uitdrukking 'volgend op de wedstrijd' houdt in dat er een direct functioneel verband tussen de wedstrijd en de betreffende opdracht moet bestaan. Wanneer de definitie van de wedstrijd naar een plan of ontwerp verwijst, mag de daarop volgende opdracht bijvoorbeeld geen assistentie aan de opdrachtgever inhouden bij de analyse van de offertes ingediend voor de aanneming van de werken.

Een gevolg van die beperking is dat een ontwerpenwedstrijd nauwelijks nog in de gunning van eigenlijke ontwerpdiensten (studie, voorontwerp, ontwerp...) kan resulteren, met uitzondering van andere architectuur- of engineeringdiensten

26 Een algemene offerteaanvraag is niet aanbevolen, aangezien het een open procedure is. Het principe van de onaantastbaarheid van de offertes is bovendien een handicap voor opdrachten voor architectuurdiensten (net zoals bij een beperkte offerteaanvraag).

gekoppeld aan de uitvoering van de voorgestelde oplossing (aanbestedingsprocedure, controle van de werkzaamheden enz.). Die diensten moeten dan toegewezen worden via een afzonderlijke offerteaanvraag en dus mogelijk zelfs aan een andere dienstverlener!

Hoewel die rechtspraak laakbaar is (het toepassingsgebied van de ontwerpenwedstrijd mag naar onze mening niet beperkt blijven tot alleen ontwerpdiensten, maar zou uitgebreid moeten worden naar gemengde dienstenopdrachten waarin ontwerpgebonden prestaties doorslaggevend zijn en dat naar analogie met de regel van de doorslaggevende opdracht toegepast voor gemengde opdrachten die diensten en leveringen combineren), komt de huidige praktijk (wedstrijd gevolgd door een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking in het kader van artikel 26, § 2, 4° van de wet van 15 juni 2006) waarbij de gunning van een architectuuropdracht wordt uitgebreid naar een veel breder geheel van activiteiten (engineering, bijzondere technieken, veiligheidscoördinatie...) dan beschreven in de voorafgaande wedstrijd, dus weer op de helling te staan door die rechtspraak.

Een rechter zou immers kunnen oordelen dat de aanbestedende overheid de bedoelde activiteiten daarmee heeft willen onttrekken aan het toepassingsgebied van de algemene gunningsregels van overheidsopdrachten van diensten die aan bekendmaking gebonden zijn.

3.3.5 **Beperkte offerteaanvraag**²⁶

Bij een offerteaanvraag moet de opdracht toegewezen worden aan de inschrijver die de economisch meest voordelige offerte indiende vanuit het standpunt van de aanbestedende overheid, rekening houdend met de gunningscriteria vermeld in de aankondiging van opdracht of in het bijzonder bestek (artikel 25 van de wet).

Als de overheidsopdracht boven de drempel voor de Europese bekendmaking uitkomt, dan preciseert de aanbestedende overheid de relatieve weging voor elk gunningscriterium (dat kan eventueel aan de hand van een vork waarvan het maximale verschil proportioneel moet zijn; als zo'n weging niet mogelijk is om aantoonbare redenen, dan worden de criteria in afnemende volgorde van belang opgesomd).

Blijft de overheidsopdracht onder het voormelde bedrag, dan preciseert de aanbestedende overheid ofwel de relatieve weging zoals voorzien in de voorafgaande alinea, ofwel de afnemende volgorde van belang. Doet ze dat niet, dan hebben alle gunningscriteria dezelfde waarde.

Elke vorm van dialoog of onderhandeling is uitgesloten in een offerteaanvraag. Contact tussen de partijen is alleen toegestaan om een offerte toe te lichten of aan te vullen, zonder ze aan te passen (art. 96, § 4 van het KB van 15 juli 2011), en dit op verzoek van de aanbestedende overheid en op voorwaarde dat de gelijke behandeling van alle inschrijvers verzekerd wordt.

De offertes zoals ingediend bij de openingszitting zijn onaantastbaar, wat inhoudt dat ze meteen nauwkeurig genoeg moeten zijn. Maar dat is haast onmogelijk voor een offerte die op een architectuurontwerp betrekking heeft.

Een mondelinge presentatie lijkt in de recente rechtspraak van de Raad van State toegestaan te zijn, maar die presentatie mag geen aanzet zijn tot een dialoog of onderhandeling (art. 96 § 4 van het koninklijk besluit).

Daarom kan het nuttig zijn om een bepaling in deze trant op te nemen in het bijzonder bestek: *Bij de mondelinge presentatie van de ontwerpen mogen er geen andere documenten voorgesteld worden. Alleen de documenten ingediend bij de neerlegging van de offerte worden onderzocht en mogen bij de uiteenzetting gebruikt worden. In toepassing van artikel 96 § 4 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 benadrukt de aanbestedende overheid dat de presentatie uitsluitend bedoeld is om de inhoud van de ingediende offertes te verduidelijken of te vervolledigen.*

Een mondelinge presentatie bij een offerteaanvraag is dus minder interessant dan een presentatie bij een onderhandelingsprocedure.

TOEPASSING VAN DE OFFERTEAANVRAAG IN DE PRAKTIJK

Bepaalde aanbestedende overheden gebruiken bij voorkeur een offerteaanvraag. Ze verklaren die voorkeur door het feit dat ze de specificaties van de architectuuropdracht voldoende hebben vastgelegd om de opdracht volgens deze procedure te gunnen, omdat nu eenmaal alle aspecten van de architectuuropdracht in een bestek beschreven kunnen worden.

Een uitleg die niet erg overtuigend klinkt, want ze verwarren het 'omhulsel' (de opsomming van de uit te voeren acties) met de 'inhoud' (het resultaat van de acties, waarvan alleen de kwaliteit kan leiden tot het beste bouwwerk).

De elementen van de opdracht kunnen de kwaliteit van de verwachte prestaties niet nauwkeurig genoeg definiëren aan de hand van meetbare, objectieve criteria. In werkelijkheid hangt de specificatie van een openbare architectuuropdracht met een ontwerptaak volledig af van het voorwerp van de opdracht: het toekomstige ontwerp.

Anders gezegd, betreft de opdracht gewone, standaardprestaties, dan kan de aanbestedende overheid zelf de kwalitatieve specificaties van de opdracht bepalen, daarentegen bij ontwerp prestaties wordt de daadwerkelijke inhoud door de aangezochte dienstverleners gedefinieerd. Als ze het voorwerp van de opdracht niet beschrijft, dan stelt de aanbestedende overheid in feite alleen een doelstelling voorop. Ze kan hooguit een gedetailleerde beschrijving geven van de werkmethode die de dienstverleners moeten volgen, maar die beschrijving zegt niets over de concrete inhoud van hun prestatie.

Als de aanbestedende overheid geen architecturale oplossing vraagt van de mededingers, dan kan de opdrachtgever in een offerteaanvraag alleen de potentiële mogelijkheden van de mededingers tegenover het geplande programma inschatten. Hij bestelt veeleer een 'belofte' voor een kwalitatief ontwerp.

De aankondigingen en bestekken waar wij weet van hebben, verraden dat opdrachtgevers moeite hebben om pertinente gunningscriteria te formuleren die gepast zijn voor het voorwerp van de opdracht.

Om die redenen zijn we van oordeel dat een offerteaanvraag geen geschikte procedure is voor een architectuurdienst die een ontwerpprestatie en architecturale belangen impliceert. Wel kan de offerteaanvraag toegepast worden voor opdrachten zonder ontwerp (technische taken...) waarbij de offertes objectief vergeleken kunnen worden voor eenzelfde prestatie die nauwkeurig omschreven wordt.

3.3.6 Concurrentiedialoog

De concurrentiedialoog is een nieuwe procedure waarbij de aanbestedende overheid een dialoog voert met de geselecteerde kandidaten, om één of meer oplossingen uit te werken die aan de behoeften van de aanbestedende overheid voldoen en op grond waarvan de gekozen kandidaten zullen worden uitgenodigd om een offerte in te dienen.

De Europese Commissie ziet dit als de ideale procedure voor publieke-private samenwerkingsverbanden. Maar in theorie kan de procedure ook voor opdrachten voor architectuurdiensten gebruikt worden, op voorwaarde dat zo'n opdracht als bijzonder complex beschouwd kan worden (een voorwaarde om een concurrentiedialoog toe te passen).

Opdrachten voor architectuurdiensten lijken ons moeilijk te kunnen voldoen aan die voorwaarde. Bovendien kan die procedure de naleving van het intellectuele eigendom niet echt waarborgen. Mocht een aanbestedende overheid ze toch willen toepassen, dan moet ze – net zoals voor een onderhandelingsprocedure met bekendmaking – een adviescomité voorzien en een vergoeding voor de geselecteerde kandidaten die in verhouding staan tot de gevraagde prestaties. Aanvullend verwijzen we naar de bespreking van deze procedure in het hoofdstuk over de publieke-private samenwerkingsverbanden.

