

**"PRIVATE GROEPSAANKOOP VOOR
RENOVATIE- EN ISOLATIEWERKEN AAN
DAKEN, GEVELS EN
BUITENSCHRIJNWERK,
VOOR DEELNEMERS VAN
BUURTRENOVATIE
PENNEPOEL EN CAPUTSTEEN"**



**PRIVATE GROEPSAANKOOP
OFFERTEAANVRAAG**

DOOR

Stad Mechelen

**ref. BUURTRENOVATIES
PENNEPOEL EN CAPUTSTEEN**

*Gezien en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in de zitting
van 28/10/2025*

Belangrijke opmerking:

De procedure omschreven in dit selectiedossier wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. Niettegenstaande de overheidsopdrachtenreglementering niet van toepassing is, en ook niet van toepassing wordt gemaakt, wordt de selectie van de opdrachtnemer wel gevoerd via een openbare en transparante selectieprocedure.

**Inlichtingen
Behandelende dienst**

**Woon- en Energieloket
Grote Markt 21, 2800 Mechelen
Woon-en-energieloket@mechelen.be**

Inhoudsopgave

I.	I. CONTEXT VAN DE OPDRACHT:	3
II.	II. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	4
II.1	BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT	4
II.1.1	Buurtrenovatie - algemeen	4
II.1.2	Opdracht	5
II.1.3	Projectgebied	6
II.1.4	Resultaten van een vergelijkbare buurtrenovatie	7
II.1.5	Timing van de opdracht	8
II.2	IDENTITEIT VAN DE ORGANISATOR EN IDENTITEIT VAN DE CONTRACTPARTIJ	8
II.3	WIJZE VAN TOEKENNING VAN DE OPDRACHT	9
II.4	PRIJSVASTSTELLING EN WIJZE VAN FACTURATIE	9
II.5	KWALITATIEVE SELECTIE	10
II.6	VORM EN INHOUD VAN DE OFFERTE	11
II.7	INDIENEN VAN HET INSCHRIJVINGSFORMULIER EN MEETSTAAT	16
II.8	OPENING VAN DE INSCHRIJVING	16
II.9	VERBINTENISTERMIJN	16
II.10	CRITERIA VOOR DE TOEKENNING VAN DE OPDRACHT	16
II.11	OPTIES	18
II.12	BEOORDELING	18
III.	III. CONTRACTUELE BEPALINGEN	19
III.1	PERCELEN	19
III.2	LEIDING EN CONTROLE	19
III.3	ONDERAANNEMERS	19
III.4	VERZEKERINGEN	20
III.4	COMMUNICATIE EN OPVOLGING WERKEN	20
III.5	LOOPTIJD EN UITVOERINGSTERMIJN	21
III.6	VERTRAGINGSBOETE	23
III.7	SANCTIES	24
III.8	PRIJSHERZIENINGEN	26
III.9	BETALINGSTERMIJN EN FACTURATIE	27
III.10	OPLEVERING	28
IV.	IV. TECHNISCHE BEPALINGEN	29
IV.1	VOORWERP	29
IV.2	PRIJS	29
IV.3	PROMOTIE GESELECTEERDE AANNEMER	30
IV.4	VERLOOP	30
IV.5	TIMING OFFERTE EN UIT TE VOEREN WERKEN	33
IV.6	RELATIE TUSSEN DE PARTICULIERE EIGENAAR EN DE STAD MECHELEN	34

I. Context van de opdracht:

In het kader van de collectieve buurtrenovaties Pennepoel en Caputsteen organiseert de Stad Mechelen een private groepsaankoop voor de woningen en kleine tot middelgrote appartementen die inschrijven op het aanbod van Buurtrenovatie Pennepoel en Caputsteen ten behoeve van isolatie- en renovatiewerken aan dak en gevel en vernieuwen van buitenschrijnwerk.

Belangrijke opmerking:

De juridische vorm van deze opdracht is een private groepsaankoop georganiseerd door het lokaal bestuur Mechelen. De procedure omschreven in dit selectiedossier wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. Niettegenstaande de overheidsopdrachtenreglementering niet van toepassing is, wordt de selectie van de opdrachtnemer wel gevoerd via een openbare en transparante selectieprocedure. Hiervoor heeft de Stad Mechelen zich (slechts) geïnspireerd op bepaalde voorzieningen die van toepassing zijn op overheidsopdrachten, zonder dat zij de bedoeling heeft om de reglementering inzake overheidsopdrachten van toepassing te maken. Wel kan er (enkel) daar waar onduidelijkheden of leemtes bestaan, worden gehandeld zoals de praktijk is bij overheidsopdrachten.

Behandelende dienst

Woon- en Energieloket - Mechelen Klimaatneutraal
Grote Markt 21
2800 Mechelen
www.mechelen.be/wijkrenovatie
woon-en-energieloket@mechelen.be

Contactpersoon

Maud De Lauw, projectcoördinator collectieve buurtrenovatie
M: maud.delauw@mechelen.be
woon-en-energieloket@mechelen.be
T: 015 40 66 54



Medegefinancierd door
de Europese Unie



II. Administratieve bepalingen

Belangrijke opmerking:

De procedure omschreven in dit selectiedossier wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. De overheidsopdrachtenreglementering is niet van toepassing.

II.1 Beschrijving van de opdracht

II.1.1 Buurtrenovatie - algemeen

De Stad Mechelen zet in op collectieve buurtrenovaties om bewoners te ontzorgen en te ondersteunen tijdens hun renovatieproces. Daarbij ligt de focus op kwaliteit en betaalbaarheid. De huidige opdracht heeft (enkel) betrekking op de collectieve buurtrenovatie van de buurten Pennepoel en Caputsteen.

Tijdens het renovatietraject is het Woon- en Energieloket van Stad Mechelen het centrale aanspreekpunt voor bewoners. Dit loket biedt een eenvoudige en toegankelijke begeleiding volgens een one-stop-shop-model, zodat alle vragen en ondersteuning via één loket samenkomen. Het Energieloket biedt de deelnemers een renovatieprogramma aan dat gericht is op het verduurzamen van particuliere woningen en kleine tot middelgrote appartementen in de buurten Pennepoel en Caputsteen.

Een belangrijk onderdeel van dit programma is de groepsaankoop.

De opdracht van deze private groepsaankoop is verdeeld in 2 percelen.

Perceel 1: Buitenschrijnwerk

Perceel 2: Dak- en gevelwerken

Alle bepalingen van dit selectiedossier hebben betrekking op beide percelen behalve daar waar er uitdrukkelijk een onderscheid wordt gemaakt.

De groepsaankoop wordt toegekend aan 1 opdrachtnemer per perceel. Het is mogelijk dat de beide percelen toegekend worden aan dezelfde opdrachtnemer. Voor ieder perceel moet aangetoond worden hoe het perceel beheerst wordt via een plan van aanpak. Meer info in hoofdstuk II.6. Vorm en inhoud van de offerte.

De inschrijver met de hoogste score wordt benoemd tot 'buurtaannemer' van het betreffende perceel en is binnen dat perceel verantwoordelijk voor de taken zoals verduidelijkt verder en in het technisch luik.

Ter info wordt het gehele renovatieprogramma kort doorlopen waarbinnen de groepsaankoop wordt opgenomen. De deelnemer doorloopt 6 renovatiestappen:

- Stap 1 Warmtescan: Spoort warmteverlies van een woning op via thermografie en geeft aan waar met renovatie winst te boeken is. Deelnemers krijgen persoonlijk advies over hun resultaten tijdens een renovatieadvies aan huis.
- Stap 2 Gratis renovatieadvies aan huis: samen met een renovatiebegeleider van het Woon- en Energieloket wordt een plan van aanpak aan huis opgemaakt. Dit houdt rekening met het beschikbare budget en de gebouwschil. De gehanteerde technieken van deze groepsaankoop worden kort toegelicht. Uit dit bezoek moet

blijken of een offerte van de buurtaannemer nuttig is. Via het Energieloket krijgt de deelnemer ook financieel advies. Het persoonlijke premiebedrag wordt berekend en indien nodig worden financieringsmogelijkheden besproken/ aangevraagd.

- Stap 3 Vrijblijvende offerte voor dak- en gevelisolatie en/of nieuw schrijnwerk via de buurtaannemer(s).
- Stap 4 Collectieve omgevingsvergunning; Er wordt een collectieve omgevingsvergunning opgemaakt (bouwvergunning), waarin alle vergunningsplichtige isolatiewerken (zonder stabiliteitswerken) vervat worden. Dit wordt uitgevoerd door partner Thomas More- Planmeesters.
- Stap 5: Uitvoering van de werken; Het woon- en energieloket ondersteunt in alle voorbereidingen en ondersteunt de coördinatie van de buurtaannemer(s).
- Stap 6: Premies: Ondersteuning vanuit het Woon-en Energieloket bij het aanvragen van premies na de werken.

Een belangrijk aspect van het aanbod is de mogelijkheid tot het verkrijgen van groepskortingen. Deelnemers kunnen tot 10% groepskorting ontvangen. Meer info is terug te vinden verder in dit selectiedossier (IV.2. Prijs).

Bewoners van de bovenbeschreven wijken kunnen hun interesse voor de groepsaankoop kenbaar maken gedurende de verschillende activiteiten die georganiseerd worden. Tot zolang de geïnteresseerde bewoner het contract met de buurtaannemer(s) niet ondertekend heeft, behoudt de bewoner het recht om via andere partijen te werken.

II.1.2 Opdracht

De geselecteerde buurtaannemer wordt geacht actief bij te dragen aan het renovatieprogramma. De inschrijver verbindt zich met zijn inschrijving tot de volgende prestaties (uitgebreider overzicht is terug te vinden bij IV.4. Verloop):

- **Deelname aan infomomenten in de wijk:** De buurtaannemer engageert zich om actief deel te nemen aan de door de stad georganiseerde informatie- en overlegmomenten ten behoeve van bewoners. Dit bevordert vertrouwen, wat op zijn beurt invloed heeft op het aantal inschrijvingen op het aanbod.
- **Opmaak van gedetailleerde offertes** overeenstemmend met technisch bestek en meetstaat.
- **Bespreking van de offerte met de deelnemers**
- **Uitvoering van de goedgekeurde offertes**
- **Samenwerking met het Woon- en Energieloket en Partners:** De buurtaannemer zal samenwerken met het Woon- en Energieloket van de Stad Mechelen en de betrokken projectpartners om een efficiënte uitvoering van de werken te waarborgen.
- **Transparantie en een wekelijkse terugkoppeling** met Stad Mechelen met een stand van zaken tijdens offerte- en uitvoeringsfase. Na overleg kan deze timing gewijzigd worden. Beide partijen hanteren eenzelfde opvolgtool.

