

**LASTENBOEK**  
**AANSTELLEN BOUWPROMOTOR**

**MET ALS VOORWERP**

**“bouwen eengezinswoningen projectzone 2, 3 en 4 project  
Spoorweglaan”**

**Opdrachtgevend bestuur**

**WAGSO**

**Ontwerper**

**WAGSO, Bart Verschelde**  
**Gemeenteplein 2 te 8790 Waregem**

**Inhoudsopgave**

<b>I. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN .....</b>	<b>4</b>
I.1 BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT .....	4
I.2 IDENTITEIT VAN DE OVERHEID.....	4
I.3 PRIJSVASTSTELLING .....	4
I.4 VORM EN INHOUD VAN DE AANBIEDING .....	5
I.5 INDIENEN VAN DE AANBIEDING .....	5
I.6 ONDERHANDELINGEN.....	5
I.7 OPENING VAN DE AANBIEDINGEN .....	6
I.8 VERBINTENISTERMIJN .....	6
I.9 TOEWIJZINGSCRITERIA.....	6
I.10 VARIANTEN .....	7
I.11 KEUZE VAN AANBIEDING .....	7
<b>II. CONTRACTUELE BEPALINGEN .....</b>	<b>9</b>
II.1 CONTACTPERSOON .....	9
II.2 VERTEGENWOORDIGING .....	9
II.3 VERZEKERINGEN .....	9
II.4 EIGENDOMSRECHT .....	9
II.5 HERZIENINGSCLAUSULE: PRIJSHERZIENINGEN.....	10
II.6 UITVOERINGSTERMIJN .....	10
II.7 BOETES EN TEKORTKOMINGEN TIJDENS DE UITVOERING .....	10
II.8 VOORLOPIGE OPLEVERING .....	11
<b>III. TECHNISCHE BEPALINGEN .....</b>	<b>12</b>
III.1 VOORWERP VAN DE OPDRACHT .....	12
III.1.1 Omschrijving perceel 1.....	12
III.1.2 Omschrijving perceel 2.....	12
III.2 DUURZAAMHEID .....	13
III.3 MINIMALE BOUWWEISEN WONINGEN .....	13
III.4 ESTHETIEK EN OMGEVING .....	13
III.5 REFERENTIES.....	13

**Ontwerper**

Naam: WAGSO

Adres: Gemeenteplein 2 te 8790 Waregem

Contactpersoon: De heer Bart Verschelde

Telefoon: 056 62 13 96

E-mail: directeur@wagso.be

**Toepasselijke reglementering**

Deze opdracht ressorteert NIET onder de wetgeving overheidsopdrachten.

## I. Administratieve bepalingen

### I.1 Beschrijving van de opdracht

**Voorwerp van deze opdracht:** Bouwen van eengezinswoningen in de verkaveling Spoorweglaan (2 x 8 koppelwoningen)

**Toelichting:** het opdrachtgevend bestuur wenst een bouwpromotor aan te stellen die zal instaan voor het optrekken van een aantal eengezinswoningen (allemaal halfopen) in de verkaveling Spoorweglaan en dit conform het RUP en de afgeleverde omgevingsvergunning met bouwvoorschriften.

Het betreft 2 percelen, die ook aan afzonderlijke promotoren kunnen worden toegewezen:

- Perceel 1: bouwen van 4 x 2 halfopen woningen (8 wooneenheden in totaal) met individuele tuin en carport
- Perceel 2: bouwen van 4 x 2 halfopen woningen (8 wooneenheden in totaal) met individuele tuin en carport

De inschrijver kan ervoor opteren om voor 1 dan wel voor beide percelen in te schrijven. Er zal steeds ondubbelzinnig moeten kunnen worden opgemaakt, welke onderdelen van de aanbieding over welk perceel handelen. De overheid kan de beide percelen zowel aan éénzelfde inschrijver toewijzen als aan 2 verschillende inschrijvers.

De woningen dienen aan alle vigerende kwaliteitsnormen te voldoen. De procedure voorziet in een aantal toewijzingscriteria die verder worden opgegeven, alsook zijn er minimumeisen opgesteld waaraan de woningen minimaal dienen te voldoen.

