

Opdracht voor werken

BESTEK

TECHNISCHE BEPALINGEN

Opdracht voor werken met betrekking tot het ontwerp, de uitvoering en de exploitatie van een woongebouw met minstens 4 geconventioneerde woningen en een collectieve binnenplaats op het binnenterrein van een huizenblok vanaf een site bestaande uit een huis en een opslagplaats gelegen Heyvaertstraat 107-109 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek.

OPDRACHT VOOR WERKEN MET OPEN PROCEDURE

referentie

DIDU- HEY0107_001-BESTEK22.013

aan de aanbestedende overheid:

GEMEENTEBESTUUR VAN SINT-JANS-MOLENBEEK
Graaf van Vlaanderenstraat 20 – 1080 BRUSSEL
Departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon: 02/412.36.39 of 02/412.37.77
E-mail : cobinu@molenbeek.irisnet.be



Inhoud

01.	VOORWERP VAN DE OPDRACHT	3
02.	SITUERING	3
02:01.	DE CONTEXT VAN DEZE OPDRACHT	3
2-1-2001.	Duurzaam wijkcontract "Kleine Zenne"	3
03.	BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	5
03:01.	ALGEMEEN KADER	5
1.M – Geconventioneerde woningen Heyvaert		5
03.02.	LOCATIE EN HUIDIGE TOESTAND	6
03.02.01	Kadastrale inlichtingen	6
03.02.02	Stedenbouwkundige inlichtingen	6
03.02.03	Huidige situatie van bezetting	10
03.02.04	Beschrijving van het goed	10
04.	MILIEUSITUATIE	11
04.01.	BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS	11
05.	OPDRACHTOMSCHRIJVING	12
06.	EXPLOITATIE WONINGEN - OVERDRACHT VAN ZAKELIJKE RECHTEN	13
06.01.	VOORWAARDEN VAN OVERDRACHT EN TOEGANG TOT DE GECONVENTIONEERDE WONINGEN DIE HET VOORWERP UITMAKEN VAN EEN OVERDRACHT VAN ZAKELIJKE RECHTEN DOOR DE OPDRACHTNEMER (ART. 45 EN 46 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)	14
06.02.	TOEGANGSVOORWAARDEN EN BEHEER VAN DE DOOR DE OPDRACHTNEMER TE HUUR GESTELDE CONVENTIONELE WONINGEN (ART. 47 EN 48 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)	15
06.03.	TOEGANGSVOORWAARDEN TOT DE GECONVENTIONEERDE WONINGEN DIE DE OPDRACHTNEMER PERSOONLIJK BEWOONT (ART. 44 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)	16
06.04.	VOORKOOPRECHT (ART. 35 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)	16
07.	MILIEU- EN MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN	17
07.01.	ALGEMEEN KADER	17
07.02.	ENERGIE - EPB	17
07.02.01.	Minimumeisen inzake energieprestatie	17
07.03.	CIRCULAIRE ECONOMIE EN DUURZAME MATERIALEN	18
07.03.01.	Circulariteit	18
07.03.02.	Milieuprestaties (ecologisch bouwen)	19
07.04.	BIODIVERSITEIT	20
07.05.	WATERBEHEER	20
07.06.	COMFORT EN GEZONDHEID	20

BESTEK TECHNISCHE BEPALINGEN

01. VOORWERP VAN DE OPDRACHT

Deze opdracht is een overheidsopdracht voor werken met als voorwerp:

- Het ontwerp en de uitvoering van een bouwwerk, dat hoofdzakelijk bestemd is voor geconventioneerde woningen die toegankelijk zijn voor gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen, als tegenprestatie voor de verwerving door de opdrachtnemer van de zakelijke rechten op het goed (vaste schijf 1 “werken”);
- De exploitatie van het gerealiseerde bouwwerk dat beantwoordt aan de door de aanbestedende overheid bepaalde eisen om te voldoen aan het openbaar nut (vaste schijf 2 “exploitatie”).

02. SITUERING

02:01. DE CONTEXT VAN DEZE OPDRACHT

2-1-2001. Duurzaam wijkcontract “Zinneke”

Deze opdracht werd gelanceerd in het kader van het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke”, waarvan het basisdossier op 18 december 2014 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd goedgekeurd.

ZIE BASISDOSSIER DWC ZINNEKE, PROJECTFICHE 1.M:

<https://cloud.urban.brussels/index.php/s/tywyHqFRLWg5F4H?dir=undefined&path=%2FPetite%20Senne%20-%20Kleine%20Zenne%2FModification%20%20-%20Wijziging%20&openfile=13484>

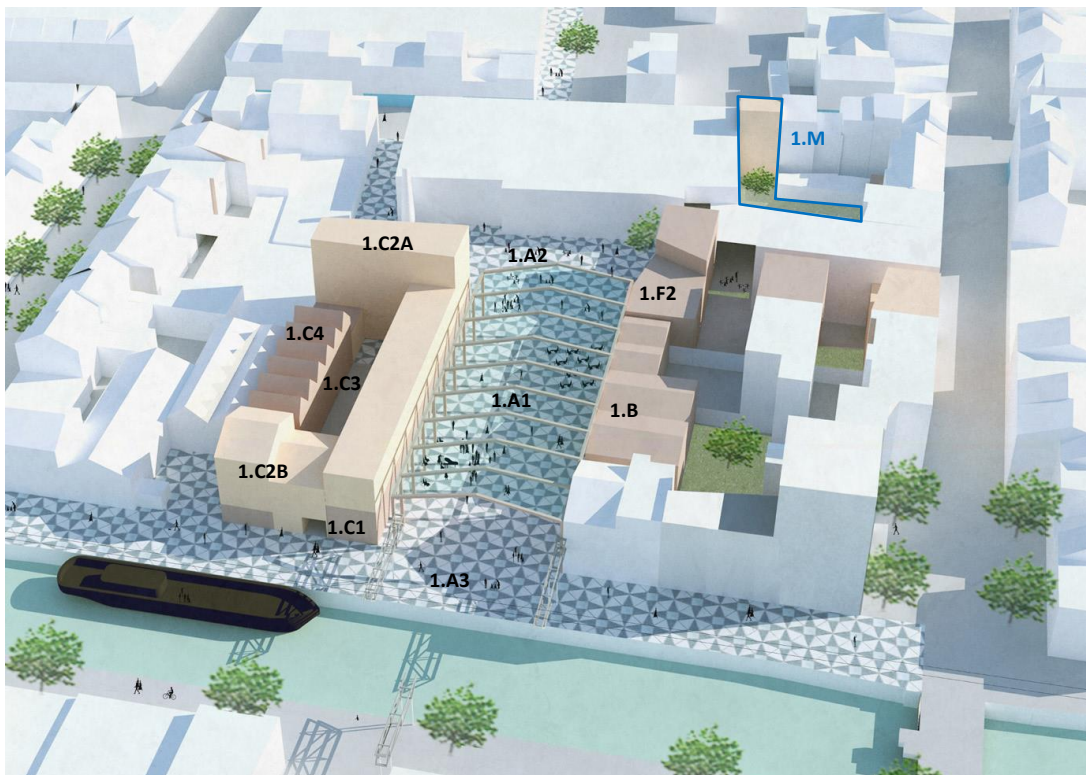
Het programma van het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke” voorziet in verschillende operaties die gericht zijn op een ecologische, economische en sociale reconversie van de site:

- door een project te ontwikkelen dat voldoet aan de normen inzake energieprestaties, milieuprestaties, waterbeheer, duurzaamheid en biodiversiteit;
- door een dynamiek van productieve activiteit in de wijk te behouden om het behoud en de creatie van lokale jobs te bevorderen door te werken aan de ondersteuning van de sociale economie;
- door de toegang tot huisvesting te bevorderen en de sociale en intergenerationele cohesie te verbeteren.

