

[www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) > **Belgisch en Europees Recht inzake aanbesteding (Bao)**

**FED-net v.z.w. is de enige in België op dit hoogste niveau van dienstverlening ...**

FED-net is geen commerciële organisatie

- ... FED-net is een V.Z.W. ... waarvan de stichters en leden geen winst-aandelen of winst-uitkeringen nastreven / bekomen
- ... FED-net verleent ook adviezen, expertises, en doet ook gespecialiseerd studie-werk en maatwerk voor overheden ... gratis of aan kostprijs (zonder winst)
- ... FED-net rekent niets aan aan de opdrachtgever, zelfs geen onkosten bij rouwkoop

FED-net is geen all-round-systeem

- ... all-round in de zin dat zowel private als publieke onroerende goederen aangeboden worden
- ... FED-net is gespecialiseerd in alleen maar publieke onroerende goederen

FED-net is niet actief als makelaar of makelaarsgroepering of bemiddelingsgroepering

- ... FED-net zelf verkoopt, verhuurt, enz. zelf niets
- ... FED-net is niet actief op het niveau van "alleen-handelend of in-samenwerking-handelende groepering van makelaars of andere bemiddelaars", en
- ... FED-net is niet actief op het niveau van "een gesloten beroepsorganisatie die alleen toegankelijk is voor club-leden"
- ... FED-net is alleen actief op het hoogste niveau ... FED-net "organiseert" met het uniek FED-net-systeem® de "Objectieve vermarkting"© zonder zelf te bemiddelen

FED-net is geen gesloten systeem

- ... gesloten in de zin dat alleen de makelaar, alleen de notarissen, alleen club-leden van één of andere federatie kunnen deelnemen ... mits het al dan niet betalen of inhouden van lidgeld of andere
- ... FED-net is een open systeem ... dat open en vrij, gratis toegankelijk is voor alle professionelen
- ... FED-net maakt het mogelijk dat alle professionelen die zich met raad en daad bezig houden, het aanbod aan hun bestaande en nieuwe klanten overleggen én hun klanten bijstaan

FED-net is geen online-bieding-systeem

- ... online in de zin dat men via internet een prijs kan bieden
- ... FED-net maakt het offline mogelijk dat er zonder opbod toch tot de hoogst geboden marktprijs gekomen wordt ... onder garantie van een solvabiliteitsattest en zonder opschortende voorwaarde
- ... FED-net publiceert achteraf de geboden resultaten online ... en FED-net werkt met hand-ondertekende bod-formulieren ... die tot stand komen én onder de verantwoordelijkheid én onder de beroepsverzekering van de professionele raadsman van de bidder

FED-net geen afgeblokt systeem

- ... afgeblokt in de zin dat slechts bepaalde, geselecteerde bemiddelaars actief zijn ... waardoor de reikwijdte én de toegankelijkheid beperkt wordt
- ... FED-net blokt niets of niemand af ... waardoor een onbeperkt, lees gerst oneindige reikwijdte ontstaat
- ... want het gaat hem niet om bieden, maar wel om bidders te vinden ... wil men een goed resultaat bekomen

### FED-net is geen onervaren organisatie

... onervaren in de zin dat men dit occasioneel, naast andere activiteiten zou doen, terwijl men ook nog andere dingen doet

... FED-net haar medewerkers zijn full-time daarmee bezig

... FED-net is de enige die het bewijs levert op publiek en vrij toegankelijke wijze op haar website én dat er via haar al duizenden Objectieve Verkopen, Objectieve Vererfpachting, enz. tot stand zijn gekomen én van de behaalde resultaten “die stuk voor stuk top-resultaten zijn”

### FED-net doet niet aan belangenvermenging

... belangenvermenging in de zin dat de opdracht-houdende bemiddelaar(s) hulp en bijstand bieden én aan de verkoper én aan de koper

... FED-net haar medewerkers, FED-net zelf, staat aan de overheid-opdrachtgever bij, en verplicht aan de kandidaat-bieders om voor hun bijstand beroep te doen op de door deze kandidaat zelf en vrij gekozen raadgever

(en dit is gratis voor de kandidaat-bieder, in de zin dat FED-net voor deze een vergoedingssysteem in de FED-net-CODEX heeft ingeschreven)

... FED-net is de enige die de scheiding van belangen tussen aanbieder en bieder toepast