**Plaats van uitvoering:** Project Spoorweglaan (Sint-Eloois-Vijve)

### I.2 Identiteit van de overheid

WAGSO  
Gemeenteplein 2  
8790 Waregem  
BTW BE 0809 449 360

### I.3 Prijsvaststelling

In het project zal WAGSO instaan voor het verkopen van de gronden aan de particuliere kopers, daar waar de bouwpromotor zal instaan voor het verkopen van de woningen. Er zal door de bouwpromotor een prijs worden opgegeven tegen de welke de woningen zullen worden verkocht volledig afgewerkt conform offerte.

Er zal per type woning slechts 1 prijs kunnen worden opgegeven.

Verdere modaliteiten worden onder III. weergegeven.

---

## I.4 Vorm en inhoud van de aanbidding

De inschrijver maakt zijn aanbidding op in het Nederlands en documenteert deze zo volledig mogelijk. Verder in het lastenboek wordt opgegeven welke stukken minimaal aanwezig dienen te zijn.

Alle documenten opgesteld of vervolledigd door de inschrijver of zijn gevolmachtigde zijn gedateerd en door hem ondertekend.

Als de ondertekening gebeurt door een gemachtigde, vermeldt hij duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers. De gemachtigde voegt bij de aanbidding de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een afschrift van zijn volmacht.

Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de aanbidding als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, moeten eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend worden.

---

## I.5 Indienen van de aanbidding

De aanbidding opgesteld op papier wordt in een definitief gesloten envelop gestoken waarop het opdrachtvoorwerp wordt vermeld. Ze wordt via een postdienst verzonden of door een drager afgegeven.

De offerte wordt geadresseerd aan:

WAGSO  
Directiecomité  
Gemeenteplein 2  
8790 Waregem

De drager overhandigt de aanbidding in de stadswinkel tegen ontvangstbewijs.

Alle aanbiddingen dienen het bestuur uiterlijk op **26 oktober 2023 om 14.00u.** te bereiken.

Door het indienen van een aanbidding aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van het lastenboek en de bijhorende opdrachtdocumenten en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.

Indien een inschrijver in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekende post binnen zeven kalenderdagen na ontvangst van het lastenboek, bekend te maken aan de overheid met omschrijving van de reden.

---

## I.6 Onderhandelingen

De overheid behoudt zich het recht voor om met één of meerdere aanbidders in onderhandeling te gaan. Bij de finale beoordeling zal steeds met de laatst onderhandelde aanbidding rekening worden gehouden.

Elke inschrijver die een regelmatige aanbidding indient kan worden uitgenodigd om zijn voorstel te komen toelichten. Op basis van het aantal inschrijvingen, wordt een preselectie uitgevoerd op basis van de ingediende dossiers met afweging conform de toewijzingscriteria. Op basis van deze rangschikking worden maximaal de eerste 5 inschrijvers uitgenodigd voor een verdere toelichting

voor een jury, waarna een definitieve rangschikking wordt opgemaakt en tot een beslissing wordt gekomen.

## I.7 Opening van de aanbiedingen

Er is geen publieke opening van de aanbiedingen.

## I.8 Verbintenistermijn

De termijn gedurende dewelke de inschrijver door zijn aanbieding gebonden blijft, bedraagt 120 kalenderdagen, te rekenen vanaf de uiterste datum voor ontvangst.

## I.9 Toewijzingscriteria

Aangezien de opdracht uit 2 percelen bestaat, zullen deze afzonderlijk worden gequoteerd, doch op identieke wijze.

Indien een inschrijver voor beide percelen een aanbieding indient, zal duidelijk en onlosmakelijk moeten worden aangegeven welke gegevens over welk van de beide percelen handelt. De beide percelen kunnen aan 2 verschillende inschrijvers worden toegewezen.