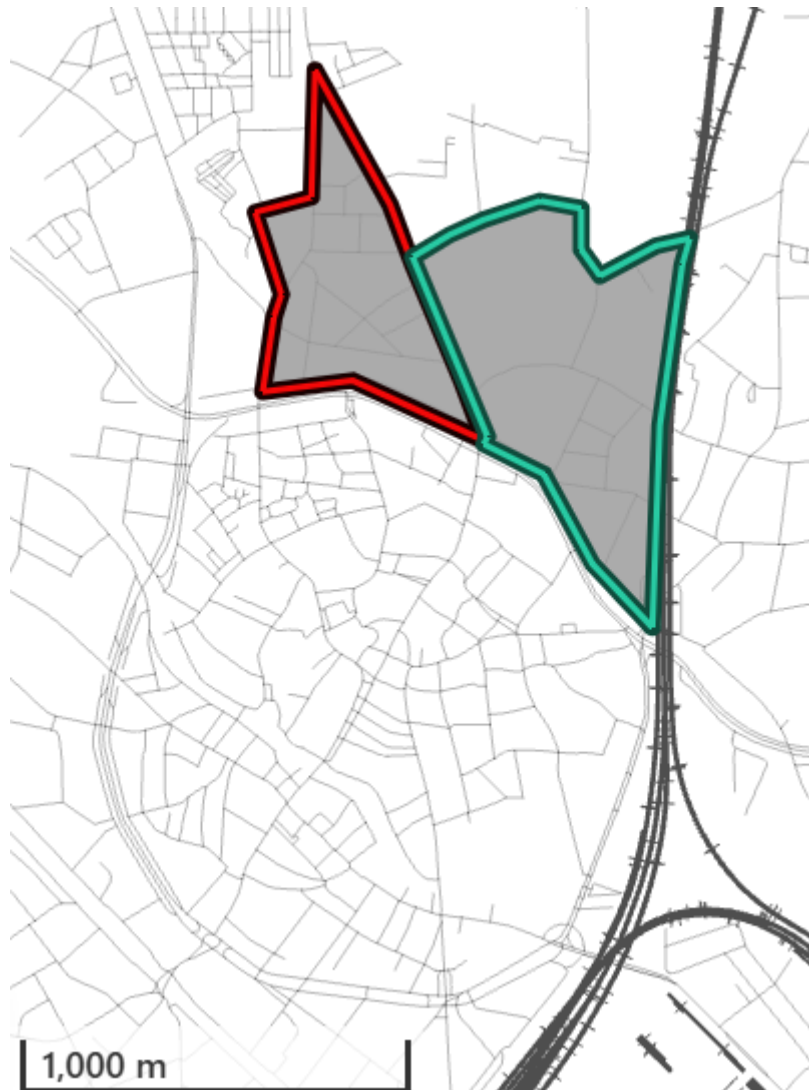
Stad Mechelen zorgt binnen zijn buurtrenovatie voor een actieve werving van kandidaat-verbouwers via reclamecampagnes, wijkacties, infoavonden en renovatiemarkten.

Waar nodig biedt Stad Mechelen administratieve en logistieke ondersteuning om de uitvoerder in staat te stellen de werkzaamheden op een efficiënte manier uit te voeren.

De buurtaannemer geniet van de voordelen van gebundelde renovatieopdrachten, en ondersteuning vanuit de stad.

II.1.3 Projectgebied

Het projectgebied situeert zich in Mechelen Noord, buurten Pennepoel en Caputsteen. Het gebied waarbinnen de buurtrenovatie wordt gepromoot, wordt aangeduid op onderstaand plan.



Rood: buurt Pennepoel, blauw: Buurt Caputsteen

De geselecteerde buurten zijn gedefinieerd volgens omtrek van de statistische sectoren 'Pennepoel' en 'Kazerne'. Pennepoel telt 1069 wooneenheden; Kazerne (hier als Caputsteen benoemd) telt 661 wooneenheden. Indien de som van alle appartementen in de appartementsgebouwen hieraan worden opgeteld, betreft het aantal woningen in Pennepoel 1292 en in Caputsteen 982. Deze buurten worden gekenmerkt door een verouderd patrimonium met voornamelijk eengezinswoningen in gesloten bebouwing. De appartementen betreffen voornamelijk kleinere appartementsgebouwen met de morfologie van een eengezinswoning.

Deze rijwoningen dateren voornamelijk uit begin en midden twintigste eeuw. Het renovatiepotentieel van deze wijk wordt als 'hoog' ingeschat (EPC E-F).

Personen met een adres binnen deze zone, hebben het recht om deel te nemen aan de private groepsaankoop.

Bij wijze van uitzondering, om het renovatiepotentieel van de buurt te optimaliseren, worden adressen vlak buiten dit promogebied toegelaten voor het buurtrenovatieaanbod op grondgebied Mechelen. Personen met een adres vlak buiten de hierboven aangegeven zone, hebben niet automatisch het recht om deel te nemen aan de private groepsaankoop. De aanvragen gedaan voor deze adressen maken slechts deel uit van de opdracht voor zover het woon- en energieloket van de Stad Mechelen deze aanvragen aanvaardt (1^e stap: beoordeling of het gaat om een adres vlak buiten het promogebied dat kan worden toegelaten tot het buurtrenovatieaanbod) en voor zover ook de buurtaannemer deze aanvragen aanvaardt (2^e stap: beoordeling of de werken al dan niet kunnen worden uitgevoerd).

II.1.4 Resultaten van een vergelijkbare buurtrenovatie

Zuiver ter info – de Stad Mechelen kan geen garanties verschaffen omtrent de te verwachten aantallen in het projectgebied: de cijfers zijn louter vermoedelijk en indicatief, en binden de Stad Mechelen op geen enkele wijze - de aannemer kan geen schadevergoeding eisen indien deze vermoedelijke hoeveelheden niet bereikt worden.

Afgelopen buurtrenovaties (2023- heden) hebben volgende resultaten opgeleverd:

- Opmaak van offertes bij 100-tal wooneenheden (per buurtrenovatie)
- 30-Tal wooneenheden beslissen uiteindelijk om te renoveren (uitvoering van 50-tal werkzaamheden in totaal)

Dit jaar schalen we op naar twee buurten, nl. Pennepoel en Caputsteen. We verwachten dat bovenstaande cijfers verdubbeld kunnen worden. Dit betekent, naar inschatting en zonder uitvoeringsbelofte:

- Opmaak van offertes
 - 60 offertes voor schrijnwerk
 - 140 offertes voor dak en gevelwerken
- Hiervan verwachten we 60 wooneenheden in uitvoering:
 - 40 dakwerken
 - 40 gevelwerken
 - 20 werken aan buitenschrijnwerk

II.1.5 Timing van de opdracht

De voorziene timing wordt hieronder beschreven. Meer gedetailleerde info over de timing vind je onder IV.4 Verloop en IV. Timing offerte en uit te voeren werken.

Offertefase perceel 1 (Buitenschrijnwerk) en perceel 2 (Dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: 1 maart 2026 tot 31 mei 2026

Wijk 2 Caputsteen: 15 april 2026 tot 13 juli 2026

Naar inschatting en zonder uitvoeringsbelofte, opgeteld voor beide wijken:

- 60 offertes voor schrijnwerk
- 140 offertes voor dak en gevelwerken

Hiervan verwachten we 60 wooneenheden in uitvoering:

- 40 dakwerken
- 40 gevelwerken
- 20 werken aan buitenschrijnwerk

Uitvoering perceel 1 buitenschrijnwerk

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 juni 2026 – 31 december 2026

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 augustus 2026 – 31 januari 2027

* Indien de uitvoering van dit perceel gecombineerd wordt met dak- of gevelwerken die deel uitmaken van dezelfde groepsaankoop (en dus vallen binnen perceel 2), kunnen de uitvoeringstermijnen worden aangepast. Hiervoor wordt toestemming gevraagd aan het Woon – en Energieloket via mail waarin beide uitvoerders van perceel 1 en 2 zijn betrokken.

Een dergelijke verschuiving is enkel toegestaan indien zij technisch of organisatorisch aantoonbaar in het voordeel is van alle betrokken partijen, en mits de aanpassing geen afbreuk doet aan de kwaliteitsvereisten van de werken.

Uitvoering perceel 2: dak en gevelwerken

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 december 2026 tot en met september 2027*

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 januari 2027 tot en met september 2027*

* Startdatum van de vergunningsplichtige isolatiewerken afhankelijk van de goedkeuring van de collectieve omgevingsvergunning van de buurtrenovatie. Indien de startdatum verschoven moet worden met X dagen in functie van de goedkeuring van de collectieve omgevingsvergunning, dan verschuift de maximale uitvoeringsdatum eveneens met X dagen. Op deze maximale uitvoeringsdatum moet het werk finaal afgerond zijn.

II.2 Identiteit van de organisator en identiteit van de contractpartij

De Stad Mechelen is de organisator van de huidige selectieprocedure en de projectcoördinator van de private groepsaankoop:

Stad Mechelen (lokaal bestuur) (behandelende dienst: Mechelen Klimaatneutraal)

Grote Markt 21

2800 Mechelen

Ondernemingsnummer 0207.499.430

De Stad Mechelen is niet de eigenlijke contractpartij:

De Stad Mechelen voert (enkel) de procedure en treedt ook (enkel) in het kader van deze procedure op in naam van particuliere eigenaars. De particuliere eigenaars zijn de

eigenlijke contractpartij. Het zijn ook zij die zullen instaan voor het voldoen van de facturen (zie verder).

II.3 Wijze van toekenning van de opdracht

De opdracht wordt toegekend na het doorlopen van een openbare en transparante selectieprocedure. Zie II.10. voor de criteria van de selectieprocedure.

De opdracht van deze groepsaankoop is verdeeld in 2 percelen.

Perceel 1: Buitenschrijnwerk

Perceel 2: Dak- en gevelwerken

De inschrijver kan een offerte indienen voor één perceel of de beide percelen. Per perceel kan wel slechts één offerte worden ingediend. De offertes moeten per perceel in afzonderlijke documenten worden opgenomen.

Elk perceel wordt afzonderlijk toegekend.