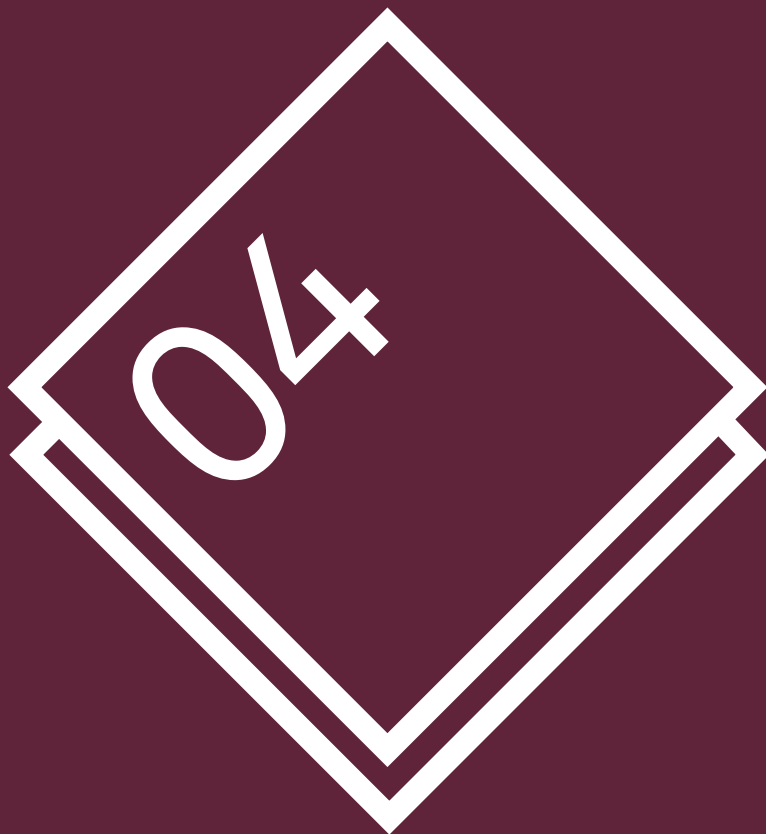
overige opdrachten

p.89

4.1 Inleiding

p.90

4.2 Principe:
behoud van de kwaliteit



p.94

4.3 **Ontwerp – Uitvoering (Design & Build)**

- 4.3.1 Definitie
- 4.3.2 Voor- en nadelen
- 4.3.3 Aanbevelingen
- 4.3.4 De regelgeving op de
overheidopdrachten verzoenen
met de wet van 20 februari 1939
- 4.3.5 Besluit

p.103

4.4 **Publieke-private samenwerking (DBFM – BOT)**

- 4.4.1. Het begrip PPS en
de verschillende categorieën
- 4.4.2. Voor- en nadelen
- 4.4.3. Regelgeving en aanbevelingen
- 4.4.4. Mogelijke oplossingen
- 4.4.5. Besluit

04

**overige
opdrachten**

4.1 Inleiding

Zoals gezegd in de inleiding van dit Vademecum, kwamen in de eerste uitgave alleen de opdrachten voor architectuurdiensten aan bod.

De nood aan collectieve voorzieningen (zoals ziekenhuizen, scholen, woningen, parkings, rusthuizen, sportcentra, stadsmeubilair, verbrandingsovens, waterzuiveringsstations enz.) blijft toenemen, terwijl de overheid niet altijd de financiële draagkracht heeft om die voorzieningen alleen te bekostigen. Sinds een paar jaar maken heel wat aanbestedende overheden daarom gebruik van formules waarbij het ontwerp in principe met de uitvoering gecombineerd wordt, namelijk Design&Build en PPS in ruime zin (waaronder promotieopdrachten en concessies voor openbare werken).

Dergelijke projecten houden architecturale, stedelijke en sociale belangen in. Dat is de reden waarom we in deze nieuwe uitgave ook die formules toelichten – hoewel ze doorgaans met overheidsopdrachten voor werken geassimileerd worden – om de voor- en nadelen ervan te onderscheiden, specifiek vanuit het standpunt van de architecturale kwaliteit.

Wettelijk gezien kunnen aanbestedende overheden vrij kiezen of ze de opdrachten voor het ontwerp en voor de uitvoering van de werkzaamheden afzonderlijk of gezamenlijk plaatsen. Al raden we aan om stil te staan bij de gevolgen van die keuze op de architecturale kwaliteit van het ontwerp en het bouwwerk.

4.2 Principe: — behoud van de kwaliteit —

Projecten volgens een Design&Build-formule of in een publiek-privaat samenwerkingsverband hebben, per definitie, betrekking op grootschalige projecten en raken daarom belangrijke maatschappelijke belangen zoals onderwijs (scholen), sociale huisvesting of justitie (gevangnissen).

Aanbestedende overheden opteren om verschillende redenen voor een D&B-formule of een PPS, maar de kwaliteit van het project of de publieke dienstverlening (over een lange periode) moet steeds de rode draad blijven.

Voor elke mogelijke formule moeten daarom de voorwaarden afgewogen worden om de totale kwaliteit van het project te verzekeren.

De condities en hulpmiddelen geciteerd in het begin van dit Vademecum blijven ook voor deze opdrachten van toepassing (zie 2.2 en 2.3). Net zoals voor traditionele opdrachten, zal de kwaliteit van het eindresultaat afhangen van de procedure die wordt opgezet.

De uitdaging bestaat erin om de eindgebruiker weer centraal te plaatsen in het project en de waarde van een gebouw over zijn volledige levenscyclus te kunnen evalueren. De combinatie ontwerp – uitvoering brengt overigens bepaalde bijzonderheden voor dit type van opdrachten met zich mee die de architectuurkwaliteit beïnvloeden.

1

1STE VASTSTELLING: GEEN EVENWICHT IN DE RELATIEDRIEHOEK

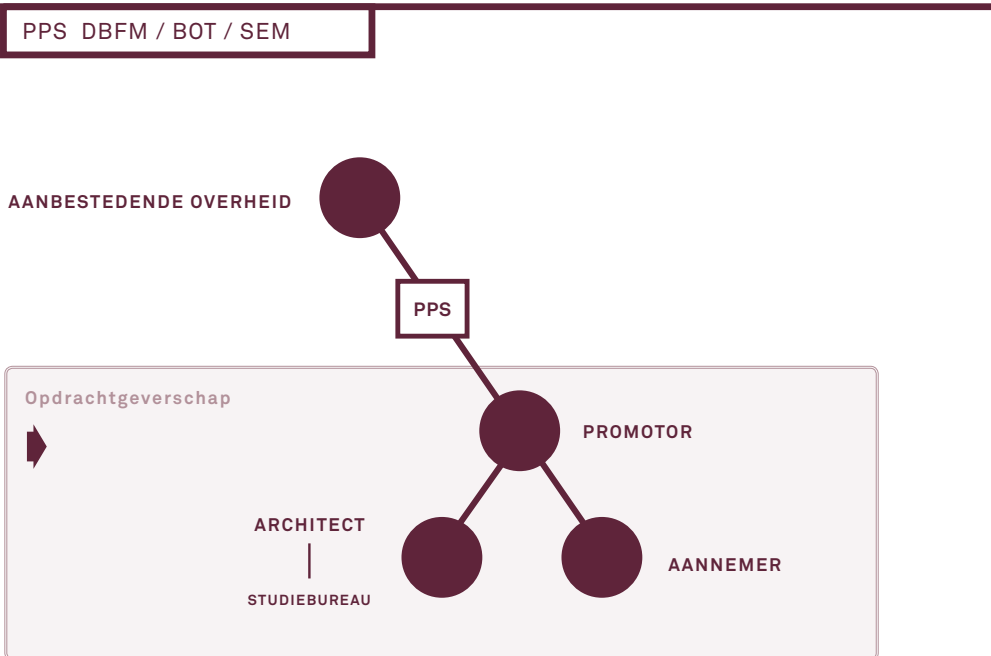
De contractuele opvatting waarin ontwerp en uitvoering gecombineerd worden in dit type van procedure, maakt dat de plaats van de architect (en van de ontwerpers in het algemeen) verschuift binnen de contractuele relaties.

In de meeste samenstellingen bevindt de ontwerper zich in een conflictsituatie met de onafhankelijkheid van de ontwerper ten opzichte van de uitvoerder van het ontwerp (wet van 20 februari 1939).

De publieke opdrachtgever moet altijd voor ogen houden dat hij er alle belang bij heeft dat de architect zijn raadgever blijft en dat hij de verantwoordelijkheid op zich neemt om borg te staan voor de globale kwaliteit van het project, passend in de maatschappij waarin het komt te staan.

De architect mag niet de gijzelaar worden van een paradoxale situatie die de overheid vanuit haar eigen overwegingen heeft ingevoerd.

In dit Vademecum gaan we op zoek naar verschillende oplossingen om dergelijke situaties te vermijden.



2

2DE VASTSTELLING: TIJD VAN DE KWALITEIT

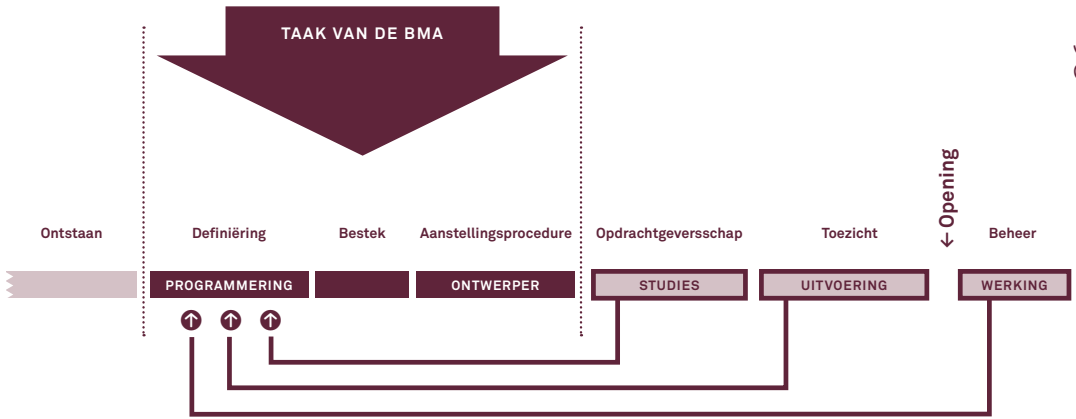
Projecten die ontwerp en uitvoering combineren, beogen een eindresultaat tegen een totale kostprijs. Om de kwaliteit te garanderen en achteraf bijkomende kosten te vermijden, is de publieke opdrachtgever verplicht om in een zo vroeg mogelijk stadium op alle mogelijkheden te anticiperen.

Die noodzaak beweegt de aanbestedende overheid er veelal toe om de resultaten en niet de middelen te beschrijven.

