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

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](#_Toc153528198)

[2 Opdrachtgever 5](#_Toc153528199)

[3 Projectomschrijving 5](#_Toc153528200)

[4 Procedure 5](#_Toc153528201)

[4.1 Timing en verloop van de minicompetitie 6](#_Toc153528202)

[4.2 Gunningscriteria 6](#_Toc153528203)

[4.2.1 Criterium prijs 6](#_Toc153528204)

[4.2.2 Criterium inpasbaarheid van het voorstel 8](#_Toc153528205)

[4.2.3 Criterium snelheid van productie en levering 8](#_Toc153528206)

[4.3 Jury 8](#_Toc153528207)

[5 Randvoorwaarden of specifieke vereisten 8](#_Toc153528208)

[5.1 Ambitie opdrachtgever 8](#_Toc153528209)

[5.2 Specifieke vereisten opdracht 9](#_Toc153528210)

[6 Indiening offerte 9](#_Toc153528211)

[6.1 Limietdatum en limietuur 9](#_Toc153528212)

[6.2 Verplicht toe te voegen documenten 10](#_Toc153528213)

[7 Bijlagen of verwijzingen 10](#_Toc153528214)

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.

# 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](https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fassets.vlaanderen.be%2Fimage%2Fupload%2Fv1669096809%2FSW_-_SW_-_Ontwerpleidraad_Sociale_Woningbouw_rlwi0c.pdf&data=05%7C01%7Cmyriam.aelbrecht%40vlaanderen.be%7C9610b332cc494d41347c08dacd4436e4%7C0c0338a695614ee8b8d64e89cbd520a0%7C0%7C0%7C638047990099104002%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=A9p%2BXsMelMQdWoBsKivGcXCwtbdGXgZ9f5uUXZs7CTs%3D&reserved=0)
* [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.](https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/ontwerp-en-bestek/bouwtechnisch-bestek-woningbouw)
* [Dossiersamenstelling](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1669096928/SW_-_SW_-_Dossiersamenstelling_bdg4u5.pdf)
* [Simulatietabel](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1669098611/SW_-_SW_-_Simulatietabel_2022_s9gszv.pdf) versie geldig op datum opening bieding minicompetitie

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

# Opdrachtgever

*Naam opdrachtgever*

Vertegenwoordig door: *naam en voornaam, functie van de persoon die de afnemer vertegenwoordigt en die bevoegd is om de beslissingen te nemen.*

Contact e-mail: e*mailadres dat gebruikt kan worden door de deelnemers voor het stellen van vragen*

# Projectomschrijving

*Aanvullen en schrappen wat niet van toepassing is. Eventuele infrastructuurwerken zijn niet in deze opdracht begrepen en dienen steeds in een apart dossier aanbesteed te worden.*

* Locatie specifieke opdracht: *xxx*
* Bouwprogramma en concrete doelstellingen
  + Afbraak: *xxx*
  + Minimum aantal gewenste woningen: *xxx*
  + Gewenste woningtypes: *xxx*
  + Architectuur: *xxx*
  + Bouwlagen: *xxx*
  + Mogelijke fasering (herhuisvesting): *xxx*
  + Woonkwaliteit: *xxx*
  + Materialen, onderhoud en energie: *xxx*
* Stedenbouwkundige context (aan te vullen en te schrappen wat niet van toepassing is)
  + Stedenbouwkundig kader  
    *(stedenbouwkundige voorschriften toevoegen)*Volgende krachtlijnen vormen voor de opdrachtgever de basis van een duurzame stedenbouwkundige invulling van de projectsite:
    - *Xxx*
    - *xxx*
  + Groen, sport en spel:
  + Riolering:
  + Water:
  + Mobiliteit en parkeren:

# Procedure

De uitnodiging tot deelname aan de minicompetitie wordt gelijktijdig aan de drie deelnemers bezorgd. Dit minibestek maakt daar deel van uit. De procedurestappen die in deze minicompetitie specifiek voorzien zijn, worden hierna verder toegelicht.

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

## 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 |  |

## 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 |

### 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 lokale besturen hanteren de simulatietabel voor de prijsbepaling. Als lokaal bestuur heeft u wel de mogelijkheid af te wijken van de leidraad voor sociale woningbouw)*

*U omschrijft zelf verder hoe u de punten op dit criterium zal toepassen.*

Kostprijs bouwwerken

De offerte vormt een overeenkomst tegen een globale prijs. De wooneenheden worden instapklaar opgeleverd.

