

---

# **MODULAIRE** **WONINGEN 2023** **(MW2023)**

**Modelbestek voor de specifieke opdracht  
binnen de raamovereenkomst d.m.v.  
minicompetitie**

Limietdatum indiening offerte: xx/xx/xxxx Limietuur: xx:xx

---

**INHOUD**

1 Situering opdracht..... 4

2 Opdrachtgever ..... 5

3 Projectomschrijving ..... 5

4 Procedure..... 5

4.1 Timing en verloop van de minicompetitie 6

4.2 Gunningscriteria 6

4.2.1 Criterium prijs 6

4.2.2 Criterium inpasbaarheid van het voorstel 8

4.2.3 Criterium snelheid van productie en levering 8

4.3 Jury 8

5 Randvoorwaarden of specifieke vereisten ..... 8

5.1 Ambitie opdrachtgever 8

5.2 Specifieke vereisten opdracht 9

6 Indiening offerte ..... 9

6.1 Limietdatum en limietuur 9

6.2 Verplicht toe te voegen documenten 10

7 Bijlagen of verwijzingen ..... 10



## Definities

### Enkele termen verduidelijkt:

- De **inschrijver**: de onderneming die een offerte indient voor deze opdracht;
- De **deelnemer**: de inschrijver met wie de raamovereenkomst gesloten werd en die in aanmerking komt voor de gunning van bestellingen;
- De **raamovereenkomst**: de overeenkomst tussen de Wonen in Vlaanderen en de deelnemers. De raamovereenkomst legt de basisvoorwaarden vast voor alle bestellingen die door de respectievelijke opdrachtgevers van de mini-competitie binnen deze raamovereenkomst worden geplaatst;
- De **opdrachtgever**: elke mogelijke afnemer die een bestelling plaatst binnen 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 indiende;
- De **opdrachtnemer**: de deelnemer aan wie een bestelling gegund wordt na toepassing van de regels voor de plaatsing van bestellingen via minicompetitie.



# 1 SITUERING OPDRACHT

We verwijzen naar de Mededingingsprocedure met onderhandeling, opdracht nr. 2023/S 132-422796, Modulaire woningen 2023 (MW2023).

Op 21 november 2023 sloot Wonen in Vlaanderen voor een periode van vier jaar een raamovereenkomst voor het ontwerp en de plaatsing van modulaire wooneenheden af met de volgende drie private partners:

- Maatschap Dethier – B+architecten
- Combinatie samenwerkingsverband Wolfe (Skilpod) – groep Van Roey en samenwerkingsverband AHArchitects – B-architecten
- CIT Blaton met architectenbureau Aché Terra

De opdrachten binnen de raamovereenkomst worden geplaatst via een minicompetitie waarbij de opdrachtgever de deelnemers in mededinging brengt.

Het zijn de Woonmaatschappijen (WM), de Vlaamse lokale besturen en het agentschap Wonen in Vlaanderen zelf die binnen de raamovereenkomst specifieke opdrachten kunnen bestellen. Bij de bestelling van een specifieke opdracht, m.a.w. een opdracht binnen deze raamovereenkomst, treedt de WM of het lokaal bestuur of het agentschap Wonen in Vlaanderen onmiddellijk op als opdrachtgevend bestuur/bouwheer en stelt een grond ter beschikking voor de realisatie van de specifieke opdracht(en).

De opdrachtdocumenten van de mini-competitie bepalen de specifieke opdracht op de opgegeven locatie, gebaseerd op het ontwerp uit de raamovereenkomst die Wonen in Vlaanderen afsloot.

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

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

Normen en richtlijnen:

- [Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022](#)
- [Bouwtechnisch Bestek Woningbouw: dit bestek vormt het referentiekader waaraan u minimaal moet voldoen. Aangezien het hier om een design & build procedure gaat, kan u behaalde technische goedkeuringen en attesten toevoegen.](#)
- [Dossiersamenstelling](#)
- [Simulatietabel](#) versie geldig op datum opening bieding minicompetitie

De opdracht die in minicompetitie wordt geplaatst, wordt verder in dit document nader beschreven.

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



Tijdens heel de verdere procedure zal de afnemer steeds de vertrouwelijke en gelijke behandeling van de deelnemers vooropstellen.

## 4.1 TIMING EN VERLOOP VAN DE MINICOMPETITIE

*Geen enkele stap is verplicht behalve de uitnodiging tot deelname aan de minicompetitie en de indiening van een offerte. Vermeld in de kalendertabel de te doorlopen stappen die u wenst mee te nemen in functie van uw behoefte, bijv. Infosessie, pitching, andere, en maak dit al zo concreet mogelijk incl. datums, duur enz. Vermijd om onnodige of te veel stappen te nemen, maar zorg wel dat er voldoende tijd is om een goede offerte te bekomen. In het model is een voorbeeld aanpak ingevuld die kan afgeslankt of uitgebreid worden in functie van de behoefte van de specifieke opdracht.*

Actie	Wanneer? (Datum/uur) ev. Waar? Locatie(online)
Uitnodiging tot deelname aan de minicompetitie via e-mail	
Vragen aan de opdrachtgever (voor infosessie)	
Infosessie door opdrachtgever (Q&A)	
Uiterste indieningsdatum offerte	
Jury met of zonder voorstelling van het project door de deelnemer	
Beslissing opdrachtgever over het resultaat	

