



# MODULAIRE WONINGEN 2023

**Mededingingsprocedure met  
onderhandeling en naleving van de  
Europese bekendmakingsregels**

## BESTEK

**Raamovereenkomst voor het  
ontwerp en de realisatie van  
modulaire wooneenheden**

Limietdatum selectiefase: 01/08/2023 Limietuur: 09:45





**DEFINITIES**

Voor de toepassing van de administratieve bepalingen wordt in de opdrachtdocumenten verstaan onder:

- De **aanbestedende overheid**: agentschap Wonen in Vlaanderen;
- De **inschrijver**: de onderneming die een offerte indient voor dit bestek;
- De **raamovereenkomst**: de overeenkomst tussen de aanbestedende overheid en de deelnemers die tot stand komt middels de sluiting van deze opdracht. De raamovereenkomst legt de basisvoorwaarden vast voor alle bestellingen die door de respectievelijke afnemers op deze raamovereenkomst worden geplaatst;
- De **afnemer**: elke mogelijke afnemer die een bestelling plaatst op de raamovereenkomst. Mogelijke afnemers zijn de Vlaamse woonmaatschappijen, Vlaamse lokale besturen en het agentschap Wonen in Vlaanderen;
- Een **opdracht**: een op de raamovereenkomst gebaseerde opdracht die voorziet in het ontwerp en de realisatie van modulaire wooneenheden in opdracht van een afnemer. Elke specifieke opdracht wordt door de afnemer door middel van een minicompetitie gegund aan één van de deelnemers die tijdens de specifieke minicompetitie een offerte heeft ingediend;
- De **deelnemer**: de inschrijver met wie de raamovereenkomst zal gesloten worden en die in aanmerking komt voor de gunning van bestellingen;
- De **opdrachtnemer**: de deelnemer aan wie een bestelling gegund wordt na toepassing van de regels voor de plaatsing van bestellingen via minicompetitie.





huidige overheidsopdracht door de opdrachtgever kan worden overgedragen, aan een nieuwe of hervormde entiteit die de opdracht van de opdrachtgever overneemt zonder dat de toestemming voor deze overdracht vanwege de deelnemer aan de procedure vereist is en dat (ii) die overdracht geen aanleiding kan geven tot enige vordering vanwege de deelnemer aan de procedure tot compensatie of aanpassing van de voorwaarden van de opdracht.

### 1.3 OPVRAGEN EXTRA INLICHTINGEN

Het opvragen van extra inlichtingen kan via het **forum in e-notification**.

Kandidaten kunnen vragen stellen aan de aanbestedende overheid over de inhoud van de opdrachtdocumenten en het verloop van de plaatsingsprocedure. Dit kan tot uiterlijk 10 dagen voorafgaand aan de uiterste datum van indiening, via het forum dat beschikbaar komt bij publicatie van de opdracht. Een vraag ontvangen na vermelde datum, kan de aanbestedende overheid als onontvankelijk verklaren en eventueel niet meer beantwoorden.

U krijgt toegang tot dit forum via het aankondigingsbericht van de opdracht op het platform e-Notification. U moet zich hiervoor aanmelden bij e-Notification. Meer informatie over het forum en hoe u hier toegang toe krijgt, vindt u in de [handleiding e-Notification](#).

De aanbestedende overheid beantwoordt alleen vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die bepalingen van de bestek en/of de aard en strekking van de procedure verder verduidelijken. Eventuele beweerde onwettigheden, onjuistheden, onduidelikheden of leemten moet u onmiddellijk melden.

Vragen of opmerkingen die een zeker bilateraal overleg of een onderhandeling zouden impliceren over de voorwaarden van het project, beantwoordt de aanbestedende overheid niet. De aanbestedende overheid beschikt hiervoor over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. De eerlijke mededinging en de gelijke behandeling van alle inschrijvers moet immers steeds gewaarborgd blijven.

De aanbestedende overheid zal vragen nauwkeurig onderzoeken en het antwoord samen met de vragen of opmerkingen (letterlijk, maar wel anoniem) op het forum bekendmaken. Het antwoord van de aanbestedende overheid maakt integraal deel uit van de opdrachtdocumenten.

### 1.4 PERCELEN

De opdracht is niet opgesplitst in percelen.

### 1.5 PLAATSINGSWIJZE EN PROCEDURE

Deze opdracht is een opdracht voor werken in de zin art. 2, 18° van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016. Hiervoor maakt de aanbestedende overheid gebruik van een mededingingsprocedure met voorafgaande bekendmaking in de zin van art. 2, 29° van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016. De opdracht neemt de vorm aan van een raamovereenkomst in de zin van art. 2, 35° van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016. Elke bestelling zal het voorwerp uitmaken van een **minicompetitie** waarbij de deelnemers in mededinging worden gebracht.

