

PROJECTBUNDEL Tommelen “Sint Kristoffel”



Kohier van lasten, bedingen en voorwaarden waaronder zal worden overgegaan door het college van burgemeester en schepenen tot het verlenen van een recht van opstal in BPA 22 Quarto Tommelen dd. 29/08/2005, deelgebied 4 “Sint Kristoffel” voor het oprichten van woongebouwen.

Voor Akkoord:

Hilde Claes

Burgemeester,

Marc Swyngedouw

Directeur Technische Diensten,

Frans Horemans,

Deskundige van de dienst Ruimtelijke Ordening

Rob Beenders,

Schepen voor Ruimtelijke Ordening & Grondbeleid

xxx ,

afgevaardigde RO-Limburg

Michiel Liefsoens,

Schepen voor wonen

xxx ,

afgevaardigde van het Departement architectuur PHL

Toon Hermans,

Schepen voor huisvesting

xxx ,

afgevaardigde van de campagne ‘wonen in meervoud’

xxx ,

afgevaardigde van het toegankelijkheidsbureau

ALGEMENE BEPALINGEN

betreffende de toekenning van het recht van opstal

artikel 1 – DE EIGENDOM

De grondeigenaar verleent aan de opstalhouder, tweede genoemde, die aanvaardt, een recht van opstal op de hierna vermelde goederen:

Stad Hasselt – 5de afdeling, een perceel grond, gekadastreerd onder sectie F, **deel van nummer 729C** groot volgens meting **41 aren 83 centiaren**, zo en gelijk het in opstal te geven terrein voorkomt als op bijgevoegd opmetingsplan, opgemaakt door Bart Cleuren, Meetkundige-Schatter van onroerende goederen te Hasselt, welk plan aan de akte gehecht zal worden teneinde er één geheel mee te vormen.

artikel 2 – OORSPRONG EN TITEL VAN EIGENDOM

De **Stad Hasselt** is eigenaar van de hogerbeschreven percelen.

De oorsprong en titel van eigendom zullen na toewijzing en op vraag van de laureaat bekend worden gemaakt, ten laatste bij het voorleggen van de ontwerpakte.

De begunstigde stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de stad Hasselt geen andere titel dan een uitgifte van deze akte.

artikel 3 – TOESTAND

Het terrein wordt in opstal gegeven in de staat en de ligging waarin het zich thans bevindt met de voor- en nadelen, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, maar zonder dat deze bepaling aan wie ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De opstalhouder aanvaardt deze verwerving zonder waarborg van de toestand van de ondergrond, noch van de oppervlakte.

De gronden zullen in opstal gegeven worden voor vrij en onbelast van alle lasten en hypotheken van alle aard, alsmede van alle pachtverplichtingen.

artikel 4 – PRIJS voor het RECHT van OPSTAL

Het recht van opstal wordt verleend mits de betaling door de opstalhouder van een jaarlijkse vergoeding van **4% van de gehanteerde verkoopwaarde van het grondaandeel**, te betalen bij de jaarlijkse vervaldag door overschrijving op rekeningnummer 091-068643-86 van het stadsbestuur.

De eerste betaling gebeurt bij het verlijden van de akte, waarvoor een kwijting zal gegeven worden door de heer Jean Marie Geurden, gemeenteontvanger.

Op iedere jaarlijkse vervalldag zal de vergoeding aangepast worden aan de schommelingen van het indexcijfer van de consumptiegoederen en daarbij zal behoudens andere wettelijke beschikkingen volgende formule toegepast worden:

$$\text{Nieuwe vergoeding} = \frac{\text{basisprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Als aanvangsindexcijfer geldt dit van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

Het nieuwe indexcijfer is dat van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De jaarlijkse vergoeding zal tevens op iedere jaarlijkse vervalldag aangepast worden aan de resterende oppervlakte waarop nog een recht van opstal gevestigd is.

artikel 5 – DUUR

Het recht van opstal wordt toegekend **voor een termijn van 3 jaren**, aanvangend bij het verlijden van de authentieke akte. Deze termijn kan in onderling akkoord verlengd worden.

artikel 6 – BESTEMMING

De opstalhouder zal aan de in artikel 1 vermelde goederen enkel de bestemming mogen geven zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.6.2. bij het bestemmingsplan voor deelgebied 4, woonbuurt St. Kristoffel, waarin het goed gelegen is:

“Hoofdbestemming: wonen, type meergezinswoningen

Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.”

De opstalhouder zal, met betrekking tot voormelde goederen, geen enkel bouwwerk, gebouw, werk of beplanting mogen oprichten die niet noodzakelijk noch nuttig zouden kunnen zijn voor de verwezenlijking van voornoemde bestemming.