Het project dat in het kader van dit bestek wordt voorgesteld, houdt verband met een hele reeks andere operaties, die niet inbegrepen zijn in deze opdracht, in het kader van het programma van het Duurzaam Wijkcontract, waaronder:

- **1.A1: Wintertuin**, bestaande uit de omvorming van een industriële loods tot een overdekte openbare ruimte voor de organisatie van activiteiten, die zal bijdragen tot de animatie en de gezelligheid van de wijk;
- **1.A2: Publieke Ruimte**, bestaande uit de inrichting van een openbare ruimte op het binnenterrein van het huizenblok, voorbehouden aan voetgangers en fietsers om het lokale netwerk voor zachte mobiliteit te verbeteren en bij te dragen tot de animatie en de gezelligheid in de wijk;
- **1.A3: Heraanleg van de Nijverheidskaai**, met de aanleg van de kaai tussen de Gosseliesstraat en de Liverpoolstraat tot een ontmoetingszone die voorrang zal geven aan voetgangers en fietsers en die een zone voor levering en drop-off mogelijk zal maken voor de verschillende activiteiten rond de wintertuin en de openbare ruimte;

- **1.C1: Ateliers Upcycling**, bestaande uit een nieuwbouw op het gelijkvloers met ruimtes voor werkplaatsen bestemd voor economische of ambachtelijke activiteit. De geplande activiteiten zijn divers en hebben tot doel methoden te beproeven en te ontwikkelen voor het inzamelen, herstellen, hergebruiken en verwerken van houtafval tot diverse realisaties en voorwerpen. Er is ook een ruimte voorzien die samenwerkingen wil creëren tussen fietsers, geëngageerde burgers, organisaties en wijkinitiatieven rond fietsgebruik;
- **1.C2A: Woningen gelijkgesteld met sociale woningen**, bestaande uit een nieuwbouw op de Upcycling-werkplaatsen, bestaande uit woningen gelijkgesteld met sociale woningen van het type intergenerationele woningen en een conciërgewoning;
- **1.C2B: Geconventioneerde woningen Nijverheid**, (operatie "investeerder") bestaande uit de renovatie van twee herenhuisen met het oog op de realisatie van 7 geconventioneerde woningen;
- **1.C3: Collective koer**, met de inrichting van een collectieve binnenplaats tussen de projecten van het Upcycling Atelier en de recycling. De toegang tot deze binnenplaats gebeurt via de bestaande doorgang onder het herenhuis aan het perron van Nijverheidskaai 77, dat zal worden aangepast met het oog op het laden en lossen van bestelwagens en om de toegang voor brandweer en dringende medische hulp mogelijk te maken.
- **1.C4: Recycling**, die voorziet in de omvorming van een magazijngebouw tot kantoren en werkplaatsen voor de activiteiten van CyCLO, dat gespecialiseerd is in de demontage van oude fietsen, vervolgens de controle van de onderdelen en het hergebruik ervan en de activiteiten van DyNAMO. Dit beroepsproject omvat enerzijds een opleidingscentrum voor werklozen bij de start van hun re-integratietraject en anderzijds een productie-eenheid voor de creatie van tweedehandsfietsen. De Kringloopwinkel komt op het gelijkvloers en het gedeelte achter het huizenblok van het herenhuis aan de Nijverheidskaai 75;
- **1.M: Geconventioneerde woningen Heyvaert**, die het voorwerp uitmaakt van deze opdracht.



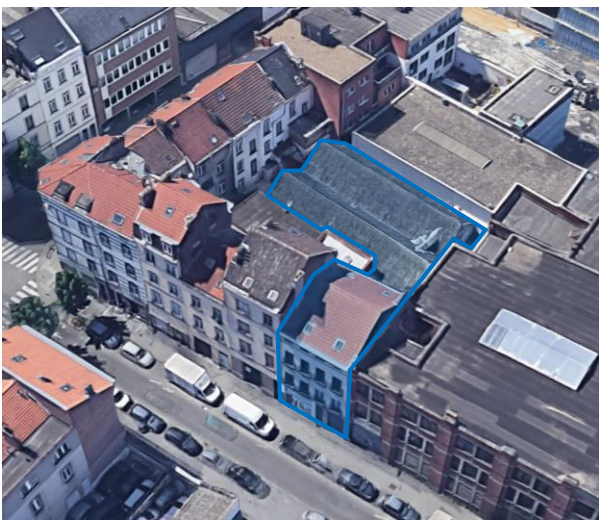
03. BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

03:01. ALGEMEEN KADER

Zoals verduidelijkt in punt 02.01.01 vormt deze opdracht een van de operaties die deel uitmaken van het programma van het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke”.

Wat betreft operatie **1.M “Geconventioneerde woningen Heyvaert”** die het voorwerp uitmaakt van deze opdracht, omvat het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke”:

1.M – Geconventioneerde woningen Heyvaert



PROGRAMMA:

- Een renovatie met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding van het huis met realisatie van minstens 4 geconventioneerde woningen van variabele grootte (waarvan één met minstens 3 slaapkamers);
- Afbraak van het magazijn en inrichting van een collectieve, in volle grond beplante binnenplaats op het binnenterrein van het huizenblok.

Het door de opdrachtnemer gerealiseerde project moet voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften (BWRO, GBP, GSV, Richtplan van Aanleg (RPA) “Heyvaert”).

De gerealiseerde woningen zullen van goede kwaliteit, duurzaam en financieel toegankelijk zijn voor gezinnen met een bescheiden inkomen. De gebouwen moeten het mogelijk maken om welzijn en een goede levenskwaliteit te creëren voor de gebruikers en tegelijkertijd leiden tot kwalitatieve sociale interacties binnen het huizenblok.

Bij het ontwerp van het project zal bijzondere aandacht worden besteed aan de energiezuinigheid van de gebouwde gebouwen, die het mogelijk moeten maken om de kostprijs van de energiefactuur voor de toekomstige bewoners van de woningen te beperken (zie hoofdstuk 07. Milieu- en maatschappelijke doelstellingen).

De binnenplaats en tuin worden ingericht in het kader van deze opdracht en zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen, moestuinen en terrassen en beoogt de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. Deze zone mag noch ondergronds, noch bovengronds worden bebouwd.

