



MODULAIRE WONINGEN (MW2023)

De specifieke opdracht binnen de
raamovereenkomst d.m.v. minicompetitie



1 ALGEMENE INFORMATIE

1.1 LAUREATEN OPDRACHT

Wonen in Vlaanderen sloot met de volgende ondernemingen een raamovereenkomst af voor het ontwerp en de realisatie van modulaire wooneenheden:

1. Maatschap **Dethier** – B+architecten
Industrieterrein Kolmen 1107, 3570 Alken
Contactpersoon: Jeroen Gielen, j.gielen@groepdethier.be, +32 477 51 91 26
2. Combinatie samenwerkingsverband **Wolfe (Skilpod)** – groep Van Roey en samenwerkingsverband
AHArchitects – B-architecten
Acaciastraat 17, 2440 Geel
Contactpersoon: Toon-Bert Panis, Toon-Bert.Panis@skilpod.com, +32 476 36 24 46
3. **CIT Blaton** met architectenbureau Aché Terra
Jean Jaurèsstraat 50, 1030 Brussel
Contactpersoon: Marjan D'Hose, mdhose@citblaton.be, +32 468 26 48 61

1.2 LOOPTIJD VAN DE RAAMOVEREENKOMST

De raamovereenkomst heeft een looptijd van 4 jaar die startte op 21 november 2023. Dit betekent dat, om een bestelling te plaatsen binnen de raamovereenkomst, de woonmaatschappij of het lokaal bestuur binnen deze termijn een contract afsluit met één van de drie bovenvermelde ondernemers. Het contract omvat een akkoord over de opdracht met vermelding van de prijs.

1.3 MOGELIJKE AFNEMERS

De woonmaatschappijen (WM), de Vlaamse lokale besturen en het agentschap Wonen in Vlaanderen (hierna afnemers genoemd) kunnen binnen deze raamovereenkomst specifieke opdrachten bestellen. Bij de bestelling van een specifieke opdracht, m.a.w. een opdracht binnen deze raamovereenkomst, treedt de afnemer zelf op als opdrachtgevend bestuur/bouwheer en stelt een grond ter beschikking voor de realisatie van de specifieke opdracht.

De afnemer binnen deze raamovereenkomst zet de modulaire woningen in als sociale woningen, noodwoningen, woningen voor dak- en thuislozen of woningen voor een andere specifieke doelgroep. De focus kan binnen deze verschillende woninggroepen licht verschillen. In het bestek voor de specifieke opdracht geeft de afnemer de specificaties mee. De woningen die binnen sociale woningbouw gerealiseerd worden, voldoen aan de geldende normen en richtlijnen voor sociale woningbouw.



1.4 VOORWAARDEN SITE

U bent als afnemer eigenaar van de grond of u heeft een recht van erfpacht of opstal op de grond.

Het terrein voor de specifieke opdracht:

- Ligt aan een uitgeruste weg (beschikt over basisinfrastructuur zoals wegenis en riolering)
- Kleinere infrastructuurwerken of herinrichtingswerken aan het openbaar domein zijn eventueel mogelijk. U meldt hiervoor een verrichting aan via Projectportaal
- Elk nieuw ontwerp bestaat bij voorkeur uit (een combinatie van) de basistypes. Alle basistypes moeten niet (meer) voor te komen.

2 HOE VERLOOPT DE PLAATSING VAN EEN OPDRACHT BINNEN DE RAAMOVEREENKOMST?

Iedere opdracht zal het voorwerp uitmaken van **een minicompentitie** waarbij de afnemer de drie laureaten van de raamovereenkomst opnieuw in mededinging brengt.

U kunt nadien de opdracht rechtstreeks plaatsen bij de onderneming met de – volgens de gunningscriteria van uw specifieke opdrachtdocumenten - economisch meest voordelige offerte.