De aanbestedende overheid treedt op als aankoopcentrale voor de mogelijke afnemers. De afnemer staat zelf in voor de organisatie van een nieuwe oproep tot mededinging op grond van deze raamovereenkomst (minicompetitie).

De memorie van toelichting van de Wet op Overheidsopdrachten van 17 juni 2016 verduidelijkt dat iedere opdracht die over ontwerpactiviteiten gaat onder deze mogelijkheid valt, ongeacht of ze alleen over ontwerpactiviteiten gaat of ook over andere prestaties zoals de uitvoering in casu.

De aanbestedende overheid kiest de economisch meest voordelige offerte op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding. De gunningscriteria dienen als basis voor de beoordeling en rangschikking van de offertes. U vindt deze gunningscriteria in dit bestek onder punt 2.5. De gunningscriteria die de basis vormen van de latere minicompetities vindt u terug onder punt 3.

## 1.6 GRONDSLAG VAN DE OPDRACHT

Zijn onder meer en voor zover relevant toepasselijk:

- De wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 (Belgisch Staatsblad van 14 juli 2016), hierna genoemd Wet overheidsopdrachten;
- Het Koninklijk Besluit plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren van 18 april 2017 (Belgisch Staatsblad van 9 mei 2017), hierna genoemd KB Plaatsing;
- Het Koninklijk Besluit tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten van 14 januari 2013, zoals gewijzigd bij besluit van 22 juni 2017 (Belgisch Staatsblad van 27 juni 2017), hierna genoemd KB Uitvoering.;
- De wet betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 17 juni 2013;
- De wet van 20 maart 1991 betreffende de regeling van de erkenning van aannemers, het Koninklijk Besluit van 26 september 1991 en het Ministerieel Besluit van 27 september 1991;
- De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

U kunt deze regelgeving terugvinden op <https://overheid.vlaanderen.be/overheidsopdrachten-en-raamcontracten/belgische-regelgeving>

## 1.7 RAMING VAN DE OPDRACHT

De maximale waarde voor de realisatie van projecten binnen de raamovereenkomst bedraagt 260 miljoen euro per jaar gedurende de looptijd van de raamovereenkomst (max. 4 jaar).

Om het de aanbestedende overheid mogelijk te maken deze maximale waarde te respecteren zullen de opdrachtnemers haar zo snel mogelijk van de intentie om via de raamovereenkomst woningen te realiseren op de hoogte brengen. Deze intentie maakt u kenbaar via mail aan modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be.

## 1.8 TOEPASSELIJKE DOCUMENTEN EN PLANNEN

- Dit bestek, bestaande uit:

////////////////////////////////////

- De bijzondere beschrijving ‘Modulaire woningen 2023 – bestek’
- **Bijlage 1:** Aanvraag tot deelneming selectiefase MW2023
- **Bijlage 2:** Administratief bestek VM/B 2017, [Deel 2](#)
- **Bijlage 3:** Verbintenis terbeschikkingstelling middelen
- **Bijlage 4:** UEA-formulier
- **Bijlage 5:** Inschrijvingsformulier gunningsfase MW2023
- **Bijlage 6:** Simulatietabel MW2023

## 1.9 OVERIGE ALGEMEEN TOEPASSELIJKE BEPALINGEN

### 1.9.1 Exclusiviteitsrecht

Het sluiten van een overeenkomst op basis van dit bestek geeft de inschrijver geen exclusiviteitsrecht. Andere inschrijvers kunnen tijdens de looptijd van de overeenkomst opdrachten, identiek of analoog aan deze beschreven in dit bestek, uitvoeren. De inschrijver kan om die reden geen aanspraak maken op enigerlei vergoeding.

### 1.9.2 Geen afnamegarantie

Het zijn de woonmaatschappijen, lokale besturen en het agentschap Wonen in Vlaanderen die binnen de raamovereenkomst via een minicompetitie specifieke opdrachten kunnen bestellen. Deze partijen zijn en blijven volledig vrij om al dan niet gebruik te maken van of beroep te doen op deze raamovereenkomst. Ze bepalen en beslissen volstrekt autonoom of en in welke mate ze al of niet afnemen van deze raamovereenkomst.

### 1.9.3 Elektronisch indienen van kandidatuurstelling en offerte

Uw kandidaatstelling dient u verplicht elektronisch in via de [website e-Tendering](#)<sup>4</sup>. Een offerte intrekken kan via dezelfde website. Het uiterste tijdstip om uw gunningsdossier in te dienen, vindt u in de publicatie en op de eerste pagina van dit bestek.