Dat betekent:

- Elk perceel heeft **zijn eigen criteria voor de toekenning van de opdracht** en **eigen puntenscore**.
- In principe wint de inschrijver met de **hoogste puntenscore per perceel**.

Een inschrijver krijgt beide percelen als hij in elk perceel afzonderlijk de hoogste score behaalt.

II.4 Prijsvaststelling en wijze van facturatie

De opdracht wordt beschouwd als een **opdracht tegen prijslijst**.

De opdracht wordt toegekend op basis van de eenheidsprijzen opgegeven in de meetstaat. De aannemer draagt de verantwoordelijkheid voor de volledige en correcte invulling van de meetstaat bij inschrijving.

Bij het opstellen van de lastvoorwaarden van deze opdracht beschikt de Stad Mechelen nog niet over de exact benodigde hoeveelheden. Daarom zijn de vermoedelijke hoeveelheden louter indicatief. Zij binden de Stad Mechelen op geen enkele wijze. De aannemer kan geen schadevergoeding eisen indien deze vermoedelijke hoeveelheden niet bereikt worden.

Elke afroep maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke offerte en facturatie. De gedetailleerde offerte en factuur worden opgemaakt volgens de vooropgestelde technische vereisten op basis van de ingediende eenheidsprijzen. Ze worden gelijktijdig verzonden naar de particuliere eigenaar waarmee het contract wordt/is afgesloten (per post of mail naar het betreffende adres) en de Stad Mechelen (per mail: woon-en-energieloket@mechelen.be).

De eenheidsprijzen zoals vastgelegd in de bijhorende meetstaat dienen gehanteerd te worden in de offertes opgemaakt tussen aannemer en particuliere eigenaars (deelnemer

Buurtrenovatie). Ter controle worden de opgemaakte offertes verzonden naar het Woon- en Energieloket via woon-en-energieloket@mechelen.be

De aannemer sluit rechtstreeks met de particuliere eigenaar van de woning het contract, en niet met de stad Mechelen (zie eerder). De facturatie verloopt bijgevolg ook rechtstreeks met de particuliere eigenaar van de woning. Het is dus de particuliere eigenaar van de woning die zal instaan voor de betaling van de facturen van de aannemer. De Stad Mechelen staat niet garant voor de particuliere eigenaar van de woning en komt op geen enkele wijze financieel tussen.

De posten worden verrekend op basis van de werkelijk bestelde en gepresteerde hoeveelheden.

II.5 Kwalitatieve selectie

De opdracht kan slechts worden toegekend aan de inschrijvers die voldoen aan de volgende voorwaarden:

II.5.1. Economische en financiële draagkracht

De inschrijver moet beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht om de opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren. Hiervoor kunnen bewijsstukken opgevraagd worden.

1. De inschrijver mag geen achterstallen hebben bij:

- de **Rijksdienst voor Sociale Zekerheid (RSZ)**, en
- de **federale, gewestelijke of lokale belastingadministratie**.

De inschrijver voegt een bewijs toe via het RSZ – attest of FOD Financiën. Voor buitenlandse inschrijvers wordt een gelijkaardig attest voorzien van de bevoegde autoriteiten. De attesten mogen op de uiterste datum van indiening van de offertes niet ouder zijn dan **90 dagen**.

2. De inschrijver dient de volgende beroepsaansprakelijkheidsverzekeringen te hebben:

II.5.1.1. Bewijs verzekeringen: burgerrechtelijke aansprakelijkheid

II.5.1.2. Bewijs verzekering: arbeidsongeval

II.5.1.3. Bewijs verzekering: schade aan derden

De inschrijver voegt een bindende bevestigingsbrief toe van de makelaar en/of de verzekeraar waarin wordt bevestigd dat deze verzekeringen reeds werden afgesloten dan wel onmiddellijk en alleszins voorafgaand aan de aanvang van de opdracht zullen worden afgesloten indien de opdracht aan de inschrijver wordt toegekend.

De verzekeringen dienen te blijven gelden gedurende de volledige duurtijd van de opdracht, dan wel dienen er andere verzekeringen met eenzelfde waarborgen aansluitend te bestaan.

II.5.2. Geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen

1. De inschrijver voegt bij de inschrijving een uittreksel uit het KBO (Kruispuntbank van Ondernemingen)
2. De inschrijver voegt een attest toe van naleving van Belgische arbeidsvoorwaarden.

II.5.3. Technische en beroepsbekwaamheid

1. Inschrijvers dienen referenties door te geven van (exact) 3 klanten. Dit mogen overheden/bedrijven of particulieren zijn. De inschrijver geeft van deze referenties naam, adres, telefoonnummer of email, technische gegevens en de geplaatste R-waarde door. Foto's van voor, tijdens en na de werken worden bijgevoegd. Deze projecten dienen te zijn uitgevoerd tijdens de afgelopen 3 jaar.
2. VCA attest, behalen voor start van de uitvoering of duidelijke omschrijving van de interne procedures rond veilig werken.
3. Inschrijvers dienen een gedetailleerd overzicht in te dienen van de organisatie- en samenwerkingsstructuur die wordt gehanteerd voor de uitvoering van deze opdracht.
 - Een beschrijving van de juridische vorm van het bedrijf dat inschrijft, inclusief eventuele vennootschapsvormen, zoals tijdelijke vennootschappen (TV) of andere samenwerkingsverbanden die specifiek voor dit project worden opgezet.
 - De inschrijver toont aan dat de werfleider die zal worden ingezet over minimaal 5 jaar relevante beroepservaring beschikt.
 - Een duidelijke beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden binnen de samenwerking, waaronder de coördinatie van de verschillende uitvoerende partijen en de interne controle op de kwalitatieve uitvoering van de werken volgens de regels van goed vakmanschap.
 - Een lijst van de partnerbedrijven, onderaannemers, en gespecialiseerde dienstverleners die zullen bijdragen aan de uitvoering van deze opdracht met vermelding van de identificatiegegevens: identificatiegegevens van de onderaanneming, inschrijving in KBO-databank, bewijs dat er geen achterstallen bij RSZ, btw of belastingen zijn, contract met hoofdaannemer, indien van toepassing: A1 formulier en LIMOSA-aangifte
 - Voor elke partner, onderaannemer of gespecialiseerde dienstverlener dient de inschrijver de specifieke werken te vermelden die door deze partij worden uitgevoerd
 - Om de haalbaarheid van de uitvoeringen te garanderen, kan de hoofdaannemers bijkomende onderaannemers / partners / gespecialiseerde dienstverleners inzetten in het projectgebied. Het gebruik van andere onderaannemers / partners / gespecialiseerde dienstverleners is onderworpen aan de toestemming van de Stad Mechelen.

De inschrijver voegt alle opgevraagde informatie toe aan het inschrijvingsformulier in bijlage.

Indien de opgevraagde informatie niet wordt ingediend of wel wordt ingediend maar niet op de correcte wijze, behoudt de opdrachtgever zich in functie van de concrete omstandigheden het recht voor de inschrijver te weren.

II.6 Vorm en inhoud van de offerte

De inschrijver neemt akte van de volgende bijlages:

BIJLAGE A: Inschrijvingsformulier perceel 1: buitenschrijnwerk

BIJLAGE B: Inschrijvingsformulier perceel 2: dak-en gevelwerken

BIJLAGE C: Technisch document

BIJLAGE D: Meetstaat perceel 1: buitenschrijnwerk

BIJLAGE E: Meetstaat perceel 2: dak- en gevelwerken

BIJLAGE F: Modelwoning Buitenschrijnwerk

BIJLAGE G: Modelwoning Hellend dak
BIJLAGE H: Modelwoning plat dak
BIJLAGE I: Modelwoning buitengevelisolatie

De inschrijver levert de bij de offerte behorende gevraagde documenten aan op de formulieren die bij de opdrachtdocumenten gevoegd worden.

BIJLAGE A: Inschrijvingsformulier perceel 1: buitenschrijnwerk

BIJLAGE B: Inschrijvingsformulier perceel 2: dak- en gevelwerken

De volgende documenten en informatie dienen te worden toegevoegd:

1. Organisatie en samenwerkingsstructuur (zie inschrijfformulier)
2. De documenten en informatie die vereist zijn voor de selectie met, indien van toepassing, de verbintenis van onderaannemers of andere entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver beroep doet in het kader van criteria voor de kwalitatieve selectie (II.5).
3. De documenten en informatie die vereist zijn voor de beoordeling van de criteria voor de toekenning van de opdracht (II.10).
4. De inschrijver vult bijgevoegde meetstaat in op basis van de gevraagde technische vereisten uit het technisch document van deze groepsaankoop en de bijgevoegde modelwoningen per categorie van werk.
De modelwoningen betreffen representatieve rijwoningen uit het projectgebied en dienen uitsluitend als hulpmiddel om de eenheidsprijzen te berekenen.
Afmetingen en grootordes van de woningen en appartementen tijdens de werkelijke offerte-opmaak in het projectgebied zullen hiervan afwijken.

Voor perceel 1: Buitenschrijnwerk:

- Modelwoning vernieuwen van buitenschrijnwerk, bestandsnaam
BIJLAGE F: Modelwoning Buitenschrijnwerk

Voor perceel 2: Dak- en gevelwerken:

BIJLAGE G: Modelwoning Hellend dak
BIJLAGE H: Modelwoning plat dak
BIJLAGE I: Modelwoning buitengevelisolatie

5. De inschrijver maakt een gedetailleerde voorbeeldofferte voor de particuliere eigenaar op in het Nederlands en geeft een prijs weer per post. De prijzen opgenomen in de offerte komen overeen met de prijzen van de meetstaat. Wanneer een woning of appartement in werkelijkheid van die grootorde is dat de opgegeven eenheidsprijs te hoog is voor een markconforme offerte, dan moet de

aannemer zijn eenheidsprijs aanpassen naar een lagere prijs. De eenheidsprijs kan alleszins nooit duurder worden dan de opgegeven prijs.

De volgende gegevens worden minimaal toegevoegd aan de offerte:

Voor perceel 1: Buitenschrijnwerk

Voor buitenschrijnwerk: vermelding van ventilatieroosters in de droge ruimtes (locatie te vermelden), vermelding van de Ug-waarde van het glas en Uw-waarde.

Prijzen moeten steeds opgegeven worden in euro, zowel inclusief als exclusief btw.

Voor perceel 2: Dak- en gevelwerken

Buitenmuurisolatie: R-waarde vermelden van isolatieopbouw, en merk en type isolatie (met lambda-waarde).