Hierna geven we de te zetten stappen mee:

2.1 INTENTIE AFNAME

U brengt Wonen in Vlaanderen via modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be op de hoogte van uw intentie om via de raamovereenkomst sociale woningen te realiseren. Bezorg hierbij alle beschikbare informatie over de site (eventueel verrichtingsnummer) en omschrijf kort het project dat u voor ogen heeft.

Wonen in Vlaanderen bezorgt u daarna de offertes die als basis dienden voor het gunnen van de raamovereenkomst.

2.2 MINICOMPETITIE

2.2.1 Planning

- Start altijd met de opmaak van een planning voor het volledige proces van de minicompentitie. De administratieve doorlooptijd past u aan aan de aard en de grootte van het project. Een vooraankondiging kan eventueel de doorlooptijd inkorten. Een realistische doorlooptijd situeert zich tussen de 4 en 8 weken.
- Om de slaagkans van uw woonproject in te schatten toetst u dit best zo snel mogelijk af bij het lokaal bestuur.
- Het kan interessant zijn om **een (digitale) informatiesessie** te organiseren waarop je eventuele vragen van de deelnemers over de concrete opdracht rechtstreeks kan beantwoorden. Een bijkomend voordeel van een informatiesessie is dat alle deelnemers op hetzelfde moment over dezelfde informatie beschikken en

2.2.4 Prijsbepaling

De offerte vormt een overeenkomst tegen een globale prijs. De onderneming levert de wooneenheden instapklaar op.

De beoordeling van de prijs voor de realisatie van de specifieke wooneenheden gebeurt via de FS3-simulatietabel. De versie van de simulatietabel en de index zijn deze geldig op datum van de uiterste indieningsdatum van de offerte van de minicompetitie. De simulatietabel wordt steeds aangepast aan de specifieke locatie en typologie.

De prijs van het specifieke project mag het maximum leningsplafond volgens de geldende simulatietabel **niet** overschrijden.

2.2.5 Openen en beoordelen

De offertes van de minicompetitie komen uiterlijk op de vooraf vastgestelde deadline per e-mail bij de afnemer toe. Alle partijen aan wie het raamcontract gegund werd, kunnen deelnemen aan de minicompetitie. Er is echter geen verplichting om deel te nemen, een uitgenodigde deelnemer kan ook kiezen om niet deel te nemen.

Ontvangt u een offerte, bevestig dan de ontvangst ervan via e-mail maar open deze nog niet! Om de deelnemers gelijke kansen te bieden, worden alle offertes op dezelfde openingsdatum en –uur geopend en nadien beoordeeld.

Voor de beoordeling gebruikt u een beoordelingsformulier waarin u de motivering en de punten per offerte opneemt.

De uiteindelijke beslissing van het beoordelingsteam neemt u op in een gemotiveerde gunningsbeslissing. De gunningsbeslissing is het enige formele document dat opgemaakt en ondertekend moet worden. Ondertekenen kan hetzij digitaal (DTP – digitaal tekenplatform – of PDF), hetzij door op papier te ondertekenen en in te scannen. Het beoordelingsformulier is een bijlage bij deze gunningsbeslissing en bevat de motivering voor de beslissing.

U bezorgt deze documenten aan Wonen in Vlaanderen via modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be.

Wonen in Vlaanderen is wettelijk verplicht de afname van de raamovereenkomst bij te houden en op te volgen en baseert zich hiervoor op de door u bezorgde documenten.

Als het beoordelingsteam van mening is dat geen van de bezorgde offertes voldoet, dan maakt u een gemotiveerde beslissing tot niet-plaatsing op. Dit document ondertekent u ook formeel. Het beoordelingsformulier is een bijlage bij deze beslissing tot niet-plaatsing. Ook deze documenten bezorgt u aan Wonen in Vlaanderen via modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be

2.2.6 Informeren en sluiten

Elke opdracht wordt gegund aan de deelnemer die in het kader van de gevoerde minicompetitie de economisch meest voordelige offerte indient.