Meer informatie over e-Tendering vindt u op de website <http://publicprocurement.be> of via de e-Procurement helpdesk.

### 1.9.4 Non-discriminatie

De inschrijver verbindt zich ertoe:

- Geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden;
- Toegankelijk te zijn voor iedereen;
- Elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen;
- De wetten en reglementen die de toepassing van non-discriminatie en gelijke kansen te bevorderen, te verdedigen en na te leven;

<sup>4</sup> Dit is een elektronisch platform volgens art. 14, §7 van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016. Deze website garandeert de naleving van de bepalingen van art. 84 van het KB-plaatsing van 18 april 2017.

- Bij het beroep doen op derden hen over onderhavige code te informeren en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren voor het toepasselijke reglement/de overeenkomst.

**1.9.5 Taalgebruik**

U communiceert mondeling en schriftelijk alleen in het Nederlands met de aanbestedende overheid. Als documenten niet in het Nederlands beschikbaar zijn kan de aanbestedende overheid een beëdigde vertaling eisen.

**1.9.6 Timing en verbintenistermijn**

Onder voorbehoud van wijzigingen geeft de aanbestedende overheid de volgende, indicatieve planning mee. De inschrijver kan zich hieraan geen recht ontlenen of zijn kandidaatstelling, en later in te dienen voorstel, hierop steunen of ervan afhankelijk maken.

Uiterste datum indiening kandidaatstelling = datum x	Verbintenistermijn	Einde verbintenistermijn
Gunningsfase	120 kalenderdagen	Datum x + 120 kld

**1.9.7 Raadplegen van dossier**

U kunt het dossier raadplegen via het bekendmakingsbericht in e-Notification en op de [website van Wonen in Vlaanderen](#).





verklaring onder ede toevoegen. Voor landen die geen certificaat of document voorzien kan een plechtige verklaring van de betrokkene voor een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, notaris of bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst of van het land waar de betrokkene gevestigd is.

## **2.2 SELECTIECRITERIA**

De inschrijver moet voldoen aan onderstaande selectiecriteria, dit zijn ontvankelijkheidscriteria. De inschrijver waarvan de aanbestedende overheid de intrinsieke kwaliteiten negatief beoordeelt kan niet verder aan deze procedure deelnemen.

### **2.2.1 Economische en financiële draagkracht**

De economische en financiële draagkracht van de inschrijver beoordeelt de aanbestedende overheid via:

- **De jaaromzet in de laatste twee beschikbare jaren**  
Tijdens deze referentiejaren bedroeg de jaaromzet minimaal  $1,5 \times 160.000 \text{ euro/wgl.} \times \text{aantal wgl.}$ , met als absolute minimum 9.300.000 euro.
- **Het resultaat van het boekjaar (code 9904) in de laatste twee beschikbare jaren**  
Het resultaat van het boekjaar (code 9904) was tijdens deze referentiejaren positief (geen verlies van het boekjaar).
- **Het eigen vermogen in uw balanstotaal in de laatste twee beschikbare jaren**  
Tijdens deze referentiejaren bedroeg het aandeel van uw eigen vermogen in het balanstotaal:
  - Minimaal 15% voor ondernemingen met een jaarrekening volgens het volledig schema
  - Minimaal 20% voor ondernemingen met een jaarrekening volgens het verkorte schema.
- **Het eigen vermogen in de laatste twee beschikbare jaren**  
Tijdens deze referentiejaren bedroeg het eigen vermogen minimaal 1.800.000 euro.

Indien men in 1 van de 2 gevraagde boekjaren niet zou voldoen aan een criterium, kan een gemotiveerde afwijking toegestaan worden.

**Om uw economische en financiële draagkracht te beoordelen bezorgt u alle nodige documenten.**

### **2.2.2 Technische - en beroepsbekwaamheid**

**Minimale vereisten:**

- U legt minstens één en maximaal drie relevante referenties voor van uitgevoerde woninggroepen die u ontwierp en/of bouwde met een modulair bouwsysteem. Deze referenties zijn opgeleverd.
  
- U stelt een ontwerpteam samen dat minstens bestaat uit:
  - Een master in de architectuur of een master in de ingenieurswetenschappen, afstudeerrichting architectuur (ontwerp)
  - Een master in de ingenieurswetenschappen, afstudeerrichting architectuur of bouwkunde (studie stabiliteit)
  - Een bachelor bouw of industrieel ingenieur bouw (studie technieken)
  - Een EPB-verslaggever
  - Een veiligheidscoördinator tijdelijke en mobiele bouwplaatsen
  - Een ventilatieverslaggever

////////////////////////////////////

- Met de geschikte diploma's en ervaring kan eenzelfde persoon binnen het team verschillende taken op zich nemen. Alleen na schriftelijk akkoord van de aanbestedende overheid kan u een aangeduid persoon nadien nog vervangen.
- Minstens één architect of ingenieur-architect van het team is ingeschreven op de tabel van de Orde van Architecten en verzekerd volgens de verplichtingen van de Orde.
- Het ontwerpteam vormt samen met de hoofdaannemer het bouwteam.

