

Projectontwikkeling, -financiering en –verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke

Toelichtingsvergadering 24 augustus 2017 om 14 uur in de raadzaal van het OCMW van Kaprijke

Vragen van de aanwezigen en antwoorden van het bestuur

Vraag: Hoeveel tijd zal er zijn voor de geselecteerde kandidaten om een offerte op te maken?

Antwoord: Er is nog geen termijn bepaald. Dat zal opgenomen worden in de opdrachtdocumenten die aan de geselecteerde kandidaten zullen worden bezorgd, maar er zal een redelijke termijn voorzien worden.

Vraag: Wat zal aan de inschrijvers gevraagd worden in de tweede fase? Zal een schetsontwerp voldoende zijn en een bod op de grond?

Antwoord: Dat zal ook in het bestek beschreven worden. De aangeleverde gegevens moeten het bestuur in staat stellen om het project te beoordelen.

Vraag: Mogen de referenties zowel van de architect als van de bouwpromotor afkomstig zijn?

Antwoord: Overeenkomstig artikel 73 van het Koninklijk besluit houdende plaatsing overheidsopdrachten, kan de kandidaat-opdrachtnemer beroep op de draagkracht van andere entiteiten. De selectieleidraad vermeldt evenwel *“Een lijst van maximaal 5 relevante werken”*. De diensten verstrekt door een architect komen dus niet in aanmerking.

Vraag: Is de inkoopverplichting op het einde aan dezelfde prijs als tijdens het project? Als de prijs niet marktconform blijkt te zijn, wordt dan een reductie voorzien?

Antwoord: Dit zal in de opdrachtdocumenten die aan de geselecteerde kandidaten zullen worden bezorgd, verduidelijkt worden.

Vraag: Zal er een vergoeding zijn voor de niet-geselecteerde kandidaten?

Antwoord: Deze mogelijkheid bestaat. Dit zal in de opdrachtdocumenten, die aan de geselecteerde kandidaten zullen worden bezorgd, verduidelijkt worden.

Vraag: Er zal veel afhangen van het bestek. Wat gebeurt er als bijvoorbeeld twee van de 4 geselecteerde kandidaten afhaken? Worden dan anderen terug opgevist?

Antwoord: De procedure is tweefasig. Indien er kandidaten hun kandidatuur intrekken na de beslissing inzake selectie, is er geen mogelijkheid om niet-geselecteerde kandidaten alsnog te selecteren binnen de huidige lijnen van de opdracht.

Vraag: Is er een verplichting om parking te voorzien voor de bewoners? Dat is een grote kost.

Antwoord: Er is een gemeentelijke verordening om parking te voorzien maar die is niet van toepassing op de GAW. Dit zal in de opdrachtdocumenten die aan de geselecteerde kandidaten zullen worden bezorgd, verduidelijkt worden.

Vraag: Is het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed omwille van de afbraak?

Antwoord: Ja, het advies zal aan het dossier toegevoegd worden. In dit dossier is het college van burgemeester en schepenen van het gemeentebestuur Kaprijke die een beslissing zal nemen over de aanvraag. Instanties zoals het Vlaams agentschap onroerend erfgoed, hebben de mogelijkheid om tegen deze beslissing in beroep wordt gegaan. In het bestek zullen duidelijke afspraken opgenomen worden om de rechtsverhoudingen tussen de opdrachtnemer en de aanbestedende overheid goed af te lijnen in geval de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevochten, dan wel geweigerd.

Vraag: Kan het bestuur geen sloopvergunning aanvragen?

Antwoord: Het bestuur heeft destijds een stedenbouwkundige aanvraag gericht aan de Vlaamse overheid en deze is toegekend voor een deel van het gebouw, doch de sloop van de hoofdconstructie werd afhankelijk gemaakt van de constructie die in de plaats zou komen. Bijgevolg werd door de vergunningverlenende overheid de opmaak van een masterplan gesuggereerd, waarop het OCMW-bestuur zich dan ook gebaseerd heeft om een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Vraag: Als we een ontwerp indienen, waarschijnlijk bestaande uit een schetsontwerp en een bod op de grond en dit ontwerp moet gewijzigd of bijgestuurd worden door opmerkingen van Onroerend Erfgoed, wat moet dan gebeuren?

Antwoord: Het dient te worden opgemerkt dat het agentschap Onroerend Erfgoed niet tussenkomt als adviesinstantie in onderhavig dossier.

Indien het dossier evenwel na de toewijs van de opdracht dient te worden bijgestuurd (als dit binnen de huidige opdracht mogelijk zou blijken) dan zullen de opdrachtdocumenten die aan de geselecteerde kandidaten worden bezorgd, hieromtrent duidelijke bepalingen bevatten.

Vraag: Is de promotor verplicht om aan de bouwwerken te beginnen ook als er nog niets verkocht is?

Antwoord: Dit zal in de opdrachtdocumenten die aan de geselecteerde kandidaten zullen worden bezorgd, verduidelijkt worden. Het bestuur drukt bij deze alvast de wil uit om het project te doen vooruitgaan.

Vraag: Kan de promotor een hypothecaire inschrijving nemen op de grond?

Antwoord: Dit zal in de opdrachtdocumenten verduidelijkt worden.

Vraag: Het bestuur is preferred partner voor de dienstverlening. Wat houdt de dienstverlening in en hoeveel bedraagt de dagvergoeding hiervoor?

Antwoord: Het aanbod van de dienstverlening en de tarificatie zullen bij het bezorgen van de opdrachtdocumenten verduidelijkt worden. Heden moet dit nog bepaald worden.

Vraag: Zullen er voldoende kandidaat-bewoners zijn voor de GAW?

Antwoord: Het bestuur heeft de intentie om de zorgcampus, bestaande uit het WZC en de huidige GAW, uit te breiden met de nieuwe GAW. Er is een evaluatie gemaakt van de eigen GAW en de conclusie is dat ze nog voldoen aan huidige normen. De vraag werd gesteld of het de taak is van de lokale overheid om een GAW te bouwen en te verkopen en daar werd negatief op geantwoord, vandaar de keuze voor het PPS project. Op die manier wordt ook een kans geboden aan mensen die geïnteresseerd zijn in de aankoop van een flat.

Op het ogenblik is er een actieve en passieve wachtlijst.

Vraag: Zullen de nieuwe GAW niet in concurrentie gaan met de bestaande?

Antwoord: Het bestuur hoopt dat de nieuwe GAW een meerwaarde zullen bieden zodat ze niet in concurrentie gaan met de bestaande.

Vraag: Voor een erkende GAW is een gemeenschappelijke ruimte nodig. In het masterplan is die niet voorzien.

Antwoord: Het masterplan is opgemaakt in het kader van de aanvraag van het stedenbouwkundig attest. Het is louter indicatief. In het stedenbouwkundig attest is opgenomen dat het een beeldbepalend gebouw moet zijn. Voor de gemeenschappelijke ruimte kan een overeenkomst gesloten worden met het bestuur die ruimten ter beschikking heeft, bijvoorbeeld de cafetaria van het WZC of de kapel.

De mogelijkheid tot terbeschikkingstelling van gemeenschappelijke ruimten zal in de opdrachtdocumenten verduidelijkt worden.

Vraag: Is erkenning verplicht of is aanmelding voldoende?

Antwoord: In de selectieleidraad is opgenomen dat de voorkeur gegeven wordt aan erkenning.