

**Renovatie van het gebouw aan de Rue de la Chaumière 15
tot 3 sociale woningen**

Chaumière-straat 15 1030
Schaarbeek

GEMEENTELIJKE ADMINISTRATIE VAN SCHAARBEEK

Vertegenwoordigd door RenovaS vzw

Aerschotstraat 208
1030 Schaarbeek

**SPECIAAL BESTEK TECHNISCHE
BEPALINGEN**

13 februari 2026

Opdrachtgever

Gemeentebestuur van Schaarbeek – RenovaS vzw
Aerschotstraat 208 – 1030 Brussel
Vertegenwoordigd door Victor Vandewattyne –
vvandewattyne@renovas.be

Ontwerper Adn

Architectures srl - François Gaystraat 315 - 1150 Brussel
Vertegenwoordigd door David Henquinet - a@a-dn.be

INDEX

01 - ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

02 - TECHNISCHE BEPALINGEN

03 - BESCHRIJVING

04 - SAMENVATTENDE METER

05 - PLATTEGRONDEN

06 - PGSS

07 - PEB

BELANGRIJKE OPMERKING

Alle gebruikte materialen moeten het BENOR-label of een gelijkwaardig label en/of een technische goedkeuring van UBATC hebben. Wanneer de aannemer van plan is een type materiaal te gebruiken waarvoor geen BENOR-label of UBATC-goedkeuring bestaat, moet hij hiervan vooraf het controlebureau op de hoogte brengen en met hen overeenkomen welke tests moeten worden uitgevoerd om het materiaal te keuren. Alle kosten zijn voor rekening van de aannemer.

Indien het bestek of de technische bepalingen verwijzen naar specifieke modellen, merken of types van materialen, wordt deze informatie louter ter indicatie gegeven.

De inschrijvende onderneming is vrij om op basis van deze informatie een prijs op te geven of een variant van materialen of uitvoering voor te stellen.

C.T.00. BELANGRIJKE OPMERKINGEN VOOR DE UITVOERING VAN DE OPDRACHT

1. OVER DE METER

De meting wordt slechts ter indicatie gegeven. Ze geeft zo getrouw mogelijk weer welke werken moeten worden uitgevoerd om de opdracht uit te voeren zoals beschreven in de plannen en bestekken.

De inschrijver corrigeert de omissies in de opmeting en de fouten die hij ontdekt in de forfaitaire hoeveelheden, rekening houdend met de plannen, het speciale bestek, zijn kennis of zijn persoonlijke vaststellingen en ramingen; hij voegt bij zijn offerte een nota toe waarin hij deze wijzigingen motiveert.

Voor artikelen waarvan de hoeveelheid wordt verondersteld, corrigeert de inschrijver, indien hij na het maken van zijn eigen berekeningen vaststelt dat zijn resultaten meer dan 10% afwijken van die welke in de opmetingen zijn aangegeven, de hoeveelheid en vermeldt hij dit ook in een bijlage bij zijn offerte. Indien de hoeveelheid aldus wordt verminderd, wordt zij forfaitair voor de auteur van de vermindering.

Zodra zijn offerte is goedgekeurd en de opdracht is gegund, kan de aannemer in geen geval een beroep doen op een onnauwkeurigheid, een fout of een weglating om een wijziging van het bedrag van zijn opdracht te vragen.

De aannemer is door zijn ingediende eenheidsprijzen en forfaitaire prijzen gehouden aan een resultaatsverplichting en een middelenverplichting voor alle artikelen die in dit dossier worden beschreven en/of getekend, voor zowel zichtbare als niet-zichtbare elementen. De plannen en het speciale bestek vullen elkaar namelijk aan: een werk dat op het plan staat vermeld maar niet in het bestek is aangegeven, en omgekeerd, moet door de aannemer worden uitgevoerd zonder enige toeslag. Het bedrijf omvat ook alle werken die niet in de meting of de plannen zijn gedefinieerd, maar die door hun aard afhankelijk zijn van of samenhangen met de werken die in de plannen zijn weergegeven of in de meting zijn vermeld.

In alle gevallen verbindt de aannemer zich ertoe een gebouw te herbouwen dat in overeenstemming is met de plannen en voorschriften van dit speciale bestek, de geldende voorschriften (stedenbouw, wegen, enz.), de technische normen waaruit de vereiste garanties voortvloeien en de regels van goed vakmanschap, rekening houdend met de onvoorziene omstandigheden op de bouwplaats en alle uitvoeringsmiddelen.

In geen geval kan de aannemer een prijsverhoging rechtvaardigen voor posten die niet zijn beschreven, zijn weggelaten of niet zijn opgenomen in de beschrijvende opmeting, indien de uitvoering van deze posten onontbeerlijk blijkt te zijn voor de hierboven beschreven middelen- en resultaatsverplichting, of voor de uitvoering van de opdracht in strikte overeenstemming met de plannen en het bestek die daarop van toepassing zijn. Alle bovenstaande bepalingen zijn van toepassing op eventuele extra werkzaamheden, ongeacht de wijze waarop de overeenkomstige prijs is vastgesteld.