**Om uw technische en beroepsbekwaamheid te beoordelen, bezorgt u:**

- Minstens één en maximaal drie relevante referenties van ontwerpen of realisaties waarbij u gebruik maakte van een modulair bouwsysteem dat minstens vergelijkbaar is met het bouwsysteem waarmee u hier inschrijft.
  - Als de referentie een project voor een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij is, dan volstaat het projectnummer en uw betrokkenheid bij het project aan te geven.
  - Als de referentie geen project voor een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij is, bezorgt u voor elke referentie:
    - ▶ De locatie, eventueel met inplantingsplan van het project
    - ▶ De bouwheer
    - ▶ Het bedrag van de uitgevoerde werken
    - ▶ Een kopie van het PV-voorlopige oplevering
    - ▶ Een summier omschrijving van het project (max. 1 A4)
    - ▶ Foto's van de realisatie (max. 1 A4)
- Een overzicht van de ontwerpteamleden met:
  - Identificatiegegevens per lid: naam, adres, e-mail, telefoon en de taak van het lid in het ontwerpteam MW2023
  - Een afschrift van het diploma/getuigschrift nodig voor de uitoefening van de functie in het ontwerpteam MW2023
- De gegevens van de hoofdaannemer:
  - Identificatiegegevens: naam van de onderneming en de vertegenwoordiger ervan, adres, e-mail, telefoon, ondernemingsnummer
  - Erkenningsklasse en categorie

**Erkenning aannemer:**

Voor deze werken is er een passende erkenning vereist in de zin van de Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van de opdrachtnemers van werken.

De aanbestedende overheid is van oordeel dat de vereiste erkenning klasse 8, categorie D is.

**Bewijsmiddelen:**

De inschrijver verklaart op het UEA of hij al dan niet voldoet aan de selectiecriteria.

## 2.3 BEROEP OP DE DRAAGKRACHT

De inschrijver kan een beroep doen op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten, om zo te voldoen aan de selectiecriteria (behalve voor criteria over de geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen).

Dan gelden de volgende regels:

- Als inschrijver voegt u de nodige documenten toe aan uw offerte. Deze documenten, verduidelijken de verbintenis van de onderaannemers of andere entiteiten dat zij de nodige middelen voor de opdracht voor u ter beschikking stellen. U kan hiervoor het model “Verbintenis terbeschikkingstelling middelen” gebruiken dat u vindt als bijlage 6 bij dit bestek.
- Doet u een beroep op de draagkracht van een onderaannemer(s) of entiteit(en) dan mag op hen ook geen uitsluitingsgronden gelden zoals bedoeld in bepaling 2.1. Ook geldt onverminderd de mogelijkheid om corrigerende maatregelen te nemen.
- Doet u een beroep op draagkracht voor bepaalde studie- en beroepskwalificaties of relevante beroepservaring, dan bent u verplicht om voor de uitvoering van de opdracht daadwerkelijk een beroep te doen op hen. Voor het inzetten van andere onderaannemers moet u eerst de toestemming van de aanbestedende overheid krijgen.
- Doet u een beroep op de draagkracht voor economische en financiële criteria, dan bent u, als inschrijver, samen met de entiteiten of onderaannemer waarop u zich beroept, hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht. De entiteiten of onderaannemers in kwestie moeten deze hoofdelijke aansprakelijkheid schriftelijk aanvaarden in de bovenvermelde verbintenis.

Onder dezelfde voorwaarden kan een combinatie van inschrijvers zich beroepen op de draagkracht van de deelnemers aan de combinatie of van andere entiteiten.

## 2.4 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De inschrijver legt overeenkomstig artikel 73 van de Wet Overheidsopdrachten een ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) voor. Het UEA bestaat uit een eigen verklaring die de aanbestedende overheid als voorlopig bewijs aanvaardt dat op de inschrijver geen uitsluitingsgrond geldt (zie 2.1) en dat de inschrijver voldoet aan de selectiecriteria (zie 2.2).