Deze zones kunnen een meerwaarde bieden aan de gecreëerde woningen en bijdragen tot het welzijn van de bewoners. Ze dragen ook bij tot de beplanting van het huizenblok en het garanderen van groene continuïteiten binnen de wijk. De inrichting van deze zones zal ook de doorlaatbaarheid van de bodem versterken en het effect van een warmte-eiland tegengaan.

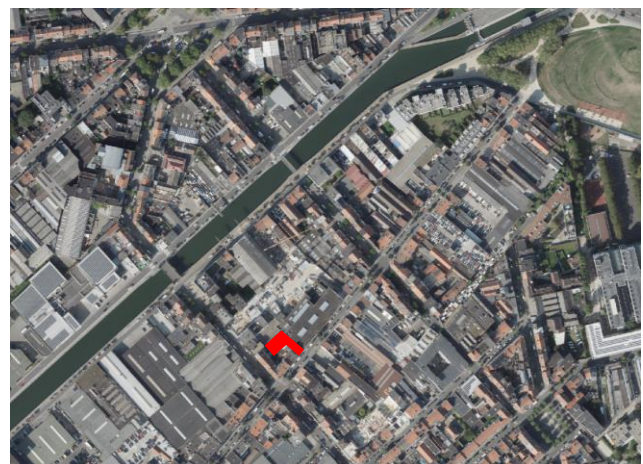
03.02. LOCATIE EN HUIDIGE TOESTAND

03.02.01 Kadastrale inlichtingen

De percelen die het voorwerp uitmaken van de verkoop zijn opgenomen in het kadaster onder de volgende referentie:

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek - Derde afdeling

- Een huis in de Heyvaertstraat 107-109 gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 943W26, voor een grondoppervlakte van één are en 40 centiare (140 m²)
- Een magazijn in de Heyvaertstraat 107 gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 943Z7, voor een grondoppervlakte van 3 are en 60 centiare (360 m²)



03.02.02 Stedenbouwkundige inlichtingen

A. Stedenbouwkundige inlichtingen betreffende de gewestelijke en gemeentelijke reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op het goed:

1°) Wat de bestemming betreft:

DIDU- HEY0107_001-BESTEKE22.013

Het goed bevindt zich:

- op het Gewestelijk Bestemmingsplan (**GBP**) goedgekeurd bij besluit van de Regering van 2 mei 2013, in sterk gemengd gebied, in **gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing**;
- Merkgelijk gebied BEPERKT tot de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**);
- Binnen de perimeter van het project van het Richtplan van Aanleg (RPA) genaamd "Heyvaert", goedgekeurd door het Regeringsbesluit van 7 oktober 2021.

De zones en de schriftelijke voorschriften van het GBP en het RPA kunnen worden geraadpleegd op het gewestelijke stedenbouwkundige portaal: <http://urbanisme.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan worden geraadpleegd op de volgende website: www.brugis.be, de inhoud ervan is op aanvraag verkrijgbaar bij de Dienst Stedenbouw van de gemeente.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest zou worden onderworpen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (**BWRO**);
- De voornoemde voorschriften van het **GBP**;
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd door het Regeringsbesluit van 21 november 2016;

De voorschriften van het GBP en van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen worden geraadpleegd op het gewestelijke stedenbouwkundige portaal <http://urbanisme.brussels>.

De perimeter van de BBP's, de VV's en de GSV's kan worden geraadpleegd op de volgende website: www.brugis.be, de inhoud ervan is op aanvraag verkrijgbaar bij de Dienst Stedenbouw van de gemeente.

3°) Wat de voorwaarden betreft waaraan een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

Op dit ogenblik is het gemeentebestuur ervan op de hoogte dat het betrokken goed gelegen is binnen de **voorkooperimeter** betreffende **Zinneke**, zoals goedgekeurd door het Regeringsbesluit van 7 mei 2015.

Dit voorkeepsrecht ten gunste van de gemeente, of bij ontstentenis van het Gewest, is niet van toepassing op de verkoop tussen de aanbestedende overheid en de opdrachtnemer, noch op de overdracht van zakelijke rechten tussen de opdrachtnemer en de eventuele eerste kandidaat-koper van de woningen.

4°) Wat de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed betreft:

- Het goed is gelegen in de (vrijwarings)zone van een beschermd goed "Eclectisch herenhuis DEMBLA" besluit van 21/12/1995.

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een bouwvergunning of van een constructie die dateert van voor 1 januari 1932 beschouwd als opgenomen in de gewestelijke Inventaris Onroerend Erfgoed artikel 333 van het BWRO).

Voor de eventuele "erfgoedvergunningen" kan bij het Gewest informatie worden verkregen bij de Directie Monumenten en Landschappen.

5°) Andere inlichtingen:

- Om te weten onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3,15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen worden ingewonnen bij Leefmilieu Brussel, site Tour & Taxi, Havenlaan 86c/3000 te 1000 Brussel of via de website: www.leefmilieubrussel.be;

- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdiensbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen worden ingewonnen bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel;
- Het goed bevindt zich in een Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR);
- Het goed bevindt zich binnen de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering (SHZ);
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel;
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van de woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua: www.vivaqua.be;
- In het geval van een handelsgelijkvloers moet men voorafgaand aan elke wijziging van de handelsactiviteit beschikken over alle nodige vergunningen in functie van het beoogde handelstype (stedenbouwkundige vergunning betreffende een wijziging van gebruik of een wijziging van handelsactiviteit, milieuvergunning, attest betreffende de drankgelegenheden enz.).

B. Op grond van de administratieve elementen waarover wij beschikken, hieronder de aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen:

1°) Wat de bestemming betreft:

Stedenbouwkunde

<i>Dossiernummer</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Datum beslissing</i>	<i>Onderwerp</i>
PU-30866	Afgegeven	12/08/1997	Gevelwijziging
PU-33176	Afgegeven	26/08/2003	Inrichting van een 1e verdieping voor bewaring/verkoop van 24 wagens
PU-37331	Ingediend	11/05/2018	Wijziging handelsbestemming (garage) naar productieactiviteit (werkplaats)

Stedenbouwkundige vergunning geldig voor zover de werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de afgestempelde plannen en de uitgevaardigde voorwaarden.

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunne worden opgevraagd bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).

Milieu

<i>Dossiernummer</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Datum beslissing</i>	<i>Onderwerp</i>
PE-25806	Afgegeven	13/06/2003	Magazijn voor 18 tweedehandswagens (klasse 2 – duur 15 jaar)
PE-23929	Afgegeven	13/03/1987	Plaats voor minder dan 25 voertuigen (klasse 2 – duur 15 jaar)
PE-21802	Afgegeven	09/08/1968	Garage voor minder dan 10 wagens met herstellingswerkplaats (klasse 2 – duur 15 jaar)

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunne worden opgevraagd bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).