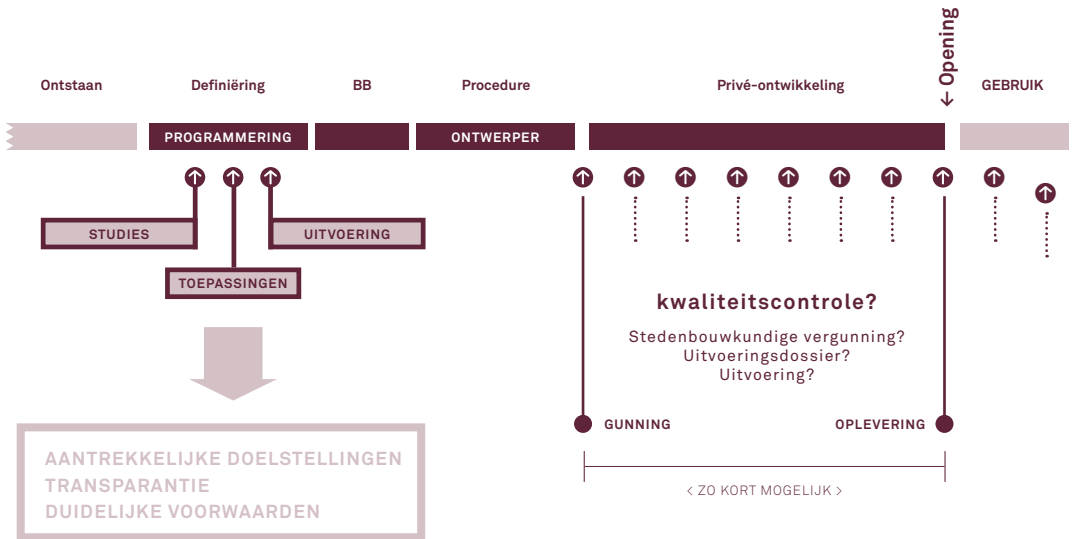
Voor de ontwerpteams houdt dit in dat ze weinig ruimte krijgen om de eisen van het programma te interpreteren en dat hun creativiteit beperkt wordt. Met als gevolg: het verzwakken van de drie vermelde parameters (zie 2.1.).

De aanbestedende overheid moet inzien dat alleen een doordachte beschrijving van de verwachte resultaten en een nauwkeurige en uitvoerige voorbereiding van de uitvoerings- en exploitatievoorwaarden van het bouwwerk een resultaat kunnen garanderen dat aan de ambities voldoet. Elke onbekende factor in de samenstelling van het programma zal een impact hebben op de uitvoeringskosten van de opdracht.

Een vooronderzoek (definiëringsstudie, richtschema, stedenbouwkundig attest, verkavelingsvergunning, mobiliteitsonderzoek...) is essentieel om de ambities van de opdrachtgever te verduidelijken en om ze af te stemmen op een coherente visie op de context waarin het project kadert. Het voorafgaand onderzoek helpt om het programma te definiëren en de bedoelingen ervan te preciseren.



Schema dat het belang en de werklust aantoont van de voorbereiding in het kader van PPS-processen om op alle mogelijke problemen te anticiperen, in vergelijking met de kwaliteitsbepalende fase in een traditionele opdracht voor de aanduiding van een ontwerper (rood).



Schema dat aantoont hoe moeilijk het voor de opdrachtgever is om PPS-projecten op te volgen, aangezien het opdrachtgeverschap eigenlijk wordt gedelegeerd.

4.3. Design&Build (DB) ²⁷⁻²⁸

Liever dan alle contracten die in diverse graden 'globale' contracten zijn in hun geheel te behandelen, leek het ons meer aangewezen om die analyse op te splitsen. Voor Design&Build en voor sommige PPS (promotieopdrachten en concessies voor openbare werken) gelden er immers specifieke bepalingen in de wetgeving op overheidsopdrachten. D&B en PPS zijn twee afzonderlijke begrippen.

4.3.1 Definitie

We moeten een onderscheid maken tussen Design&Build en PPS: deze worden voornamelijk gekenmerkt door de private financiering van de operatie, de lange duur van de samenwerking en - doorgaans - door de overdracht van het opdrachtgeverschap naar een privépartner. Die elementen ontbreken nu net in een Design&Build.

Die laatste categorie heeft haar juridische basis in de eigenlijke definitie (ontstaan uit de Europese richtlijnen) van de 'overheidsopdracht van werken' die alle opdrachten omvat die zowel het ontwerp als de uitvoering van de werken tot voorwerp hebben.

Design&Build-opdrachten zijn aan dezelfde regels onderworpen als de traditionele opdrachten van werken.

27 We gebruiken deze term omdat hij algemeen ingeburgerd is in de praktijk. De term slaat ook op wat ontwerp-bouw, ontwerp-realisatie of ontwerp-uitvoering genoemd wordt.

28 Voorbeelden: ontwerp en uitvoering van een crèche met aanleg van de omgeving (stad Brussel); studie en bouw van een vastgoedcomplex van ongeveer 35 hedendaagse appartementen en bijbehorende infrastructuur op een site van de Grondregie (stad Brussel); ontwerp en uitvoering van een congrescentrum (Bergen).

Op het eerste gezicht lijkt de Design&Build-procedure erg verleidelijk. Enkele voordelen:

- Wanneer het ontwerp en de uitvoering van een bouwwerk aan één opdrachtnemer wordt toevertrouwd, dan beperkt de aanbestedende overheid het aantal gesprekspartners en procedures, en meteen ook de totale termijn van de operatie.
- De contractuele verbintenis van de opdrachtnemer voor zowel het project als de kosten en de uitvoeringstermijnen garandeert de aanbestedende overheid meer zekerheid. Bovendien krijgt men al in een vroeger stadium meer garanties over de verenigbaarheid tussen het oorspronkelijk geraamde budget en de economische realiteit van het project (het bedrag van de opdracht voor werken).
- De vroege samenwerking tussen de ontwerper en de uitvoerder kan voordelig zijn voor de toepassing van realistische technieken, die aangepast zijn aan het bouwwerk, en zo de bouwfase vereenvoudigen. Dankzij deze samenwerking zou het minder tijd moeten kosten om de uitvoeringsplannen op te stellen en de werken uit te voeren, aangezien het ontwerp aangepast is aan de technologie en middelen van de aannemer.

Toch moeten die voordelen aan de volgende elementen afgetoetst worden:

- Wanneer de aanbestedende overheid de aannemer en architect in één opdracht groepeerd, staat ze er in principe alleen voor, zonder de steun van een niet aan de aannemer gebonden architect om haar te adviseren en de werken op te volgen. De architect bevindt zich immers niet meer in dezelfde positie om de belangen van de aanbestedende overheid te verdedigen op het vlak van architecturale kwaliteit of de algemene kwaliteit van – vooral – uitvoeringsprestaties ten opzichte van de aannemer die in dit geval zijn partner geworden is (zie vaststellingen 4.2).
- De tijdswinst gegenereerd door de gunning van één enkele opdracht wordt deels teniet gedaan door de extra tijd die vooraf nodig is om de behoeften nauwkeurig te definiëren in een programma dat uitvoeriger, nauwkeuriger en gedetailleerder moet zijn dan in een operatie die op de traditionele manier verloopt (zie 4.2).

De aanbestedende overheid heeft niet meer de mogelijkheid om tijdens de ontwerpfasen van de voorontwerpen (in het traditionele systeem) haar programma geleidelijk bij te sturen vóór ze de aannemers raadpleegt. De aannemer heeft een bijzonder nauwkeurig programma nodig om het project zo goed mogelijk te becijferen in zijn offerte.

- De gecombineerde selectie van een ontwerper en aannemer bespaart onbetwistbaar tijd voor de uitvoeringstermijn van de operatie, maar heeft tot gevolg dat er geen dialoog mogelijk is tussen de aanbestedende overheid en het Design&Build-team tijdens de uitwerking van het project.

In de praktijk komt die dialoog pas later tot stand in het kader van de aanvraagprocedure voor de stedenbouwkundige vergunning, na de toewijzing van de opdracht, dus op een moment dat de forfaitaire prijs van de opdracht in principe niet meer gewijzigd kan worden.

ASSISTENTIE

Deze procedure impliceert een grotere inzet van de aanbestedende overheid dan in een traditionele procedure. Ze moet uiterst nauwkeurig definiëren wat ze van het toekomstige bouwwerk verwacht en dus voorafgaand aan de procedure meer inspanningen leveren.

Omdat ze niet langer een architect aan haar zijde heeft die haar adviseert en uitsluitend haar belangen verdedigt tegenover de aannemer in de uitvoeringsfase, heeft ze er alle belang bij een structuur op te zetten die deze taak op zich kan nemen.

Zo is het meer bepaald aanbevolen dat de aanbestedende overheid kan rekenen op een team dat:

- na grondig overleg een gedetailleerd programma kan opstellen dat is afgestemd op de procedure;
- een procedure kan organiseren;
- de uitvoering van alle prestaties geleverd in het kader van de globale opdracht van zeer nabij kan opvolgen;
- kan deelnemen aan de oplevering en opstart van het bouwwerk.

Zonder de assistentie van een architect moet de aanbestedende overheid dus intern, of langs externe weg (zie infra 11.3) beschikken over de nodige competenties afgestemd op de operatie, om te beantwoorden aan de nieuwe rolverdeling die dit globale bouwproces met zich meebrengt.

In tegenstelling tot het traditionele proces staat de aan de opdrachtnemer verbonden architect in samenwerking met de aannemer in voor het ontwerp en voor het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden.

Een nauwkeurige omschrijving in de aanbestedingsstukken voor de opdracht van de architect gebonden aan de aannemer moet de rol van elke betrokkene verduidelijken.

Tijdens de bouwwerken is het risico op afwijkingen van het project het grootst. Daarom is het noodzakelijk dat de aan de aannemer verbonden architect tijdens die fase aanwezig blijft, ook al laat de aanbestedende overheid zich door een adviseur-architect assisteren voor dat toezicht en voor de opleveringen.

De regelgeving (art. 139 van het KB van 15 juli 2011) bevat in de praktijk slechts één specifieke bepaling voor D&B's onder de afdeling 'Werkenwedstrijd' (vroeger 'prijsvraag' genoemd, niet te verwarren met een ontwerpenwedstrijd):

§1 Wanneer de opdracht voor werken zowel slaat op het opmaken van een ontwerp als op de uitvoering ervan, kan worden overgegaan tot een werkenwedstrijd waarbij een jury de offertes beoordeelt. De opdracht wordt door de aanbestedende overheid gegund op advies van de jury.