Nr.	Beschrijving	Sub	Gewicht
1	Prijszetting van de woningen		45
	<p><i>De inschrijver geeft in zijn aanbieding de verkoopprijs per woning terug en dit per type woning dat wordt voorgesteld (per type woning kan slechts 1 prijs worden opgegeven). Er zal duidelijk een gemiddelde prijs/m<sup>2</sup> NETTO bewoonbare oppervlakte worden opgegeven. De verkoopprijs zal gekoppeld zijn aan de overige toewijzingscriteria. De verkoopprijs zal bindend zijn voor de inschrijver, behoudens de toepassing van de ABEX-index, waarbij de basisindex deze zal zijn van de maand voor toewijzing van de opdracht.</i></p> <p><b><u>De prijzen zijn inclusief alle bouwkosten en BTW, doch excl. notaris- en aktekosten.</u></b></p> <p><i>De beoordeling van dit criterium gebeurt als volgt: Per perceel zal de weging gebeuren op de gemiddelde prijzen/m<sup>2</sup> NETTO bewoonbare oppervlakte. Daarop zal een berekening op basis van de regel van 3 toegepast worden, waarbij de laagste coëfficiënt het maximum van de punten bekomt.</i></p>		
2	Duurzaamheid		20
	<p><i>De inschrijver geeft het E-peil op van de woningen die worden aangeboden alsook de maatregelen en functionaliteiten die voorzien zijn in het kader van duurzaam bouwen. Indien enkel het wettelijk opgelegde E-peil wordt gehaald, worden voor dit item 0 punten toegekend.</i></p> <p><i>Indien een lager E-peil of bijkomende ingrepen die de duurzaamheid verhogen worden voorgesteld, zullen bijkomende punten worden toegekend.</i></p> <p><i>Per 1 punt dat het E-peil zakt wordt sowieso 0,7 punt toegekend voor dit criterium. Bijv. E-peil van 30 is wettelijk verplicht (datum aanvraag vergunning in 2023). Indien E25 gehaald wordt, worden 3,5 punten toegekend aan dit criterium, bij E20 worden 7 punten toegekend, bij E5 worden 17,5 punten toegekend en vanaf E2 of lager wordt het maximum van de punten toegekend.</i></p>		
3	Graad van afwerking van de woningen		20
	<p><i>De inschrijver zal de graad van afwerking duidelijk en ondubbelzinnig opgeven in zijn aanbieding. Daarbij zal minimaal dienen te worden voldaan aan de minimumeisen die in het lastenboek zijn opgenomen. Indien de inschrijver enkel en alleen voldoet aan deze minimumeisen, worden 0 punten toegekend voor dit criterium.</i></p>		

		<i>Er zal een indeling van de grond en basisgrondplan dienen te worden bezorgd per type woning. Verder zal de afwerkingsgraad worden afgewogen tegenover het minimumpakket. Op basis daarvan zal een scorematrix worden samengesteld en afhankelijk van de ontvangen aanbiedingen zullen de punten voor dit criterium worden toegekend.</i>		
4		Referenties		10
		<i>De inschrijver geeft een referentielijst op van soortgelijke projecten en typologieën zoals reeds in het verleden werd uitgevoerd door de inschrijver. Op basis van een vergelijking van alle ontvangen aanbiedingen zullen punten aan dit criterium worden toegekend. Tot een referentielijst van 3 soortgelijke projecten zullen 0 punten worden toegekend. Enkel indien meer dan 3 referenties worden opgegeven, kunnen punten worden toegekend.</i>		
5		Esthetiek en Omgeving		5
		<i>Binnen de bepalingen van het RUP en de verkavelingsvoorschriften kan de inschrijver accenten aanbrengen aan de woningen dewelke extra punten kunnen opleveren voor dit item. Vooral de implementatie in de omgeving en mogelijke inspanningen die de inschrijver levert om de woningen een eigenheid te geven die een esthetische meerwaarde levert kan extra punten opleveren voor dit item. Op basis daarvan zal een scorematrix worden samengesteld en afhankelijk van de ontvangen aanbiedingen zullen de punten voor dit criterium worden toegekend.</i>		
Totaal gewicht gunningscriteria:				100

De jury zal alle inschrijvingen screenen en op basis van het ingediende bundel een voorlopige score toekennen. Maximaal de 5 beste inschrijvingen zullen worden uitgenodigd om hun project te komen toelichten aan de jury.