Dakwerken: vermelden van dampscherm en R-waarde van isolatieopbouw, en merk en type isolatie (met lambda-waarde), Ug-waarde van dakvensters of dakkoepels vermelden

Prijzen moeten steeds opgegeven worden in euro, zowel inclusief als exclusief btw.

6. De inschrijver stelt een plan van aanpak op van max 10 bladzijden (A4). Dit plan omvat de volgende elementen:

Communicatie en transparantie

- Hoe organiseer je je op een transparant verloop met de stad en deelnemer (zie ook III.4 communicatie en opvolging werken) (hoe gebeurt de communicatie met de stad):
 - Welke maatregelen of interventies bouw je in je werking in om een transparante communicatie met de stad te garanderen?
 - Hoe voorzie je transparante communicatie met de deelnemers?
 - Wie kan de deelnemer aanspreken bij vragen of opmerkingen? De uitvoerende ploeg? De werfcoördinator? Beide?
 - Heb je naast de contractuele bepalingen nog toevoegingen hoe je de stad zal betrekken in je offerte- en uitvoeringsfase?
 - Gedeelde digitale zone met up to date planning (-> Stad Mechelen werkt met een gedeelde werkruimte in Teams. Geef aan of jouw organisatie hier vlot in kan werken).
- Hoe meewerken aan vertrouwensopbouw in de wijk?
- Vermeld welke proefexemplaren van materialen en technieken je kan aanbieden aan stad Mechelen. (ref. renovatiemarkt en wijkloket).
- Welke communicatiemiddelen voorzie je in de wijk om de wijkrenovatie samen met het Woon- en Energieloket uit te bouwen?

Organisatie

- Werfcoördinatie: beschrijf wie dit opneemt en hoe de persoon dit zal opnemen.
- Welke profielen zullen worden ingezet (van administratie, sales, uitvoering tot onderhoud en klachtenbehandeling), geef weer hoeveel

personeelsleden/ teams worden ingezet (inclusief onderaannemingen), en geef de bereikbaarheid van deze personen aan:

- Tijdens de offertefase
- Tijdens de uitvoeringsfase

Indien de inschrijver inschrijft voor meerdere percelen, dient aangetoond te worden dat hij over voldoende capaciteit beschikt om opdrachten van verschillende percelen gelijktijdig uit te voeren.

- Een duidelijke beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden binnen de samenwerking, waaronder de coördinatie van de verschillende uitvoerende partijen en de interne controle op de kwalitatieve uitvoering van de werken volgens de regels van goed vakmanschap.
- Hoe opdrachten worden opgenomen, ingepland, uitgevoerd en opgeleverd en administratief afgewerkt;
 - Benoem je contactpunten per fase (mailadres, telefonie). Is er 1 mailadres of zijn er meerdere? Het Energieloket blijft op elk moment een centraal aanspreekpunt. Hoe ga je hiermee om? Hoe voorzie je een zo duidelijk mogelijke samenwerking hiermee?
 - Werken binnen de uitvoeringstermijnen is verplicht. Benoem daarnaast hoe snel je kan reageren op de verschillende inschrijvingen en bijhorende vragen van burgers. Neem je de werking van de buurtrenovatie in prioriteit?
 - Toon aan hoe je te werk gaat bij een toekenning van één van beide percelen. (Zie IV.4. Verloop). Geef hierbij aan hoe je zal samenwerken met de buurtaannemer aan wie het andere perceel gegund werd met het oog op correcte uitvoering van de werken in een aanvaardbaar tijdsbestek.

Uitvoering en planning

- Beschrijf je aanpak in het wijkloket (locatie voorziet stad Mechelen). Beschrijf hoe je dit zal opnemen en de voorziene tijdsinvestering
- Beschrijf je kwaliteitsopvolging en veiligheidscoördinatie.
- Hoe reageert jouw onderneming als het fout loopt in de volgende thema's. Definieer je coördinatie, je noden en je reactie.
 - Timing en capaciteit offertefase: De offerte-opmaak duurt langer dan verwacht en je krijgt meer vragen en opmerkingen van de deelnemers. De planning van de buurtrenovatie dreigt in het gedrang te komen.
 - Uitvoeringsfase: de uitvoering van enkele werven loopt mis. Wegens organisatorische problemen is de werf voor enkele weken stilgevallen en klaagt een deelnemer over de kwaliteit van uitvoering. Dit gaat vlot rond in de wijk. Stel een plan van aanpak over de opvolging en behandeling van de klacht.

Logistiek en werfinrichting

- Beschrijf je aanvoer- en opslagstrategie van je materieel/ materiaal. Hoe voorzie je efficiëntie, minder hinder in de buurt, transportoptimalisatie en veilige situaties.
- Hoe voorzie je orde en een nette werf?

7. De Stad Mechelen is al meer dan een decennium voortrekker op vlak van klimaat, en trekt dit ook door in zijn renovatie-aanbod. Aangezien de bouwsector

verantwoordelijk is voor 39% van de CO2-uitstoot is het belangrijk om alle uit te voeren werken zo energie- en materiaalzuinig uit te voeren, en met een zo klein mogelijke CO2-uitstoot. De inschrijver stelt een aanpak op van max 2 bladzijden (A4) **met concrete en haalbare voorstellen en een visietekst**

Concrete acties:

- Materiaalkeuze: duurzaamheid, hergebruik, productie
- Vermijden van afval en doorgedreven afvalscheiding
- Circulariteit

Transport:

- Geef de locatie weer van je hoofdkantoor en de vertrekbasis van je ploegen: van minder ver komen betekent minder brandstofverbruik, ongeacht de gebruikte brandstof
- Geef de transportstroom van je materiaal weer
- Doe een haalbaar voorstel om je logistiek duurzamer te ontwerpen

Visie

Stad Mechelen tracht de inschrijver logistiek te ondersteunen. Één van de te onderzoeken mogelijkheden is het invoeren van duurzame logistiek. Stad Mechelen zet in op casestudies. Om de mogelijkheden in kaart te brengen, ontvingen we graag antwoord op de volgende vragen. Dit zonder uitvoeringsbeloftes. Op deze antwoorden kan je geen punten verdienen. Zijn je voorstellen haalbaar, omdat je ze zelf kan realiseren, schrijf deze dan bij 'concrete acties' hierboven. Indien opgenomen bij 'concrete acties', kan je er punten op verdienen.

- Haalt jouw bedrijf voordeel uit het in bulk bestellen van isolatiemateriaal, dakpannen, etc voor de buurtrenovatie? Rekening houdend dat je bestelling kan worden geleverd in een door de stad gefinancierde loods naast de wijk?
- Kan je fossielvrij vervoer voorzien richting de wijk of tussen de centrale loods en de wijk?
- Kunnen bepaalde logistieke transporten worden vermeden of verminderd in de wijk, en wat zou je hiervoor nodig hebben?
- Ben je geholpen met een sorteerstraat naast het projectgebied? Waarbij Stad Mechelen zorgt voor de locatie, de inschrijver voor de overige zaken.
- Wat heb je nodig om de hoge druk op het openbaar domein maximaal te vermijden?

II.7 Indienen van het inschrijvingsformulier en meetstaat

De inschrijver dient zijn inschrijving in op het in bijlage bij dit document gevoegde inschrijvingsformulier en meetstaat.

De limietdatum en het limietuur voor ontvangst van de inschrijving is vrijdag 30 januari 2026 om 13:00 uur.

De inschrijving kan enkel worden ingediend via e-mail: woon-en-energieloket@mechelen.be.

Laattijdige inschrijvingen of inschrijvingen ingediend op een andere wijze (vb. op papier) worden niet aanvaard.

Door het indienen van een inschrijving aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van huidig document en de bijhorende opdrachtdocumenten en de invulling van de procedure zoals deze in huidig document beschreven is en aanvaarden zij zelf door alle bepalingen ervan gebonden te zijn.

Door de indiening van zijn inschrijving verzaakt de inschrijver tevens automatisch aan alle andere voorwaarden zoals bij voorbeeld zijn eigen algemene verkoopsvoorwaarden, zelfs wanneer deze op een of andere bijlage van zijn offerte voorkomen of worden vermeld. De inschrijvers zijn verplicht zich uitdrukkelijk te houden aan alle administratieve en contractuele bepalingen van dit document. Elk voorbehoud of gebrek aan engagement met betrekking tot één van deze bepalingen kan leiden tot een onregelmatigheid van het aanbod.

II.8 Opening van de inschrijving

Er is geen publieke opening van de inschrijvingsformulieren.

II.9 Verbintenistermijn

De termijn gedurende dewelke de inschrijver door zijn offerte gebonden blijft, bedraagt 60 kalenderdagen, te rekenen vanaf de limietdatum en- uur voor ontvangst van de inschrijving.

II.10 Criteria voor de toekenning van de opdracht

Voor het volledig en ontvankelijk verklaren van de inschrijving dienen de documenten genoemd in hoofdstuk II.5 in bijlage toegevoegd te worden (kwalitatieve selectie).

Slechts indien de inschrijving volledig en ontvankelijk is, wordt de inschrijving verder beoordeeld.

Volgende criteria zijn van toepassing bij de toekenning van de opdracht:

1. Prijs; gewicht 55 punten.

Het criterium 'prijs' wordt beoordeeld aan de hand van de opgave in **II.6** Vorm en inhoud van de offerte, **punten 1 en 2**.

Voor de beoordeling van dit criterium wordt de regel van drie toegepast op de totaal prijs van de meetstaat.

Regel van drie: $\text{Score offerte} = (\text{prijs laagste offerte} / \text{prijs offerte}) \times \text{gewicht van het criterium prijs}$.

Bij de beoordeling van de prijs wenst de opdrachtgever de excessen niet te laten doorwegen. Hiervoor zal -indien de opdrachtgever excessen vaststelt- bij de beoordeling, voor de berekening, de prijs van de laagste offerte gelijk zijn aan de prijs ingediend door de 2de laagste inschrijver voor het desbetreffende perceel.

2. Plan van aanpak en organisatie; gewicht 35punten.

Het criterium 'plan van aanpak' wordt beoordeeld aan de hand van de opgave in **II.6** Vorm en inhoud van de offerte, **punt 3**.

De offerte van de inschrijver krijgt een hogere score naar mate deze meer aansluit bij bovenstaande activiteiten volgens volgende scoringstabel:

- Een Voorstel dat "uitstekend" scoort krijgt 35 punten.
- Een Voorstel dat "zeer goed" scoort krijgt 30 punten.
- Een Voorstel dat "goed" scoort krijgt 25 punten.
- Een Voorstel dat "voldoende" scoort krijgt 20 punten.
- Een Voorstel dat "onvoldoende" scoort, krijgt 15 punten en
- Een voorstel dat "slecht" scoort, wordt als onaanvaardbaar / onregelmatig beschouwd en krijgt minder dan 10 punten.