### **FED-net is de enige organisatie die de elementen en de toepassing van een “daad van goed bestuur” biedt en garandeert**

... hetzelfde voorwerp (dezelfde zaak, dezelfde voorwaarden) ... zonder onderhandeling-mogelijkheid

... middels een deftig en publiek beschikbaar dossier ... onder de blijvende leiding van de opdrachtgever

... aanbieden aan niet enkele burgers door een beperkte groep, maar onbeperkt verspreid aan alle burgers door een onbeperkte reikwijdte

... waarbij iedereen dezelfde kans heeft om te kopen ... en iedereen nog eens bijgestaan wordt (gratis) door de professioneel die iedere kandidaat zelf en vrij kiest

... waarbij alles open, publiek en officieel toegankelijk is

... en waarbij de gelden (voorschot inbegrepen) alleen en rechtstreeks terechtkomen in handen van de opdrachtgever

P.S. Hieronder nog meer voor diegene die dit willen doornemen.

Zoals door Overheid zelf geformuleerd:

Gemeentedecreet, artikel 42 – Regelt de bevoegdheden van de gemeenteraad;

Gemeentedecreet, artikel 43 § 1 – Behoudens bij uitdrukkelijke toewijzing van een bevoegdheid in de zin van artikel 2, tweede lid, aan de gemeenteraad, kan de gemeenteraad bepaalde bevoegdheden toevertrouwen aan het College van burgemeester en schepenen;

Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, inzonderheid artikel 17§2, 1<sup>o</sup> f en gelet op het uitvoeringsbesluit zijnde het KB van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, inzonderheid artikel 122, 2<sup>e</sup>, medeartikelen 1§3, 27 §2 en 53 §3, zoals nadien gewijzigd, waardoor het in rechte mogelijk is om het FED-net kadercontract af te sluiten (zonder aanbesteding).

... integrale tekst: [http://www.fed-net.org/downloads/FED-net\\_Biblio\\_NL\\_HEMIKSEM\\_GEMEENTE.pdf](http://www.fed-net.org/downloads/FED-net_Biblio_NL_HEMIKSEM_GEMEENTE.pdf)

... **nog van andere overheden, beslissing te bekomen op aanvraag aan** [info@FED-net.org](mailto:info@FED-net.org)

Zoals uitgediept:

Geen aanbesteding nodig:

1. Omdat er maar één organisatie als FED-net VZW in België bestaat  
... die kan bewijzen dat zij bekwaam is om publieke goederen te vermarkten op objectieve wijze omdat zij in het verleden al publieke goederen vermarkt heeft, en die open staat voor iedere bemiddelaar (zonder vereiste van lidmaatschap van één of andere vereniging, zonder onderscheid tussen notarissen en andere.
2. Omdat de diensten van FED-net 100 % gratis zijn, zelfs zonder dossierrecht en zonder kosten bij rouwkoop.

1. **Omdat er maar één organisatie als en op het niveau van FED-net VZW in België bestaat.**

**Een overheid kan het FED-net-systeem toepassen zonder openbare aanbesteding of bekendmaking.**

Dit om de reden dat gelet op de Wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten, inzonderheid **artikel 26 § 1, 1<sup>o</sup>, f**), en, gelet op het daarbij gaande Koninklijk Besluit van 2 juni 2013, **FED-net VZW het enige net in België is dat de diensten van "objectieve" bemiddeling organiseert op een "totaal open en direct toegankelijke wijze"**, waardoor het voor iedereen die bij wet daartoe toegelaten of mogelijk is, om te bemiddelen inzake de verkoop van publieke goederen, evenals inzake alle andere onroerende transacties, en dit met gelijke mogelijkheden en evenwaardige rechten van iedere bemiddelaar.