Op basis van de voorstelling zullen de inschrijvers een ranking worden toegekend op basis van bovenstaande toewijzingscriteria. Er kan een BAFO worden gevraagd aan één of meerdere inschrijvers na de toelichting aan de jury.

Voor de finale beoordeling zal worden rekening gehouden met de laatst ingediende (en aangepaste) offerte op basis van de mogelijke onderhandelingen.

## I.10 Varianten

De inschrijver kan vrije varianten indienen, maar er zal steeds heel duidelijk moeten worden gemaakt voor welke variant welke documentatie wordt meegeleverd. De varianten worden als afzonderlijke aanbiedingen meegenomen en beoordeeld.

## I.11 Keuze van aanbidding

De aanbestedende overheid kiest de aanbidding, die op basis van de toewijzingscriteria als beste wordt aangeduid.

Door de indiening van zijn aanbidding aanvaardt de inschrijver al de clausules van het lastenboek en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden. Voor zover tijdens het onderzoek van de aanbidding door de overheid wordt vastgesteld dat er door de inschrijver voorwaarden zijn gevoegd waardoor het onduidelijk is of de inschrijver zonder voorbehoud akkoord gaat met de voorwaarden van het

lastenboek, behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor om de aanbidding als substantieel onregelmatig af te wijzen.

Voor de beoordeling van de aanbiddingen kan de overheid een jury aanstellen die met kennis van zaken de nodige afwegingen kan maken. De inschrijvers kunnen worden uitgenodigd om hun aanbidding te komen toelichten.



## II. Contractuele bepalingen

Dit tweede deel regelt de procedure die betrekking heeft op de uitvoering van de opdracht.

### II.1 Contactpersoon

Naam: de heer Bart Vershelde  
Adres: WAGSO, Gemeenteplein 2 te 8790 Waregem  
Telefoon: 056 62 13 96  
E-mail: directeur@wagso.be

### II.2 Vertegenwoordiging

De inschrijver voegt bij zijn inschrijving de samenstelling van zijn projectteam. Hieruit moet blijken welke de contactpersoon is ten opzichte van de overheid.

De inschrijving wordt ondertekend door de bevoegde persoon binnen de organisatie van de inschrijver. Bewijsstukken van de handtekenbevoegdheid worden toegevoegd.

Indien een tijdelijke vereniging of maatschap inschrijft, zal de samenwerkingsstructuur alsook de onderlinge bevoegdheden en de vertegenwoordigingsbevoegdheid worden aangetoond bij de inschrijving.

### II.3 Verzekeringen

De opdrachtnemer sluit de verzekeringen die zijn aansprakelijkheid inzake arbeidsongevallen dekken, alsook zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten aanzien van derden bij de uitvoering van de opdracht.

Binnen een termijn van dertig dagen na het sluiten van de opdracht toont de opdrachtnemer aan dat hij deze verzekeringscontracten is aangegaan, aan de hand van een attest waaruit de door de opdrachtdocumenten vereiste omvang van de gewaarborgde aansprakelijkheid blijkt.

Op elk ogenblik tijdens de uitvoering van de opdracht legt de opdrachtnemer dit attest voor, binnen een termijn van vijftien dagen na ontvangst van het verzoek van de overheid.

### II.4 Eigendomsrecht

De gronden waarop de woningen worden opgetrokken blijven eigendom van WAGSO. WAGSO zal als verkoper voor de gronden optreden naar de particuliere kopers toe. WAGSO zal de opdrachtnemer een recht van opstal verschaffen voor het bouwen van de woningen. De bouwpromotor zal instaan voor het verkopen van de woningen aan de kopers. Betreffende de keuze van kopers, zal eerst het kandidatenregister van WAGSO dienen te worden aangesproken. Pas indien daar geen kandidaat-kopers zijn voor de gronden en woningen waarvan sprake in deze opdracht, zal de bouwpromotor ook eigen kanalen kunnen aanspreken om kopers aan te duiden, doch steeds in overleg en mits goedkeuring door WAGSO. Bij de verkoop van de gronden heeft WAGSO namelijk een aantal voorwaarden gesteld. Deze zullen onverminderd van toepassing blijven.