## 4.2 GUNNINGSCRITERIA

De regelmatig ingediende offertes van de 3 geselecteerde deelnemers worden beoordeeld aan de hand van de ingediende documenten en op basis van de volgende gunningscriteria met hun respectievelijk gewicht: *(De weging van de gunningscriteria bevinden zich in ieder geval binnen de hieronder opgenomen vorken)*

Criteria	Gewicht (punten)
1 Prijs	40 tot 100
2 Inpasbaarheid van het voorstel op de specifieke locatie rekening houdend met het specifieke programma van eisen van de opdrachtgever	0 tot 50
3 Snelheid van productie en levering	0 tot 50
Totaal gewicht gunningscriteria	100

### 4.2.1 Criterium prijs

*Hier beschrijft u wat dit criterium inhoudt en hoe u dit criterium gaat beoordelen. Het gaat hier steeds over de totale kostprijs van de bouwwerken die u vergelijkt met de maximumkostprijs volgens de simulatietabel. (Ook*





- Alle kosten voor de veiligheidscoördinatie ontwerp en verwezenlijking
- Alle kosten voor ventilatieverslaggeving
- Alle andere noodzakelijke studiekosten

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

#### **4.2.2 Criterium inpasbaarheid van het voorstel**

*Hier beschrijft u het programma van eisen van de specifieke opdracht en hoe u dit criterium gaat beoordelen.*

#### **4.2.3 Criterium snelheid van productie en levering**

*Hier beschrijft u wat dit criterium inhoudt en hoe u dit criterium gaat beoordelen. Ter inspiratie kan u gebruikmaken van het bestek van de raamovereenkomst.*

### **4.3 JURY**

Een projectjury adviseert de gunning van de opdracht en bestaat uit:

- Afgevaardigde(n) van de woonmaatschappij
- Afgevaardigde(n) van de gemeente waar het project wordt gerealiseerd
- De projectverantwoordelijke architectuur van Wonen in Vlaanderen
- xxx

De samenstelling en de grootte van de jury kan wijzigen indien hier naar het oordeel van de aanbestedende overheid aanleiding of nood aan is.

De definitieve beslissing wordt, in het geval dat de opdrachtgever een woonmaatschappij is, bekrachtigd door de raad van bestuur van de woonmaatschappij.

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om aan het ontwerp tijdens het verdere verloop van het dossier, wijzigingen te laten aanbrengen.

### **4.4 BIEDVERGOEDING**

Uitgezonderd de laureaat van de wedstrijd zullen de kandidaat-inschrijvers die deelnamen, en niet op een uitsluitingscriterium stuiten, een biedvergoeding van x euro ontvangen.

## **5 RANDVOORWAARDEN OF SPECIFIEKE VEREISTEN**

### **5.1 AMBITIE OPDRACHTGEVER**

Het doel is om de uiteindelijke (sociale) huurder of koper een betaalbare, veilige, gezonde, energiezuinige, milieu- en gebruiksvriendelijke woning aan te bieden.

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



Voor sociale woningbouw gebeurt de beoordeling van uw offerte op basis van de [Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022](#) en [het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw](#).

Daarnaast hecht de woonmaatschappij groot belang aan:

- *Opdrachtschrijving: een duidelijke start van elk project via een uitgewerkte projectdefinitie;*
- *Ruimtelijke kwaliteit: een geïntegreerde opvatting van architectuurkwaliteit en stedenbouwkundige context (woonomgeving);*
- *Economisch bouwen: beheersen van de bouwkost bij aanvang, gedurende het bouwproces en na oplevering. Dit betekent dat in elke fase van het traject de raming zal afgetoetst worden aan de normen van Wonen in Vlaanderen;*
- *Duurzaam bouwen: zowel op vlak van economie en ecologie, waarbij er steeds een evenwicht wordt gezocht tussen kostprijs op korte en op lange termijn;*
- *Procesbereidheid: waar nodig en wenselijk mee zoeken naar oplossingen om wijzigingen en onvoorziene omstandigheden op een creatieve en flexibele manier op te vangen;*
- *Bewaking van de timing en proactief werken;*
- *Een respectvolle klantrelatie: zowel tussen architect en opdrachtgever als tussen het volledige projectteam (bouwheer, architect, studiebureaus, aannemer...) en de toekomstige gebruiker waarvoor het project wordt uitgevoerd.*

## 5.2 SPECIFIEKE VEREISTEN OPDRACHT

Iedere specifieke opdracht, afgesloten binnen de raamovereenkomst, voldoet naast de richtlijnen van dit bestek, ook aan de aanvullende administratief juridische bepalingen van het [VM/B2017](#) (versie geldig op datum opening bieding minicompetitie).

Is een lokaal bestuur opdrachtgever dan kan de specifieke opdracht afwijken van de ontwerpleidraad sociale woningbouw, het bouwtechnisch bestek woningbouw of de dossiersamenstelling van Wonen in Vlaanderen. In dat geval geeft het lokaal bestuur dit uitdrukkelijk aan in dit specifieke bestek voor de opdracht.

*U geeft hier ook bijvoorbeeld een eventuele projectfasering en timing per fase mee.*

## 6 INDIENING OFFERTE

### 6.1 LIMIEDATUM EN LIMIETUUR

U dient uw offerte digitaal in via volgend e-mailadres: [xxx.xxx@xxx.be](mailto:xxx.xxx@xxx.be), vóór de limietdatum en het limiet uur zoals vermeld op de voorpagina van dit bestek.

De opdrachtgever aanvaardt geen laattijdige offertes.