**FED-net vzw is van a) tot z) uniek in België, om de volgende redenen:**

Zoals door vele overheden in hun beslissing genoteerd (kopie kan gevraagd worden):

- a) een organisatie en geen immokantoor

... FED-net is een platform ... juridisch, econometrisch, logistiek én interprofessioneel georganiseerd

- b)** een gestructureerde organisatie met een “eigen morele rechtspersoonlijkheid”  
... vereniging met een eigen KBO-inschrijving (0898.875.046) én met statuten gepubliceerd in het BS (en geen feitelijke vereniging, of gemaskeerde kluster van natuurlijke personen)
- c)** een vereniging die zelf geen winst nastreeft  
... noch een meerwaarde voor aandelen, noch een dividend uitkering aan wie dan ook
- d)** een vereniging die er niet op uit is om kost-wat-kost te verkopen  
... maar vooral hulp, raad en bijstand verleend aan overheden ... gratis
- e)** een vereniging die haar eigen uitgaven laag en risico-gecontroleerd houdt  
... en geen vaste lonen/vergoedingen aan bestuurders enz. uitkeert
- f)** een vereniging die haar winst (als die er is) niet uitkeert, alleen maar spendeert voor haar doel  
... bijvoorbeeld geen kosten bij rouwkoop, geen dossierrecht of andere betalingen vooraf te doen door de opdrachtgever ... die worden bij FED-net verzekerd met reserve uit winst uit andere opdrachten
- g)** een vereniging die over een publiek systeem beschikt dat 100% doorzichtig is ... staat op website
- h)** een vereniging die over een geijkte CODEX beschikt,  
waarin de rechten en de plichten van alle actoren vastgelegd zijn vooraf, inbegrepen deze van de vereniging zelf ... en die nadien zomaar niet kan veranderen met de windrichting,  
of dingen met bepaalde actoren zou kunnen regelen zonder dat anderen dit weten, achter de schermen
- i)** een vereniging die het historisch bewijs heeft geleverd van bekwaamheid,  
... én door het aantal verkopen én door behaalde resultaten ... dit sinds 1998 (zie op website)
- j)** een vereniging die zich niet bezighoudt met private goederen  
... onverminderd als het gerecht er vat op heeft en een gedongen verkoop bestaat of ontegenhoudelijk aankomt (burgers in nood, die door FED-net kunnen geholpen worden)
- k)** een vereniging die dus geen concurrent is op de markt van private goederen  
... FED-net is enerzijds geen concurrent van de actoren-makelaars waarmee zij anderzijds werkt voor publieke goederen
- l)** een vereniging met notoriteit in wat zij doet en wie zij is,  
... en notoriteit die gecontroleerd kan worden bij andere opdrachtgevers (namen en tel.nrs beschikbaar)
- m)** een vereniging die notoriteit/erkenning geniet van alle professionelen (alle beroepen), van alle opdrachtgevers én van alle kopers
- n)** een organisatie die alles open en bloot en direct bereikbaar stelt via internet (zonder dat er iemand moet naar vragen)  
... CODEX, kadercontract, opdrachtformulier, dossiers en annexen, enz., staan open en bloot op de website
- o)** een organisatie die van haar werkstukken vooraf en spontaan/ongevraagd het bewijs van deugdelijk werk levert  
... dossiers met annexen, bodformulieren enz., staan open en bloot op de website
- p)** een organisatie die open staat voor alle professionele-vertrouwenspersonen-van-kandidaten:  
... voor makelaars (zonder voorwaarde dat ze lid zijn van ene of andere groepering), voor notarissen, advocaten, revisoren, boekhouders, intendanten ... onbepikt  
... bemiddelaars die ongeacht hun activiteit en ongeacht dat ze al dan niet lid zijn van enige groepering, allemaal dezelfde verloning ontvangen, zonder onderscheid
- q)** een organisatie die de financiële last voor de opdrachtgever op 0,00 EURO vooraf garandeert, dus geen bezwarende titel (staat dit in de CODEX)
- r)** een organisatie die geleid wordt door mensen met echte diploma's, echte beroepservaring  
... mensen die geen andere onderliggende betrachtingen hebben
- s)** een organisatie die grenzeloos actief is (en niet alleen in Vlaanderen bijvoorbeeld)
- t)** een systeem dat niet alleen vooraf bestaat, én vooraf uitgeschreven is,  
maar dat ook vooraf alle pragmatische elementen bevat om problemen te voorkomen  
... alles staat in de FED-net-CODEX die iedereen tot wet strekt ... open en bloot op de website
- u)** een systeem dat de belangen gescheiden houdt, door tussen aan de OPDRACHT/INKant een

zelfstandige Area Manager te plaatsen, en aan de KOPERS/UITkant een zelfstandige bemiddelaar te plaatsen