2.2.7 Gunningsbeslissing

2.2.7.1 Beslissing tot gunning en sluiten van de opdracht

Informereren over het gunnen én sluiten van de opdracht kan in één beweging. Voor het gunnen van de minicompetitie moet u geen wachttermijn respecteren. Verstuur hiervoor een e-mail naar de deelnemer waaraan u de opdracht gunt met de gunningsbeslissing en de bijlage bij deze beslissing – het beoordelingsformulier.

De deelnemers waaraan u niet gunt, verwittigt u op hetzelfde moment per e-mail en aangetekende brief. U bezorgt hun ook de gunningsbeslissing en het bijhorende beoordelingsformulier.

Let op! U bezorgt aan elke inschrijver de beoordeling van zijn eigen offerte, niet de beoordeling van de andere ingediende offertes.

Let op! Als WM moet uw dossier de nodige programmatiestappen doorlopen. U neemt in uw gunningsbeslissing best een clause op dat u de werken pas effectief kunt bestellen na bevestiging van de financiering door Wonen in Vlaanderen.

2.2.7.2 Beslissing tot niet-gunning van de opdracht

Informereren over het niet-gunnen van de opdracht gebeurt via e-mail en aangetekende brief naar alle deelnemers aan de minicompetitie. U voegt de beslissing tot het niet-gunnen en de bijlage bij deze beslissing – het beoordelingsformulier toe aan de brief.

2.2.8 Controle uitvoering

Een belangrijk verschil tussen de klassieke bouwmethode en modulair bouwen is de langere productietijd in de fabriek en de kortere realisatietijd op de werf. Hierdoor kan het aangewezen zijn dat u tijdens de uitvoering van de werken ook controles in de productiehal uitvoert. U vermeldt deze mogelijkheid dan ook bij voorkeur in uw opdrachtdocumenten.

2.3 BESTELLING VAN DE OPDRACHT

Tot slot bestelt u de specifieke opdracht (binnen de raamovereenkomst) door de deelnemer waaraan u de opdracht gunt de bestelbrief te bezorgen.

U vermeldt in deze bestelbrief:

- Het bestelbedrag excl. btw
- De uitvoeringstermijn

U bezorgt Wonen in Vlaanderen een kopie van deze bestelbrief via modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be
Let op: als woonmaatschappij bestelt u de werken pas nadat u bevestiging kreeg van de financiering (zie verder 'Specifiek voor woonmaatschappijen).

3 SPECIFIEK VOOR WOONMAATSCHAPPIJEN

3.1 TECHNISCHE DOSSIERS - FINANCIERING

Om financiering voor uw woonproject te verkrijgen dient u de nodige dossiers in voor advies en volgens de bouwtechnische en conceptuele normen en richtlijnen van Wonen in Vlaanderen die gelden voor sociale woonprojecten. U gebruikt hiervoor de documenten van Wonen in Vlaanderen en volgt het reguliere financieringstraject. In het Projectportaal maakt u een standaardwoonproject aan en duidt u aan dat u woningen realiseert via een D&B-raamcontract van Wonen in Vlaanderen.

3.1.1 Dossier voorontwerp - Meerjarenplanning

Bij de plaatsingsprocedure van de raamovereenkomst, gaven de jury en de projectverantwoordelijke architectuur advies op het ontwerp. De ondernemer houdt bij de opmaak van het specifieke voorontwerp rekening met deze adviezen. Daarnaast houdt de ondernemer in het voorontwerp ook rekening met de afspraken die uit de gesprekken met de WM (bouwheer) komen. De ondernemer maakt alle dossiers op volgens [de geldende normen](#) en altijd in overleg met de WM.