§2 De aanbestedingsstukken bepalen:

1° de samenstelling en de wijze van optreden van de jury. De jury bestaat uit minimum vijf leden van wie ten minste één niet behoort tot de aanbestedende overheid. De leden van de jury zijn onafhankelijk van de deelnemers aan de wedstrijd. Het louter deel uitmaken van de jury houdt een verklaring in deze zin in; 2° de gunningscriteria die de jury als basis zal nemen voor de beoordeling van de offertes; 3° het eventueel toekennen van prijzengeld voor de best gerangschikte offertes of van vergoedingen voor de deelnemers. Het prijzengeld wordt door de aanbestedende overheid toegekend met verplicht behoud van de door de jury opgestelde rangschikking. De aanbestedende overheid kan het prijzengeld of de vergoedingen ook geheel of gedeeltelijk niet toekennen indien ze oordeelt dat de offertes niet voldoen. 4° nauwkeurig de respectieve rechten van de aanbestedende overheid en de inschrijvers inzake de eigendom en het gebruik van de ontwerpen.

§3 De aanvraag tot deelneming of de offerte maakt duidelijk melding van de natuurlijke of rechtspersonen die als ontwerpers instaan voor de opmaak van het ontwerp en de opvolging van de uitvoering ervan.

Volgens de eerste paragraaf van die bepaling 'kan' een Design&Build de vorm van een werkenwedstrijd aannemen. Het gaat dus slechts om een 'mogelijkheid' voor de aanbestedende overheid, al is die vorm aanbevolen zodra er architecturale belangen met een project gemoeid zijn. In verhouding tot een klassieke offerteaanvraag – de alternatieve optie – zijn de voornaamste kenmerken van een werkenwedstrijd: de opstelling van een ontwerp in het stadium van de offerte en de samenstelling van een jury die de ontwerpen beoordeelt.

Ook al wordt Design&Build globaal als een opdracht van werken beschouwd, toch moet dat type van opdracht voldoen aan alle wettelijke en bijzondere contractuele verplichtingen gekoppeld aan elke respectievelijke, taak die de uitvoering van een dergelijke opdracht met zich meebrengt.

Anders gezegd, de betrokkenen moeten samenwerken binnen het kader van de limieten geldend op de uitoefening van elke beroepsactiviteit waarvoor elke partner bevoegd is.

Omdat zo'n opdracht in de praktijk een gemengd voorwerp heeft (ontwerp en uitvoering) en rekening houdend met de regel van onverenigbaarheid tussen het beroep van architect en dat van aannemer (artikel 6 van de wet van 20 februari 1939), impliceert een Design&Build dat er verplicht een beroep op een architect wordt gedaan. Dat is waar paragraaf 3 van voorgaand artikel 139 op doelt.

Idealiter treedt de architect op als medecontractant in het kader van een gezamenlijke combinatie, waarvan de aannemer als volmachthouder optreedt tegenover de aanbestedende overheid.

Artikel 51, § 2 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 bepaalde echter dat wanneer een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid de offerte indiende, de leden van die combinatie hoofdelijk verbonden waren, dus ook als de leden van de combinatie een aannemer en een architect waren.

De Belgische wetgeving op overheidsopdrachten sloot dus een niet-hoofdelijke gezamenlijke combinatie uit, in tegenstelling tot de meeste van onze buurlanden.

Als gevolg hiervan was de architect, via het mechanisme van de hoofdelijke verbondenheid, aansprakelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden en financieel aansprakelijk tegenover de klant, waarbij hij desgevallend de schuld van de aannemer moest overnemen als deze in gebreke bleef.

Artikel 51, § 2 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 heeft het voorwerp uitgemaakt van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State wegens schending van artikel 6 van de wet van 20 februari 1939. De Raad van State vernietigt, bij arrest nr. 225.191 van 22 oktober 2013, in artikel 51, § 2 volgende zinsnede: 'De deelnemers zijn dan hoofdelijk verbonden'. Deze vernietiging beperkt zich tot het geval waarin de combinatie van deelnemers waarvan sprake in dat artikel, bestaat uit minstens één aannemer en minstens één architect. Als gevolg daarvan zijn voortaan niet-hoofdelijke gezamenlijke combinaties van een aannemer en een architect mogelijk waarbij elk van de leden van de combinatie zich verbindt tot de uitvoering van zijn specifieke opdracht, die in de documenten van de overheidsopdracht voor elk van hen gedetailleerd wordt beschreven.

SELECTIECRITERIA

Aangezien een Design&Build-opdracht een gemengd voorwerp heeft (architectuurdiensten zijn aanwezig, maar worden als bijkomstig gezien ten opzicht van de werken), moet de aanbestedende overheid in het stadium van de kwalitatieve selectie:

- de kandidaat vragen om de identiteit van de natuurlijke of rechtspersonen die als ontwerper optreden voor de opstelling van het project en voor de opvolging van de uitvoering ervan (zie in die zin: artikel 139, § 3 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011), aangezien dit een essentieel element van de kandidatuur (en van de offerte) is;
- kennis nemen van de overeenkomst tussen de aannemer, de architect en de andere ontwerpers om na te gaan of het principe van de materiële en intellectuele onafhankelijkheid waarin de architect zijn taak moet uitvoeren wel gewaarborgd is;
- technische en beroepsvaardigheden (kwalificaties, referenties...) voorzien specifiek voor de architecten en andere ontwerpers, aangezien de kwalitatieve selectiecriteria op de opdracht afgestemd moeten zijn.

GUNNINGSCRITERIA

De gunningscriteria hangen uiteraard af van het voorwerp van de opdracht.

De verschillende delen van de opdracht zijn onvermijdelijk met elkaar verbonden: enerzijds de criteria betreffende het architectuurontwerp, gekoppeld aan de kwaliteit van het project en het antwoord op het programma (reeds vermeld naar aanleiding van de dienstenopdrachten) en anderzijds de criteria gekoppeld aan de eigenlijke uitvoering van het bouwwerk (analyse van de kosten van het project, van de termijnen enz.).

De aandacht die de aanbestedende overheid besteedt aan de promotie van de architectuurkwaliteit, valt af te lezen van de weging die ze aan deze criteria toekent in verhouding tot de andere criteria (de gunningscriteria moeten verplicht gewogen worden indien een voorafgaande Europese bekendmaking verplicht is). De huidige wetgeving op de overheidsopdrachten legt geen specifieke methode op om de offertes te analyseren en te beoordelen.

Om aan te geven welke doelstelling de aanbestedende overheid essentieel vindt voor de kwaliteit van het project, kan ze in het bestek vermelden dat indien de inschrijver niet een vastgestelde minimumscore haalt voor een bepaald en daarmee verband houdend criterium, zijn offerte niet geselecteerd wordt. Die procedure maakt het mogelijk een offerte te verwerpen als een aspect ervan onvoldoende interessant is (cf. Raad van State nr. 155.632 van 28 februari 2006 en nr. 210.489 van 18 januari 2011).

OFFERTE – VERGOEDING VAN DE STUDIEKOSTEN

De indiening van een becijferde offerte voor het ontwerp en de uitvoering van een bouwwerk - en waaraan de inschrijver (de aannemer dus) gebonden is - impliceert in Design&Build dat de ontwerpstudies voldoende gedetailleerd zijn.

Volgens het principe vermeld in 2.2 is de toekenning van prijzengeld en een vergoeding voor de studiekosten beslist het overwegen waard, ook al is dat volgens de wetgeving slechts een facultatieve optie.

GUNNINGSPROCEDURE

Bijgevolg ligt het voor de hand dat een werkenwedstrijd via een beperkte offerte-aanvraag²⁹ de voorkeur geniet boven een open procedure om de financiële impact voor zowel de aanbestedende overheid als de inschrijvers te beperken.

MONDELINGE PRESENTATIE

De mondelinge presentatie (hoorzitting) van de projecten voor de jury is aanbevolen: zo kan de jury de door de inschrijver ingediende offerte beter beoordelen (anonimiteit is immers niet vereist voor een 'werkenwedstrijd').

Een hoorzitting is volgens de recentste rechtspraak van de Raad van State toegestaan bij een offerteaanvraag (RvS, nr. 211381 van 18 februari 2011), al mag ze niet uitmonden in een onderhandeling of een aanpassing van de offertes.

Na de opening van de offertes, dus ook niet tijdens de presentatie voor de jury, mogen er geen nieuwe documenten of nieuwe gegevens die de inhoud van de offerte substantieel wijzigen meer aanvaard worden. Dat zou de regelmaat van de offerte kunnen aantasten.

29 Voor opdrachten van werken is de onderhandelingsprocedure met bekendmaking alleen toegestaan als het geraamde bedrag van de opdracht onder 600.000 excl. btw blijft (art. 105 § 2, 1° van het K.B. van 15 juli 2011).

De regelgeving op de overheidsopdrachten verzoenen met de wet van 20 februari 1939

Het deontologisch reglement van de architecten (artikel 30) staat architecten toe om aan dergelijke opdrachten deel te nemen, indien de bepalingen of voorwaarden daarvan op geen enkel punt afwijken van de wetten en reglementen op het beroep van architect, vooral wat de onafhankelijkheid betreft die met de specificiteit en finaliteit van de taak van de architect overeenstemt (intellectuele, maar ook technische en materiële onafhankelijkheid).

Die onafhankelijkheid (die de arbeidsvoorwaarden biedt om het beroep in alle waardigheid uit te oefenen) zou door de aanbestedende overheid gecontroleerd moeten kunnen worden. In de opdrachtdocumenten zou ze daartoe moeten voorzien dat de inschrijvers overeenkomsten ter beschikking stellen die de aannemer, de architect en de andere ontwerpers binden.

Een architect die in het kader van een Design&Build-opdracht aan een aannemer is verbonden kan zonder problemen in het ontwerpstadium optreden, voor zover de verplichte onafhankelijkheid van de architect en het wettelijke monopolie gerespecteerd worden.

De naleving van dat monopolie voor het ontwerp impliceert dat de architect zich er niet toe beperkt om de keuzes van de aannemer louter in een uitvoeringsontwerp te vertalen, en zich op die manier zou onttrekken aan de prestaties die volgens de regels van het vak van een architect verwacht worden. Het ontwerp van het bouwwerk moet nog steeds aan de architect toevertrouwd en door hem uitgevoerd worden. Onder die voorwaarde belemmert niets dat een architect een overeenkomst sluit met een aannemer voor het ontwerp van een bouwwerk. Al wordt hij daarom nog niet ontslagen van de onafhankelijkheid die inherent aan zijn beroep verbonden is.

Dat een architect die binnen een Design&Build-opdracht aan een aannemer verbonden is uitsluitend de controletaak zou uitoefenen, lijkt minder gemakkelijk te verzoenen met de vereiste onafhankelijkheid.