2. OVER DE STUKPRIJZEN

Alle elementen die mogelijk niet zijn opgenomen in de volgende artikelen, met name die welke betrekking hebben op de voorbereiding van de bouwplaats en die de aannemer noodzakelijk acht voor de uitvoering van de werken (de levering en het vervoer van materiaal en bouwmachines, de salarissen van chauffeurs, managers, bestuurders en andere betrokkenen; alle lasten die voortvloeien uit de bepalingen in de administratieve clausules van dit bijzonder bestek, alle algemene kosten, enz.) worden geacht te zijn inbegrepen in de eenheidsprijzen van elk van de artikelen van deze opmeting. De aandacht van de aannemer wordt gevestigd op het feit dat voor de werken een hoogwaardige en onberispelijke afwerking wordt gevraagd, zodat de prijzen onvermijdelijk alle bijzondere bepalingen omvatten om de door de opdrachtgever en de ontwerper gewenste resultaten te bereiken. De aannemer kan geen aanspraak maken op enige toeslag voor het herstellen van oppervlakken die als onvoldoende worden beschouwd.

3. OVER DE TECHNISCHE BEPALINGEN

Alle technische bepalingen die deel uitmaken van het tweede deel van dit bijzonder bestek vormen de uitvoeringsregels voor alle werkzaamheden die in het kader van deze opdracht moeten worden uitgevoerd. Ze zijn van toepassing zonder dat een artikel van de opmeting expliciet naar een aanvullend artikel hoeft te verwijzen. Indien van toepassing worden deze verwijzingen gemaakt om het begrip te vergemakkelijken.

4. OVER DE PLATTEGRONDEN

De tekeningen op 2% en 10% geven de belangrijkste afmetingen weer. De grootste schaal heeft voorrang op de voorgaande (bijvoorbeeld 50% heeft voorrang op 5

%).

Op de plannen worden naast de maatvoering ook bepaalde belangrijke ontwerpprincipes aangegeven (uitlijningen, proportionele verdelingen, assen, enz.) die voorrang kunnen hebben op de afmetingen en maatvoering, die dan slechts indicatief zijn voor de gekozen principeoptie. Deze maatvoering wordt door de ontwerper in samenwerking met de aannemer verfijnd tijdens de fase voorafgaand aan de bouw of tijdens de bouw. Indien tijdens deze afstemming richtlijnen of uitvoeringsdetails worden verstrekt door de ontwerper, worden deze door de aannemer aanvaard als integraal onderdeel van de opdracht, op voorwaarde dat ze de complexiteit of de omvang van de uit te voeren werkzaamheden niet aanzienlijk vergroten.

De plannen die bij elk van de aanbestedingsdossiers zijn gevoegd, bevatten, aangevuld met de technische bepalingen en de beschrijvende opmeting, alle informatie die nodig is om een offerte voor de uit te voeren werken op te stellen.

Het is de taak van de aannemer om in het kader van zijn functie als hoofdaannemer alle informatie die nuttig is voor de coördinatie en de afronding van de uitvoering aan iedereen te verstrekken, en het is de taak van alle uitvoeringsverantwoordelijken om alle gegevens te verzamelen die voor deze doeleinden nuttig zijn.

In het algemeen geldt dat

- moeten de door het architectenbureau op schaal 1/50 of 1/10 opgestelde plannen voor de buitenbekleding en het binnenafwerkingwerk worden onderzocht vóór de uitvoering van bepaalde ruwbouwwerkzaamheden (met name bekistingen) om na te gaan of de bijzondere voorzieningen (doorvoeren van leidingen, aansluitingen van oppervlakken, aanbrengen van afdichtingen en afwerkingen, enz.) de precieze plaatsing en aansluitingen aangeven van de zichtbare apparatuur en speciale technieken (verlichtingsarmaturen, verwarmingselementen, luchtroosters, enz.).
- De door het studiebureau opgestelde structuurplannen bevatten alle gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van de ruwbouw en worden aangevuld met de wapeningsplannen die naarmate de werkzaamheden vorderen worden aangeleverd, en door de algemene plannen die door het architectenbureau op schaal 1/50 zijn opgesteld en die alle uit te voeren structurele en niet-structurele ruwbouwelementen aangeven en alle zichtbare ruwbouwwerkzaamheden specificeren.
- De detailtekeningen op schaal 1/10 vullen de bepalingen van de tekeningen op grotere schaal aan en verfijnen deze. Ze geven de geest weer van de uit te voeren werkzaamheden. Ze vormen een nauwkeurige database voor de afwerking van de uit te voeren werken.
- De door de studiebureaus voor speciale technieken opgestelde uitrustingsplannen bevatten alle technische aanwijzingen die nodig zijn om de uitvoering te sturen en de afwerkingsplannen te controleren, waarin de plaatsing van de zichtbare elementen wordt gespecificeerd. Indien er echter verschillen blijken te zijn tussen deze plannen en de architecturale plannen, meldt de aannemer dit vóór de uitvoering aan de ontwerper. De in de architecturale plannen opgenomen inrichtingen hebben voorrang op de plannen voor speciale technieken. Tenzij anders gespecificeerd, zal de gekozen oplossing de meest interessante zijn voor de opdrachtgever.
- De uitvoerings- en fabricageplannen die door de aannemers worden opgesteld naarmate de werkzaamheden vorderen, moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan elke vertegenwoordiger van het bouwcomité en de studiebureaus en moeten door de aannemer worden verspreid onder alle uitvoeringsverantwoordelijken.