

## Oproep voor bouwteams

---

### 1 Inleiding RenoseecC+

Het doel van RenoseecC+ is het verhogen van de Vlaamse renovatiegraad. Concreet is het streefdoel om jaarlijks minstens 100 renovaties te faciliteren, bij mensen die anders niet, of pas veel later, zouden renoveren en dit door de bouwheer maximaal te ontzorgen. Om dit te realiseren zet RenoseecC+ in op:

- Een gestroomlijnd proces waardoor faalkosten maximaal vermeden worden
- Duidelijke communicatielijnen en een Single Point Of Contact (SPOC) waarbij RenoseecC+ als professionele bouwheer kan optreden (via mandaat van de klant)
- Standaardisatie van de renovatie oplossingen, o.a. via een beperkt aantal materiaalkeuzes en technieken, zoals beschreven in onze catalogus van technische oplossingen
- Een collectief traject waarbij werven geclusterd worden om een efficiënte uitvoering te bewerkstelligen, en voldoende volumes kunnen gegarandeerd worden
- Een vernieuwde aanpak binnen de bouwsector waarbij architecten, aannemers en installateurs in een vroeg stadium samengebracht worden in een bouwteam om een verhoogde efficiëntie na te streven
- Sterke samenwerking met lokale overheden die helpen bij het bereiken en ondersteunen van zoveel mogelijk potentiële bouwheren
- Streven naar duurzame samenwerkingen met de bouwteams

RenoseecC+ zit momenteel in opstartfase en zal een eerste wijkrenovatieproject uitvoeren in Sint-Niklaas van november 2019 (start werving bouwheren) tot december 2021 (oplevering werken). Er wordt gemikt op minstens 20 grondige (energetische) renovaties die zullen uitgevoerd worden door de geselecteerde bouwteams van deze oproep. Daarnaast kunnen ook individuele renovatiemaatregelen aan de aannemers uit de oproep aangeboden worden.

Om een idee te geven van de totale omvang van de renovatiewerken worden de cijfers meegegeven van het reeds gerealiseerde wijkrenovatieproject uit de proeftuin (gelijkaardig qua wijkgrootte). Hierbij werden 20 renovaties uitgevoerd, variërend van €15.000 tot €150.000, met een gemiddelde renovatiekost van 60.000 € per werf.

### 2 Catalogus van technische oplossingen

Om de uitvoering te stroomlijnen, zal RenoseecC+ werken met een catalogus van technische oplossingen op componentniveau. De oplossingen uit de catalogus bestaan uit:

- Een tekening van de concrete opbouw met opgave van diktes en productkeuzes
- Een EPB-conforme U-waarde berekening
- Een korte beschrijving van mogelijke aandachtspunten
- De bijhorende bestektekst op maat van de oplossing, voor gebruik door het bouwteam

De technische catalogus omvat de renovatie van de schildelen met aandacht voor de verschillende bouwtechnische componenten. Daarnaast bevat de catalogus ook oplossingen voor ventilatie en buitenschrijnwerk (aluminium, PVC en hout).

Voor de verschillende producten die in deze toepassingen noodzakelijk zijn wordt een oproep gedaan bij fabrikanten, die voor minstens één jaar geselecteerd kunnen worden. In ruil voor exclusieve toepassing van hun product(en) garanderen zij o.a. technische ondersteuning van de bouwteams gedurende het ganse proces. Tijdens deze toewijzing wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met

de impact die deze aanpak heeft op de werking van de bouwteams. Dit komt verder aan bod tijdens de overlegronde met de bouwteams die volgt op deze oproep.

### 3 Waarom bouwteams?

Voor de realisatie van haar doelstellingen wil Renoseec+ haar klanten een totaalpakket kunnen aanbieden voor (diepgaande) renovaties, zonder zorgen en aan een marktconforme prijs. Om dit te realiseren wordt het ganse renovatieproces maximaal gestroomlijnd en gestandaardiseerd om faalkosten te vermijden.