Wanneer de architect de werkzaamheden van de aannemer moet controleren, komt hij daarmee in een lastig parket. Het toezicht impliceert immers dat de architect tijdens de werkzaamheden zo nodig streng optreedt indien het werk naar zijn mening niet goed wordt uitgevoerd of zelfs uitvoeringen weigert en een oplossing eist.

Maar degene die dus verondersteld wordt om in alle onafhankelijkheid de uitvoering van de werkzaamheden te controleren, wordt in dit geval gekozen en betaald door degene die gecontroleerd wordt. De controleur is contractueel verbonden aan de gecontroleerde...

Hoe kan de naleving van artikel 6 van de wet van 20 februari 1939 dan verzoend worden met een wettelijke controletaak uitgevoerd door een architect die binnen een Design&Build aan een aannemer verbonden is?

Een oplossing bestaat erin om de bijkomende interventie (naast het optreden van de architect van de aannemer die de volledige architectuuropdracht waarneemt) van een (interne of externe) adviseur-architect van de aanbestedende overheid in te roepen om toezicht te houden op de uitvoering van de werken en op de opleveringen. Het voordeel van die bijkomende interventie is dat de aanbestedende overheid beschermd wordt en ze in een sterkere positie staat.

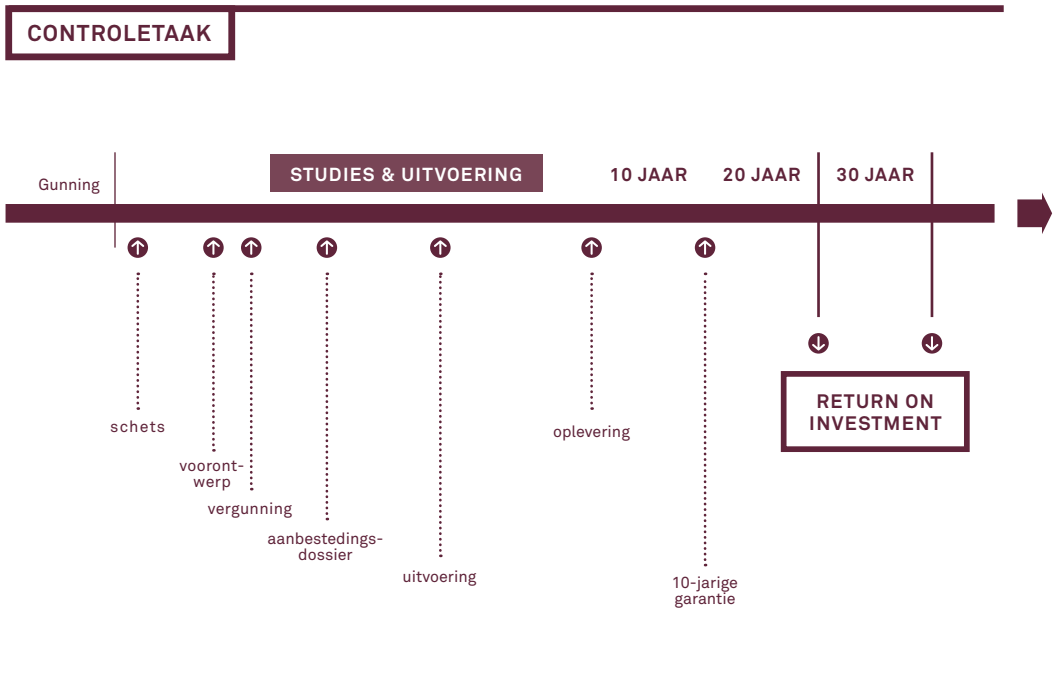
4.3.5 **Besluit**

Design&Build biedt dus bepaalde voordelen. Al is het wellicht ondenkbaar dat een aannemer die inschrijft op een offerteaanvraag uit zichzelf de voorkeur zal geven aan een offerte die hoofdzakelijk op de architecturale kwaliteit van het project gericht is, ten koste van zijn eigen belangen.

Hij zal terecht vooral aan het rendement van zijn investering denken, wat voor de aanbestedende overheid een aantal nadelen met zich mee kan brengen: de aannemer baseert zijn voorstellen op de laagste kosten (inclusief de honoraria voor de architect en andere ontwerpers), op een standaardisering of minstens een neiging om die keuzes te promoten die de aannemer grotere marges opleveren veeleer dan technische keuzes die gebruikszuiniger, innoverender en esthetischer zijn.

Kiest de aanbestedende overheid voor die formule, dan dient ze de in dit hoofdstuk beschreven voorzorgen te nemen en selectie- en gunningscriteria te voorzien die kandidaturen en offertes stimuleren die op architecturale kwaliteit gericht zijn.

4.4 PPS (DBFM - BOT)



4.4.1 Het begrip PPS en de verschillende categorieën

Een publieke-private samenwerking (PPS) wordt gekenmerkt door een private financiering van de operatie, de lange duur van het samenwerkingsverband en doorgaans ook de overdracht van het opdrachtgeverschap aan de privépartner.

Strikt genomen ligt de originaliteit van een PPS in het aspect 'financiering', een aspect dat op zijn beurt getypeerd wordt: een daadwerkelijk alternatieve financiering, wat veronderstelt dat ze gebaseerd is op het verwachte rendement van het project.

In de praktijk wordt dit begrip doorgaans in ruime zin gebruikt: PPS slaat op alle langdurige overeenkomsten die doorgaans gericht zijn op het ontwerp, de financiering, de uitvoering van publieke bouwwerken of infrastructuren om ze ter beschikking te stellen of uit te baten.

Volgens de Europese Commissie omvat het begrip PPS elke samenwerkingsvorm bedoeld voor de financiering, bouw, renovatie, het beheer of onderhoud van een infrastructuur of voor de levering van een dienst, overeengekomen op lange termijn en gekenmerkt door een risicodeling.

Een PPS is dus een economisch en financieel begrip, geen juridisch begrip.

Binnen dergelijke operaties moet de contractuele montage vaak met verschillende vereisten rekening houden en in het bijzonder:

- de financiële leefbaarheid van het project: de montage moet de privépartner toelaten om het project te financieren onder de beste voorwaarden, om de financieringskosten te beperken van de bedragen ten laste van de aanbestedende overheid;
- de vereiste debudgettisering (in het kader van de beslissing van Eurostat van 11 februari 2004), waar we verder in dit hoofdstuk op terugkomen.

30 We vermelden ook de operaties 'financiering en projectbeheer' (ook wel 'vastgoedleasing' genoemd), waarover de Commissie van overheidsopdrachten een advies uitbracht op 9 juni 2008 (Belgisch Staatsblad van 20 juni 2008, 2de editie, p. 31984).

CATEGORIEËN

We onderscheiden twee samenwerkingsvormen: de samenwerking van contractuele aard en de samenwerking van institutionele aard.

1

CONTRACTUELE PPS

Het gaat voornamelijk om³⁰

- **DBFM (Design – Build – Finance – Maintain)**

Voorbeelden: op het vlak van huisvesting, onderwijs, gevangenissen...

De opdracht betreft zowel de financiering en de uitvoering van de werkzaamheden, als desgevallend elke dienstenprestatie die daarmee verband houdt.

Eén enkele persoon (de promotor, die zelf aannemer kan zijn, maar dat is geen verplichting) is dus verantwoordelijk voor zowel de financiering als de uitvoering van de opdracht.

Het ontwerp (D) echter is geen verplicht onderdeel in dit type van opdrachten, en dat geldt ook voor het onderhoud (M). De aanbestedende overheid kan dus perfect de controle over de keuze van het architectuurontwerp behouden indien ze vooraf een opdracht voor architectuurdiensten gunt (zie 4.4.4. infra).

Juridisch gezien neemt een DBFM doorgaans de vorm aan van een promotieopdracht van werken (artikel 28 van de wet van 15 juni 2006 en artikel 115 tot 124 van het KB van 15 juli 2011) en wordt meestal toegewezen via een offerteaanvraag, want promotieopdrachten moeten de klassieke procedures voor de opdrachten van werken volgen.

Bepaalde promotieopdrachten houden geen noemenswaardige risico's in voor de promotoren wanneer ze de zekerheid hebben dat ze door de aanbestedende overheid betaald worden volgens de voorwaarden vastgelegd in het bijzonder bestek (bijv.: promotieopdracht voor administratieve gebouwen). Andere houden wel een financieel risico in (bijv.: opdrachten voor middelgrote woningen waarbij de promotor volledig of gedeeltelijk instaat voor de verkoopsrisico's) en kunnen in dat geval bij de PPS ingedeeld worden.

In tegenstelling tot D&B treedt de promotor op als opdrachtgever en de interventies van de architect voor rekening van de promotor (die al dan niet ook de aannemer is) zijn dan volstrekt wettelijk voor zover hij zijn onafhankelijkheid behoudt, rekening houdt met het openbaar nut en het legitieme belang van de toekomstige gebruikers (zie 4.4.3).

- **BOT (Build – Operate – Transfer)**

Voorbeelden: openbare parkings, waterzuiveringsstation Noord...

Het gaat doorgaans om een concessie voor openbare werken (artikel 34 van de wet van 15 juni 2006 en artikel 147 tot 157 van het KB van 15 juli 2001), dus om een overeenkomst waarin een aanbestedende overheid (de concessiegever) een andere persoon (de concessienemer) het recht verleent om het bouwwerk te exploiteren. De concessienemer verbindt zich ertoe om dat bouwwerk hetzij uit te voeren, hetzij te ontwerpen en uit te voeren, hetzij te laten uitvoeren met welke middelen ook.

De concessienemer hoeft niet noodzakelijk aannemer te zijn. De aanbestedende overheid ziet voor de hele duur van de concessie af van een recht van opstal: de concessienemer geniet dus het volle eigendom van het bouwwerk tot de concessie verstrijkt.

Voor de architect is de situatie dezelfde als in een promotieopdracht.

Bij concessies voor openbare werken hoeven de regels van de offerteaanvraag niet gevolgd te worden. De toekenning van een concessie is alleen onderworpen aan de wettelijk voorziene regels van bekendmaking en onderhandelingen met de geselecteerde kandidaten zijn toegestaan.