Tijdens de hele duur van het recht van opstal, zal de opstalhouder de bestemming waarvan sprake moeten handhaven.

artikel 7 – VOORWAARDEN INZAKE VERKOOP VAN DE APPARTEMENTEN & NEVENBESTEMMINGEN

7.1 De verkoop van het grondaandeel:

De grondeigenaar verbindt er zich toe het overeenstemmend perceel of grondaandeel te verkopen **aan de koper van het appartement**, aangewezen door de opstalhouder op voorwaarde dat de gerealiseerde gebouwen overeenstemmen met de door de selectiecommissie goedgekeurde projecten en op voorwaarde dat de opstalhouder zijn verplichtingen uit deze overeenkomst is nagekomen.

De opstalhouder verbindt er zich toe slechts één appartement te verkopen aan dezelfde koper.

Het grondaandeel voor de appartementen wordt door de stad Hasselt aan de kopers van de appartementen verkocht aan **125 EUR/m²**.

Het grondaandeel voor de nevenbestemmingen wordt door de stad Hasselt verkocht aan de opstalhouder aan **250 EUR/m²** voor het verlenen van het opstalrecht. De opstalhouder mag het geheel (nevenbestemming + grondaandeel) vervolgens vrij verkopen aan derden.

De grondaandelen van de appartementen en de nevenbestemmingen worden door de stad Hasselt aan voormelde prijs verkocht. Indien deze verkoop gebeurt vooraleer het gebouw is opgetrokken moet de koper een contract voorleggen waaruit blijkt dat hij de door de selectiecommissie goedgekeurde wooneenheid door de betreffende opstalhouder zal laten bouwen. In dat geval wordt het recht van opstal voor de overeenstemmende oppervlakte, eveneens zonder enige vergoeding beëindigd zonder dat evenwel de verplichtingen van de opstalhouder voortvloeiend uit deze overeenkomst verminderen.

7.2 De verkoopprijs:

De opstalhouder verbindt er zich toe de appartementen te verkopen aan de kopers tegen de prijs opgegeven bij de indiening van zijn project .

De opgegeven prijs bevat:

- de aannemingsprijs
- de B.T.W. (21%)
- de aansluitkosten
- de buitenruimte – individueel + gemeenschappelijk (terras/tuin)
- 1 ondergrondse autostaanplaats
- de bijdrage in de kosten voor gemeenschappelijke voorzieningen (fietsenstalling, bergplaats voor stockeren gesorteerd huisafval, ...)
- het architectenereloon
- de studiekosten
- een basispakket met keuken + badkamer voor een gezamenlijke waarde van 10.000 euro inclusief BTW

De prijs voor een wooneenheid met een bruto-oppervlakte van 100 m² (appartement + buitenruimte) bedraagt max. 150.000 euro, excl. de notaris-/administratiekosten, het grondaandeel, de registratierechten, fiscale zegels en bijdrage in het recht van opstal en inclusief de hierboven opgesomde elementen. Een kleiner appartement van bvb. bruto 90m² bedraagt dan 135.000 euro.

De kopers van de appartementen hebben het recht het basispakket voor keuken en badkamer uit de aankoop te schrappen. De verkoopprijs wordt dan verminderd met 10.000 euro inclusief BTW zonder vergoeding voor winstderving. Bovenstaande prijs voor een wooneenheid met een bruto-oppervlakte van 100 m² bruto bedraagt dan max. 140.000 euro, excl. de notaris-/administratiekosten, het grondaandeel, de registratierechten, fiscale zegels en bijdrage in het recht van opstal.

De parkeerplaatsen die in meer gerealiseerd worden (ten opzichte van wat gedefinieerd is in de projectdefinitie) evenals de eventuele nevenbestemmingen, mogen door de opstalhouder vrij verkocht worden.

Door ondertekening van de opstalakte verbindt de inschrijver er zich toe de woningen te verkopen aan de kopers tegen bovengenoemde prijs.

De prijsherzieningsformule van toepassing bij overheidsopdrachten met coëfficiënten $a=0,40$, $b=0,40$ en $c=0,20$ mag door de opstalhouder worden toegepast.

