

Provincieraadsbesluit

betreft

Provinciaal Patrimonium

Dienstencontract voor het op afroep verrichten van schattingen van de waarde van onroerende goederen en aanverwante zakelijke en persoonlijke rechten voor de dienst patrimonium, provincie Oost-Vlaanderen: goedkeuring bijzonder bestek

bevoegde gedeputeerde Leentje Grillaert

1. Feitelijke en juridische gronden

Het Provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, inzonderheid 43, § 2, 11^e.

De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken leveringen en diensten en concessies, en wijzigingen.

Wet van 17juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten.

Koninklijk Besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren, en wijzigingen.

2. Motivering

De dienst patrimonium staat in voor de aankopen van onroerende goederen en het vestigen van zakelijke rechten (erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden) in het kader van het **integraal waterbeleid, het milieubeleid en de domeinen van de provincie**. Het betreft zowel **aankopen** die rechtstreeks noodzakelijk zijn voor de realisatie van een project (bijvoorbeeld een bufferbekken) als aankopen die opportuun zijn om als ruilgrond te dienen in het kader van zo'n project. In sommige gevallen worden er **ook persoonlijke rechten** op onze eigendommen verleend (huurovereenkomsten, bezettingen ter bede,...)

Daarnaast staat de dienst patrimonium in voor de **valorisatie van onroerende goederen in eigendom van de provincie** die, onder andere als gevolg van de geplande centralisatie van de diensten, niet meer dienstig zijn voor de uitoefening van het openbaar belang.

Zowel het vervreemden, het vestigen van zakelijke en persoonlijke rechten op als het aankopen van onroerende goederen, zorgen er voor dat er een groot aantal schattingsverslagen dient opgemaakt worden. Dat aantal overstijgt de

./...

interne capaciteit van de cel vastgoed van de dienst patrimonium in ruime mate, waardoor het uitbesteden van een deel van de opdrachten zich opdringt.

Procedure

Conform de wetgeving overheidsopdrachten dient telkens een procedure te worden opgestart met een door de deputatie goedgekeurde prijsvraag of bestek en dient de gunning na aanbesteding of onderhandeling nogmaals door de deputatie te worden goedgekeurd. Deze werkwijze is heel tijdrovend. Aangezien er kan verwacht worden dat het gemiddeld aantal schattingsverslagen de komende jaren gelijk zal blijven, is het aangewezen om met een raamcontract te werken. Bovendien beschikt de dienst patrimonium over haar eigen uniforme schattingsmethodiek. In geval van een samenwerking met een vaste contractant, is het mogelijk om deze schattingsmethodiek ook vlot ingang te doen vinden bij externe schatters, hetgeen de professionalisering en de harmonisering van onze werking ten goede komt.

Om al deze redenen stelt de dienst voor om de schattingsverslagen aan te besteden via een **raamcontractant** voor 1 jaar, verlengbaar binnen een periode van **drie jaar na de gunning**. Deze initiële gunning **voor 1 jaar** met mogelijkheid tot verlenging biedt twee voordelen:

- Mogelijkheid tot tussentijdse evaluatie
- Mogelijkheid om op basis van de ervaring van het voorgaande jaar bij te sturen in de volumes per aard van het schattingsverslag

Het raamcontract betreft een **dienstencontract om gedurende vier jaar schattingen te verrichten van de waarde van onroerende goederen en aanverwante zakelijke en persoonlijke rechten voor de dienst**.

Er wordt voorgesteld om dit raamcontract te gunnen via een **openbare procedure**.

Selectie- en gunningscriteria

De **selectiecriteria zijn de volgende**:

- Technische en beroepsbekwaamheid van de inschrijver (aan de hand van samenstelling van het kantoor en twee/drie schattingsverslagen van de voorbije drie jaar)

De opdracht is opgedeeld in **twee percelen**, omdat het om twee verschillende schattingsmethodieken gaat die een heel specifieke expertise vragen (die vaak niet tegelijkertijd aanwezig zijn in landmeterskantoren):

Perceel 1 Klassieke schattingsmethododes bebouwde en onbebouwde percelen

Toelichting: Dit perceel behelst het schatten van bebouwde en onbebouwde roerende goederen volgens de klassieke schattingsmethododes (zoals verder toegelicht onder artikel IV van de technische bepalingen).

Perceel 2 Residuele waarde-methode voor bebouwde of onbebouwde (project)grond

./...

Toelichting: Dit perceel behelst het toepassen van de residuele waarde methode op bebouwde/onbebouwde onroerende goederen.