Voor opmaak van het UEA kunt u gebruik maken van het formulier, dat als XML-bestand in de opdrachtdocumenten werd opgenomen, en dat kan ingevuld worden via de online tool: <https://uea.publicprocurement.be>

Een handleiding voor gebruik van de online tool is terug te vinden op:

<https://www.publicprocurement.be/nl/documenten/handleiding-uea-service-voor-ondernemingen>

- Zie 2.1 Een bestaand UEA (aanvraag of antwoord) importeren en bewerken

Gelieve het ingevulde UEA als pdf-bestand toe te voegen aan de aanvraag tot deelneming.





- De architecturale kwaliteit bij één van de basistypes niet voldoet aan de minimumeisen en dus minder dan de helft van de punten behaalt.
- Voor ‘energie’ niet voldaan is aan de wettelijke gestelde minimumeisen van 2023 en 2024.

### 3.1.2 Gunningscriteria raamovereenkomst

Er zijn drie gunningscriteria:

- 1. Kostprijs van de bouwwerken (40 punten)**
- 2. Architecturale en stedenbouwkundige waarde (40 punten)**
  - Planfunctionaliteit van de basistypes (10 punten)
  - Technische kwaliteit van de basistypes (20 punten)
  - Wijze van schakeling van de verschillende basistypes (10 punten)
- 3. Productie- en bouwsnelheid (20 punten)**

#### 3.1.2.1 Kostprijs van de bouwwerken

De simulatietabel MW2023 (**bijlage 4**) bepaalt de maximale prijs voor de bouw van de wooneenheden. Artikel 2.6.1 kostprijs realisatie vermeldt de posten die de inschrijver niet in zijn prijsopgave mag opnemen. Een overschrijding van het prijsplafond bouw betekent automatisch een niet-rangschikking van de offerte.

De simulatietabel MW2023 (versie geldig op datum opening bieding offerte) dient als basis voor de beoordeling en puntentelling van de kostprijs van de bouwwerken. De aanbestedende overheid vergelijkt de vraagprijs bouwkost (excl. btw) met het ‘financieringsplafond bouwcost’.

De puntenverdeling gebeurt als volgt:

Percentage t.o.v. financieringsplafond bouwkost nieuwbouw	Aantal punten
% > 100%	Uitsluiting
99% < % ≤ 100%	0
98% < % ≤ 99%	4
97% < % ≤ 98%	8
96% < % ≤ 97%	12
95% < % ≤ 96%	16
94% < % ≤ 95%	20
93% < % ≤ 94%	24
92% < % ≤ 93%	28
91% < % ≤ 92%	32
90% < % ≤ 91%	36
% < 90%	40

Elk basistype krijgt een score op 40 punten. Het gemiddelde van de vier scores (van de vier basistypes) bepaalt de totale score voor dit criterium. Scoort één van de basistypes niet de helft, dan is de score voor het geheel ‘onvoldoende’.

De prijzen die u gebruikt voor de opdrachten binnen een mini-competitie mogen hoogstens gelijk zijn aan deze die opgeven werden binnen de raamovereenkomst.

### 3.1.2.2 Architecturale en stedenbouwkundige waarde

De beoordeling voor dit criterium gebeurt op basis van de [Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw 2022](#) en het [Bouwtechnisch Bestek Woningbouw](#).

Deze documenten vormen samen het referentiekader waaraan u minimaal moet voldoen.

De MW2023-procedure aanvaardt geen projecten die voor beoordeling naar de kwaliteitskamer moeten. Het hoofdstuk 'Afwijkingen' uit de Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw geldt dus niet voor deze projecten.

We willen de uiteindelijke huurder of koper steeds een betaalbare, veilige, gezonde, energiezuinige, milieu- en gebruiksvriendelijke woning aanbieden.

Ook de technische kwaliteit maakt deel uit van de architecturale en stedenbouwkundige waarde. Aangezien u met een niet-traditionele bouwwijze werkt, bezit het gebruikte systeem de nodige technische goedkeuringen en attesten. **U voegt een nota toe die het systeem omschrijft samen met een lijst van de behaalde technische goedkeuringen en attesten.**

#### 3.1.2.2.1 Puntentelling architecturale en stedenbouwkundige waarde (40 punten)

Dit criterium bevat drie subcriteria:

- Planfunctionaliteit van de basistypes
- Technische kwaliteit van de basistypes
- Wijze van schakeling van alle basistypes

De jury rangschikt alleen een offerte die op elk subcriterium van het criterium 'architecturale en stedenbouwkundige waarde' minimaal de helft van de punten scoort. De maximale score per subcriterium vindt u bij de beschrijving van deze subcriteria.