7.3 Verkoopsvoorwaarden:

De opstalhouder verbindt er zich toe aan de kopers van de appartementen contractueel de volgende **voorwaarden** op te leggen die de stad Hasselt heeft bepaald:

De kopers:

- moeten minstens 5 jaar in België wonen
- moeten meerderjarig zijn op het ogenblik van het verlijden van de akte
- mogen enkel natuurlijke personen zijn
- mogen noch afzonderlijk, noch samen eigenaar zijn:
 - in volle eigendom en voor de volle 100% van een woning in de ruime zin
 - in volle eigendom en voor de volle 100% van een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening en de huidige bestemmingsplannen.

en dit minstens sinds 2 jaar voorafgaand aan de datum van de onderhandse verkoopsovereenkomst

- moeten, op het ogenblik van het verlenen van het recht van opstal, voldoen aan de **inkomensgrenzen** gehanteerd door de VMSW vermeerderd met 15%.
Voor de situatie in 2009 geeft dit bvb. volgende inkomensgrenzen:
 - voor alleenstaanden $30.990 + 15\% = 35.639$ euro
 - voor samenwonenden of gehuwden $46.480 + 15\% = 53.452$ euroHet inkomen wordt gecontroleerd aan de hand van het aanslagbiljet van 2 jaar voorafgaand aan de onderhandse overeenkomst /compromis (bvb: compromis 2011 = aanslagbiljet 2009 = inkomsten 2008)
- moeten zich verbinden om, bij de aankoop van het appartement, ook het betreffend perceel of grondaandeel aan te kopen van de grondeigenaar (stad Hasselt).
De betreffende aankoopakte zal verleden worden binnen de zes (6) maanden na de ondertekening van de aankoopovereenkomst van het appartement.

7.4 Sociale last:

De opstalhouder engageert zich tot het realiseren van de sociale last ingevolge het grond- en pandendecreet. Deze sociale last is bepaald in de projectdefinitie.

7.5 Bewoning:

Het appartement moet bewoond zijn binnen de 18 maanden na aankoop ervan. De kopers zijn verplicht het appartement zelf te bewonen.

7.5 Procedure bij vervroegde verkoop:

De kopers van de appartementen mogen hun verworven eigendom gedurende de eerste vijftien (15) jaar in principe niet doorverkopen aan derden. Hierop kan enkel afgeweken worden indien hiervoor uitdrukkelijke toestemming verkregen wordt van de gemeenteraad én mits een gedeeltelijke investeringsteruggave volgens hiernavolgende degressieve tabel:

Verkoop	
In de eerste 5 jaar	25.000 euro
In het 6 ^{de} jaar	22.700 euro
In het 7 ^{de} jaar	20.400 euro
In het 8 ^{ste} jaar	18.100 euro

In het 9 ^{de} jaar	15.800 euro
In het 10 ^{de} jaar	13.500 euro
In het 11 ^{de} jaar	11.200 euro
In het 12 ^{de} jaar	8.900 euro
In het 13 ^{de} jaar	6.600 euro
In het 14 ^{de} jaar	4.300 euro
In het 15 ^{de} jaar	2.000 euro

De gemeenteraad is enkel bevoegd om deze toestemming tot doorverkoop te verlenen in bijzondere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld: echtscheiding, gezondheidsredenen, ernstige wijziging in de werksituatie. De sociale huisvestingsmaatschappij mag in deze gevallen steeds haar voorkooprecht laten gelden.

Bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere bij beëindiging van hun huwelijks- of samenlevingscontract of bij een overdracht ten gevolge van het overlijden van één van de partners is er geen toestemming van de gemeenteraad vereist.

7.6 Verhuring:

Geheel of gedeeltelijke verhuring van het appartement is uitgesloten. Dit verbod vervalt na vijftien (15) jaar vanaf de ingebruikneming van het appartement.

7.7 Afwijkingen:

Voor 25% van de appartementen mag afgeweken worden van de vastgestelde verkoopprijs en/of inkomensgrens

artikel 8 – TERMIJNEN

De opstalhouder dient volgende **verplichtingen** na te leven:

- binnen een termijn van zes (6) maanden na de toewijzing van de opdracht wordt het recht van opstal verleend voor een periode van 3 jaar.
- Uiterlijk zes (6) maanden voor het einde van de opstaltermijn moeten de werken volledig beëindigd zijn.

Deze termijnen kunnen in geval van overmacht gewijzigd worden.

Alleen het College van Burgemeester en Schepenen is gerechtigd te oordelen over deze overmacht en te beslissen over de herziening van de termijnen.

artikel 9 – BEPALINGEN INZAKE HET BODEMDECREET

De Stad Hasselt verklaart dat zij, betreffende de in opstal te geven goederen, een bodemattest per hogervermeld perceelnummer voornoemd heeft aangevraagd bij de OVAM en dat de opstalhouder overeenkomstig met wat bepaald wordt in artikel 36 van het bodemdecreet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van deze attesten voor het verlijden van de authentieke akte.