2

INSTITUTIONELE PPS

- **GB (Gemengd Bedrijf) of SPV (Special Purpose Vehicle):**

Voorbeelden: gemengd bedrijf op initiatief van de CITYDEV (voormalig GOMB)

Een publieke-private samenwerking krijgt een institutionele vorm wanneer ze plaatsvindt in het kader van een aparte structuur – rechtspersoon (die sommigen aanduiden als een 'gemengd bedrijf' of 'Speciale Purpose Vehicle') – die samen opgericht en beheerd wordt door de publieke en private partners. De privépartner kiezen die mee in de vennootschap zal stappen, blijft een delicate aangelegenheid en de toepasselijke regels zijn nauw verbonden met het maatschappelijk doel van de op te richten vennootschap.

Indien dat doel erg nauwkeurig is en de keuze van de privépartner ook die van het uit te voeren project integreert – dus als de privépartner gekozen wordt naargelang van het project dat hij voorstelt – valt de procedure in principe onder de toepassingsfeer van de wetgeving op de overheidsopdrachten. Veelal wordt de offerteaanvraag als gunningsprocedure gekozen.

Is het maatschappelijk doel tamelijk algemeen, dan valt de keuze van de partner buiten het kader van de wetgeving op de overheidsopdrachten. Toch moet de procedure een 'geschikte mate van bekendmaking' genieten volgens de Europese rechtspraak.

Het GB (of SPV) dat specifiek wordt opgericht om een project onder te brengen en te beheren, verbetert de boekhoudkundige transparantie van de operatie, cumuleert de belangen van de partijen en beschermt ze beter tegen de inherente risico's van het project, terwijl de financiële hefboom zijn volle effect kan bereiken. Bij een dergelijke montage moet er goed nagedacht worden over de budgettaire en financiële aspecten, net als over de toegevoegde waarde die zo'n montage oplevert in vergelijking met de traditionele mechanismen.

4.4.2 Voor- en nadelen

Een PPS-formule houdt een aantal voordelen in:

- Slechts één partner is aan een resultaatverplichting gebonden.
- De realisatie van een publiek project verloopt sneller wanneer men een beroep doet op één enkele groep die verantwoordelijk is voor zowel het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud of de exploitatie van het bouwwerk.
- De totale kostprijs van het project wordt voor de volledige economische levensduur geraamd, waarbij de betaaltermijnen vooraf worden vastgelegd en de risico's worden geïdentificeerd en de overdracht daarvan aan de privépartner (of het delen ervan).
- De financierings-, exploitatie- en onderhoudskosten worden voor de hele economische levensduur van het project verdeeld en 'afgevlakt' en worden jaarlijks vereffend via een huurprijs of een retributie die aan de privépartner wordt betaald.
- Debudgettering is mogelijk indien de voorwaarden voor de deconsolidatie van de schuld voldaan zijn conform de beslissing van de Europese dienst voor statistiek EUROSTAT van 11 februari 2004. De regels vastgelegd in deze beslissing bepalen in welk geval de aan een PPS gekoppeld activa al dan niet ingeschreven moeten worden in de balans van de betrokken publieke besturen. We kunnen de voorwaarden voor een deconsolidatie van de schuld als volgt samenvatten: de overdracht aan de privépartner van het bouwrisico en een ander risico, namelijk het beschikbaarheidsrisico of het risico van de vraag.

Toch mag men zich dit niet al te idyllisch voorstellen.

De tijdwinst blijkt relatief, want de voorbereiding van de PPS vergt nogal wat tijd. Op korte termijn zijn er ongetwijfeld financiële voordelen in vergelijking met traditionele oplossingen (al mogen de kosten voor de juridische en financiële montage van de operatie niet onderschat worden). De meerwaarde van een PPS moet echter nog aangetoond worden, want totnogtoe werd geen enkel PPS-project opnieuw aan de overheidssector overgedragen. Daarom is het nog onmogelijk om de werkelijke meerwaarde van deze formule voor de culturele en financiële duurzaamheid te beoordelen.

In elk geval opereert de publieke partner met slechts één contactpersoon, één verantwoordelijke die aan een resultaatverplichting gebonden is en alle taken uit handen neemt van de aanbestedende overheid.

Al roept een formule die soms resulteert in een terugtrekking van de overheid en de outsourcing van het publieke opdrachtgeverschap toch vragen op. Dreigt de overheid niet één van haar voorrechten te verliezen?

Het opdrachtgeverschap impliceert niet alleen dat men een programma van de in te vullen behoeften definieert, maar ook dat men de leiding neemt over de operaties, meer bepaald door opdrachten te sluiten met de ontwerpers en aannemers, en door dienstorders te geven tijdens de uitvoering, waarmee men de belangrijkste verantwoordelijke van het bouwwerk wordt.

Als een aanbestedende overheid die voorrechten volledig of gedeeltelijk overdraagt aan een privépartner (die vaak ook het economische eigendom van het bouwwerk bezit – of toch tijdelijk – via de toekenning van de zakelijke rechten), staat ze daarmee dan niet een functie van openbaar nut, of toch bepaalde verantwoordelijkheden, af? Het is maar de vraag of het verstandig is om die verantwoordelijkheden – vaak louter om praktische redenen – uit handen te geven.

Deze formule is bovendien niet neutraal als het op de grootte van de inschrijvers aankomt. Deze globale opdrachten zijn slechts haalbaar voor enkele grote BTP-spelers, promotoren en financiële partners. Door dergelijke totaalopdrachten hebben kmo's geen rechtstreekse toegang meer tot overheidsopdrachten. Dat geldt ook voor architecten en andere ontwerpers die bij privégroepen 'ingelijfd' worden. Vaak neemt de concurrentie dus aanzienlijk af. Wat toch een grote paradox is, aangezien een daadwerkelijke concurrentie een fundamentele doelstelling is in het Europees beleid.

Een groot nadeel is dat de aanbestedende overheid de controle over de kwaliteit van het project verliest. Promotoren, investeerders en geldschietters moeten immers een compromis vinden om de economisch meest voordelige offerte in te dienen, vaak ten koste van het project. Controle over de architectuurkwaliteit is echter essentieel, aangezien de overheid een voorbeeldrol hoort te spelen met haar publieke voorzieningen.

De eerste PPS-ervaringen in het Verenigd Koninkrijk blijken teleurstellend te zijn wat de architectuurkwaliteit van de gebouwen betreft. De 'Commission for Architecture and the Built Environment' (CABE), opgericht in 1999 om de Britse regering te adviseren, formuleerde verschillende aanbevelingen:

- Voor de aanbestedende overheid houdt het alleen maar voordelen in als ze zich laat bijstaan door een architect die haar assisteert in de fase vóór de definiëring van haar vereisten en vervolgens het volledige proces opvolgt. Die assistentie kan de verloren gegane directe relatie met de ontwerper niet volledig vervangen, maar voorkomt wel een isolement of zelfs een nadelige zwakke positie tegenover de per definitie machtige en goed georganiseerde partners.
- Het bestek moet uiterst zorgvuldig voorbereid worden. Dat is een essentieel punt waarop CABE terecht aandringt om voor de hand liggende redenen, opdat de contractuele verplichtingen van elke betrokkene uitvoerig en correct vastgelegd zouden worden. Mislukt die fase, dan legt dat een zware hypothec op de resultaten, tenzij men aanzienlijke meerkosten betaalt, wat haaks op de fundamentele principes van de procedure staat. Belangrijk is dat ook de gebruikers bij die voorbereiding betrokken worden.
- De mededingers moeten niet alleen beoordeeld worden op de economische aspecten, maar ook op de verschillende kwaliteiten van hun voorstel en op de omstandigheden waarin de diverse taken elkaar zullen opvolgen, vooral deze waarin de ontwerpers hun taak zullen uitvoeren. In principe zou een formele goedkeuring van het project aan de ondertekening van het contract moeten voorafgaan. Zelfs al vond de aanbestedende overheid het aangewezen om zelf een referentieproject uit te werken waarin ze haar doelstellingen beschrijft als leidraad voor de mededingers.
- Gezien de lange duur van de overeenkomst, houdt ze wellicht vergaderbepalingen in. het verdient aanbeveling dat de architect daarop aanwezig is, ook tijdens de exploitatiefase.

Uit de praktijk blijkt dat in een PPS de studies vaak tot een minimum beperkt blijven en dat de directe dialoog tussen de aanbestedende overheid en de architect verloren gaat.

Net zoals in Design&Build moet de aanbestedende overheid het stellen zonder haar logische raadgever, de architect. De contractuele relatie met de architect verdwijnt. In DBFM of BOT is de architect aan de promotor/concessienemer/investeerder verbonden. Uiteraard is dat wettelijk en zelfs onmisbaar gezien de kwaliteit van het professionele opdrachtgeverschap van de promotor/concessienemer/investeerder.

Toch moet de taak van de architect duidelijk vastgelegd en zijn zelfstandigheid gewaarborgd worden. Welke formule er ook gekozen wordt (traditioneel systeem of publieke-private samenwerking), de architect moet hoe dan ook over het algemeen belang en de belangen van de toekomstige gebruikers waken, niet alleen over de belangen van zijn klant.

EEN SPECIFIEKE GUNNINGSPROCEDURE: DE CONCURRENTIEDIALOOG

We zagen eerder al (4.4.1.) dat aanbestedende overheden doorgaans voor een offerteaanvraag als gunningsprocedure opteren (onderhandelingen zijn immers alleen toegestaan in het kader van concessies van openbare werken). Daar kan verandering in komen met de nieuwe, specifieke procedure van de concurrentiedialoog die in de Belgische wetgeving werd omgezet bij artikel 27 van de wet van 15 juni 2006 en de koninklijke besluiten van 15 juli 2011 en 12 september 2011 (dat laatste KB stelt de inwerkingtreding van de procedure vast op 28 september 2011).

De Europese Commissie ziet een concurrentiedialoog als de ideale procedure voor PPS, omdat ze aanbestedende overheden de ruimte biedt om alle aspecten van de opdracht met elke geselecteerde kandidaat te bespreken.

De dialoog kan immers zowel over de technische aspecten gaan, als over de economische of juridische elementen om die middelen die het beste voldoen aan de behoeften van de aanbestedende overheid te identificeren en te definiëren.