- Planfunctionaliteit (maximaal 10 punten)

De jury beoordeelt (het ontwerp van) elk basistype op:

- De algemene uitgangspunten:
  - Zelfstandige woonentiteit
  - Prijsbewust – compact bouwen
  - Bouwen voor iedereen
  - Functionele bemeubelbaarheid
- De relatie van de ruimten/zones onderling
- De relatie van het gebouw met de omgeving en buitenruimte
- De circulatieruimte in de wooneenheid in verhouding tot de nuttige woonoppervlakte
- Het behalen van basiscomfort en afwerkingen zoals beschreven in leidraad
- De onderhouds- en gebruiksvriendelijkheid van het gebouw en de individuele wooneenheden
- De rationaliteit van het ontwerp

Elk basistype krijgt een score op 10 punten. Het gemiddelde van de vier scores (van elk basistype) bepaalt de totale score voor dit criterium. Scoort één van de basistypes niet de helft, dan is de score voor het geheel 'onvoldoende'.

- Technische kwaliteit (maximaal 20 punten)

////////////////////////////////////



De jury beoordeelt (het ontwerp van) elk basistype op:

- Duurzaamheid: aandacht voor duurzaam ruimtegebruik, duurzame energie, duurzaam materiaalgebruik.
  - Circulariteit: mogelijk hergebruik en flexibel gebruik van de wooneenheden en materialen
  - Gebruik van onderhouds- en gebruiksvriendelijke materialen en technieken. Dit is een bijzonder aandachtspunt aangezien de afnemers in bijna alle gevallen eigenaar blijven van de wooneenheden en dus instaan voor onderhoud en herstellingen tijdens de levensduur van de wooneenheden.
  - Robuustheid van de woningen: de aanbestedende overheid wenst de woningen in te zetten voor uiteenlopende, specifieke doeleinden zoals sociale woningbouw, huisvesting dak- en thuislozen en noodwoningen.
  - Integratie van de gebruikte technieken in het plan
  - Logische structuur en opbouw van het ontwerp
  - Compactheid in functie van energiezuinigheid en kostprijsbeheersing
  - Het voldoen aan de energieprestatienormen
- Voor deze opdracht betekent dit minstens voldoen aan [de eisen van 2023](#). Projecten, afgesloten binnen dit raamcontract, voldoen minstens aan de eisen die gelden bij de aanvraag van de specifieke omgevingsvergunning.

Elk basistype krijgt een score op 20 punten, het gemiddelde van de vier scores (van elk basistype) bepaalt de totale score voor dit criterium. Scoort één van de basistypes niet de helft, dan is de score voor het geheel 'onvoldoende'.

- [Schakeling van de vier basistypes \(maximaal 10 punten\)](#)

De terreinen voor de realisatie van de projecten binnen deze raamovereenkomst zijn nog niet gekend. Het is belangrijk dat het gebouw in variërende omstandigheden een goede relatie behoudt met de omgeving.

Deze MW2023 heeft niet tot doel hoogbouw te realiseren, dit vraagt een specifieke benadering. We willen wel graag een inzicht in de mogelijkheden van schakelen en stapelen die uw systeem biedt. U geeft deze mogelijkheden mee in de beschrijving van uw bouwsysteem.

De jury beoordeelt het ontwerp van 20 geschakelde wooneenheden in een gebouw, samengesteld uit de combinatie van uw vier basistypes. De mogelijke schakeling van de verschillende woningtypes op een logische, inventieve en breed toepasbare manier speelt hierbij een belangrijke rol.

### **3.1.2.3 Productie- en bouwsnelheid**

Het is expliciet de bedoeling van de aanbestedende overheid om op relatief korte termijn bijkomende sociale huur- of koopwoningen, huisvesting voor dak- en thuislozen en noodwoningen te realiseren.

Daarnaast staat de modulaire bouwmethode in principe garant voor een korte realisatietermijn.

Om het belang van deze twee elementen te beoordelen, brengen we het criterium 'productie- en bouwsnelheid' mee in rekening. We houden hierbij rekening met de termijn vanaf de sluiting van de opdracht tot de datum van voorlopige oplevering van de opdracht. We rekenen hierbij in kalenderdagen.

//

Om dit gunningscriterium te kunnen beoordelen, geeft u een gedetailleerde productie, leverings- en plaatsingsplanning op voor de realisatie van de 20 geschakelde wooneenheden die u voorstelt in het kader van het vorige gunningscriterium.