- v) een systeem waarbij de vereniging en haar organen zelf niet actief bemiddelt ... en waarbij haar organen ook zelf niet mee verkopen aan de UITkant
- w) een systeem dat gezag (en arbitraire bevoegdheid) heeft op alle actoren en situaties
- x) een systeem dat 100% autonoom kan functioneren, maar dat ook 100% (add-on) assistentie kan verlenen aan bestaande structuren (die structuren blijven de leiding houden, FED-net levert veldwerk en contacten)
- y) een systeem waarbij de opdrachtgever tot op het laatste moment over mogelijkheden beschikt om de verkoop niet te laten doorgaan, of anders te handelen
- z) een systeem waarbij de verkoop pas tot stand komt als alles (solvabiliteit inbegrepen) OK bevonden is

**en zo is er maar één in België die aan al deze voorwaarden voldoet, en dat is FED-net vzw.**

Onverminderd commerciële pogingen van “kloon-kopie en surrogaat” producten ... wat eigen is aan de tijd.

2. **Omdat de diensten van FED-net 100 % gratis zijn, zelfs zonder dossierrecht en zonder kosten bij rouwkoop.**

**Een overheid kan het FED-net-systeem toepassen zonder openbare aanbesteding of bekendmaking, omdat die wet gewoonweg niet van toepassing is.**

Dit om de reden dat gelet op de Wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten, inzonderheid **artikel 3, 1°**), en, gelet op het daarbij gaande Koninklijk Besluit van 2 juni 2013, FED-net VZW haar diensten niet levert krachtens een overeenkomst onder bezwarende titel die wordt gesloten tussen één of meer aannemers, leveranciers of dienstverleners en één of meer overheden of overheidsbedrijven en die betrekking heeft op het uitvoeren van werken, het leveren van producten of het verlenen van diensten, omdat FED-net VZW haar diensten gratis levert aan de Opdrachtgever, lees ten kosteloze titel, en het is enkel de overeenkomst met de koper is die ten bezwarende titel is.

### 2.1.

**Overheidsopdrachten** zijn volgens de termen van de wet: “**Overeenkomsten onder bezwarende titel** tussen één of meer ondernemers en één of meer aanbestedende diensten met betrekking tot de uitvoering van werken, de levering van producten of de verlening van diensten” (zie de Belgische wet hierboven, en zie ook de Europese Richtlijn Bao, artikel 1 sub h-k).

Het **Bao<sup>1</sup> is van toepassing op** verschillende typen opdrachten: overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, concessieovereenkomsten en raamovereenkomsten.

De woorden ‘onder bezwarende titel’ houden in dat door de aanbestedende dienst een tegenprestatie in geld of een op geld waardeerbare tegenprestatie wordt geleverd.

**De FED-net-onkosten voor een Overheid-verkoper zijn 0,00 EURO ... omdat de koper die integraal betaalt. Dit is dus onder niet-bezwarende, noch compenserende titel.**

<sup>1</sup> Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten

## 2.2.

In **het arrest La Scala** (HvJ, 12 juli 2001, C-399/98) oordeelde het Hof van Justitie dat de tegenprestatie **(bezwarende titel) ook kan bestaan uit het afzien van het innen van een geldsom door de aanbestedende dienst.**

De tekst van dit arrest: <http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=nl&jur=C,T,F&num=C-399/98&td=ALL>.

### 2.2.a.

In dit arrest is er sprake van afstand van “het recht om een betaling te vragen” van en door een overheid.

Bij FED-net is er geen sprake van een afstand van zo'n recht. Bij FED-net doet de Overheid geen enkele afstand.

In de FED-net-Codex wordt uitdrukkelijk voorzien dat de diensten die FED-net levert:

1. gratis zijn voor de opdrachtgevende overheid ... dus er kan geen sprake zijn van afstand van een recht dat er nooit is geweest
2. dat de kosten integraal door de koper te dragen zijn ... en als deze niet zou betalen, staat de overheid zelf niet borg voor die betaling.

### 2.2.b.

Bovendien leert de lectuur van dit arrest dat het gaat om de afstand door een gemeente van haar recht om geld te innen van de eigenaar van een goed.

Eigenaar van dat goed

die in de plaats van die gelden aan de gemeente te moeten betalen (betaling waarvan de gemeente afstand heeft gedaan),

aan die gemeente gratis werken heeft verleend, werken op dat goed te bate van de gemeente

(werken / diensten die de gemeente anders aan die eigenaar zou moeten betalen hebben ... en die de gemeente dan niet heeft moeten betalen).