De stad Hasselt bevestigt dat zij sinds de datum van de attesten en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan deze attesten.

De grondeigenaar bevestigt verder uitdrukkelijk dat op voormeld perceel geen inrichting gevestigd is of was, noch enige activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in art. 3 §1 van het bodemsaneringsdecreet, lijst weergegeven als bijlage één van het vlaams reglement houdende bodemsanering van vijf maart negentienhonderd zesennegentig.

De inhoud van het attest aangaande de percelen met nummer 729C afgeleverd door de OVAM op 28/01/2010, luidt als volgt :

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. *Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*
2. *Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling :*
3. *als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet"*

De opstalhouder verklaart in het bezit te zijn gesteld van de meest recent afgeleverde bodemattesten en zij verzaakt dan ook aan haar recht om de nietigheid van de overdracht te vorderen op grond van artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet, gewijzigd bij decreet van zesentwintig mei negentienhonderd achtennegentig (Belgisch Staatsblad van vijfentwintig juli volgend).

artikel 10 – TAKSEN EN BELASTINGEN

De opstalhouder zal alle taksen en belastingen, gevestigd op de in artikel 1 vermelde goederen en de gedane opstal, hetzij gewone, hetzij buitengewone, hetzij jaarlijkse, hetzij eenmalige, dragen, dit vanaf de eerste maand volgend op de datum van deze akte.

artikel 11 - RECHTEN DER BEGUNSTIGDE

§1 De opstalhouder zal het recht hebben werken, gebouwen, bouwwerken en beplantingen op te richten en uit te voeren op genoemde grond. De grondeigenaar verklaart eenvoudig afstand te doen ten voordele van de opstalhouder, die verklaart te aanvaarden, van het recht van natrekking dat zij heeft krachtens de artikelen 546, 551 e.v. van het Burgerlijk Wetboek op de beplantingen en constructies die op voornoemde percelen zijn opgericht en dit voor de duur van de opstalperiode.

§2 Het is de opstalhouder verboden de door haar verwezenlijkte opstal geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen zonder voorafgaandelijke toestemming van de grondeigenaar.

§3 Behoudens schriftelijk akkoord van de grondeigenaar kan het recht van opstal niet worden overgedragen, niet worden vervreemd noch met een hypotheek bezwaard.

artikel 12 – ONDERHOUD, HERSTELLINGEN EN VERZEKERING

De opstalhouder zal ertoe gehouden zijn de in artikel 1 vermelde goederen, alsook alle eventueel door haarzelf of voor haar verwezenlijkte of aangebrachte opstallen van welke aard ook, te onderhouden op haar kosten en er alle nodige herstellingen aan uit te voeren, van welke aard ook.

De grondeigenaar is bijgevolg tot geen enkele herstellings- of onderhoudsverplichting gehouden.

Gedurende de gehele duur van betreffend recht van opstal moet de opstalhouder de bestaande of de door hem opgerichte gebouwen voor de volle waarden verzekerd houden tegen brand en aanverwante risico's bij een door de stad Hasselt aanvaarde verzekeringsmaatschappij.

Op eerste aanvraag van de stad Hasselt zal de opstalhouder het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

De begunstigde staat verder op eigen kosten tevens in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot de eventueel in opstal gegeven gebouwen en de door haar opgerichte gebouwen.

artikel 13 – EINDE VAN DE OPSTAL

13.1. Het recht van opstal neemt voor de overeenstemmende oppervlakte en zonder enige vergoeding een einde bij verkoop van de grond door de gemeenteeigenaar aan de kopers van de gebouwen of bij aankoop van de grond door de opstalhouder.

13.2. Het recht van opstal houdt van rechtswege op in geval van faling of van vereffening om één of andere oorzaak van de opstalhouder.

In dat geval zal de gemeente-eigenaar kosteloos en voor openbaar nut de eigendom verwerven van de door de opstalhouder opgerichte constructies waarvoor nog geen aankoopovereenkomst werd afgesloten met een kandidaat-koper.