Het criterium productie- en bouwsnelheid staat op 20 punten. We beoordelen dit criterium door de totale door u opgegeven termijn in kalenderdagen voor de productie en bouw van de 20 geschakelde wooneenheden te vergelijken met de kortste productie- en bouwsnelheid van alle inschrijvers. We passen hierbij volgende formule toe:

$$\text{Score} = \left( \frac{\text{kortste productie – en bouwsnelheid}}{\text{uw productie – en bouwsnelheid}} \right) \times 20 \text{ punten}$$

De door u opgegeven productie- en bouwsnelheid vormen samen de realisatietermijn en moet realistisch zijn. De aanbestedende overheid kan de door u opgegeven realisatietermijn steeds controleren aan de hand van/vergelijken met (de door u opgegeven) referentieprojecten. De realisatietermijn van de opdrachten die uitgeschreven worden, is op het niveau van de in deze gunningsfase van de opdracht opgegeven realisatietermijn. Als tijdens de uitvoering van de opdrachten blijkt dat de opdrachtnemer zich niet houdt aan de hier door hemzelf opgegeven realisatietermijn, zal een eenmalige veragringsboete van 5% van de opdrachtsom van de specifieke opdracht toegepast worden bovenop de wettelijk vastgelegde veragringsboetes in art. 46, 46/1, 86 van KB Uitvoering.

**3.1.3 Beoordeling door jury**

Een jury beoordeelt de ontvankelijke offertes en bepaalt op basis van de gunningscriteria maximum drie deelnemers van de opdracht.

**Samenstelling jury**

De jury bestaat uit bouwtechnisch deskundigen:

- Een vertegenwoordiging van de woonmaatschappijen
- Een vertegenwoordiging van de lokale besturen
- Een vertegenwoordiging van Wonen in Vlaanderen

Het afdelingshoofd van de afdeling sociale woonprojecten neemt de uiteindelijke beslissing op basis van het juryadvies en vertrouwt de opdracht toe aan maximum 3 inschrijvers.

**3.1.4 Vergoeding best gerangschikte inschrijvers**

Bij deelname van meer dan vier inschrijvers zullen alleen de vier best gerangschikte inschrijvers die niet op een uitsluitingscriterium stuiten een schadeloosstelling van 4.500 euro ontvangen. De algemene rangschikking bepaalt wie de schadeloosstelling ontvangt. U vraagt deze vergoeding zelf op bij de aanbestedende overheid na sluiting van de opdracht.

**3.2 PRIJSBEPALING VAN DE OFFERTE**

De offerte vormt een overeenkomst tegen een globale prijs<sup>5</sup>. U levert de wooneenheden instapklaar op.

<sup>5</sup> Art.10.1 van bijzonder bestek VM/B 2017-tweede deel (bijlage 2) niet van toepassing op deze procedure



### 3.2.1 Kostprijs realisatie

De beoordeling van de prijs voor de realisatie van de wooneenheden gebeurt via de simulatietabel MW2023 (bijlage 3). De index is deze geldig op datum van de uiterste indieningsdatum van de offerte.

Overschrijdt de prijs voor de realisatie (van een van de types en/of de schakeling ervan) het prijsplafond, dan betekent dit automatisch de niet-rangschikking van de offerte.

De inschrijver baseert zich voor het bepalen van de kostprijs van zijn ontwerp, van elk basistype en van de geschakelde basistypes, op de kostprijs van een instapklare en opgeleverde woongelegheden.

Varianten zijn niet toegelaten.

Wijzigingen in de regelgeving kunnen een invloed hebben op bestaande technische eisen. De bestekken voor de specifieke opdrachten houden hier rekening mee. Indien er aanpassingen nodig zijn ten opzichte van de oorspronkelijke offerte, onderhandelt u deze voor het sluiten van de definitieve overeenkomst. Wijzigingen die de deelnemer tijdens het uitvoeren van de specifieke opdracht signaleert, kunnen niet tot meerprijzen leiden. Voor wijzigingen die tot minwerken leiden, kan de afnemer altijd een minprijs onderhandelen.

#### De offerteprijs is exclusief:

- De aansluitings- en plaatsingskosten die de netbeheerder aanrekent (elektriciteit, water, aardgas, tv, telefoon, internet)
- De plaatsing van de tellers van de netbeheerder
- De aansluitingskosten voor riolering
- De (eventuele) overname van scheimuren
- Schoringswerken en bronbemaling
- Omgevings- en wegeniswerken op gronden die publiek domein worden
- Niet-gesubsidieerde toe- en afvoerleidingen voor nutsvoorzieningen (als de inschrijver deze nog moet aanleggen of verplaatsen: elektriciteit, gas, water, tv- en telecomunicatiedistributie, riolering)
- Ruimten, binnen het project, die niet voorzien zijn voor de sociale woningen zoals bv. winkels, kantoorruimte...
- De (eventueel) stedenbouwkundig verplichte hoogspanningscabine
- De studiekosten van het ontwerpteam