Op het vlak van uitvoering is Renoseec+ daarbij op zoek naar bouwteams die het ganse traject voor hun rekening kunnen nemen, van vergunningsaanvraag tot oplevering, en dit voor een vijftal geclusterde werven. Een bouwteam bestaat daarom uit minstens 1 hoofdaannemer en 1 architect, en moet daarbij elk van de volgende aspecten kunnen aanbieden, al dan niet via onderaannemers:

**STAP 1:** Op basis van een voorstudieovereenkomst wordt een betalende diepteanalyse uitgevoerd bestaande uit:

- Diagnose
- Schetsontwerp
- Raming van het renovatieproject

**STAP 2:** Indien de opdrachtgever beslist om renovatiewerken uit te voeren op basis van een mandaatovereenkomst vinden volgende taken plaats :

- Voorontwerp en plan van uitvoering
- Aanvraag omgevingsvergunning of melding kleinere werken
- Renovatie van A tot Z (woningen)
- Veiligheidscoördinatie
- EPB verslaggeving

In haar streven naar een vlot renovatieproces is Renoseec+ op zoek naar een duurzame relatie met de bouwteams, die bereid zijn om op een transparante en communicatieve manier te werken. In ruil kan Renoseec+ een lange termijn samenwerking aanbieden, waarbij administratie tot een minimum beperkt wordt, bepaalde volumes aan werken gegarandeerd kunnen worden en op een gestandaardiseerde manier kan gewerkt worden (minder discussie), o.a. via de technische catalogus en klantencontacten via de Renoseec+ contactpersoon.

Naast het samenwerkingsverband dat architect, aannemer en installateur op zich nemen blijft de reguliere aanpak geldig waarbij zowel architect als hoofdaannemer zich per werf afzonderlijk contractueel verbinden met de bouwheer. De onafhankelijke rol van de architect blijft in deze aanpak gewaarborgd.

### 4 Procedure oproep

Deze open oproep wordt opgevat als een private onderhandelingsprocedure en is gericht naar aannemers en architecten die zich kandidaat willen stellen als bouwteam voor toekomstige Renoseec+ renovatietrajecten.

Bouwteams kunnen zich via deze oproep aanmelden voor het eerste wijkrenovatietraject in Sint-Niklaas. Daarbij worden een vijftal geschikte bouwteams geselecteerd op basis van de gunnings- en selectiecriteria die verder in deze oproep vermeld worden. Elk geselecteerd bouwteam zal opgeroepen worden om in wederzijds overleg de aanpak van zowel bouwteam als Renoseec+ optimaal op elkaar af te stemmen. De geselecteerde bouwteams die zich kunnen vinden in de Renoseec+ aanpak worden weerhouden bij het toewijzen van de clusters van werven in het wijkrenovatietraject te Sint-Niklaas.

De wetgeving op de overheidsopdrachten is niet van toepassing op deze opdracht.

Inschrijvingen worden verwacht ten laatste op 15 januari 2020. Aansluitend op deze oproep wordt een constructieve overlegronde voorzien tot maart 2020.

## 5 Selectie

Bij de selectie van bouwteams worden onderstaande criteria in aanmerking genomen. Op basis van de gunningscriteria worden scores toegekend die RenoseeC+ in staat stelt om een kwalitatieve selectie van bouwteams te maken. De aansluitende uitsluitingscriteria geven de minimum voorwaarden weer waaraan alle leden van een bouwteam moeten voldoen. De bedoeling is de inspanning van de aannemer in deze fase te beperken.

### A. Gunningscriteria:

#### 1. **Draagkracht van het bouwteam** (Weging: 5 punten op 20 (max 1 A4))

U beschrijft de financiële, economische, organisatorische en technische draagkracht van het bouwteam. Daartoe voegt u bij uw inschrijving:

- Een beschrijving van de samenstelling van het bouwteam (architect, hoofdaannemer en netwerk van onderaannemers en installateurs waarmee samengewerkt kan worden)
- U toont aan op welke manier u steeds voldoende capaciteit kunt garanderen om alle deelwerven tijdig te voltooien (bv. opsomming arbeidsmiddelen, omzet laatste jaren, organisatiemodel,...).
- Eventuele vermelding van relevante erkenningen waarover het bouwteam beschikt.