- 13.3. In geval de opstalhouder in gebreke blijft betreffende of een inbreuk pleegt op één van de bepalingen van deze overeenkomst:
- a. neemt het recht van opstal wat de onbebouwde percelen betreft van rechtswege een einde zonder enige vergoeding;
 - b. neemt het recht van opstal wat de percelen met niet-afgewerkte constructies of constructies die niet voldoen aan de gestelde kwaliteitsvereisten betreft, van rechtswege een einde.
- In dat geval zal de gemeente-eigenaar de eigendom van de gebouwen die door de opstalhouder werden opgericht kosteloos en voor openbaar nut verwerven en dit onverminderd het recht van de gemeente-eigenaar om, indien nodig, schadevergoeding te eisen wegens het niet realiseren van kwaliteitsvolle woningen.
- c. neemt het recht van opstal wat de percelen met volledig afgewerkte woningen die aan de gestelde kwaliteitsnormen voldoen betreft, van rechtswege een einde.
- In dat geval zal de grondeigenaar de eigendom van de gebouwen die door de opstalhouder werden opgericht voor openbaar nut verwerven. De waarde wordt vastgesteld door één of meer deskundigen. Deze deskundige wordt aangeduid in gemeenschappelijk akkoord tussen partijen. Zijn er meer dan wordt één aangeduid door de gemeente-eigenaar, één door de opstalhouder en één door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt. Het door de stad voor deze eigendomsoverdracht te betalen bedrag wordt, ten titel van boete, bepaald op zeventig (70) percent van de waarde vastgesteld door voormelde deskundige(n), te verminderen met alle kosten die deze eigendomsoverdracht met zich meebrengt.
- 13.4. De bepaling vermeld onder punt 3.b) is eveneens van toepassing indien de opstalhouder eenzijdig en zonder gegronde reden een einde stelt aan de uitoefening van zijn recht.

artikel 14 – SANCTIERECHT

Indien de opgelegde bestemming van de thans in opstal gegeven percelen, zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar gewijzigd of niet gehandhaafd wordt, zijn volgende **boetes** van toepassing en te betalen aan de stad Hasselt :

- een boete van HONDERDVIJFENTWINTIG EURO (125,00 EUR) per week dat deze bestemming niet gerealiseerd of gehandhaafd wordt, en voor elke begonnen week;

- een boete van ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO (750,00 EUR) per maand, niet-cumulatief met de te innen boete per week, doch geldend voor iedere "overtredende" maand.

Deze boetes gelden onverminderd het recht dat door de Stad Hasselt voorbehouden wordt om de afbraak te vorderen of de constructies te doen afbreken.

Indien de opstalhouder de bepaling betreffende de voltooiing en afwerking van de gebouwen niet nakomt zal zij per maand (zie hoger) vertraging een boete van ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO (750,00 EUR) aan de stad Hasselt moeten betalen.

Deze boetes zijn **betalbaar binnen de dertig dagen** na ontvangst van het aangetekend schrijven van de grondeigenaar waarin de tot op dat ogenblik verschuldigde boetes gevorderd worden.

Indien de opstalhouder zijn contractuele verplichtingen is nagekomen, maar zes maanden voor het verstrijken van de opstaltermijn de opgerichte constructies nog niet heeft kunnen verkopen, is hij ertoe gehouden zelf de percelen of grondaandelen in de percelen waarop gebouwd is, te kopen tegen de prijs zoals hierboven vermeld en de koopakte te ondertekenen voor het verstrijken van het opstalrecht. In dat geval is ook de opstalhouder ertoe gehouden bij verkoop van de appartementen & grondaandelen de algemene bepalingen betreffende de toekenning van het recht van opstal na te leven.

artikel 15 – KOSTEN

Alle welkdanige kosten, voortvloeiend uit deze akte, met inbegrip van de opmetingskosten, de administratiekosten, de registratierechten, de overschrijvingskosten ter hypotheeken en andere, vallen ten laste van de opstalhouder.

BIJZONDERE BEPALINGEN

betreffende de wedstrijd

Het stadsbestuur van Hasselt wenst de ontwikkeling van de appartementen aan het plein en de Veldstraat in het project "**Sint Kristoffel**", **deelgebied 4** in BPA 22 quarto 'Tommelen', te realiseren. De toewijzing van de toelating om dit project te realiseren evenals de toekenning van het recht van opstal door het bestuur op de bovenvermelde gronden, zal gebeuren na evaluatie van de ingediende projecten op basis van de hierna vermelde criteria aangevuld met de criteria geformuleerd in de projectdefinitie.

artikel 1 - Tijdschema

Het tijdschema van deze wedstrijd verloopt als volgt:

1.1 VOORSELECTIE

vrijdag 04 juni 2010 - afsluiting van de inzendingen 1^e fase

De inzendingen dienen ten laatste om 11 uur op het wedstrijdsecretariaat toe te komen.

vrijdag 09 juli 2010 - bekendmaking geselecteerde kandidaten

1.2 SELECTIE

vrijdag 29 oktober 2010 - sluiting van de inzendingen 2^e fase:

De inzendingen dienen ten laatste om 11 uur op het wedstrijdsecretariaat toe te komen.