Er zal worden gewerkt met een recht van opstal dat WAGSO zal verschaffen aan de bouwpromotor om de woningen te kunnen bouwen. Op het einde van het recht van opstal zullen idealiter alle

woningen zijn verkocht. Indien dit niet het geval is, zal de procedure zoals beschreven onder II.6 Uitvoeringstermijn uitwerking vinden.

---

## II.5 Herzieningsclausule: Prijsherzieningen

Op de door de bouwpromotor opgegeven verkoopprijzen voor de woningen zal de ABEX-index kunnen worden toegepast. De basisindex is de ABEX-index van de maand voor deze waarin de toewijzing van de opdracht zal gebeuren.

Indien andere prijsaanpassingen zich opdringen, zullen deze eerst ter goedkeuring aan WAGSO dienen te worden voorgelegd alvorens deze kunnen worden doorgevoerd.

---

## II.6 Uitvoeringstermijn

Vanaf de toewijzing van de opdracht beschik de bouwpromotor over een periode van maximaal 1 jaar om een omgevingsaanvraag in te dienen conform de geldende stedenbouwkundige bepalingen bij de dienst stedenbouw van de stad Waregem.

Onmiddellijk aansluitend bij het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning zal WAGSO een recht van opstal verschaffen aan de bouwpromotor op eigen initiatief, doch op kost van de bouwpromotor. Dit recht van opstal zal over een periode van 3 jaar lopen. De woningen dienen te zijn opgeleverd tegen het einde van de periode dat het recht van opstal geldt. Idealiter zijn dan ook alle woningen verkocht.

Woningen die nog niet zijn verkocht op het einde van de termijn van recht van opstal zullen worden opgeleverd en als opgeleverd beschouwd worden als zij zijn afgewerkt conform de afwerkingsgraad uit de aanbidding die tot toewijzing heeft geleid.

In het geval door heikracht de woningen niet tijdig kunnen worden opgeleverd, zal de bouwpromotor op gemotiveerde wijze een verlenging van het recht van opstal vragen aan WAGSO. WAGSO zal hierover soeverein oordelen en al dan niet een verlenging toestaan. Eventuele kosten verbonden aan het verlengen van het recht van opstal, vallen ten laste van de bouwpromotor.

---

## II.7 Boetes en tekortkomingen tijdens de uitvoering

Indien geen conforme omgevingsaanvraag werd ingediend binnen een periode van 1 jaar na de toewijzing van de opdracht is de opdrachtnemer een schadevergoeding verschuldigd aan WAGSO voor de opgelopen vertraging en de administratieve last ten belope van 1 000,00 euro per begonnen maand en dit van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling. Deze schadevergoeding staat los van eventuele andere gerechtelijke stappen die WAGSO kan nemen wegens geleden inkomstenverlies, opgelopen kosten wegens vertraging in verkoop, opgelopen imagoschade. De opgegeven prijszetting voor de woningen kan onmogelijk worden beïnvloed door een opgelopen schadevergoeding.

In geval de vertraging blijft oplopen heeft het bestuur het recht om de opdracht stop te zetten op eigen initiatief (dit zal per aangetekend schrijven worden overgemaakt aan de opdrachtnemer). Daarbij zal de opdrachtnemer een schadevergoeding van 30 000 euro per perceel verschuldigd zijn aan het bestuur, dewelke verminderd zal worden met de reeds uitbetaalde schadevergoedingen ten belope van 1 000 euro/begonnen maand. Ook deze vergoeding is verschuldigd van rechtswege en zonder ingebrekestelling. Het bestuur heeft in voorkomend geval het recht om aan de 2<sup>de</sup> kandidaat uit de procedure de opdracht toe te wijzen, doch enkel mits diens akkoord tot herbevestiging van zijn inschrijving.

WAGSO kan daarenboven de in gebreke gebleven opdrachtnemer nog aanspreken ter betaling van inkomensverliezen, laattijdige grondverkoop, imagoschade, ... via de gewone gerechtelijke kanalen en dit los van bovenvermelde schadevergoeding.