#### 2. **Project specifieke referenties** (Weging: 5 punten op 20 (max 1 A4 per ref.))

U geeft een duidelijke referentie van één of meerdere projecten waarin u aantoont dat u ervaring heeft met volgende specifieke vaardigheden:

- Gefaseerde uitvoering, gelijktijdige uitvoering op meerdere werflocaties
- Totaalprojecten of projectontwikkeling incl. coördinatie van de technieken
- Renovatie van woningen

max 1 A4 per referentie met vermelding van bouwheer, budget, uitvoeringstermijn, 1 of meerdere relevante foto's, opleveringsdatum, een beknopte beschrijving van de relevante vaardigheden (+/- 5 à 10 regels, mag puntsgewijs)

#### 3. **Motivatienota** (Weging: 7 punten op 20 (max 1 A4))

U schrijft een vrije motivatienota waarin u aantoont waarom uw bouwteam een meerwaarde betekent voor dit project. U kan bijvoorbeeld verwijzen naar:

- diverse projecten die u reeds uitvoerde als bouwteam/met deze partners,
- klantgerichtheid en transparantie naar de bouwheer toe,
- flexibiliteit naar de bouwheer toe (bv 'wat als de bouwheer tijdens renovatie in de woning wil blijven wonen?'),
- bijzondere expertise die u in de verf wilt zetten,
- beheersing van planning en budget (bv 'zijn er posten in de planning waar men marge insteekt?'),
- samenwerkingen met partners uit de sociale tewerkstelling

#### **4. Lokaal karakter van de onderneming** (Weging: 3 punten op 20)

Gezien de globale insteek om de algemene efficiëntie zo optimaal mogelijk te laten verlopen wordt ook het lokaal karakter van de onderneming als gunningscriterium meegenomen. Gelieve hierbij duidelijk aan te geven vanuit welke locaties de partners uit het bouwteam opereren.

#### **B. Uitsluitingscriteria:**

- staat van faillissement of gerechtelijke vereffening van de dienstverlener,
- als het faillissement is aangevraagd,
- veroordeeld voor een delict dat zijn beroepsmoraliteit in het gedrag brengt ,
- ernstige beroepsfout,
- niet voldaan aan de verplichtingen ten aanzien van de betaling van de sociale-verzekeringsbijdragen of andere instellingen naar gelang het land,
- niet voldaan aan de verplichtingen ten aanzien van de betaling van belastingen,
- niet ingeschreven in het beroepsregister overeenkomstig de nationale wetgeving,
- valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen (met name economische) die kunnen overeenkomen met de kwantitatieve selectiecriteria,
- niet naleven van de verplichtingen inzake bescherming van de werknemers en hun vertegenwoordigers, zoals:
  - de maximale werktijden en de minimale rusttijden
  - de minimale duur van het jaarlijks betaald verlof
  - de minimumlonen
  - de voorwaarden om krachten ter beschikking te stellen, met name door interim-kantoren
  - de veiligheid, de gezondheid en de hygiëne op het werk
  - de beschermingsmaatregelen die van toepassing zijn op de arbeids- en de tewerkstellingsomstandigheden van zwangere vrouwen en vrouwen die pas zijn bevallen, kinderen en jongeren
  - gelijkheid van behandeling tussen mannen en vrouwen evenals andere bepalingen inzake niet-discriminatie.

De aannemer hoeft geen bewijsstukken toe te voegen bij zijn kandidatuur. Alvorens de werken definitief toe te wijzen zullen alle noodzakelijke bewijsstukken worden opgevraagd.

## **6 Duur en aard van de samenwerking**

Deze oproep wordt verspreid in het kader van het opgezette wijkrenovatie-traject in Sint-Niklaas. Doel is om in drie aaneensluitende wijken in de stationsbuurt van Sint-Niklaas de komende 2 jaar minstens 20 grondige renovaties uit te voeren. Deze werven worden door RenoseeC+ efficiënt geclusterd en verdeeld over de bouwteams die volgend op deze oproep geselecteerd worden. De weerhouden bouwteams zullen een gedetailleerde offerte opmaken voor de clusters van werven waaraan ze gekoppeld worden. Hierna volgt een onderhandelingsronde. Elk van deze dossiers wordt opgevolgd door de RenoseeC+ contactpersoon die via een mandaatovereenkomst kan optreden voor de bouwheer. De geschatte looptijd van de uit te voeren renovatiewerken te Sint-Niklaas loopt van begin maart 2020 tot eind 2021.