Inzendingen die per post toekomen, dienen een poststempel te dragen van minimum 3 werkdagen voor de sluitingsdatum van de inschrijvingen.

beoordeling (jurering) omstreeks december 2010

bekendmaking van de laureaten - omstreeks januari-februari 2011

artikel 2 - Wedstrijdsecretariaat

Het wedstrijdsecretariaat is gevestigd **Dr. Willemsstraat 34, 3500 Hasselt**

De contactpersoon is Nancy Claesen, 011-23 93 14, nancy.claesen@hasselt.be

en kan zich laten vervangen bij afwezigheid.

Het secretariaat staat in voor :

1. de toezending van de documenten, conform het reglement
2. de ontvangst van de dossiers, conform het reglement

3. het verstrekken van informatie van praktische aard aan de kandidaten

artikel 3 - Prestaties

3.1 VOORSELECTIEFASE

In de voorselectiefase vraagt het stadsbestuur een **PORTFOLIO** bestaande uit 2 herkenbare delen en als volgt samengesteld:

DEEL 1 - voor de beoordeling van het ONTWERPTEAM:

1. het CV met een beknopt overzicht van de ervaring en deskundigheid van de projectverantwoordelijke(n) en teamleden
2. een bewijs waaruit blijkt dat de projectverantwoordelijke(n) ingeschreven staat op de lijst van de orde van architecten (of een gelijkaardige beroepsvereniging in de Europese Unie).
3. foto's/visualisaties van minimaal 3 projecten, al dan niet gelijkaardig, in eigen naam, die toelaten het innoverend en conceptueel vermogen te beoordelen. De projecten mogen zowel realisaties zijn als niet gerealiseerde ontwerpen.

DEEL 2 - voor de beoordeling van de ONTWIKKELAAR

1. een opgave van zijn **identiteit** evenals van de aannemers met vermelding van hun **klasse**. De klasse moet minimaal overeenstemmen met deze vereist voor het beschreven project.
2. een gedetailleerde **lijst met min. 5 referenties** waaruit de vakbekwaamheid en ervaring blijkt. De projecten moeten gerealiseerd zijn of in vergevorderd stadium.
3. de **balans en de resultatenrekening** van de laatste twee dienstjaren voorafgaand aan de offerte en dit zowel m.b.t. de projectontwikkelaar als m.b.t. de hoofdaannemer. Dit om de solvabiliteit van de projectontwikkelaar evenals van de eventuele hoofdaannemer te kunnen beoordelen.

3.2 SELECTIEFASE

De hoofddoelstelling van het stadsbestuur is dat de nieuwe woonontwikkelingen voor iedereen toegankelijk blijven. Het stadsbestuur wenst door middel van deze projecten een **voldoende aanbod in de prijsklasse tot 150.000 euro** voor een wooneenheid van 100m² bruto (appartement + buitenruimte) te verkrijgen. Deze prijs bevat de elementen zoals beschreven in de algemene bepalingen (art. 7.2). Het grondaandeel en de bijdrage in het recht van opstal zijn niet inbegrepen in deze prijs.

In de selectiefase vraagt het stadsbestuur een **VOORONTWERP**:

Op straffe van uitsluiting bestaat het voorontwerp uit 3 delen, als volgt samengesteld:

DEEL 1 - voor de beoordeling van het ARCHITECTURAAL PROJECT (m.n. de kwaliteit van het concept, de woonkwaliteit, de integratie van de sociale last)

1) voorontwerptekeningen (max. 20 bladen formaat A3)

a) **inplanting** opgevat als een **inrichtings- en beplantingsplan** – schaal 1/100 voor:

- de park- en bedieningszone
- de zone voor openbaar plein zoals voorzien in het bijzonder plan van aanleg

aangevuld met **1 blad formaat A3 met referentiefoto's** van de voorgestelde te gebruiken materialen, aanplantingen voor de park- en bedieningszone evenals voor de zone voor openbaar plein

b) **grondplannen, doorsneden, gevelzichten** - schaal 1/100

aangevuld met:

- max. 1 blad formaat A3 met **referentiefoto's** van de voorgestelde te gebruiken materialen voor de gebouwen
- max. 2 bladen formaat A4 met een **nota** waarin de **architecturale visie** wordt verwoord. Deze beschrijving bevat betekenisvolle aanduidingen die moeten toelaten de filosofie achter het ontwerp inzichtelijk te maken.

c) de **ingevulde tabel 1** met cijfergegevens per woningtype en eventuele nevenbestemming (met opgave van de woningtypes die in afwijking op de vastgestelde verkoopprijzen zullen worden aangeboden)

d) een volumemaquette en/of visualisaties (formaat A3)

DEEL 2 - voor de beoordeling van het FINANCIËEL PROJECT

1) de **ingevulde tabel 2** met opgave van de **verkoopprijs** per appartementtype waaraan de inschrijver de woningen zal verkopen. Deze prijs bevat de elementen zoals beschreven in de algemene bepalingen (art. 7.2).