2°) Wat de geoorloofde bestemmingen en gebruiken van dit goed alsook het aantal woningen betreft:

Op grond van de administratieve elementen waarover wij beschikken (SV, bevolkingsregisters, kadastrale legger) is de wettelijke situatie van het goed de volgende:

<i>Naam</i>	<i>Locatie</i>	<i>Bestemming</i>	<i>Gebruik</i>	<i>Opmerking</i>
Perceel 943W26		Woningen		Met een

Gebouw aan de straat Eengezinswoning					handelsgelijkvloers
Perceel 943 ^E Achterbouw Magazijn		Magazijn			

3°) Bijkomende opmerkingen:

Merk op dat de voorgevel en de bestemming van het gelijkvloers niet overeenstemmen met de laatst afgeleverde vergunning (PU 30.866).

Bij elke latere wijziging aan het schrijnwerk moeten ramen worden geplaatst die voldoen aan de wettelijke situatie van het goed, met afdelingen (bovenlicht met beglazing, dubbel opengaand raam, gebogen raam) en identieke materialen als die van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning.

Wij herinneren u eraan dat voor elke wijziging van het uitzicht (materiaal, kleur, buiging, indeling) van de ramen, ruiten, commerciële etalages, inkomdeuren, koetspoorten en garagedeuren een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Elke wijziging zonder stedenbouwkundige vergunning vormt dus een **overtreding**.

Op grond van de administratieve elementen waarover wij beschikken (SV, bevolkingsregisters, kadastrale legger) is de wettelijke situatie van het goed de volgende:

4°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Er is betrekking tot het goed geen overtreding vastgesteld;
- Er is betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld: milieuproces-verbaal BIR.E 11500/09 opgesteld op 27/11/2009: exploitatie van opslag van voertuigen;
- Er is betrekking tot het goed een sluitingsbesluit opgesteld op 10/04/2003 en 03/03/2011: opslag van voertuigen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de dienst Wonen (02/412.12.60).

Het ontbreken van vaststelling van overtreding laat veronderstellen dat er geen overtreding is.

5°) Schotelantennes:

Volgens het Gecoördineerd Algemeen Politiereglement goedgekeurd op 30/06/2005, artikel 58, en volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect van 13 november 2008.

Eigenaars of gebruikers van antennes, schotels en lichtreclames moeten voortdurend de perfecte stabiliteit ervan controleren.

De antennes mogen nooit aan de voorgevel van het gebouw worden geïnstalleerd of mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Elke al dan niet verlichte antenne of uithangbord die niet meer gebruikt wordt, moet verwijderd worden binnen dertig dagen na beëindiging van het gebruik.

Hij die de bepalingen van dit artikel overtreedt, wordt gestraft met een administratieve geldboete van maximaal 210 euro. Bovendien moet hij de betreffende antenne, lichtreclame en/of gelijkenis verwijderen, zo niet behoudt de gemeente zich het recht voor om daarin te voorzien op kosten en risico van de overtreder.

6°) Verkoop van onroerend goed en stedenbouwkundige overtreding:

Er mogen geen handelingen, werken en wijzigingen bedoeld in artikel 98 §1 en 205/1 worden uitgevoerd op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat art. 308 van het BWRO voorschrijft dat “de rechtbank, op vordering van de kopers of van de huurders, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde kan vernietigen, onverminderd het recht om schadevergoeding te eisen van de schuldige”.

03.02.03 Huidige situatie van bezetting

Ter informatie, de huidige bezetting van het goed waarop deze opdracht betrekking heeft, is als volgt:

- **Gebouw aan de straat** (perceel 943W26), Heyvaertstraat 107-109: eengezinswoning R+2+D (bestemming woning) met handelsgelijkvloers. Het goed staat momenteel leeg.
- **Achterbouw** (perceel 943Z7), Heyvaertstraat 107-109: magazijn R+D (bestemming magazijn). Het goed wordt momenteel ingenomen door de vzw Wood In Molenbeek.

De gebouwen zullen vrij van huur of bezetting zijn op het ogenblik van de eigendomsoverdracht.

03.02.04 Beschrijving van het goed

Het betreft een herenhuis van 3 verdiepingen plus een dak met een oppervlakte van ongeveer 300 m² met een magazijn binnen het huizenblok van ongeveer 350 m² toegankelijk via een kokerdeur. Het goed heeft een gevel met een breedte van +/- 8 m, een kroonlijsthoogte van +/- 13 m en een gemiddelde diepte van +/- 11 m. Een binnenplaats van ongeveer 20 m² en een overdekte parking van ongeveer 350 m² zijn eveneens bereikbaar via een koetspoort.

De in de beschrijving van het goed vermelde inhoud is niet gewaarborgd.

Over het algemeen is het huidige gebouw in slechte staat.

De aanbestedende overheid is niet aansprakelijk voor fouten en gebreken die zichtbaar zijn en die de opdrachtnemer zelf heeft kunnen vaststellen.



Gevel gebouw Heyvaertstraat 107-109



Binnenplaats

04. MILIEUSITUATIE

04.01. BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS

Met betrekking tot het perceel gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 943W26 werd op 14/09/2015 door Leefmilieu Brussel het volgende bodemattest afgeleverd:

1. Identificatie van het perceel

Gemeentenummer: 21523

Sectie: B

Perceelnummer: 21523_B_0943_W_026_00

Adres:

Heyvaertstraat 109, 1080 Brussel

Heyvaertstraat 107, 1080 Brussel

Oppervlakte: 143,73 m²

2. Statuut van het perceel

Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.

Met betrekking tot het perceel gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 943Z7 werd op 23/10/2015 door Leefmilieu Brussel het volgende bodemattest afgeleverd:

1. Identificatie van het perceel

Gemeentenummer: 21523

Sectie: B

Perceelnummer: 21523_B_0943_Z_007_00

Adres: Geen adres bekend voor dit perceel

Oppervlakte: 377,04 m²

2. Statuut van het perceel

Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.



05. OPDRACHTOMSCHRIJVING

De opdrachtnemer die in het kader van deze opdracht wordt geselecteerd, moet de werken op de site ontwerpen. Deze opdracht moet worden uitgevoerd in perfect overleg met de overheden.

De sturing van de opdracht vereist de toepassing van een aangepaste methodologie, een perfecte beheersing van de termijnen in elke fase van het project en een goede coördinatie van de verschillende betrokkenen.

Alle preventie- en veiligheidsmaatregelen, alle verplichtingen tot samenwerking, informatie en coördinatie, zoals die van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen, het veiligheids- en gezondheidsplan en de aanwijzingen en aanbevelingen voor de realisatie van de realisatiecoördinator, maken deel uit van deze opdracht.

De opdrachtnemer moet de renovatie voltooiën binnen een periode van 3 jaar vanaf de datum van kennisgeving van de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning en maximaal binnen een termijn van 50 maanden (4 jaar en 2 maanden) vanaf de datum van terbeschikkingstelling van het goed (zie art. 43 van het BBHR van 24 november 2016).

Deze maximumtermijn van 50 maanden omvat dus de periode die nodig is voor:

- Het indienen van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning;
- Het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning;
- Het uitvoeren van de werkzaamheden;
- De voorlopige oplevering van de werken.