Een woningtype kan bij het ontwerp voor de specifieke opdracht afwijken van de bij de raamovereenkomst opgegeven basistypes, nl.:

- Op uitdrukkelijke vraag van de WM
- Om aan de stedenbouwkundige voorschriften geldend op de specifieke locatie te voldoen

De ondernemer dient het voorontwerp in bij de WM onder de vorm en met de documenten zoals vermeld in de norm '[Dossiersamenstelling](#)' (Bouwverrichtingen, 1. Voorontwerp, 1.1 Nieuwbouw/vervangingsbouw). U kan als woonmaatschappij uiteraard beslissen om bepaalde generieke documenten voor een specifieke locatie zelf aan te leveren aan de ondernemers.

De WM dient het voorontwerp voor de specifieke opdracht via het projectportaal bij Wonen in Vlaanderen in voor advies.

De projectverantwoordelijke architectuur adviseert het voorontwerp:

- Is het advies gunstig? Uw woonproject komt in aanmerking voor opname op de meerjarenplanning. U stelt zelf de vraag tot opname. U vraagt de ondernemer het dossier basisaanbesteding op te maken.
- Is het advies ongunstig? De ondernemer herwerkt het voorontwerp.

3.1.2 Dossier basisaanbesteding – Korte termijnplanning

De projectverantwoordelijke architectuur van Wonen in Vlaanderen adviseerde het voorontwerp gunstig? De ondernemer houdt rekening met het advies van de projectverantwoordelijke architectuur en maakt het dossier basisaanbesteding op dat overeenstemt met het gunstig geadviseerde voorontwerp.

De basisaanbesteding van een nieuwbouw/vervangingsbouw voor WM2023 vindt u terug in de norm '[dossiersamenstelling](#)'.

Voor het bijzonder bestek kan u binnen deze procedure indien gewenst ook verwijzen naar specifieke materialen en technische fiches.

De WM dient het dossier basisaanbesteding bij Wonen in Vlaanderen in waarna de projectverantwoordelijke architectuur de simulatietabel controleert.

U stelt de vraag tot opname op de korte termijnplanning!

3.1.3 Dossier gunning – Opname jaarbudget

Omdat Wonen in Vlaanderen de opdracht via de raamovereenkomst gunde bezorgt de WM de 'gunningsbeslissing' nog aan Wonen in Vlaanderen:

- De **beslissing van haar raad van bestuur** met vermelding van:
 - Identificatiegegevens project
 - Identificatiegegevens inschrijver/ ondernemer
 - Het goedgekeurd bestelbedrag
 - De uitvoeringstermijn in kalenderdagen
 - Het goedgekeurd bedrag voor studiekosten (forfaitair 5% van het bestelbedrag realisatie (excl. 21% btw))
- Een **samenvattende opmeting** (SO) waarvan het bedrag overeenstemt met het definitieve bestelbedrag.

Wonen in Vlaanderen zal op basis van deze documenten automatisch zelf de aanvraag tot toewijzing op het jaarbudget voor u doen. U hoeft hier zelf dus geen aanvraag voor in te dienen.

3.2 BETALINGSVOORWAARDEN

3.2.1 Bouwkosten

- De voorwaarden staan in de artikels 66 en 95 van het KB Uitvoering van 14 januari 2013 en het tweede deel van het bijzonder bestek VM/B 2017.
- De betaling in mindering gebeurt via maandelijks vorderingsstaten.
- De datum voor de berekening van de prijsherziening is de uiterste ontvangstdatum van de offerte voor de minicompentie.

3.2.2 Ontwerp- en studiekosten

De ontwerp- en studiekosten bestaan uit een forfaitair bedrag van 5% van de bouwkost. U factureert deze kosten in één keer en als eerste vorderingsstaat op het moment dat u de omgevingsvergunning verkrijgt.

3.3 VERGOEDINGEN

U neemt in het minibestek op of u al dan niet een vergoeding voorziet voor:

- de ingediende wedstrijdofferte indien er geen gunning volgt (geen stedenbouwkundige vergunning,...)
- de niet weerhouden offertes

...

Hou er als woonmaatschappij rekening mee dat u deze vergoedingen moet prefinancieren.