Wat de funderingen betreffen dient de prijsopgave de noodzakelijke werken te bevatten uitgaande van de in de projectdefinitie opgegeven algemene grondtoestand, alsook voor de nodige varianten ingeval een grondonderzoek nadien een aangepaste fundering vereist.

2) de **ondertekende verklaring** dat hij alle verkoopvoorwaarden zoals omschreven in de algemene bepalingen integraal en ongewijzigd zal naleven.

3) het **bewijs van financiering** van het project (op welke wijze, met welke middelen en door wie de investering zal gefinancierd worden en welke banken of instellingen zich daarvoor desgevallend borg stellen).

- 4) **foto's** - max. 4 bladen formaat A4 - met benoeming van de elementen die inbegrepen zijn in het basispakket voor keuken & badkamer (gezamenlijke waarde van 10.000 euro inclusief btw)

DEEL 3 - voor de beoordeling van de TECHNISCHE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID van het project

- 1) een **nota** omtrent de toe te passen **duurzame technieken** (zie bijlage 'Prestatievoorschriften & Duurzame ontwikkeling') - max. 1 blad formaat A4
- 2) een **gedetailleerde beschrijving** - max. 3 bladen formaat A4 - van de elementen die inbegrepen zijn, tenminste betreffende:
 - de basisuitvoering, alsook de varianten of beschikbare aanvullingen
 - het voorgestelde bouwsysteem, de algemene kenmerken van de bouwstoffen, voldane kwaliteitscriteria
 - de voorziene installatie van:
 - de technische voorzieningen voor verwarming en sanitair
 - de elektrische voorzieningen en de gekozen toestellen
 - de centrale verwarming met gebeurlijke varianten

artikel 4 - Verzending inschrijving

Zowel voor de voorselectie als voor de eigenlijke selectie zullen de wedstrijdstukken ofwel **aangezekend** worden verstuurd naar het wedstrijdsecretariaat ofwel daar rechtstreeks **tegen ontvangstbewijs afgeleverd** worden ten laatste voor de opgegeven tijdstippen (zie artikel 1).

De verzending van ieder voorstel gebeurt in één enkele verpakking.

De inrichters kunnen niet verantwoordelijk worden gesteld voor het bekomen en/of gebeurlijk beschadigd toekomen van de inzendingen. Ingediende bundels kunnen niet terug opgevraagd worden.

artikel 5 - Verzekering

De ingezonden ontwerpen worden door de organisator niet verzekerd.

Als garantie voor de financieel economische draagkracht van de kandidaten wordt een bewijs van verzekering tegen beroepsfouten gevraagd, met relevante minimumdekking voor dit project. Dit verzekeringsbewijs moet voorgelegd worden op het ogenblik van het indienen van de bouwaanvraag.

artikel 6 - Jurering

6.1 VOORSELECTIEFASE

De beoordeling van de **portfolio's** (voorselectie) door de opdrachtgever heeft plaats **omstreeks juli 2010**. Het college van burgemeester en schepenen duidt uit de inzendingen minimaal 2 en maximaal 5 kandidaten aan die toegelaten worden tot de volgende fase (selectie). De inschrijvers worden schriftelijk op de hoogte gebracht.

6.2 SELECTIEFASE

De beoordeling van de ingediende **ontwerpen** door de jury heeft plaats **omstreeks december 2010**. Een jury heeft tot taak uit de inzendingen één laureaat aan te duiden aan wie de opdracht kan toevertrouwd worden en eventueel een of meerdere eervolle vermeldingen. De jury zal een voorstel doen aan het stadsbestuur voor het geven van een uitvoeringsopdracht.

Het is de jury evenwel toegelaten de opdracht voor het gebouw (ontwerp- en uitvoering) toe te wijzen aan team x en de opdracht voor het plein (ontwerp- en uitvoeringsdossier) aan team y. Het plein zal door de stad zelf gerealiseerd worden, doch van de ontwerpers wordt gevraagd een ontwerp uit te werken.