**Het arrest La Scale is iets helemaal anders dan geen onkosten aan FED-net moeten betalen,** omdat de koper die moet betalen.

## 3.

**Memo om volledig te zijn (omdat dit soms ter sprake komt ... )  
maar wat geen enkele toepassing kent bij een opdracht aan FED-net,**

omdat dit doelt op art. 26 § 1, 1°, a, daar waar voor FED-net art. 26 & 1, 1°, f toepassing kent (voorheen art. 17... i.p.v. art. 26... onder de oude wetgeving).

ROYAUME DE BELGIQUE

KONINKRIJK BELGIE

(texte applicable au 01-08-2008)

(tekst van toepassing op 01-08-2008)

8-1-1996

CHANCELLERIE DU PREMIER MINISTRE

KANSELARIJ VAN DE EERSTE MINISTER

Arrêté royal relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics.

Koninklijk besluit betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken.

TITRE VII - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROCÉDURE NÉGOCIÉE

TITEL VII - BIJZONDERE BEPALINGEN BETREFFENDE DE ONDERHANDELINGSPROCEDURE

Art. 120.- En application de l'article 17, § 2, 1°, a, de la loi, il peut être traité par procédure négociée sans publicité lors du lancement de la procédure lorsque la dépense à approuver ne dépasse pas, hors taxe sur la valeur ajoutée, le montant de **67.000 euros**.

Art. 120.- Bij toepassing van artikel 17, § 2, 1°, a, van de wet, kan tot de onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking bij de aanvang van de procedure worden overgegaan voor zover het goed te keuren bedrag, zonder belasting **over** de toegevoegde waarde, niet hoger ligt dan **67.000 euro**.

Pour les marchés publics de services au sens des catégories 6, 8 et 21 de l'annexe 2 de la loi, la dépense à approuver ne peut **atteindre**, hors taxe sur la valeur ajoutée, le montant prévu à l'article 53, § 3.

Voor de overheidsopdrachten voor aanneming van diensten in de zin van de categorieën 6, 8 en 21 van bijlage 2 van de wet, mag **de** goed te keuren **uitgave, zonder belasting over de toegevoegde waarde, het bedrag bepaald in artikel 53, § 3, niet bereiken**.

Le montant de ces marchés est à apprécier, selon le cas, en fonction des règles fixées par les articles 2, 28 ou 54 du présent arrêté.

Het bedrag van die opdrachten dient te worden getoetst volgens de regels vastgesteld naargelang het geval door de artikelen 2, 28 of 54 van dit besluit.

Dit bedrag van 67.000 EURO uit het KB van 8 januari 1996, is vervangen door het bedrag van 85.000 EURO in het KB Plaatsing Klassieke Sectoren van 15 juli 2011, **ware het niet dat de FED-net-onkosten voor de overheid 0,00 EURO bedragen ... waardoor die 85.000 EURO hier geen belang heeft.**

CHAPITRE 7. — *Attribution en procédure négociée*Section 1<sup>re</sup>. — *Seuils spécifiques*

Art. 105. Les paragraphes 1<sup>er</sup> et 3 de cet article reprennent en les adaptant des dispositions de l'article 120 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996. Le paragraphe 2 est nouveau. Il concerne le nouveau cas de

Le 2<sup>o</sup> prévoit un montant de 85.000 euros pour les marchés de travaux et de fournitures. Ce montant s'applique également pour les marchés de services lorsque ces derniers ne sont pas visés au 1<sup>o</sup>.

HOOFDSTUK 7. — *Gunning bij onderhandelingsprocedure*Afdeling 1. — *Specifieke drempels*

Art. 105. De paragrafen 1 en 3 van dit artikel bevatten een aangepaste versie van bepalingen van artikel 120 van het koninklijk besluit van 8 januari 1996. Paragraaf 2 is nieuw en heeft betrekking op het nieuwe

De bepaling onder 2<sup>o</sup> voorziet in een bedrag van 85.000 euro voor de opdrachten voor werken en leveringen. Dit bedrag geldt ook voor de opdrachten voor diensten voor zover 1<sup>o</sup> niet van toepassing is.