Na start van het recht van opstal: er zijn 2 mogelijke scenario's waarin de bouwpromotor zich kan bevinden bij het verstrijken van de termijn van het recht van opstal:

- **De woningen zijn niet allen opgeleverd bij het verstrijken van het recht van opstal en er is geen overmacht die aan de basis ligt van deze tekortkoming:** Op initiatief van de bouwpromotor zal WAGSO worden verzocht de termijn voor het recht van opstal te verlengen. Per woning die niet is opgeleverd en per begonnen maand dat de verlenging van recht van opstal nodig is, zal de bouwpromotor een vergoeding ten belope van 1 000,00 euro verschuldigd zijn aan WAGSO. Deze vergoeding is van rechtswege verschuldigd en zonder enige ingebrekestelling. De verkoopprijs van de woningen zal NIET worden beïnvloed door de vergoeding die de bouwpromotor aan WAGSO verschuldigd is en blijft aldus ongewijzigd ten opzichte van deze bij de aanbidding. Indien de bouwpromotor WAGSO niet om een verlenging verzoekt, zal het recht van natrekking spelen en worden de woningen de facto en zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn eigendom van WAGSO. WAGSO kan dan de woningen verder laten afwerken op eigen initiatief en kost door een derde-aannemer en deze vermarkten.
- **De woningen zijn opgeleverd op het einde van het recht van opstal, doch bepaalde woningen zijn nog niet verkocht:** Op initiatief van WAGSO zal de bouwpromotor verplicht zijn de gronden van de niet verkochte woningen in te kopen tegen een prijs van 280,00 euro/m<sup>2</sup> (gekoppeld aan de gezondheidsindex van de maand augustus 2023 (basis 2013), zijnde 128,82 - negatieve indexatie wordt niet doorgevoerd). Alle aan de verkoop verbonden kosten vallen ten laste van de bouwpromotor. Daarna zal de bouwpromotor verder instaan voor de verkoop van zowel gronden als woningen.

---

## II.8 Voorlopige oplevering

De oplevering van de woningen is het moment waarop deze instapklaar zijn overeenkomstig de toegewezen aanbidding.

De normale waarborgtermijnen en aansprakelijkheidstermijnen zullen lopen ten aanzien van de uiteindelijke koper van de woning. WAGSO draagt hierin geen verantwoordelijkheid en zal ook niet interveniëren bij de verkoop van de woning, noch bij de nazorg.

## III. Technische bepalingen

### III.1 Voorwerp van de opdracht

De inschrijver zal instaan voor het bouwen van 8 woningen per perceel (allemaal halfopen bebouwingen) in de verkaveling Spoorweglaan. Daarvoor zal rekening dienen te worden gehouden met zowel de omgevingsvergunning als de daarin opgenomen stedenbouwkundige voorschriften alsook met de bepalingen van het RUP. Deze zullen te allen tijde primeren en kunnen niet worden gewijzigd, behoudens op initiatief van WAGSO die dit eventueel in overweging kan nemen in geval de bouwpromotor een omstandig gemotiveerd verslag kan overmaken, waaruit zou blijken dat de toegewezen opdracht niet uitvoerbaar zou zijn om redenen buiten de wil en buiten toedoen van de bouwpromotor.

De woningen worden gebouwd volgens het "sleutel-op-de-deur"-principe en dienen aldus volledig instapklaar op de markt te worden gezet en in de aanbidding worden meegenomen qua prijszetting. Enkel in het geval een woning reeds op plan is verkocht, kan de koper nog inspraak hebben op de afwerking van de woning en kunnen er afwijkingen zijn. Daartoe geeft de inschrijver ook een prijslijst op bij zijn aanbidding van de meest voorkomende mogelijke afwijkingen. Alle afspraken dienaangaande verlopen tussen de bouwpromotor en de uiteindelijke koper. WAGSO is in deze geen betrokken partij.

De opdracht is opgedeeld in 2 percelen.

#### III.1.1 Omschrijving perceel 1

Perceel 1 bestaat uit het optrekken van 4 x 2 halfopen woningen. De bouwpromotor staat in voor het bouwen van de woningen, een tuinafsluiting voor alle woningen en de individuele tuinen. Elke woning wordt voorzien van een carport (met berghok) en de oprit wordt aangelegd.