Samenstelling van de jury

De wedstrijd wordt beoordeeld door een jury, die is samengesteld uit:

de voorzitter van de jury:

- de directeur van de technische dienst,;

de leden van de jury:

- 3 vertegenwoordigers van het college van burgemeester en schepenen;
- de deskundige(n) van de dienst ruimtelijke ordening;
- 1 vertegenwoordiger van Rohm-Limburg;
- 1 vertegenwoordiger van de campagne 'wonen in meervoud'
- 1 afgevaardigde van het departement architectuur van de Provinciale Hogeschool Limburg
- 1 afgevaardigde van de sociale huisvestingssector
- 1 afgevaardigde van het steunpunt duurzaam bouwen Limburg

- 1 afgevaardigde van het toegankelijkheidsbureau

De secretaris-verslaggever, afgevaardigde van de dienst Ruimtelijke Ordening, is belast met het opmaken van de processen-verbaal van de werkzaamheden van de jury. Hij/zij is niet stemgerechtigd. De jury bepaalt autonoom haar werkwijze. Het selectieverslag bevat een omstandige motivering.

artikel 7 - Selectiecriteria

7.1 VOORSELECTIEFASE

De bekwaamheid wordt getoetst op basis van:

1. De specifieke **projectgebonden teamdeskundigheid** gericht op een integrale aanpak (teamsamenstelling, vakbekwaamheid en relevante ervaring)
2. De **algemene ontwerpmatige deskundigheid** en het **vermogen tot het creëren van een innoverende architectuur** met betrekking tot de projectopdracht

7.2 SELECTIEFASE

De **beoordelingscriteria** worden in volgende hoofdpunten onderverdeeld:

1. De **kwaliteit van het architecturaal concept & de woonkwaliteit** gerelateerd aan de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever zoals geformuleerd in de projectdefinitie.
2. De **verkoopprijs** waaraan de inschrijver de woningen zal verkopen. Dit is een objectief gegeven, gerelateerd aan de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever zoals geformuleerd in bijgevoegde projectdefinitie, en tevens een kwalitatief gegeven - de prijs/kwaliteit verhouding.
3. De aandacht voor **technische kwaliteit en duurzaamheid**

WEGING van de beoordelingscriteria in het geheel:

beoordeling van het architecturaal project	40/100
beoordeling van het financieel project	30/100
beoordeling van de technische kwaliteit en duurzaamheid	30/100

artikel 8 - Uitsluiting

Een inzending kan door de jury worden uitgesloten om ieder van de volgende redenen:

1. indien de gevraagde documenten niet volledig zijn cfr. art. 3
2. toegekomen of ter plaatse afgeleverd na de datum zoals bepaald in artikel 1 & 4
3. indien een mededinger de jury tracht te beïnvloeden

4. wanneer één van de voorwaarden, instructies of vereisten voor de wedstrijd niet nageleefd zouden zijn
5. indien het ontwerp een wijziging van het BPA zou impliceren (enkel 'afwijkingen' zijn toegestaan (zie ook omzendbrief R0/98/03 over de toepassingsmogelijkheden van artikel 49). De zonering op het bestemmingsplan dient strikt nageleefd te worden ¹

artikel 9 - Rapport

9.1 VOORSELECTIEFASE

Het selectieverslag, opgesteld door de secretaris-verslaggever namens de opdrachtgever, motiveert de keuze van de ontwerpers op basis van een onderlinge vergelijking van de kandidaten.

9.2 SELECTIEFASE

De jury zal de kandidaten rangschikken in dalende volgorde van punten en zal haar beslissing aan de opdrachtgever bekendmaken in een rapport, getekend door alle juryleden, met vermelding van de kwalificatievolgorde en een motivering over de verdiensten en eventuele tekortkomingen van de inzendingen. Het rapport wordt door alle juryleden ondertekend.

De beslissingen van de jury worden bij gewone meerderheid genomen. Ieder jurylid heeft 1 stem. De secretaris van de jury is verantwoordelijk voor het opstellen van het juryrapport en is niet stemgerechtigd.

Niemand van de jury zal, direct of indirect, medewerking verlenen aan een in te zenden voorstel en zal bovendien geen geldelijk of ander belang mogen hebben bij achteraf uit te voeren werken. Niemand van de organisatoren van de wedstrijd en van de betrokkenen bij de voorbereiding/organisatie zal kunnen meedingen of een mededinger kunnen bijstaan.

¹ Met betrekking tot de afwijkingsmogelijkheden verwijzen we naar art. 4.4.1 en art. 7.4.4 van de Vlaamse Codex:

“Art. 4.4.1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

Art. 7.4.4. §1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in deze codex vastgestelde afwijkingsmogelijkheden.”

In dit verband verwijzen we tevens naar de omzendbrief R0/98/03 over de toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (zie wetgeving op www.ruimtelijkeordening.be).