3. Duurzaamheid; gewicht 10 punten.

Het criterium 'duurzaamheid' wordt beoordeeld aan de hand van de opgave in **II.6** Vorm en inhoud van de offerte, **punt 4**. De Stad Mechelen is al meer dan een decennium voortrekker op vlak van klimaat, en trekt dit ook door in zijn renovatie-aanbod. Aangezien de bouwsector verantwoordelijk is voor 39% van de CO2-uitstoot is het belangrijk om alle uit te voeren werken zo energie- en materiaalzuinig uit te voeren. De inschrijver stelt een visie op van max 2 bladzijden (A4).

- Een Voorstel dat "uitstekend" scoort krijgt 10 punten.
- Een Voorstel dat "zeer goed" scoort krijgt 8 punten.
- Een Voorstel dat "goed" scoort krijgt 6 punten.
- Een Voorstel dat "voldoende" scoort krijgt 5 punten.
- Een Voorstel dat "onvoldoende" scoort, krijgt minder dan 5 punten.

Indienen van vrije varianten is enkel toegestaan mits gelijktijdige indiening van een basisaanbod conform het huidig document.

Er zijn geen vereiste of toegestane varianten voorzien.

II.11 Opties

Er zijn geen vereiste of toegestane opties voorzien.

Vrije opties worden niet toegelaten.

II.12 Beoordeling

De Stad Mechelen kent per perceel de opdracht toe aan de inschrijver met de hoogste puntenscore op basis van de criteria voor de toekenning van de opdracht.

Voor zover tijdens het onderzoek van de offerte door de Stad Mechelen wordt vastgesteld dat er door de inschrijver voorwaarden zijn gevoegd waardoor het onduidelijk is of de inschrijver zonder voorbehoud akkoord gaat met de voorwaarden van het huidig document, behoudt de Stad Mechelen zich het recht voor om de offerte als substantieel onregelmatig af te wijzen.

De Stad Mechelen behoudt zich het recht voor om zowel substantiële als niet-substantiële onregelmatigheden te corrigeren.

De Stad Mechelen verbetert de rekenfouten en de zuiver materiële fouten in de offertes, zonder dat zij voor niet-ontdekte fouten aansprakelijk is. Hiervoor kan de Stad Mechelen aan de inschrijver vragen om binnen de door haar bepaalde termijn de draagwijdte van zijn offerte te verduidelijken of aan te vullen, zonder deze te wijzigen, teneinde de werkelijke bedoeling na te gaan.

III. Contractuele bepalingen

Belangrijke opmerking:

De procedure omschreven in dit selectiedossier wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de wet van 17 juni 2016 betreffende overheidsopdrachten. De overheidsopdrachtenreglementering is niet van toepassing.

Dit tweede deel regelt de procedure die betrekking heeft op de uitvoering van de opdracht.

III.1 Percelen

De opdracht is onderverdeeld in twee percelen
Perceel 1: Buitenschrijnwerk Perceel 2: Dak- en gevelwerken

Elke inschrijver kan inschrijven op één perceel of op beide percelen.

De buurtaannemers zijn verplicht tot samenwerking en afstemming van de planning en uitvoering indien een gecombineerde werf wordt besteld door een deelnemer. Overigens geldt de uitvoeringstermijn in titel III.5 Looptijd en uitvoeringstermijn. Indien er problemen ontstaan doordat de samenwerking fout loopt, van welke aard ook, staan de buurtaannemers in voor de eventuele schade die hierdoor wordt geleden, van welke aard ook, elk voor het deel dat zij hebben veroorzaakt. Indien de oorzaak niet duidelijk is of niet duidelijk kan worden gekwantificeerd, of indien er discussie van welk aard dan ook bestaat, worden de beide buurtaannemers aansprakelijk geacht en dragen zij samen de aansprakelijkheid en de eventuele schade. Uiteraard sluit dit niet uit dat de buurtaannemers achteraf onderling de verdeling van de aansprakelijkheid uitklaren.

Indien beide percelen aan één aannemer worden toegewezen, draagt deze de volledige verantwoordelijkheid voor de coördinatie en aansluiting tussen de werken.

III.2 Leiding en controle

De leiding over de uitvoering van de werken zal gebeuren door de leidend ambtenaar:

Myriam Colle, departementshoofd
Grote Markt 21, 2800 Mechelen
M: myriam.colle@mechelen.be

III.3 Onderaannemers

De inschrijver kan zich beroepen op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten. In dat geval voegt de inschrijver de nodige documenten toe aan zijn inschrijving, waaruit de verbintenis van deze onderaannemers of van andere entiteiten blijkt om de voor de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de inschrijver.

Wanneer de opdrachtnemer voor zijn kwalitatieve selectie (punt II.5) gebruik heeft gemaakt van de draagkracht van vooraf bepaalde onderaannemers, is de opdrachtnemer

verplicht deze voorgedragen onderaannemers in te zetten bij de uitvoering van de opdracht. Het gebruik van andere onderaannemers is onderworpen aan de voorafgaande toestemming van de Stad Mechelen.

De opdrachtnemer blijft aansprakelijk ten opzichte van de Stad Mechelen/particuliere eigenaars wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan onderaannemers toevertrouwt.

De Stad Mechelen/particuliere eigenaars achten zich door geen enkele contractuele band verbonden met die onderaannemers.

Deze onderaannemers mogen zich niet in een toestand van uitsluiting bevinden, zoals bedoeld in artikel 67 van de wet van 17 juni 2016, tenzij in het geval waarbij de betreffende aannemer, leverancier of dienstverlener, overeenkomstig artikel 70 van de wet, ten aanzien van de Stad Mechelen aantoonbaar toereikende maatregelen te hebben genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen.

III.4 Verzekeringen

Zie punt II.5.1., 2^e punt.

De opdrachtnemer sluit de volgende verzekeringen af:

- Bewijs verzekeringen: burgerrechtelijke aansprakelijkheid
- Bewijs verzekering: arbeidsongeval
- Bewijs verzekering: schade aan derden

De verzekeringen dienen te worden afgesloten onmiddellijk na de toekenning van de opdracht aan de opdrachtnemer en alleszins voorafgaand aan de aanvang van de opdracht.

De verzekeringen dienen te blijven gelden gedurende de volledige duurtijd van de opdracht, dan wel dienen er andere verzekeringen met eenzelfde waarborgen aansluitend te bestaan.

Op elk ogenblik tijdens de uitvoering van de opdracht legt de opdrachtnemer het attest voor, binnen een termijn van vijftien dagen na ontvangst van het verzoek van de Stad Mechelen.

III.4 Communicatie en opvolging werken

Communicatie

Het Woon- en Energieloket treedt op als het centrale aanspreekpunt voor bewoners van Mechelen gedurende het volledige renovatietraject in het kader van de buurtrenovatie. De geselecteerde aannemer is verplicht het Woon- en Energieloket actief te betrekken bij alle communicatie naar de deelnemers. De communicatie verloopt via het volgende e-mailadres:

woon-en-energieloket@mechelen.be

Indien inwoners uit het projectgebied die nog niet geregistreerd staan als deelnemer, tijdens de offerte- of uitvoeringsfase rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerder, dient de aannemer onverwijld de contactgegevens van deze inwoner door te geven aan

het Woon- en Energieloket. Dit is noodzakelijk om een geïntegreerde aanpak van het renovatietraject te waarborgen.

Voorstellen voor een transparant verloop kunnen voorgesteld worden in het plan van aanpak.

Opvolging werken

De opvolging van zowel de offerte- als de uitvoeringsfase dient digitaal te gebeuren via het gedeelde platform 'Teams'. Stad Mechelen voorziet het betreffende teamskanaal voor de wijkaannemer(s). De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- **Updatefrequentie:**
De tool moet minimaal eenmaal per week worden bijgewerkt met actuele gegevens, inclusief voortgangsinformatie en uitvoeringsfoto's.
- **Overleg en werfopvolging:**
Wekelijks wordt een kort digitaal overleg voorzien. Dit om een efficiënt verloop te waarborgen.
Tijdens dit operationeel overleg kan de aannemer terugkoppelen over offertes en vragen stellen aan de stad. Dit overleg is cruciaal in offerte- en uitvoeringsfase.

Digitale opvolging kan worden aangevuld met overlegmomenten en/of werfopvolging ter plaatse. Indien Stad Mechelen de noodzaak ziet voor frequentere werfopvolging op locatie samen met de werfcoördinator, dient de aannemer dit zonder vertraging te organiseren en in te plannen.

Werfcontroles door Stad Mechelen

De Stad Mechelen behoudt zich het recht voor om steekproefsgewijs controles uit te voeren op de werf. De aannemer dient te allen tijde volledige medewerking te verlenen aan deze controles.

III.5 Looptijd en uitvoeringstermijn

De huidige opdracht heeft een geschatte looptijd van 32 maanden. In functie van het aantal aanvragen en de uitvoering van de werken, kan de opdracht maximaal 1 keer worden verlengd met 12 maanden.

Vanaf december 2025 start de promocampagne in de wijk en start het Energieloket met een eerste dienstverlening.

De startdatum voor de geselecteerde buurtaannemers wordt voor de beide percelen voorzien op **1 maart 2026** (geschatte datum).

RONDE 1:

De volgende uitvoeringstermijnen moeten gevolgd worden:

1. Offertefase

Perceel 1 (Buitenschrijnwerk) en perceel 2 (Dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: 1 maart 2026 tot 31 mei 2026

Wijk 2 Caputsteen: 15 april 2026 tot 13 juli 2026

Naar inschatting en zonder uitvoeringsbelofte, opgeteld voor beide wijken:

- 60 offertes voor schrijnwerk
- 140 offertes voor dak en gevelwerken

Indien de aantallen van geschatte aanvragen overschreden worden, kunnen de uitvoeringstermijnen van de deelwerken proportioneel worden aangepast. Hiervoor wordt toestemming gevraagd aan het Woon – en Energieloket via mail. Deelnemers die later dan deze data aansluiten op het aanbod worden toegelaten onder toestemming van het Woon-en Energieloket, na overleg met de betrokken buurtaannemer.