De **gunningscriteria zijn de volgende:**

- Prijs: 60%
- Kwaliteit: werkmethode (o.a. toelichting schattingsmethodieken): 40%

Er wordt per uit te voeren opdracht en per locatie gewerkt met een vooraf opgemaakte bestelbon.

Elke deelopdracht wordt afzonderlijk ter goedkeuring en gunning aan de deputatie voorgelegd (via bestellijst of nota deputatie), op basis van een raming van de in de samenvattende meetstaat vermelde posten en met de in de offerte opgegeven eenheidsprijzen.

Raming

Het totale bedrag dat over vier jaar bij afzonderlijke deelopdrachten wordt gegund, wordt **volgens de meetstaat** geraamd op:

- Perceel 1: 133 400,00 EUR (exclusief btw) of 161 414,00 EUR (inclusief btw)
- Perceel 2: 34 100,00 EUR (exclusief btw) of 41 261,00 EUR (inclusief btw)
- Totaal: **167 500,00 EUR (exclusief btw) of 202 675,00 EUR (inclusief btw)**

Zowel voor perceel I als perceel II **wordt een realisatiegraad van 80% verwacht.** De raming is immers gebaseerd op een zeer gedetailleerde meetstaat die tot doel heeft om van de inschrijver afzonderlijke prijzen te ontvangen voor elk type schatting opgesplitst per venale waarde van het te schatten (bebouw of onbebouwd) onroerend goed. Bijgevolg wordt elk type deelopdracht minstens één maal meegerekend in de totale raming. Het gevolg is wel dat het totaal van alle vermoedelijke hoeveelheden x geraamde eenheidsprijzen een overschatte totale raming oplevert. Bijgevolg wordt in het bestek meegegeven dat een correctiefactor van 20% wordt toegepast en het provinciebestuur verwacht slechts 80% van deze raming effectief aan te besteden.

Met toepassing van de **80%-regel wordt het geraamd bedrag over vier jaar gecorrigeerd** als volgt:

- Perceel 1: 106 720,00 EUR (exclusief btw) of 129 131,20 EUR (inclusief btw)
- Perceel 2: 27 280,00 EUR (exclusief btw) of 33 008,80 EUR (inclusief btw)
- Totaal: **134 000,00 EUR (exclusief btw) of 162 140,00 EUR (inclusief btw)**

Het geraamd bedrag **op jaarbasis** wordt met toepassing van de **80%-regel** gecorrigeerd als volgt:

- Perceel 1: 26 680,00 EUR (exclusief btw) of 32 282,80 EUR (inclusief btw)

./...

- Perceel 2: 6 820,00 EUR (exclusief btw) of 8 252,20 EUR (inclusief btw)
- Totaal: **33 500,00 EUR (exclusief btw) of 40 535,00 EUR (inclusief btw)**

De nodige kredieten voor het jaar 2019 worden voorzien op de budgetsleutel: 615001/10/0119.

Voor de budgetjaren 2020 tot en met 2022 worden de budgetten voorzien op de budgetsleutel 214100/10/0119.

De uitvoering zal voor elke afzonderlijke deelopdracht ten laste worden gelegd van de toepasselijke budgetsleutel.

Het raamcontract loopt over één jaar. De raamovereenkomst kan, conform artikel 42, § 1, 2^e en artikel 43, § 2 van de wet van 17 juni 2016, via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking, herhaald worden tot drie jaar na de sluiting van de opdracht.

Aan de raad wordt gevraagd om de raming voor de opdracht en het bestek goed te keuren.

3. Besluit

Artikel 1

Het bestek met nr. 2019-0224 en de raming voor de opdracht "Dienstencontract voor het op afroep verrichten van schattingen van de waarde van onroerende goederen en aanverwante zakelijke en persoonlijke rechten voor de dienst patrimonium, provincie Oost-Vlaanderen"; opgesteld door het departement logistiek, dient Patrimonium, worden goedgekeurd.

De lastvoorwaarden worden vastgesteld zoals voorzien in het bestek en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten.

Het indicatief geraamde bedrag op jaarbasis bedraagt **33 500,00 EUR (exclusief btw) of 40 535,00 EUR (inclusief btw)**.

Artikel 2

Bovengenoemde opdracht wordt gegund bij wijze van de openbare procedure.

Artikel 3

De aankondiging van de opdracht wordt ingevuld en bekendgemaakt op nationaal niveau.

Artikel 4

De uitgaven zullen ten laste gelegd worden van de diverse toepasselijke budgetsleutels.

./...

Gent,

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De voorzitter,
Phaedra Van Keymolen