#### De offerteprijs is inclusief:

- Alle noodzakelijke graafwerken, aansluitbochten, wachtleidingen, binnenleidingen en contactdozen, leidingen en riolering op privaat domein die nodig zijn om te voldoen aan de richtlijnen van de netbeheerders.
- De inrichting van:
  - De private buitenruimte, toegangspad, omheining en grasaanleg
  - De semipublieke buitenruimte die niet overgedragen wordt naar openbaar domein





**Let op!** Geen enkele simulatietabel mag het conformiteitspercentage van 100% overschrijden.

### **3.3.6 Indienen van de offerte**

U bent verplicht uw offerte elektronisch in te dienen via de [website e-Tendering](#)<sup>6</sup>. Via deze website trekt u eventueel ook een ingediende offerte opnieuw in. Meer informatie over e-Tendering vindt u op de website <http://publicprocurement.be> of via de e-procurement helpdesk.

Het indieningsrapport van uw offerte ondertekent u met een geldige gekwalificeerde elektronische handtekening. Een gescande handtekening is onvoldoende!

Alleen een bevoegd persoon (of bevoegde personen) kan de offerte ondertekenen. U voegt daarom de nodige documenten toe waaruit de bevoegdheid blijkt om de onderneming te verbinden (uittreksels van de statuten, volmacht...).

Dient u als combinatie een voorstel in? Dan moet voor elke deelnemer aan de combinatie een bevoegd persoon (of bevoegde personen) een elektronische handtekening plaatsen. De bevoegdheid kan hierbij blijken uit een volmacht.

---

<sup>6</sup> Dit is een elektronisch platform volgens art. 14, §7 van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016. Deze website garandeert de naleving van de bepalingen van art. 84 van het KB-plaatsing van 18 april 2017.



## 4 PLAATSING OPDRACHTEN

### 4.1 ALGEMEEN

Iedere opdracht zal het voorwerp uitmaken van een minicompetitie waarbij de deelnemers aan de raamovereenkomst opnieuw in mededinging worden gebracht. De opdracht, afgesloten binnen de raamovereenkomst, baseert zich op het ontwerp dat bestaat uit (een combinatie van) de door de deelnemer in de offerte van de raamovereenkomst opgegeven basistypes. Afwijkingen van deze basistypes zijn mogelijk.

De opdrachtdocumenten van de mini-competitie bepalen de specifieke opdracht op de opgegeven locatie.

De verschillende opdrachtgevers kunnen verschillende specifieke richtlijnen, werkwijzen en typedocumenten gebruiken.

Indien de opdrachtgever een woonmaatschappij of het agentschap Wonen in Vlaanderen is, maakt de deelnemer het dossier in elk stadium (voorontwerp – basisaanbestedingsdossier) op volgens de bouwtechnische en conceptuele normen en richtlijnen van Wonen in Vlaanderen die gelden voor sociale woonprojecten. De deelnemer gebruikt hiervoor in dat geval de documenten van Wonen in Vlaanderen en volgt het reguliere financieringstraject (lange termijnplanning - korte termijnplanning – jaarbudget).

U vindt alle normen en richtlijnen en de te gebruiken typedocumenten terug op [onze website](#).

Andere opdrachtgevers kunnen eigen specifieke normen en richtlijnen meegeven en specifieke documenten ter beschikking stellen.

### 4.2 GUNNINGSCRITERIA

De gunningscriteria worden per minicompetitie opgenomen in de opdrachtdocumenten. De gehanteerde gunningscriteria zijn in ieder geval gebaseerd op de gunningscriteria van de raamovereenkomst maar toegespitst op de specifieke opdracht.

De weging van deze gunningscriteria kan verschillen van deze van de oorspronkelijke raamovereenkomst maar zal zich in ieder geval bevinden binnen de hieronder opgenomen vorken:

- Prijs: 40 tot 100 punten
- Inpasbaarheid van het voorstel op de specifieke locatie rekening houdend met het specifieke programma van eisen van de opdrachtgever: 0 tot 50 punten
- Snelheid van productie en levering: 0 tot 50 punten

Elke opdracht wordt gegund aan de deelnemer die in het kader van de gevoerde minicompetitie de offerte indient met de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

### 4.3 PRIJSBEPALING VAN DE OPDRACHT

De offerte vormt een overeenkomst tegen een globale prijs<sup>5</sup>. U levert de wooneenheden instapklaar op.

De beoordeling van de prijs voor de realisatie van de specifieke wooneenheden gebeurt in het geval van de bouw van sociale woningen altijd via de simulatietabel MW2023. De versie van de simulatietabel en de index zijn deze geldig op datum van de uiterste indieningsdatum van de offerte. De prijs van het specifieke project zal het maximum leningsplafond volgens de geldende simulatietabel niet overschrijden.