Nadat de kandidaten geselecteerd werden (de procedure verloopt in twee fases), vindt er een individuele dialoog plaats met elk van de deelnemers op basis van de ideeën en oplossingen die ze respectievelijk voorstellen. Nadat de aanbestedende overheid de oplossing(en) identificeerde die aan haar behoeften voldoen, sluit ze de dialoog af en nodigt de deelnemers van wie ze één of meer oplossingen selecteerde uit om één of meer definitieve offertes in te dienen op basis van hun geselecteerde oplossingen. De aanbestedende overheid beoordeelt die offertes op grond van de gunningscriteria beschreven in de aankondiging van opdracht of in het beschrijvende document.

Typerend voor deze procedure is de dialoog die aan de indiening van de offertes voorafgaat om de middelen die het beste aan de behoeften van de aanbestedende overheid voldoen te identificeren en te definiëren. Anders gezegd, inschrijvers kunnen geen offerte indienen tot de aanbestedende overheid hen kon uitleggen welke prestaties ze van hen verwacht. De geselecteerde kandidaten helpen de aanbestedende overheid om haar behoeften en vereisten in kaart te brengen, om van een gewoon functioneel programma naar een echt project te evolueren (dit in tegenstelling tot de onderhandelingsprocedure waarbij de aanbestedende overheid pas met de inschrijver onderhandelt nadat hij zijn offerte heeft ingediend).

Het Verslag aan de Koning bij het koninklijk besluit van 15 juli 2011 preciseert echter dat de toepassing van deze specifieke procedure slechts toegestaan is wanneer de opdracht bijzonder ingewikkeld is, in die zin dat de aanbestedende overheid niet in staat is:

- de technische middelen te bepalen die aan haar behoeften kunnen voldoen, of
- te beoordelen wat de opdracht te bieden heeft op het vlak van technische, financiële of juridische oplossingen, en
- van oordeel is dat de toepassing van de open of beperkte procedures het onmogelijk maakt om de opdracht te plaatsen.

In dat Verslag aan de Koning wordt eraan toegevoegd dat men niet lichtzinnig mag beslissen om deze procedure toe te passen, maar deze keuze zorgvuldig moet afgewegen.

De procedure van de concurrentiedialoog is tamelijk lastig toe te passen. De complexiteit van het project is de eerste voorwaarde om deze procedure te mogen gebruiken. Maar het begrip 'bijzonder ingewikkeld' dat uit de Europese richtlijn voortvloeit, is voor verschillende interpretaties vatbaar en schept juridische onzekerheid.

Hoe kan men trouwens de gunningscriteria en de weging daarvan vooraf vastleggen, wanneer de beste oplossingen pas tijdens de dialoog naar voren kunnen komen en wanneer de procedure opgestart wordt op basis van een functioneel programma en niet op grond van een definitief uitgewerkt bestek?
Hoe de behoeften van de publieke persoon definitief omschrijven zonder de door de inschrijvers voorgestelde ideeën te onthullen?

Mocht een aanbestedende overheid toch beslissen om voor een concurrentiedialoog te opteren, dan moet ze erop toezien:

- de dialoog in opeenvolgende fases te organiseren, zodat ze minder oplossingen moet bespreken op basis van de gunningscriteria (art. 111, § 3 van het KB van 15 juli 2011);
- vergoedingen te voorzien voor de deelnemers aan de dialoog (art. 114, § 4 van het KB van 15 juli 2011);
- een adviescomité op te richten;
- rekening te houden met de hierna overwogen oplossingen om een PPS op te zetten die de architecturale kwaliteit van het project waarborgt;
- de intellectuele rechten van de deelnemers te beschermen.

Mogelijke oplossingen

Binnen onze huidige beschouwingen zien we twee oplossingen om de architecturale kwaliteit van de projecten binnen PPS te stimuleren en om niet het politiek gezag over het ontwerp van het bouwwerk of de infrastructuur te verliezen.

AFZONDERLIJKE OPDRACHTEN

Een eerste mogelijkheid bestaat erin dat de aanbestedende overheid zich de keuze van de ontwerper voorbehoudt en dat de studies voor rekening van de aanbestedende overheid worden voortgezet tot de stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt.

De ontwerper zou zijn opdracht daarna voor rekening van de privépartner voortzetten (die formule is mogelijk in een promotieopdracht of bij de concessie voor openbare werken: het ontwerp van de bouwwerken hoeft niet verplicht vanaf de start deel uit te maken van de PPS). In dat geval blijft de keuze van het project het voorrecht van de publieke persoon die in naam van het openbaar belang optreedt.

De PPS kan dan toegewezen worden op basis van objectief vergelijkbare offertes die op hetzelfde project betrekking hebben. De publieke partner verplicht de privépartner om zijn overeenkomst met de ontwerper over te nemen (de verplichting om het architectuurcontract over te nemen moet vastgelegd worden in de aankondiging van opdracht die de publieke partner voor de PPS lanceert). Vanaf dat moment draagt de privépartner de volledige aansprakelijkheid, ook voor eerdere feiten. De PPS zou een clause kunnen bevatten waarmee de privépartner verklaart volledig kennis te hebben genomen van de ontwerpstudie en afstand doet van verhaal tegen de publieke partner in het geval van gebreken of eventuele tekortkomingen.

Kiest men een PPS met het oog op een debudgettering, dan moet men toch geval per geval nagaan of er voldaan is aan de deconsolidatievereisten voor de schuld zoals opgelegd in de beslissing van Eurostat van 11 februari 2004.

MEER GEWICHT AAN HET ARCHITECTUURONTWERP TOEKENNEN

Een tweede mogelijkheid is het architectuurontwerp meer gewicht toekennen in de PPS zodat het openbare belang gewaarborgd blijft en dit door de volgende elementen te voorzien in de aankondiging van opdracht of in het bestek:

Kwalitatieve selectie:

- het ontwerpteam moet duidelijk geïdentificeerd worden in de kandidatuur

Gunningscriterium:

- de architectuurkwaliteit van de projecten moet verplicht deel uitmaken van de gunningscriteria en moet correct gewaardeerd worden in verhouding tot de financiële criteria. Om aan te geven welke doelstelling de aanbestedende overheid essentieel vindt voor de kwaliteit van het project, kan ze in het bestek vermelden dat indien de inschrijver niet een vastgestelde minimumscore haalt voor een bepaald, daarmee verband houdend criterium, zijn offerte niet geselecteerd wordt. Die procedure maakt het mogelijk een offerte te verwerpen als een aspect ervan niet bijster interessant is;
- de aanwezigheid van een adviescomité samengesteld uit competente personen in het betreffende vakgebied die deels extern gezocht worden;
- wat de uitvoeringsvoorwaarden van de opdracht betreft, moeten de verschillende stappen in de architectuuropdracht voorzien en nageleefd worden, met inbegrip van de taken voor de opvolging vanaf de uitvoering tot de oplevering.

Op die manier blijft de aanbestedende overheid betrokken bij de keuze van het project en van de architect op het moment van de mededingingsprocedure, zelfs al valt de contractuele relatie met de aanbestedende overheid weg.

Toch is het niet zeker dat dit volstaat om de architecturale kwaliteit te verzekeren: al worden de ontwerp- en bouwtaken duidelijk geïdentificeerd en van elkaar gescheiden, dan nog staan ze nooit volledig los van elkaar (gezien de totaalaanpak) en bestaat het risico dat er, net om die reden, constructies verrijzen die meer op het rendement dan op de kwaliteit gericht zijn.

4.4.5

Besluit

Men moet geval per geval de voor- en nadelen van een PPS-formule afwegen. Een dergelijke formule gebruikt men idealiter alleen vanaf een bepaalde drempel en mits aan de hierboven aangehaalde voorwaarden voldaan is. Een PPS is in feite alleen verantwoord indien bewezen is dat de formule een betere prijs-kwaliteit-verhouding (best value for money) voor de gemeenschap oplevert dan een louter publieke interventie. Te vrezen valt dat bepaalde autoriteiten een PPS-operatie om de verkeerde redenen opstarten. Een vrees die uiteraard nog versterkt wordt door de impact van de beslissing van Eurostat van 11 februari 2004 die voorwaarden voor de deconsolidatie van de schuld oplegt. In geen geval mag een deconsolidatie de enige doelstelling van een PPS zijn.

A

| |
|---------------------|
| Aanbesteding |
| 65, 74 |

| |
|--|
| Aankondiging van opdracht |
| 38, 39, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56, 58, 68, 75, 83, 110, 112, 113 |

| |
|-----------------------------------|
| Aankondiging van wedstrijd |
| 75, 77, 80 |

| |
|---|
| Annemer |
| 20, 21, 39, 60, 74, 91, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 106, 108 |

| |
|--------------------------------|
| Aanvraag tot deelneming |
| 39 48 97 |

| |
|---|
| Adviescomité |
| 24, 26, 38, 42, 43, 47, 56, 60, 63, 64, 67, 68, 73, 85, 111, 113 |

| |
|------------------|
| Afwijking |
| 58, 96 |

| |
|---------------------------------|
| Algemene offerteaanvraag |
| 82 |

| |
|-----------------------|
| Analyseverslag |
| 70 |

| |
|--------------------|
| Anonimiteit |
| 80, 81, 100 |

| |
|---|
| Architect |
| 12, 20, 21, 22, 31, 41, 50, 60, 61, 65, 66, 78, 91, 95, 96, 98, 99, 101, 102, 105, 106, 109, 113 |

| |
|------------------------------|
| Architecturaal belang |
| 20, 31 |

| |
|-------------------------------|
| Architecturaal concept |
| 25 |

| |
|--|
| Architecturale kwaliteit |
| 13, 15, 20, 22, 31, 48, 63, 64, 89, 95, 102, 111, 112, 113, |

| |
|---------------------------------|
| Architecturale productie |
| 73 |

| |
|--|
| Architectuuropdracht |
| 11, 14, 25, 32, 41, 61, 83, 84, 102, 113 |

| |
|---------------|
| Attest |
| 49, 55 |

B

| |
|---|
| Behoeften |
| 23, 25, 34, 39, 51, 61, 68, 70, 85, 95, 108, 110, 111 |

| |
|---------------|
| Beleid |
| 13, 108 |

| |
|-----------------------------|
| Beoordelingscriteria |
| 76, 77, 82 |

| |
|---------------------------------|
| Beperkte offerteaanvraag |
| 39, 82, 83, 100 |