Hiervan verwachten we 60 wooneenheden in uitvoering:

- 20 werken aan buitenschrijnwerk
- 40 dakwerken
- 40 gevelwerken

2. Uitvoering van de werken

Perceel 1 (buitenschrijnwerk)

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 juni 2026 – 31 december 2026

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 augustus 2026 – 31 januari 2027

* Indien de uitvoering van dit perceel gecombineerd wordt met dak- of gevelwerken die deel uitmaken van dezelfde groepsaankoop (en dus vallen binnen perceel 2), kunnen de uitvoeringstermijnen worden aangepast. Hiervoor wordt toestemming gevraagd aan het Woon – en Energieloket via mail waarin beide uitvoerders van perceel 1 en 2 zijn betrokken.

Een dergelijke verschuiving is enkel toegestaan indien zij technisch of organisatorisch aantoonbaar in het voordeel is van alle betrokken partijen, en mits de aanpassing geen afbreuk doet aan de kwaliteitsvereisten van de werken.

Perceel 2 (dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 december 2026 tot en met 30 september 2027*

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 januari 2027 tot en met 30 september 2027*

* Startdatum van de vergunningsplichtige isolatiewerken afhankelijk van de goedkeuring van de collectieve omgevingsvergunning van de buurtrenovatie. Indien de startdatum verschoven moet worden met X dagen in functie van de goedkeuring van de collectieve omgevingsvergunning, dan verschuift de maximale uitvoeringsdatum met X dagen. Op deze maximale uitvoeringsdatum moet het werk finaal afgerond zijn. De looptijd van de opdracht wordt in dergelijk geval eveneens verlengd met X dagen.

RONDE 2:

Een tweede inschrijvingsronde wordt in overleg met de geselecteerde aannemer(s) in 2027 opgestart. De volgende data houden een schatting in. De data dienen in functie van het verloop van ronde 1 in onderling overleg tussen de aannemer en het woon- en

energieloket van de Stad Mechelen hetzij definitief te worden afgeklopt, hetzij (beperkt) te worden aangepast.

Offertefase tweede ronde (naar eerdere ervaring betreft dit slechts een kleine toestroom)

Perceel 1 (Buitenschrijnwerk) en perceel 2 (Dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: 01 september 2027 tot 01 november 2027

Wijk 2 Caputsteen: 01 september 2027 tot 01 november 2027

2. Uitvoering van de werken

Perceel 1 (buitenschrijnwerk)

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 april 2028 – 1 juni 2028

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 april 2028 – 1 juni 2028

Perceel 2 (dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 juni 2028 – 1 oktober 2028

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 juni 2028 – 1 oktober 2028

* Startdatum van de vergunningsplichtige isolatiewerken afhankelijk van de goedkeuring van de collectieve omgevingsvergunning van de buurtrenovatie. Indien de startdatum verschoven moet worden met X dagen in functie van de goedkeuring van de collectieve omgevingsvergunning, dan verschuift de maximale uitvoeringsdatum met X dagen. Op deze maximale uitvoeringsdatum moet het werk finaal afgerond zijn. De looptijd van de opdracht wordt in dergelijk geval eveneens verlengd met X dagen.

De einddatum voor perceel 1 is aldus voorzien op **1 juni 2028**

De einddatum voor perceel 2 is aldus voorzien op **1 oktober 2028***

De looptijd van de opdracht kan op beslissing van de Stad Mechelen worden verlengd indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden in hoofde van hetzij de Stad Mechelen hetzij de geselecteerde buurtaannemers waardoor de uitvoeringstermijnen niet kunnen worden gehaald. In dezelfde zin kunnen op beslissing van de Stad Mechelen de uitvoeringstermijnen worden gewijzigd. De geselecteerde buurtaannemers kunnen de looptijd of de uitvoeringstermijnen niet eenzijdig wijzigen.

III.6 Vertragsboete

Indien de buurtaannemer de werken van ronde 1 niet heeft voltooid binnen de contractueel vastgelegde termijn (perceel 1: 31 januari 2027 perceel 2: 30 september 2027) kan een vertragsboete worden opgelegd van €50 per kalenderdag vertraging per werf die vertraging opliep, met een maximum van 2 % van de totale contractwaarde (alle werven samen). Deze boete zal automatisch verschuldigd zijn voor alle dagen vertraging zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat een voorafgaande rechterlijke tussenkomst nodig is door het eenvoudig verstrijken van de uitvoeringstermijn. Het boetebedrag zal toekomen aan de particuliere eigenaar (opdrachtgever) van de werf waar vertraging opgelopen is en wordt betaald door de in gebreke blijvende buurtaannemer. Indien het niet duidelijk is welke buurtaannemer in gebreke is gebleven, of indien er discussie van welk aard dan ook hierover bestaat, dienen de beide buurtaannemers samen de vertragsboete te betalen. Uiteraard sluit

dit niet uit dat de buurtaannemers achteraf onderling de verdeling van de boete uitklaren.

De vertragingsboetes zijn onafhankelijk van de hierna bedoelde sancties.

III.7 Sancties

Bij herhaaldelijke of ernstige tekortkomingen in de uitvoering van de opdracht door de opdrachtnemer, zowel wat betreft de administratieve, contractuele als technische bepalingen, als alle documenten die deel uitmaken van de opdracht (bijlagen, offerte, e.d.), kunnen zowel de particuliere eigenaar als de Stad Mechelen sancties opleggen aan de buurtaannemer(s) zoals hieronder uiteengezet.

Sancties opgelegd door de particuliere eigenaar aan de buurtaannemer i.v.m. tekortkomingen w.b. één concrete werf.

Wanneer de particuliere eigenaar een tekortkoming vaststelt bij de uitvoering van de renovatiewerken, stelt hij de buurtaannemer schriftelijk in gebreke.

Deze ingebrekestelling gebeurt per e-mail, gericht aan het door de aannemer opgegeven contactadres.

Indien de wijkaannemer niet binnen 14 kalenderdagen reageert of geen passende afspraken maakt om de tekortkoming te verhelpen, kan de particuliere eigenaar, al dan niet ondersteund door de Stad Mechelen, de aannemer opnieuw formeel in gebreke stellen bij aangetekend schrijven.

Blijft ook na een nieuwe periode van 14 kalenderdagen gerekend vanaf het aangetekend schrijven een reactie uit of wordt de tekortkoming onvoldoende opgelost, dan kan de particuliere eigenaar, ondersteund door de Stad Mechelen, een ambtshalve boete opleggen zonder dat hiervoor een voorafgaande rechterlijke tussenkomst nodig is. Deze kan bestaan uit:

- Eenmalige boete: met een minimum van 50 euro en een maximum van 500 euro;
- Dagelijkse boete: 0,02% van het oorspronkelijke opdrachtbedrag (berekend op de individuele offerte van de particuliere eigenaar), met een minimum van 20 euro en een maximum van 200 euro per kalenderdag, wanneer de tekortkoming onmiddellijk ongedaan moet worden gemaakt.

De boete is slechts verschuldigd indien de aannemer niet binnen de in de ingebrekestelling gestelde redelijke termijn een einde maakt aan de tekortkoming.

Bij blijvende of ernstige tekortkomingen kan de particuliere eigenaar, na kennisgeving bij nieuwe aangetekende brief en een nieuwe periode van 14 kalenderdagen, ten aanzien van de wijkaannemer, één van de volgende maatregelen nemen zonder dat hiervoor een voorafgaande rechterlijke tussenkomst nodig is (enkel m.b.t. de betrokken werf):

- de opdracht geheel of gedeeltelijk eenzijdig verbreken;
- En/of de uitvoering geheel of gedeeltelijk in eigen beheer uitvoeren;
- En/of één of meerdere derden inschakelen om het geheel of een deel van de nog uit te voeren opdracht uit te voeren voor rekening van de in gebreke gebleven aannemer (of bij onduidelijkheid: de twee buurtaannemers samen).

Dit alles onverminderd het recht op schadevergoeding die verschuldigd zou zijn door de betrokken buurtaannemer(s).

De beslissing tot oplegging van een boete of andere ambtshalve maatregel wordt aan de aannemer meegedeeld bij aangetekende zending of via een elektronische zending die de verzenddatum op vergelijkbare wijze waarborgt (of bij onduidelijkheid: de twee wijkaannemers samen).

Deze maatregelen gelden onverminderd het recht van de particuliere eigenaar om zich te beroepen op de sancties voorzien in het Belgische gemene verbintenissenrecht.

Sancties opgelegd door de Stad Mechelen aan de wijkaannemer i.v.m. tekortkomingen w.b. meerdere werven.

Wanneer de Stad Mechelen vaststelt dat de wijkaannemer in meerdere werven tekortschiet in de uitvoering van zijn verplichtingen in het kader van de groepsaankoop (bijvoorbeeld structurele fouten, of klachten bij meerdere werven), zal de Stad Mechelen de aannemer schriftelijk in gebreke stellen bij aangetekende brief of via elektronische zending met ontvangstbevestiging.

De aannemer krijgt een redelijke termijn van 30 kalenderdagen om te reageren en een passend herstelvoorstel voor te leggen.

Indien de aannemer nalaat tijdig of naar behoren te reageren of de tekortkoming onvoldoende oplost, kan de Stad Mechelen, na kennisgeving bij aangetekend schrijven en zonder dat hiervoor een voorafgaande rechterlijke tussenkomst nodig is:

- een ambtshalve boete opleggen als volgt:
 - ofwel eenmalig, met een minimum van vijftig euro (€ 50) en een maximum van € duizend euro (€ 1000)
 - ofwel dagelijks, met een minimum van twintig euro (€ 20) en een maximum van tweehonderd euro (€ 200) per kalenderdag, wanneer de tekortkoming onmiddellijk ongedaan moet worden gemaakt.
- En/of de aannemer tijdelijk of definitief geheel of gedeeltelijk uitsluiten van verdere deelname aan en uitvoering van de groepsaankoop;
- en/of een of meerdere nieuwe opdrachtnemer(s) aanduiden voor gehele of gedeeltelijke verdere uitvoering op kosten van de in gebreke gebleven aannemer (of bij onduidelijkheid: de twee buurtaannemers samen).

De beslissing tot oplegging van een boete of andere ambtshalve maatregel wordt aan de aannemer meegedeeld bij aangetekende zending of via een elektronische zending die de verzenddatum op vergelijkbare wijze waarborgt (of bij onduidelijkheid: de twee wijkaannemers samen).

Deze maatregelen gelden onverminderd het recht van de Stad Mechelen om zich te beroepen op de sancties voorzien in het Belgische gemene verbintenissenrecht.