De opdrachtnemer moet de technische dienst van het departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek informeren en met hen overleggen over:

- Het bepalen van het architecturaal programma;
- Het aanduiden van de projectdeelnemers;
- De procedure voor het verkrijgen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen;
- Voor publieke investeerders: de lancering van de opdrachten met het oog op het ontwerpen en laten uitvoeren van de geplande constructies, alsook de uitwerking van de bijzondere bestekken met betrekking tot deze opdrachten;
- Voor privéinvesteerders: Het uitwerken van het dossier van de werkzaamheden;
- Het uitvoeren van het project en de opvolging van de werf.

De opdrachtnemer is volledig verantwoordelijk voor de samenstelling, de indiening en de opvolging van het dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en elke andere noodzakelijke vergunning tot het bekomen ervan.

Hij moet wel degelijk anticiperen op de termijnen met betrekking tot de aanvragen en instructies van de vergunningen, de eventuele opgelegde aanpassingen en in het algemeen op alle gebruikelijke termijnen met betrekking tot de reglementaire procedures die van toepassing zijn op dit project, conform de technische bepalingen van dit bestek.

De opdrachtnemer moet de aanbestedende overheid op de hoogte brengen van de indiening van het dossier voor de stedenbouwkundige vergunning. Bij ontvangst bezorgt hij een kopie van het ontvangstbewijs van het volledige dossier. Hij informeert haar over alle vorderingen in de behandeling van het dossier tot de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning.

De opdrachtnemer bezorgt de aanbestedende overheid eveneens het bestek van de werken, de opmetingsstaat en de uitvoeringsplannen in elektronisch formaat (pdf), alsook een papieren kopie.

De opdrachtnemer moet het bouwwerk uitvoeren in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de bevoegde autoriteiten. Deze opdracht moet worden uitgevoerd in perfect overleg met de overheden.

De aanbestedende overheid kan op verzoek deelnemen aan werfvergaderingen om de uitvoering van de opdracht te controleren.

Voorlopige oplevering (vaste schijf 1 “werken”):

Overeenkomstig artikel 92, §2 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 moet de opdrachtnemer, wanneer het bouwwerk voltooid is en voor zover de resultaten van de keuringen en van de voorgeschreven proeven gekend zijn, de voorlopige oplevering van vaste schijf 1 “werken” aanvragen per aangetekende zending of via elektronische zending die op gelijkwaardige wijze de verzendingsdatum waarborgt aan de aanbestedende overheid.

Binnen 15 dagen na ontvangst van het verzoek van de opdrachtnemer wordt een proces-verbaal van voorlopige oplevering of van weigering van oplevering opgesteld.

Bij de voorlopige oplevering van vaste schijf 1 “werken” moet de opdrachtnemer het volgende overmaken aan de aanbestedende overheid:

- Alle plannen van de “as built”-constructies, met inbegrip van gecoördineerde plannen met betrekking tot de grote werken en afwerking, elektrische installaties, technische installaties, verwarmings-, ventilatie- en rioleringsinstallaties, in elektronisch formaat (pdf), alsook een papieren kopie;
- De certificaten van overeenstemming afgeleverd door een erkend keuringsorgaan van de elektrische en technische installaties, in elektronisch formaat (pdf), alsook een papieren kopie.

De voorlopige oplevering van vaste schijf 1 “werken” wordt slechts toegekend voor zover de werken volledig beëindigd zijn in overeenstemming met dit bestek tot voldoening van de aanbestedende overheid, zorgvuldig gereinigd, in perfecte staat van werking, afwerking en netheid.

Het proces-verbaal van oplevering of van weigering van oplevering dat de oplevering van vaste schijf 1 “werken” formaliseert, wordt opgesteld door de aanbestedende overheid en moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

De tienjarige aansprakelijkheid zoals bepaald in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is bovendien van rechtswege van toepassing vanaf de toekenning van de voorlopige oplevering van vaste schijf 1 “werken”.

06. EXPLOITATIE WONINGEN - OVERDRACHT VAN ZAKELIJKE RECHTEN

Deze opdracht omvat de exploitatie van het gerealiseerde bouwwerk dat voldoet aan de door de aanbestedende overheid bepaalde eisen.

De opdrachtnemer beheert alle uitgevoerde bouwwerken en ontvangt de inkomsten van de verkopen aan de eerste kandidaat-kopers en/of de huurgelden van de kandidaat-verhuurders, overeenkomstig de voorwaarden vermeld in dit bestek.

De gerealiseerde woningen zijn minstens geconventioneerde woningen (art. 2 12° van de SVO van 6 oktober 2016), in die zin zijn ze toegankelijk voor gezinnen met een gemiddeld inkomen. De toegangsvoorwaarden kunnen echter restrictiever zijn om de toegang toe te laten aan gezinnen met een bescheiden inkomen die voldoen aan de voorwaarden van de met sociale woning gelijkgestelde woning.

De opdrachtnemer zal ook toezien op de opvolging van de goederen tijdens de verschillende wederverkopen en garandeert de naleving van de voorwaarden vermeld in dit bestek gedurende de termijn vermeld in zijn offerte en minstens gedurende vijftien jaar vanaf de eerste aankoop van het gesubsidieerde goed door de opdrachtnemer.

De voorwaarden voor overdracht van en toegang tot de geconventioneerde woningen gerealiseerd in het kader van deze opdracht zijn van toepassing gedurende **minstens 15 jaar** vanaf de eerste aankoop van het gesubsidieerde goed door de opdrachtnemer.

Voorlopige oplevering (vaste schijf 2 "exploitatie"):

Bij de voltooiing van vaste schijf 2 met betrekking tot de exploitatie van de geconventioneerde woningen moet de opdrachtnemer de voorlopige oplevering vragen en de aanbestedende overheid uitnodigen, per aangetekende zending of per elektronische zending die op gelijkwaardige wijze de verzendingsdatum verzekert.

Binnen vijftien dagen na ontvangst van het verzoek van de opdrachtnemer wordt een proces-verbaal van voorlopige oplevering van vaste schijf 2 "exploitatie" of van weigering van oplevering opgesteld.

Definitieve oplevering van de opdracht:

De garantietermijn voor deze opdracht bedraagt **1 jaar**.

De garantieperiode vangt aan op de dag na de goedkeuring van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van schijf 2 "exploitatie" door het college van burgemeester en schepenen en eindigt op de dag van de goedkeuring van het proces-verbaal van definitieve oplevering van de opdracht.

Binnen vijftien kalenderdagen vóór de dag waarop de garantietermijn verstrijkt, wordt naargelang het geval een proces-verbaal van definitieve oplevering of van weigering van oplevering opgesteld.