| |
|---------------------------------|
| Beperkte procedure |
| 25, 39, 40, 41, 51, 53, 73, 111 |

| |
|---------------------------|
| Beperkte wedstrijd |
| 75, 77, 78, 80 |

| |
|--------------------------------|
| Bespreking |
| 39, 43, 44, 67, 74, 81, 80, 85 |

| |
|---|
| Bestek |
| 13, 24, 36, 39, 45, 58, 62, 69, 84, 85, 93, 99, 109, 111, 113 |

| |
|------------------------|
| Betrouwbaarheid |
| 50, 55 |

| |
|------------------------|
| Bewoonbaarheid |
| 19, 32, 42, 63, 64, 65 |

| |
|---|
| Bijzonder bestek |
| 34, 41, 43, 45, 49, 58, 59, 61, 64, 68, 69, 70, 83, 84, 105 |

| |
|----------------------------|
| bMa |
| 11, 13, 23, 32, 64, 66, 93 |

| |
|------------|
| BOT |
| 109, 109 |

| |
|-------------------------------|
| Bouwmeester |
| 5, 11, 13, 23, 32, 64, 66, 93 |

| |
|---------------------------------------|
| Brussels Hoofdstedelijk Gewest |
| 5, 11, 13 |

| |
|------------|
| Btw |
| 49 |

| |
|--|
| Budget |
| 19, 23, 24, 32, 35, 45, 54, 55, 60, 67, 95 |

| |
|----------------------|
| Budgetenvelop |
| 81 |

| |
|---------------------|
| Budgetraming |
| 35 |

C

CABE

109

Combinatie

90, 98

Competentie / bekwaamheid

45, 46, 49, 50, 54, 55, 56, 96

Concessie voor openbare werken

106, 112

Concurrentiedialoog

60, 85, 110, 111

CPV

14

Creatie

60, 62, 76

Creativiteit

11, 41, 92

D

DB

15, 20, 89, 90, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 109

DBFM

15, 21, 91, 103, 105, 109

Debat

11, 26, 41, 43, 44, 79,

Debudgettering

107, 112, 113,

Deconsolidatie

107, 112, 113,

Design&Build

15, 20, 89, 90, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 109

Deskundige

43

Dialoog

36, 38, 67, 79, 80, 83, 84, 85, 95, 109

Dienstverlener

22, 24, 31, 39, 48, 52, 63, 65, 74, 83, 84

E

Economisch

19, 23, 49, 50, 59, 65, 67, 83, 95, 104, 107, 108, 109, 110

Economist

31

Engineering

12, 31, 60

Ervaring

49, 50, 52, 55, 66, 109

ESR 95

107, 112, 113

Europese richtlijn

12, 40, 60, 75, 94, 111

Eurostat

112, 113, 104, 107

F

Fase

13, 26, 31, 35, 39, 41, 45, 48, 49, 54, 56, 57, 67, 68, 70, 71, 73, 78, 82, 93, 95, 96, 109, 110, 111

Financiële draagkracht

48, 49, 50, 89

Financiële leefbaarheid

104

Financiering

94, 103, 104, 105, 107

Functioneel

19, 23, 54, 82, 110, 111

G

GB

106, 107

Gebruikers

11, 32, 34, 41, 90, 105, 109

Geluidsdeskundige

52

Gemeente

13

Gemengd bedrijf

21, 106, 107

Gemotiveerde beslissing

70, 71, 72, 73

Grafische prestatie

60, 67, 39

Gunningscriterium

23, 24, 31, 42, 51, 57, 59, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 82, 83, 85, 97, 99, 102, 110, 113

Gunningsprocedure

13, 25, 39, 45, 57, 58, 60, 66, 100, 106, 110

Gunningsbeslissing

39, 64, 68, 70, 71, 72

H

Honoraria

12, 45, 46, 59, 65, 66, 67, 74, 81, 82, 102

Hoorzitting

76, 81, 100

I

Ideeënwedstrijd

76

Informatie

23, 33, 46, 47, 50, 55, 69, 71, 80

Ingenieur

12, 41, 43, 60, 78

Investeerder

108, 109

J

Jonge architect

50, 55, 66, 75

Jury

42, 44, 60, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 97, 100

K

Kandidaat

54, 55, 56, 71, 72, 110

Knowhow

50, 55

Kwalitatieve selectie

24, 38, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 73, 75, 77, 78, 99, 113

L

Landschapsdeskundige

31, 43

Laureaat

76, 79, 80, 82

M

Maquette

60, 61

Mededinger

52, 53, 59, 62, 65, 67, 68, 73, 76, 79, 80, 81, 82, 84, 109

Mededinging

22, 24, 31, 45, 47, 51, 54, 59, 61, 62, 65, 68, 70, 73, 74, 75, 77, 113

Milieu

19

Mondelinge presentatie

42, 84, 100

Motivering

39, 41, 44, 53, 70, 71

Multidisciplinair

13, 14, 31

O

OCMW

13

Offerteaanvraag

39, 67, 83, 84, 85, 97, 100, 102, 105, 106, 110

Onderaannemer

49, 52

Onderaanneming

52, 60

Onderhandeling

23, 36, 39, 42, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 81, 82, 83, 84, 100, 106, 110

Onderhandelingsprocedure met bekendmaking

15, 20, 89, 90, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 109

Ontwerpenwedstrijd

74, 75, 76, 77, 81, 82, 83, 97

Ontwerper

11, 14, 20, 22, 23, 25, 31, 41, 51, 55, 61, 63, 65, 66, 76, 77, 82, 91, 93

Ontwerp-uitvoering

15, 94

Opdracht voor architectuurdiensten

40, 50, 105

Opdrachtnemer

41, 46, 62, 66, 67, 72, 95, 96

Open Oproep

58, 75, 77

Open procedure

25, 40, 53, 73, 82, 100

Open wedstrijd

80

Openbare ruimte

5, 11, 13, 46

OPMB

25, 36, 38, 39, 40, 41, 45, 48, 49, 51, 53, 60, 64, 67, 69, 73, 75, 77, 85, 100

Orde van architecten

15, 64

P

Parameter

19, 32, 63, 66, 92

Plan

14, 23, 26, 31, 60, 61, 62, 75, 76, 82, 95

Planning

23, 24, 32, 35, 82

Pluridisciplinair

13, 14, 31

PPS

15, 20, 21, 85, 89, 90, 91, 93, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 112, 113

Premie / Prijzengeld

47, 67, 76, 77, 79, 81, 97, 100

Prijs

52, 57, 58, 59, 63, 65, 66, 95, 113

Programma

11, 14, 19, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 65, 69, 76, 80, 84, 92, 95, 96, 99, 108, 110, 111

Promotieopdracht

105, 106, 112

Promotor

20, 21, 91, 105, 108, 109

Publieke-private samenwerking

15, 20, 21, 85, 89, 90, 91, 93, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 112, 113

Q

Quotering

64, 70

R

Raming

23, 59, 65, 77

Referenties

31, 34, 42, 46, 49, 51, 52, 55, 75, 99

Risico's

59, 105, 107

RSVZ

49

RSZ

49

Ruimtelijke ordening

12, 14

S

Scenograaf

31, 43, 46, 52

Schets

69, 31, 38, 39, 51, 60, 67, 69, 103

Schuld

98, 107, 112, 113

Selectie criterium

31, 51, 52, 53, 63, 77, 99, 102

Site

23, 33, 44, 54

Special Purpose Vehicle

107

Stedenbouw

12, 14, 46, 62

Stedenbouwkundig

12, 33

Stedenbouwkundige

23, 31, 78

Stedenbouwkundige vergunning

11, 93, 95, 112

Stedenbouwkundige verplichting

23

Stedenbouwkundige voorschriften

11, 14

Studiekosten

35, 59, 100

T

Team

13, 14, 22, 31, 46, 49, 56, 92, 95, 96, 113

Techniciteit

19, 32, 42, 63, 65

Techniek

46, 63, 65, 83, 95

Technische bekwaamheid

49, 50, 52, 56

Transparantie

12, 26, 69, 93, 107

U

Urbaniteit

19, 32, 42, 63, 64, 65

V

Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure

73

Vergoeding

24, 25, 36, 44, 47, 59, 60, 61, 73, 74, 76, 77, 81, 85, 97, 100, 111

Verkavelingsvergunning

32, 92

Visie

32, 51, 54, 56, 73, 77, 92

Vlaams Bouwmeester

58, 75, 76, 77

Volledige opdracht

22

Voorschets

69

Voorwerp van de opdracht

14, 23, 45, 50, 51, 53, 56, 58, 59, 63, 64, 69, 84, 85, 99

Vragenronde

80

W

Weging

53, 64, 66, 83, 99, 111

Werkenwedstrijd

97, 100

Wet van 15 juni 2006

12, 14, 39, 40, 45, 46, 61, 68, 74, 75, 81, 82, 83, 105, 106, 110

Wet van 20 februari 1939

14, 20, 31, 91, 98, 101,

Wijk

11, 54

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

Lined writing area with horizontal dotted lines.

Colofon

**Deze publicatie is tot stand gekomen
op initiatief van de staatssecretaris
voor Stedenbouw van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest,
Rachid Madrane**

AUTEURS

Olivier Bastin

Bouwmeester van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Philippe Flamme

jurist en docent aan de ULB

STUURCOMITÉ

Renaud Chaput

kabinet van de heer Madrane

Murielle Gosselin en Michel Steens

Brussel Stedelijke Ontwikkeling

COORDINATIE EN REDACTIE

Team bMa

www.bmabru.be

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Arlette Verkruyssen,

Directeur-generaal van Brussel Stedelijke
Ontwikkeling

CCN (Noordstation)

80 Vooruitgangsstraat – bus 1
1035 Brussel

VERTALING IN HET NEDERLANDS

Dynamics Translations

GRAFISCHE VORMGEVING

Sven Beirnaert | www.svenbeirnaert.be

ZETWERK

Youri Brocard en Lieve Van den Hende

DRUK

Proost nv, Turnhout

WETTELIJK DEPOT

D2014/9210/4

DANKWOORD

Met dank aan Marie Vanhamme, Yves Cabuy,
Martine Gossuin en Aline Kahn voor de zeer
gewaardeerde nalezing.



BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

bMa
— Kite vóór het Eeuwenhuis