Vanaf de kennisgeving van de ambtshalve maatregel mag de in gebreke gebleven aannemer niet langer tussenkomen in de uitvoering van het deel van de opdracht waarop de maatregel betrekking heeft.

III.8 Prijsherzieningen

De aannemer is verantwoordelijk voor het invullen van de meetstaat en deze zal correct moeten zijn bij indiening op de selectieprocedure.

Er wordt geen prijsherziening voorzien voor of tijdens de eerste inschrijfronde. De eerste inschrijfronde eindigt op 13 juli 2026.

Na het verstrijken van de eerste inschrijfronde op 13 juli 2026 en bij de opstart van de tweede inschrijfronde (1 september 2027) is een aanpassing van de eenheidsprijzen toegestaan overeenkomstig de evolutie van de bouwindex (ABEX).

De inschrijver mag (het is niet verplicht) bij het opstellen van de offertes in het kader van tussentijdse offertes (op wederzijds akkoord) of de tweede inschrijvingsronde de opgegeven eenheidsprijzen eenmalig op 13 juli 2026 en eenmalig op 1 september 2027 te indexeren volgens de verhouding tussen:

- de ABEX-index die van kracht is op de voorgestelde data – indien deze data zouden wijzigen, informeert de Stad Mechelen de buurtaannemer hierover en houdt de buurtaannemer rekening met de nieuwe datum), en
- de ABEX-index die van kracht was op de datum van de indiening van de offerte en meetstaat door de aannemer bij de inschrijving op de selectieprocedure. Voor de prijsherziening van 1 september 2027 wordt de ABEX index genomen die van kracht was op 13 juli 2026.

De aangepaste prijzen worden berekend volgens de formule:

$$P_2 = P_1 \times (ABEX_2 / ABEX_1)$$

waarbij:

- P_1 = eenheidsprijs zoals opgegeven in de meetstaat bij de inschrijving van de aannemer op de selectieprocedure en op basis waarvan de opdracht werd toegekend (dit zijn ook de prijzen die worden gebruikt in de eerste inschrijvingsronde); Of geldend bij de tweede prijsherziening: p_1 = Geïndexeerde eenheidsprijzen op 13 juli 2026.
- P_2 = geïndexeerde eenheidsprijs die mag worden gebruikt voor de offertes van na 13 juli 2026, en voor de tweede prijsherziening geldt p_2 = van de tweede inschrijvingsronde;
- $ABEX_1$ = indexcijfer geldig op de datum van de indiening van de offerte en meetstaat door de aannemer bij de inschrijving op de selectieprocedure; Voor de tweede prijsherziening geldt: $ABEX_1$ = indexcijfer geldig op 13 juli 2026
- $ABEX_2$ = indexcijfer van kracht op de datum 13 juli 2026, voor de tweede prijsherziening geldt $ABEX_2$ = indexcijfer van kracht op de datum waarop de tweede ronde formeel een aanvang neemt (actueel voorzien op 1 september 2027, bij wijziging communiceert de Stad Mechelen de nieuwe datum aan de wijkaannemer).

Deze indexatie betreft enkel een eenmalige prijsherziening vlak na de eerste inschrijfronde op 13 juli 2026 en eenmalig vlak voor de 2e inschrijfronde op 1 september 2027 en impliceert geen automatische indexering tijdens de uitvoering van de opdracht.

III.9 Betalingstermijn en facturatie

Belangrijke opmerking:

De overeenkomst wordt gesloten tussen de opdrachtnemer en de particuliere eigenaars van de desbetreffende woningen. De Stad Mechelen is enkel de organisator van de huidige selectieprocedure en de projectcoördinator. Zij garandeert vanaf de selectie aan de deelnemers enkel de controle op het kwalitatief en financieel naleven van de voorwaarden zoals in de groepsaankoop werden vastgelegd. De Stad Mechelen staat niet garant voor de particuliere eigenaar van de woning en komt op geen enkele wijze financieel tussen.

De factuur met gedetailleerde staat van de werken, wordt gelijktijdig verzonden naar de particuliere eigenaar waarmee het contract is afgesloten (per mail of per post) en Stad Mechelen – afdeling strategie, team klimaat . Alle communicatie naar de Stad Mechelen is te voeren via woon-en-energieloket@mechelen.be

Voor appartementen: Facturen voor gemene delen moeten steeds op naam van de VME (of vrijwillige syndicus indien geen VME) worden opgesteld. Hierbij moet er vermelding zijn van alle eigenaars en hun quotiteiten. Het Energieloket ondersteunt de partijen voor het verzamelen van de juiste gegevens.

De particuliere eigenaar, ondersteund door de Stad Mechelen, beschikt over een behandelingstermijn van 30 kalenderdagen vanaf de datum van ontvangst van de eindfactuur met de gedetailleerde staat van de gerealiseerde werken om deze factuur na te kijken en te betalen. De particuliere eigenaar kan enige bezwaren aan de aannemer overmaken via een door de aannemer meegedeeld e-mailadres. Indien er bezwaren worden geformuleerd, wordt de termijn geschorst tot er een oplossing werd gevonden (bij voorkeur minnelijk, zo nodig gerechtelijk). De buurtaannemer aanvaardt dat dit niet via aangetekend schrijven gebeurt.

Na het beëindigen van de behandelingstermijn van 30 dagen moet de particuliere eigenaar de facturen hebben betaald. En dit onder voorwaarde dat de particuliere eigenaar, ondersteund door de stad, tegelijk over de regelmatig opgestelde factuur beschikt, alsook over de andere, eventueel vereiste documenten en attesten. Ook hier kan de particuliere eigenaar rechtsgeldig met de aannemer communiceren per mail, de aannemer ziet af van de vereiste van aangetekende briefwisseling.

De factuur dient volledig conform te zijn met de voorgestelde materialen, technieken en voorwaarden opgesteld in dit document. De factuur bevat alle gegevens en attesten die nodig zijn voor een correcte indiening van de Mijn Verbouwpremie.

De factuur wordt gesloten tussen de particuliere bewoner en de aannemer.

De aannemer houdt zich aan de volgende schijven voor voorschot-, tussentijdse en eindfactuur; respectievelijk 20 – 40 – 40 %.

Timing voorschotfactuur: Na ondertekening van de desbetreffende offerte

Timing tussentijdse factuur: 1 dag na de eerste volwaardige uitvoeringsdag.

Timing eindfactuur: na de voorlopige oplevering van de werken.

Indien tijdens de uitvoering blijkt dat bijkomende werken nodig zijn om een optimale plaatsing te garanderen, dan worden deze werken afzonderlijk, nauwkeurig en in detail in de nieuwe prijsofferte geschreven. Indien hiervoor al prijzen werden opgegeven in de offerte voor de groepsaankoop, dan worden de vooraf opgegeven prijzen gehanteerd.

Werken zoals binnengevelisolatie of renovatiewerken aan dak, gevel of ramen die niet binnen de groepsaankoop zijn gedefinieerd mogen onderling tussen de particuliere

eigenaar en de aannemer onderhandeld worden op voorwaarde dat dit geen vertraging geeft op de werken die wel binnen de opdracht vallen. De opgegeven prijzen dienen marktconform te zijn. Bij twijfel wordt een vergelijkende offerte opgevraagd door de eigenaar.

Facturen van deze extra werken worden (zuiver voor opvolging/nazicht/rapportage) bezorgd aan stad Mechelen.

III.10 Oplevering

De geselecteerde aannemer meldt de afronding van de (deel)werken aan stad Mechelen en de betrokken particuliere eigenaar per mail, en dit binnen de opgestelde einddatum.

Als de particuliere eigenaar, ondersteund door de Stad Mechelen, akkoord gaat met de wijze waarop de aannemer de werken heeft uitgevoerd en de werken aanvaardt, kunnen beide partijen overgaan tot voorlopige oplevering. Hiertoe ondertekenen zij schriftelijk een document van voorlopige oplevering. Indien er nog (kleine) opmerkingen bestaan, kunnen deze desgevallend als nog (binnen een bepaalde termijn) uit te voeren werken worden vermeld op het document van de voorlopige oplevering.

Na de voorlopige oplevering begint de wettelijke waarborgtermijn te lopen tot aan de definitieve oplevering. Indien er tijdens de waarborgtermijn gebreken worden ontdekt, dient de aannemer deze onmiddellijk te herstellen.

IV. Technische bepalingen

Belangrijke opmerking:

De procedure omschreven in dit selectiedossier wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. De overheidsopdrachtenreglementering is niet van toepassing.

IV.1 Voorwerp

De opdracht betreft renovatie- en isolatiewerken van dak en voorgevel, en plaatsing van buitenschrijnwerk bij particulieren (deelnemers aan de collectieve buurtrenovatie). Alle werken moeten voldoen aan de langetermijndoelstellingen tegen 2050 voor de Vlaamse woningen, d.w.z.:

- Dak, vloer en muren: $U = \text{maximaal } 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, luchtdichting met dampscherm
- Beglazing: $U_g = \text{maximaal } 1,0 \text{ W/(m}^2\text{K)}$
- Vensters (= beglazing en raamprofielen samen): $U_w \leq 1,5 \text{ W/(m}^2\text{K)}$
- Indien geen ventilatiesysteem D aanwezig: raamroosters in het schrijnwerk van de droge ruimtes
- Koudebrugvrije aansluitingen

De aannemer maakt een verplichte gedetailleerde prijsofferte op met vaste eenheidsprijzen. - De particuliere woningen waarbij deze werken worden uitgevoerd liggen in het projectgebied van de buurtrenovatie, uitzonderlijk er vlak buiten (zie eerder).

De uitvoering is in overeenstemming met de prijs- en andere voorwaarden van de groepsaankoop zoals vermeld in huidig document en de documenten bijgevoegd in bijlage. De gedetailleerde prijsofferte voor een specifieke opdrachtgever blijft geldig tot na uitvoering van de werken.

Indien tijdens de uitvoering blijkt dat bijkomende werken nodig zijn om een optimale plaatsing te garanderen, dan worden deze werken afzonderlijk, nauwkeurig en in detail in de nieuwe prijsofferte geschreven. Indien hiervoor al prijzen werden opgegeven in de offerte voor de groepsaankoop, dan worden de vooraf opgegeven prijzen gehanteerd.

IV.2 Prijs

De aannemer kan geen aanspraak maken op een bijkomende vergoeding. Er is eveneens geen enkele vergoeding voorzien vanuit stad Mechelen.