Het proces-verbaal van definitieve oplevering of van weigering van oplevering wordt opgesteld door een vertegenwoordiger van de aanbestedende overheid en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

06.01. VOORWAARDEN VAN OVERDRACHT EN TOEGANG TOT DE GECONVENTIONEERDE WONINGEN DIE HET VOORWERP UITMAKEN VAN EEN OVERDRACHT VAN ZAKELIJKE RECHTEN DOOR DE OPDRACHTNEMER (ART. 45 EN 46 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)

De zakelijke rechten op de geconventioneerde woningen kunnen gedurende de termijn vermeld in de offerte van de opdrachtnemer en minstens gedurende vijftien jaar vanaf de eerste aankoopakte van het door de opdrachtnemer gesubsidieerde goed, slechts worden overgedragen aan personen die:

- minstens 18 jaar oud zijn op de datum van aankoop;
- op de datum van aankoop niet reeds eigenaar of vruchtgebruiker zijn, individueel of samen met hun echtgenoten of samenwonenden, van onroerende goederen die hoofdzakelijk voor bewoning worden gebruikt;
- op het ogenblik van de verwerving onderworpen zijn aan de personenbelasting in België;
- voor het referentiejaar, alleen of samen met hun echtgenoten of samenwonenden, geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger is dan de bedragen bedoeld in artikel 8 § 1, 4° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitoefening van de opdrachten van stadsvernieuwing van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voor de bepaling van bovenvermeld inkomen wordt slechts rekening gehouden met de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot of samenwonende met het laagste gezamenlijk belastbaar inkomen. Dezelfde regel geldt als er meerdere samenwonenden zijn.

De hierboven vermelde bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen dat werd gepubliceerd voor de maand december 2016. Ze worden elk jaar in de maand januari aangepast op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december voorafgaand aan de aanpassing. De aanvangsindex is 103,54 (basis 2013).

Bij overdracht van zakelijke rechten op geconventioneerde woningen mag de prijs niet hoger zijn dan € 1 850/m² bruto exclusief belasting. Dit bedrag wordt op één januari van elk jaar aangepast aan de ABEX-index, waarbij de basisindex die van december 2015 is (744).

Onder bruto m² moet worden verstaan: de totale oppervlakte van de woning, met inbegrip van de muren en het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw die worden bepaald op basis van het reglement van mede-eigendom of, bij gebrek daaraan, worden berekend in verhouding tot de bruto-oppervlakte van de woning in vergelijking met de andere oppervlakten van de private kavels. De terrassen zijn inbegrepen in de totale bruto-oppervlakte, tegen vijftig procent van hun oppervlakte. De kelders worden, met uitzondering van de ondergrondse parkeergarages, tegen vijftig procent van hun totale bruto-oppervlakte gerekend.

Al dan niet overdekte parkeerplaatsen zijn niet onderworpen aan bovenstaande beperkingen.

Het aandeel van het gezin in de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt bepaald op basis van het reglement van mede-eigendom. Bestaat dat niet, dan worden de quotiteiten van de gemeenschappelijke delen die betrekking hebben op elke woning berekend in verhouding tot de bruto-oppervlakte van die woning in verhouding tot de andere oppervlakten van de private kavels.

De kandidaat-overnemer moet voorafgaand aan de overdracht aan de opdrachtnemer elk document overhandigen waaruit blijkt dat is voldaan aan bovenstaande voorwaarden, alsook een verklaring van verbintenis om de bestemming van het goed als geconventioneerde woning te behouden, gedurende de termijn vermeld in de offerte van de opdrachtnemer en minstens gedurende vijftien jaar vanaf de eerste aankoop van het goed dat door de opdrachtnemer wordt gesubsidieerd.

De opdrachtnemer moet garanderen dat de opeenvolgende kopers de voorwaarden van deze opdracht, en in het bijzonder de toegankelijkheidsvoorwaarden, naleven. De opdrachtnemer moet ook de verbintenis van de kopers garanderen om de bestemming van het goed als geconventioneerde woning te behouden volgens de voorwaarden vermeld in zijn offerte.

06.02. TOEGANGSVOORWAARDEN EN BEHEER VAN DE DOOR DE OPDRACHTNEMER TE HUUR GESTELDE CONVENTIONELE WONINGEN (ART. 47 EN 48 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)
--

De geconventioneerde woningen mogen enkel worden verhuurd aan personen die op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst voor het referentiejaar, alleen of samen met hun echtgenoten of samenwonenden, geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger is dan € 58 965,87, verhoogd met € 5 202,91 voor de eerste persoon ten laste en met € 2 752,08 voor elke bijkomende persoon ten laste (art. 8 § 1, 4° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitoefening van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Voor de bepaling van bovenvermeld inkomen wordt slechts rekening gehouden met de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot of samenwonende met het laagste gezamenlijk belastbaar inkomen. Dezelfde regel geldt als er meerdere samenwonenden zijn.

De hierboven vermelde bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen dat werd gepubliceerd voor de maand december 2016. Ze worden elk jaar in de maand januari aangepast op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december voorafgaand aan de aanpassing. De aanvangsindex is 103,54 (basis 2013).

De initiële jaarlijkse huurprijs mag niet meer bedragen dan 6,5% van de kostprijs van de geconventioneerde woning.

De opdrachtnemer en de eventuele opeenvolgende eigenaars moeten een kopie van de huurovereenkomsten en de bewijzen van de naleving van de toegangsvoorwaarden bewaren tijdens de volledige geldigheidsduur van de

huurovereenkomsten en tot 3 jaar na afloop ervan, zodat het gemeentebestuur kan nagaan of de toegangsvoorwaarden nog steeds worden nageleefd.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om op elk ogenblik de overmaking te kunnen vragen van de kopieën van de huurcontracten en de hierboven vermelde bepalingen. De opdrachtnemer moet de door de aanbestedende overheid gevraagde documenten bezorgen binnen 15 dagen na ontvangst van de aanvraag.

De exploitatie van het bouwwerk gebeurt volgens de voorwaarden die in de offerte van de opdrachtnemer worden beschreven voor een duur van minstens vijftien jaar vanaf de datum van de aankoop van het onroerend goed door de opdrachtnemer en volgens de offerte van de opdrachtnemer, die deze termijn kan verbeteren.

06.03. TOEGANGSVOORWAARDEN TOT DE GECONVENTIONEERDE WONINGEN DIE DE OPDRACHTNEMER PERSOONLIJK BEWOONT (ART. 44 VAN HET BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)

Wanneer de opdrachtnemer het goed dat hij van de aanbestedende overheid wil verwerven, persoonlijk bewoont, levert hij het bewijs dat hij voldoet aan de voorwaarden die zijn opgelegd voor de overdracht van en de toegang tot de geconventioneerde woningen die het voorwerp uitmaken van een overdracht van zakelijke rechten (zie artikel 6.1 van de technische bepalingen van dit bestek) op het ogenblik van de indiening van zijn offerte. Deze voorwaarden zullen ook worden gecontroleerd bij de bestelling van vaste schijf 2 "exploitatie" (zie hoofdstuk 5 van de technische bepalingen van dit bestek).