De simulatietabel MW2023 bepaalt de maximale prijs voor de bouw van de wooneenheden. De afnemer vergelijkt de vraagprijs bouwkost (excl. btw) met het ‘financieringsplafond bouwkost’. Een overschrijding van het prijsplafond bouw betekent automatisch een niet-rangschikking van de offerte.

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 telecommunicatiedistributie, 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

Studiekosten

De studiekosten liggen forfaitair vast op 5% van het bestelbedrag realisatie (excl. 21% btw). De deelnemer moet hiervoor geen aparte prijs opgeven in de offerte.

Alle studiekosten tot en met de voorlopige oplevering van de wooneenheden inclusief het verkrijgen van de nodige vergunningen en de opmaak van de noodzakelijke dossiers. Deze studiekosten houden (indien noodzakelijk) o.a. volgende kosten in:

* Alle architectenkosten
* Alle studiekosten zoals stabiliteit en speciale technieken
* Alle kosten voor EPB-regelgeving en -verslaggeving
* 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.

### Criterium inpasbaarheid van het voorstel

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

### 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.*

## 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.

## Biedvergoeding

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

# Randvoorwaarden of specifieke vereisten

## 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](https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fassets.vlaanderen.be%2Fimage%2Fupload%2Fv1669096809%2FSW_-_SW_-_Ontwerpleidraad_Sociale_Woningbouw_rlwi0c.pdf&data=05%7C01%7Cmyriam.aelbrecht%40vlaanderen.be%7C9610b332cc494d41347c08dacd4436e4%7C0c0338a695614ee8b8d64e89cbd520a0%7C0%7C0%7C638047990099104002%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=A9p%2BXsMelMQdWoBsKivGcXCwtbdGXgZ9f5uUXZs7CTs%3D&reserved=0) en [het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw](https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/ontwerp-en-bestek/bouwtechnisch-bestek-woningbouw).

Daarnaast hecht de woonmaatschappij groot belang aan:

* *Opdrachtomschrijving: 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.*

## 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](https://assets.vlaanderen.be/raw/upload/v1669040169/VM__B__2017__deel__1_flw0sd.docx) (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.*

# Indiening offerte

## Limietdatum 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.

## Verplicht toe te voegen documenten

* *Hier somt u de documenten op die verplicht toe te voegen zijn bij de offerte. U kan zich hiervoor baseren op het document ‘Dossiersamenstelling’ dat u terugvindt op de website van Wonen in Vlaanderen.*
* *Aangezien het gunningscriterium prijs verplicht toe te passen is in elke specifieke opdracht, noteert u in ieder geval de simulatietabel als verplicht in te dienen document.*

# Bijlagen of verwijzingen

* Volgende links naar documentatie zijn relevant voor deze opdracht:
  + [Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022](https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fassets.vlaanderen.be%2Fimage%2Fupload%2Fv1669096809%2FSW_-_SW_-_Ontwerpleidraad_Sociale_Woningbouw_rlwi0c.pdf&data=05%7C01%7Cmyriam.aelbrecht%40vlaanderen.be%7C9610b332cc494d41347c08dacd4436e4%7C0c0338a695614ee8b8d64e89cbd520a0%7C0%7C0%7C638047990099104002%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=A9p%2BXsMelMQdWoBsKivGcXCwtbdGXgZ9f5uUXZs7CTs%3D&reserved=0)
  + [Het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw](https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/ontwerp-en-bestek/bouwtechnisch-bestek-woningbouw)
  + [Blanco Simulatietabel](https://assets.vlaanderen.be/raw/upload/v1687939085/SW_-_SW_-_FS3_2022_BlancoSimulatie_dplc1o.xls) MW2023
  + [Dossiersamenstelling](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1669096928/SW_-_SW_-_Dossiersamenstelling_bdg4u5.pdf)
  + *xxx*
* *U voegt alle nuttige informatie over de site, randvoorwaarden en het gewenste project toe aan dit minibestek. Bijvoorbeeld:* 
  + *Opmeting en hoogtepeilen terrein – overzichtsplan, inplanting, plan scheimuren…*
  + *Stedenbouwkundige eisen*
  + *Desiderata woonmaatschappij*
  + *Parkeerverordening*
  + *Foto’s huidige bebouwing*
  + *xxx*