Zoals eerder aangegeven wenst RenoseeC+ een lange termijn relatie uit te bouwen met haar bouwteams. Op voorwaarde van een positieve samenwerking is het dan ook de bedoeling het bouwteam voor toekomstige dossiers blijvend in te zetten, in functie van het aantal werven en nieuw opgestarte locaties. De onderhandelingsronde bij de toewijzing van de clusters van werven wordt bij

toekomstige projecten idealiter tot een minimum herleid gebaseerd op het eerder opgebouwde vertrouwen.

## **7 Voordelen voor het bouwteam**

### **Clusters van werven**

- Een bouwteam, geselecteerd tijdens deze oproep krijgt werkzekerheid om een aantal projecten te mogen uitvoeren. In de specifieke aanpak van RenoseeC worden werven geclusterd en vervolgens toegewezen aan de geselecteerde bouwteams. Bouwteams worden op deze wijze slechts ingeschakeld wanneer bouwheren duidelijke intentie tot renoveren tonen. Er wordt ook geen tijd verloren met het binnenhalen van elke individuele werf en de daarbij horende tijdrovende werfbezoeken met hoog risico op afvallers.

### **Mandaatovereenkomst waarbij RenoseeC optreedt als bouwheer**

- Door de mandaatovereenkomst met derde rekening die tussen RenoseeC en bouwheer wordt afgesloten geniet het bouwteam van de nodige garantie tot correcte betaling bij uitvoering van de werken.
- Werfcommunicatie verloopt een stuk gemakkelijker via het lokale aanspreekpunt binnen RenoseeC.

### **Efficiëntiewinst door structurele aanpak:**

- Door de wijkgerichte aanpak kan het bouwteam efficiënter te werk gaan door verschillende werven optimaal te combineren, in bulk bouwmaterialen te bestellen, transport te optimaliseren en overschotten maximaal te recupereren
- Renovatietoepassingen uit de technische catalogus met bijhorende bestekteksten
- Doorgedreven ondersteuning door fabrikanten bij problemen op de werf

### **Visibiliteit en imago:**

- Het project is een initiatief van KULeuven, Domus Mundi vzw en Pixii. Deze projectpartners zullen vanuit de geselecteerde wijken ook nauw samenwerken met de lokale overheid. Het project wordt maw getrokken door een aantal onafhankelijke partijen zonder winst oogmerk die bij particulieren vertrouwen wekken. Dit vertrouwen straalt af op de gekozen bouwteams.
- Door het geografisch combineren van werven geniet het bouwteam van een verhoogde zichtbaarheid in het projectgebied.

### **Versterken van het eigen netwerk / aanleveren nieuwe werven:**

- Voor het bouwteam biedt de RenoseeC+ aanpak kansen naar vernieuwde contacten met fabrikanten of toekomstige samenwerkingen met partners gebaseerd op positieve ervaringen binnen het collectieve renovatietraject.

- Bij positieve evaluatie van de samenwerking kunnen de bouwteams aansluitende werven toegewezen krijgen binnen hetzelfde wijktraject of verder ingezet worden in de nieuw opgezette trajecten binnen RenoseeC+. Dit leidt tot extra werkgelegenheid zonder hiervoor een omslachtige werving met inefficiënte thuisbezoeken te moeten doen.

## 8 Praktisch

Geïnteresseerde bouwteams dienen zich kandidaat te stellen vóór vrijdag 15 januari 2020.

Een bouwteam kan op deze oproep intekenen via de website [www.renoseec.com](http://www.renoseec.com)

Zich aanmelden gebeurt met vermelding van:

- Gegevens van indieners +
- Antwoord op de drie gunningscriteria (draagkracht / referenties / motivatie) +
- Veld voor bijkomende opmerkingen / vragen ...

Bij vragen ivm deze oproep kunnen bouwteams steeds contact opnemen met:

Koen Claes – Domus Mundi vzw

[koen@domusmundi.be](mailto:koen@domusmundi.be)

0497 800 174

Na het verstrijken van de einddatum voor inzending (15 januari 2020) start een constructieve overlegronde met als doel om tegen maart 2020 een pool van bouwteams te weerhouden die gekoppeld kunnen worden aan een cluster van werven.