06.04. VOORKOOPRECHT (ART. 35 van het BBHR VAN 24 NOVEMBER 2016)

In overeenstemming met artikel 35 van het Besluit van de Brussels Hoofdstedelijk Regering van 24 november 2016 betreffende de Duurzame Wijkcontracten is een voorkooprecht van toepassing ten gunste van de gemeente, of bij ontstentenis van het Gewest, zoals bepaald in artikel 15 van de Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering, voor de opeenvolgende overdrachten van zakelijke rechten door de eerste kandidaat-koper en zijn rechthebbenden, gedurende een periode van 15 jaar vanaf de aankoopakte van het onroerend goed door de opdrachtnemer, om de doelstellingen van stedelijke herwaardering te waarborgen en ervoor te zorgen dat de subsidies toegekend in het kader van de Duurzame Wijkcontracten dienen voor de doeleinden waarvoor ze werden toegekend.

Dit voorkooprecht ten gunste van de gemeente, of bij ontstentenis van het Gewest, geldt niet voor de overdracht van zakelijke rechten tussen de aanbestedende overheid en de opdrachtnemer van deze opdracht, noch voor de overdracht van zakelijke rechten van de opdrachtnemer aan de eerste kandidaat-koper van de woningen.

Het voorkooprecht ten gunste van het Gewest wordt uitgevoerd overeenkomstig de procedure bedoeld in de artikelen 263, 265 tot 269 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

07. MILIEU- EN MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN

07.01. ALGEMEEN KADER

Het programma van het Duurzaam Wijkcontract “Zinneke” wil transversaal inspelen op verschillende maatschappelijke en milieugerelateerde thema’s: de kringlooeconomie, de actieve mobiliteit, het waterbeheer, de verbetering van de biodiversiteit en de bodemkwaliteit, de energieprestaties enz.

Duurzaamheid in ruime zin is bijgevolg het leidmotief bij de vormgeving van elk project. De diverse thema's worden hieronder nader toegelicht. Deze beschrijvingen zijn ter informatie bedoeld en dienen als uitgangspunt om een optimaal uitvoeringskader tot stand te brengen.

07.02. ENERGIE - EPB

Naast de architecturale kwaliteit en de relevantie van het project wat betreft de naleving van het programma zal het project rekening houden met een minimale behoefte aan niet-hernieuwbare primaire energie voor een normale jaarlijkse werkingscyclus van het gebouw. Het project voldoet aan de EPB-criteria.

De energieprestatie van een gebouw: dat is de hoeveelheid energie die nodig is om te voldoen aan de verschillende behoeften die verband houden met een normaal gebruik van een gebouw (bijvoorbeeld voor verwarming, warmwaterproductie, koeling, ventilatie en verlichting). De benodigde hoeveelheid energie vloeit voort uit een berekening die rekening houdt met verschillende factoren die de energievraag beïnvloeden:

- Het ontwerp van het gebouw;
- De ligging van het gebouw in verhouding tot de klimaatparameters, de blootstelling aan de zon en de invloed van de omliggende structuren;
- De thermische isolatie;
- De technische kenmerken van de installaties;
- Zelfopwekking van energie;
- Het binnenklimaat;
- Enz.

Tijdens het ontwerpproces zal het advies van de Facilitator Duurzame Gebouwen van Leefmilieu Brussel worden gevraagd. De opdrachtnemer moet deze Facilitator minstens twee keer raadplegen tijdens de uitvoering van het voorontwerp. Deze raadpleging moet plaatsvinden tijdens een vergadering en in aanwezigheid van de aanbestedende overheid.

Voor meer informatie hierover:

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment/la-gestion-de-mon-batiment/pour-vous-aider/le-facilitateur-batiment-durable>

<https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen-en-energie/gratis-begeleiding/facilitator-duurzame-gebouwen>

07.02.01. Minimumeisen inzake energieprestatie

Alle vereisten inzake energieprestatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten voldoen aan het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing) en aan de geldende EPB-normen (Energieprestatie van het Gebouw).

➤ **Verwarming**

EPB-conforme constructies zorgen voor een comfortabel binnenklimaat in zomer en winter zonder gebruik te maken van een conventioneel verwarmings- of koelsysteem. De verwarmingsbehoeften en de primaire energie van het gebouw moeten voldoen aan de EPB-eisen (te berekenen en te attesteren volgens een PHPP-certificaat).

➤ **Isolatie**

Om zonder conventionele verwarming te kunnen, is een optimale isolatie belangrijk. Er moet ook een perfecte continuïteit van de isolatie zijn om koudebruggen te vermijden, vooral op de contactpunten tussen wanden, daken, vloeren ...

➤ **Zeer performante ruiten**

Low-e driedubbele beglazing of gelijkwaardig.
Perfect geïsoleerde kozijnen (koudebruggen vermijden).

➤ **Luchtdichtheid**

Het principe van een energiezuinig gebouw is een hoge luchtdichtheid om thermische verliezen door voegen of scheuren te voorkomen. Deze dichtheid wordt getest door middel van een luchtdichtheidstest: de blowerdoortest.

➤ **Ventilatie**

Mechanische ventilatie met warmtewisselaar (systeem D).

Aangezien het energiezuinige gebouw zeer hermetisch is, is het voor het comfort van de gebruikers noodzakelijk om er een gecontroleerde mechanische ventilatie te installeren (GMV).

Deze ventilatie met dubbele stroom bestaat erin te voorzien in een mechanische aanvoer van gefilterde verse lucht in de leefruimten en de vervuilde lucht mechanisch af te voeren via "vochtige" of "vervuilde" lokalen. De pulsie wordt verdeeld via een netwerk van verticale en horizontale leidingen in de valse plafonds. De luchttoevoeropeningen zijn aangebracht in de wanden of in het plafond als er een vals plafond is.

Het principe is om de inkomende lucht te verwarmen met de warmte die wordt teruggewonnen uit de uitgaande lucht door middel van een warmtewisselaar en dit zonder vermenging tussen de verse en vervuilde lucht.

Bij warmtewisseling is er meestal een platenwarmtewisselaar (bijvoorbeeld) die warmteoverdracht mogelijk maakt zonder vermenging tussen de verse en vervuilde lucht. De norm schrijft voor dat het thermische rendement van de warmtewisselaar > 85% moet bedragen.

Dit is belangrijk om het verborgen verbruik te beheersen. Enerzijds moet het vermogen van de extractoren en ventilatoren correct berekend worden om niet onnodig elektriciteit te verbruiken. En anderzijds bestaat er een risico op onaangename geluiden in de leidingen als de luchtdoorvoersnelheid te hoog is.

Om het vermogen te verminderen en geluiden te beperken, moeten de leidingen ook goed ontworpen zijn: zo rechtlijnig mogelijk, zo min mogelijk bochten, soepele leidingen vermijden, gebruik van stijve leidingen, de juiste diameter van de leidingen kiezen.

➤ **Verlichting**

Kies voor natuurlijke verlichting, zuinige verlichting en aanwezigheidsmelders in doorgangsruiden (traphal, toilet ...).