De bouwpromotor zal ook instaan voor het inzaaien met gras van de stroken gelegen tussen rooilijn en de openbare wegnis (zones tussen de opritstrookjes).

De bouwvoorschriften zijn terug te vinden bij de omgevingsvergunning.

Het staat de inschrijver vrij om een differentiatie in woningen (ook in oppervlakte en indeling) te maken tussen de verschillende koppelwoningen en zelfs tussen de individuele woningen. Het is wel de bedoeling dat de 4 koppels eenzelfde sfeer uitstralen. Indien de prijszetting afwijkt in prijs/m<sup>2</sup> netto bewoonbare vloeroppervlakte, zal voor de afweging van het criterium prijs een gemiddelde worden genomen.

Perceel 1 betreft de loten 35-36-37-38-39-40-41-42.

#### III.1.2 Omschrijving perceel 2

Perceel 2 bestaat uit het optrekken van 4 x 2 halfopen woningen. De bouwpromotor staat in voor het bouwen van de woningen, een tuinafsluiting voor alle woningen en de individuele tuinen. Elke woning wordt voorzien van een carport (met berghok) en de oprit wordt aangelegd.

De bouwpromotor zal ook instaan voor het inzaaien met gras van de stroken gelegen tussen rooilijn en de openbare wegnis (zones tussen de opritstrookjes).

De bouwvoorschriften zijn terug te vinden bij de omgevingsvergunning.

Het staat de inschrijver vrij om een differentiatie in woningen (ook in oppervlakte en indeling) te maken tussen de verschillende koppelwoningen en zelfs tussen de individuele woningen. Het is wel de bedoeling dat de 4 koppels eenzelfde sfeer uitstralen. Indien de prijszetting afwijkt in prijs/m<sup>2</sup> netto bewoonbare vloeroppervlakte, zal voor de afweging van het criterium prijs een gemiddelde worden genomen.

Perceel 2 betreft de loten 25-26-27-28-31-32-33-34.

---

## III.2 Duurzaamheid

Aangezien de omgevingsaanvraag voor de woningen in 2023-2024 zal worden ingediend, is een E-peil van 30 het minimaal op te geven peil. Bij het toewijzingscriterium duurzaamheid zullen voor een E-peil van 30 dan ook geen punten kunnen worden toegekend.

De bouwpromotor stipuleert welke eventuele bijkomende maatregelen worden genomen om het E-peil te doen zakken en kan hiervoor punten worden toegekend.

In het geval de bouwpromotor andere maatregelen neemt die de duurzaamheid van de woningen verhogen, zal hij deze op gemotiveerde wijze bij zijn aanbieding overmaken. Op basis van de aangehaalde maatregelen kunnen voor dit toewijzingscriterium bijkomend punten worden toegekend.

---

## III.3 Minimale bouweisen woningen

Er worden in bijlage een aantal minimumeisen voor de woningen opgenomen. Deze eisen dienen voldaan te zijn om een valabele en regelmatige aanbieding te kunnen indienen. Bij de toewijzingscriteria zal het louter voldoen aan de minimumeisen geen aanleiding kunnen geven tot bijkomende punten op het criterium. Enkel bijkomende zaken kunnen hiertoe aanleiding geven.

Indien de opgelegde keuken en badkamer met voorgestelde minimale handelswaarde door de koper niet wordt gevraagd, zal de vooropgestelde handelswaarde ook in mindering worden gebracht van de prijs van de woning. Bijv.: Er wordt een keuken van 10 000 euro kasten en 6 000 euro toestellen voorgesteld (minimale verplichting). De koper beslist om de woning te kopen zonder keuken en zelf een keuken en toestellen te plaatsen. Er zal een bedrag van 16 000 euro in mindering worden gebracht van de prijs van de woning.

---

## III.4 Referenties

De inschrijver legt minstens een referentielijst van 3 soortgelijke projecten voor. Voor bijkomende relevante referenties kunnen punten worden toegekend.

---

## III.5 Esthetiek en omgeving

Er wordt door de promotor een voldoende duidelijk beeld voorgelegd van de toekomstige realisatie. Er wordt rekening gehouden met de accenten die de promotor legt in de woningen die voor een aantrekkelijk geheel zorgen.