07.03. CIRCULAIRE ECONOMIE EN DUURZAME MATERIALEN

07.03.01. Circulariteit

Gebouwen ontwerpen om toekomstige veranderingen en mogelijke ontmantelingen te ondersteunen, in plaats van ze (gewoon) te ontwerpen om gebouwd te worden en de illusie te creëren dat ze voor altijd zullen blijven bestaan; open bouwsystemen ontwerpen om bouwcomponenten uit te wisselen in plaats van gebouwen als dusdanig te ontwerpen¹.

Het bovenstaande uittreksel bewijst dat er veranderingen nodig zijn in de manier waarop projecten worden ontworpen opdat circulariteit met succes in de bouwsector zou kunnen worden geïmplementeerd.

De Brusselse gebouwen en bouwsector mobiliseren grotendeels de instroom van grondstoffen en de uitstroom van afvalstoffen in het gewest. Zo gebruikt het volledige gebouwenbestand in Brussel 75% van de energievoorziening en 98% van de watervoorziening, terwijl het ongeveer 65% van de uitstoot van broeikasgassen voor zijn rekening neemt. De bouw verbruikt slechts een fractie energie en water (in vergelijking met het gewestelijke totaal), maar verbruikt 1/3 van de materialen die het grondgebied binnenkomen en produceert ongeveer 1/3 van het afval dat het Gewest verlaat².

De huidige uitdaging is enerzijds gebaseerd op het inzicht dat onroerende goederen hulpbronnen zijn en dat de daarin aanwezige materialen hergebruikt kunnen/moeten worden; anderzijds op een nieuwe manier van ontwerpen die de verbouwing, afbraak en aanpasbaarheid van de gebouwen mogelijk maakt met zo weinig mogelijk afval.

In het geval van deze opdracht moet de opdrachtnemer:

- Het project zodanig uitwerken dat het in de toekomst kan worden omgebouwd, afgebroken en/of aangepast;
- Een inventaris van materialen laten opmaken door een extern gespecialiseerd bureau dat een materialentabel zal opnemen met voor elk materiaal een mogelijk recuperatiepercentage op de site;
- In het kader van de werken minstens 25% van de materialen hergebruiken die op de site kunnen worden gerecupereerd en die zijn opgenomen in de inventaris van materialen die door het gespecialiseerde bureau is opgesteld;
- De rest van de materialen die nodig zijn voor de werken, moet minstens 20% herbruikbare materialen zijn die aanwezig zijn op de Brusselse markt.

Voor meer informatie hierover ZIE: <https://www.bamb2020.eu/topics/reversible-building-design/>

07.03.02. Milieuprestaties (ecologisch bouwen)

In het project moet rekening gehouden worden met een zo klein mogelijke milieuoetadruk van het gebouw en met de duurzaamheid ervan. Voor zover mogelijk worden milieuvriendelijke materialen toegepast die ongevaarlijk zijn voor het milieu en voor de bewoners van het gebouw teneinde verontreinigingsproblemen binnen het gebouw te voorkomen.

De materialen moeten zich eenvoudig laten demonteren, hergebruiken en recyclen (ultieme maatregel). Ook bouwafval moet beperkt blijven.

In het project wordt rekening gehouden met de **milieubalans van de gebruikte materialen** alsook met de gevolgen voor de gezondheid. In het project wordt voorrang gegeven aan materialen van lokale oorsprong en/of natuurlijke materialen en/of materialen met weinig grijze energie en/of gerecycleerde en hergebruikte materialen. De gebruikte materialen hebben zo min mogelijk negatieve gevolgen voor de gezondheid.

De milieubalans van de gebruikte materialen is bij voorrang gebaseerd op de NIBE-evaluaties. Wanneer de ontwerper ervoor kiest een materiaal toe te passen waarvoor geen enkele NIBE-evaluatie beschikbaar is en dat geen keurmerk of label heeft, dient hij alle nodige informatie te verstrekken om de milieubalans van het materiaal op te maken op basis

¹ Circular economy and design for change within the built environment: preparing the transition, p. 116. Vrije vertaling. https://www.bamb2020.eu/wp-content/uploads/2017/07/Circular-economy-and-design-for-change-within-the-built-environment_prep....pdf

²http://www.circulareconomy.brussels/wp-content/uploads/2017/10/RAP_2017_Economie-Circulaire-Construction.pdf

van de beoordelingselementen of elke andere erkende milieubalans die van toepassing is in de Brusselse context.

Bovendien:

- De toegepaste bouwelementen zijn duurzaam en onderhoudsvriendelijk. De bouwtechnieken zijn bedoeld om de renovatie en/of vervanging van de verschillende bouwelementen onafhankelijk van elkaar mogelijk te maken;
- Op de bouwplaats worden zo min mogelijk afvalstoffen geproduceerd (afbraakwerkzaamheden beperkt houden, afbraakmaterialen sorteren en hergebruiken enz.). Onbruikbaar afval wordt ter plaatse gesorteerd en naar recyclingbedrijven geleid;
- Het ontwerp houdt rekening met de kenmerken van de site in termen van beplanting (behoud van de bestaande...), biodiversiteit (inheemse soorten...), topografie en hydrografie.

07.04. BIODIVERSITEIT

Bij het ontwerp van het gebouw moet gestreefd worden naar een maximale ontwikkeling van de biodiversiteit in situ. Hiervoor bestaan tal van oplossingen: groene gevels, woongebieden voor fauna, vogelhuisjes, spaarzame en adequate keuze van verlichting en gevelmaterialen enz.

In de Gids Duurzame Gebouwen wordt dieper ingegaan op alle thema's die men in overweging moet nemen om de biodiversiteit te verbeteren. De opdrachtnemer moet deze Gids als leidraad gebruiken.

Voor meer informatie ZIE:

FR: <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/accueil.html?IDC=1506&searchWithFilters-add=26>

NL: <https://www.guidebatimentdurable.brussels/nl/homepage.html?IDC=1506>

07.05. WATERBEHEER

Wat regenwater betreft, moet het project voorrang geven aan directe insijpeling en aanleg afvoer in de riolering zoveel mogelijk vermijden.

Bovendien:

- De voorziene installaties beperken het waterverbruik;
- Regenwater dat niet rechtstreeks in de bodem kan sijpelen, wordt gerecupereerd op het dak voor gebruik in de sanitaire voorzieningen en voor gebruik waarvoor geen drinkwater nodig is;
- Bij de inplanting van het gebouw op het perceel wordt de oppervlakte in volle grond optimaal benut (minimaal 25% van de hele site).

07.06. COMFORT EN GEZONDHEID

Er wordt rekening gehouden met het **visueel comfort** door voorrang te geven aan natuurlijk (dag)licht en door de nodige aandacht te besteden aan de verlichtingskwaliteit.

Naast energiegerelateerde aspecten wordt ook de ventilatie bestudeerd om een goede **kwaliteit van de binnenlucht** (vochtigheid, temperatuur, geuren ...) te garanderen:

- in voorkomend geval omvat de ventilatie-installatie een luchtfiltereenheid waarvan het onderhoud moet worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma;
- De relatieve luchtvochtigheid ligt tussen 50 en 70%.