Werken zoals binnengevelisolatie of renovatiewerken aan dak, gevel of ramen die niet binnen de groepsaankoop zijn gedefinieerd mogen onderling tussen de particuliere eigenaar en de aannemer onderhandeld worden op voorwaarde dat dit geen vertraging geeft op de werken die wel binnen de opdracht vallen. De opgegeven prijzen dienen marktconform te zijn. Bij twijfel wordt een vergelijkende offerte opgevraagd door de eigenaar.

Facturen van deze extra werken worden (zuiver voor opvolging/nazicht/rapportage) bezorgd aan Mechelen Klimaatneutraal.

De buurtaannemer geniet van de voordelen van gebundelde renovatieopdrachten, en ondersteuning vanuit de stad. De deelnemers van de buurtrenovatie genieten in ruil van groepskortingen en eveneens ondersteuning vanuit de stad.

De geselecteerde aannemer is verplicht om minimaal de volgende groepskortingen aan te bieden aan de deelnemers.

Dakwerken:

- 5% korting op de totaalfactuur bij 15 deelnemers
- 7.5 % korting op de totaalfactuur bij 23 deelnemers
- 10% korting op de totaalfactuur bij 30 deelnemers

Gevelwerken:

- 5% korting op de totaalfactuur bij 15 deelnemers
- 7.5% korting op de totaalfactuur bij 23 deelnemers
- 10% korting op de totaalfactuur bij 30 deelnemers

Buitenschrijnwerk:

- 5% korting op de totaalfactuur bij 15 deelnemers
- 7.5% korting op de totaalfactuur bij 23 deelnemers
- 10% korting op de totaalfactuur bij 30 deelnemers

De groepskortingen worden per categorie, zijnde dakwerken, gevelwerken en buitenschrijnwerk, behaald.

Voor eengezinswoningen geldt:

Een deelnemer wordt geteld per uniek bewonersadres per categorie (dak, gevel of schrijnwerk).

Voor de private delen van een appartementsgebouw geldt:

Een deelnemer wordt geteld per uniek bewonersadres per categorie (dak, gevel of schrijnwerk), zoals bij een eengezinswoning.

Voor de gemene delen van een appartementsgebouw geldt:

Het aantal deelnemers wordt berekend volgens het aantal geïsoleerde oppervlakte.

0-50 m² -> telt als 1 deelnemer

51-100 m² -> telt als 2 deelnemers

101-150 m² -> telt als 3 deelnemers

151 – 200 m² -> telt als 4 deelnemers

Met andere woorden: per bijkomende 50m² isolatieoppervlakte wordt er een deelnemer bij geteld.

Voor schrijnwerk dat tot de gemene delen zou behoren, geldt het aantal inkomgedeelten in het appartementsgebouw waar nieuw schrijnwerk wordt geplaatst.

Bij een tweede inschrijfronde start de groepskorting automatisch bij 5% groepskorting, ongeacht het aantal deelnemers. De telling van het aantal deelnemers start opnieuw van 0 bij de lancering van de tweede inschrijfronde. Vanaf 23 deelnemers wordt de 7.5% korting voorzien, vanaf 30 wordt dit 10% korting.

IV.3 Promotie geselecteerde aannemer

De aannemer stemt ermee in dat zijn aanbod bekend wordt gemaakt via de communicatiekanalen van Stad Mechelen.

IV.4 Verloop

De geselecteerde buurtaannemer wordt geacht actief bij te dragen aan het renovatieprogramma. De inschrijver dient de volgende samenwerkingsafspraken te respecteren:

- **Opstartvergadering**

Het Woon-en Energieloket voert een uitgebreide communicatiecampagne naar aanloop van deze groepsaankoop. Het Energieloket gaat actief opzoek naar deelnemers en bezorgt de aannemer een inschrijflijst van kandidaten. Deze kandidaten hebben vooraf een renovatieadvies aan huis ontvangen via het Energieloket, en hebben specifieke nood aan een offerte. De aannemer ontvangt een stand van zaken tijdens de opstartvergadering.

- De aannemer selecteert ter voorbereiding op deze vergadering zijn specifieke materialen en legt de nodige technische fiches voor.
- De aannemer legt zijn uitgewerkt plan van aanpak voor.
- De aannemer legt stalen voor van de volgende materialen: crepipleister, slagvaste plint met vorstvrije geglazuurde tegels, blauwe hardsteen, drukvaste minerale wol (sarking), sarkingisolatie PUR, raamprofiel in aluminium, PVC en hout.
- **Deelname aan infomomenten in de wijk:** De *buurtaannemer* dient zich te engageren om actief deel te nemen aan de door de stad georganiseerde informatie- en overlegmomenten ten behoeve van bewoners. Dit bevordert vertrouwen en het aantal inschrijvingen op het aanbod.
 - Aanwezigheid op renovatiemarkten met infostand (proefopstelling materiaal),
 - 23/03 voor buurt 1 en 20/04 voor buurt 2 van 16-21h (data onder voorbehoud)
 - De buurtaannemer voorziet inkleding van de infostand met proefopstellingen en materiaalfiches van de gevraagde isolatiematerialen. Men voorziet een 'bouwhub' specifiek voor de buurtrenovatie tijdens de infomarkt, maar later ook in het wijkloket.
 - In overleg worden er bijkomende acties ingepland om het aantal inschrijvingen te verhogen
- **Opmaak van gedetailleerde offertes** overeenstemmend met technisch bestek en meetstaat.
 - Inplannen huisbezoek voor opmaak offerte, binnen 7 werkdagen na ontvangst contactgegevens van de deelnemer vanuit het Woon- en Energieloket
 - Vermelding van opgegeven eenheidsprijzen en groepskortingen
 - Verplicht te vermelden gegevens: R en U- waardes, gebruik dampscherm / damprem , locatie van de geplaatste ramen (vb. slaapkamer etc), ventilatieroosters in droge ruimtes.
 - Bij werken aan gemene delen van een appartementsgebouw: vermelding van de mede-eigenaars met hun quotiteiten (kan als bijlage bij de offerte)
 - Opmaak en verzenden offerte binnen 2 weken na het huisbezoek
 - Inschatting van het aantal op te maken offertes: +- 200 stuks over een periode van maart 2026 – 1 juli 2026.
- **Bespreking van de offerte met de deelnemer:** De offerte wordt na ontvangst besproken met de deelnemer aan het in de wijk opgerichte 'renovatieloket'. In samenspraak met het Energieloket kan dit ook een andere locatie zijn. De buurtaannemer zorgt voor kleine proefopstellingen zodat de offerte laagdrempelig kan worden toegelicht. Stad Mechelen voorziet de ruimte in de wijk.
 - Bespreking van offerte met klant, binnen 3 weken na ontvangst offerte. Timing tussen maart 2026 – 14 juli 2026.

- **Uitvoering van de goedgekeurde offertes**
- **Samenwerking met het Woon- en Energieloket en Partners:** De buurtaannemer zal samenwerken met het Woon- en Energieloket en de betrokken projectpartners om een efficiënte uitvoering van de werken te waarborgen. Indien nieuwe kandidaten in het projectgebied rechtstreeks contact opnemen met de aannemer, geeft men de contactgegevens van de deelnemers door aan het Woon- en Energieloket. Alle communicatie wordt steeds uitgevoerd met 'woon-en-energieloket@mechelen.be' in cc.
 - De aannemer bezorgt alle facturen aan het Energieloket.
- **Transparantie en een wekelijkse terugkoppeling** met een stand van zaken tijdens offerte- en uitvoeringsfase. Na overleg met het Energieloket kan deze timing gewijzigd worden. Beide partijen hanteren eenzelfde opvolgtool.
- **Ondersteuning vanuit Stad Mechelen:** Stad Mechelen biedt, waar nodig, administratieve en logistieke ondersteuning om de uitvoerder in staat te stellen de werkzaamheden op een efficiënte manier uit te voeren. Alle renovatiemogelijkheden zijn vooraf bepaald in samenwerking met bouwdienst Mechelen, zodat een vlot verloop gewaarborgd is. Indien bijkomende info vereist is, neemt het Energieloket hiervoor de nodige acties.

De buurtaannemer geniet van de voordelen van gebundelde renovatieopdrachten, en ondersteuning vanuit de stad. De deelnemers van de buurtrenovatie genieten in ruil van groepskortingen (zie IV.2 Prijs).

Inschrijfronde 1 en 2

De inschrijfperiode verloopt in twee periodes. Inschrijfperiode 1 geldt van 15 januari 2026 tot en met juli 2026. De tweede inschrijfperiode wordt gelanceerd vanaf september 2027 (data te bekijken met opdrachtnemer).

Het Woon – en Energieloket verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens volgens de privacyverklaring van Stad Mechelen. Een renovatiebegeleider verbonden aan het Woon- en Energieloket gaat na afspraak langs bij de deelnemer voor de bepaling van de renovatieprioriteiten. Dit renovatieverslag wordt gedeeld met de aannemer indien gewenst.

Na goedkeuring van de deelnemer, en indien het aanbod van toepassing is op de woning, worden de persoonsgegevens doorgegeven aan de geselecteerde aannemer.

De aannemer stelt intern een coördinator aan voor de opvolging van alle werven en de communicatie naar stad Mechelen.

Collectieve omgevingsvergunning

Thomas More – Planmeesters, partner van de buurtrenovatie, verzorgt de opmaak van een collectieve omgevingsvergunning voor de vergunningsplichtige isolatiewerken in het projectgebied. Vergunningsplichtige isolatiewerken betreffen isolatiewerken aan de voorgevel, gelegen op de rooilijn, zichtbare zijgevels vanop het openbaar domein en plaatsing dakkapel op een hellend dak.

De vergunningsprocedure wordt opgevolgd door het Woon- en Energieloket, zodat de procedure efficiënt en transparant kan verlopen voor alle stakeholders. De buurtaannemer wordt tijdig op de hoogte gebracht van het vergunde dossier, zodat de uitvoering aansluitend kan worden ingepland.

Opstart werken

Het is de verantwoordelijkheid van de buurtaannemer om de verschillende werven efficiënt in te plannen en de beoogde planning te respecteren. De vergunningsplichtige

isolatiewerken kunnen ingepland worden na ontvangst van de goedgekeurde omgevingsvergunning. Stad Mechelen meldt de goedkeuring bij de coördinator van de inschrijver.

De buurtaannemer bezorgt de uitvoeringsplanning aan het Woon- en Energieloket en update deze wekelijks.

De buurtaannemer erkent en stemt ermee in dat het Woon- en Energieloket zich het recht voorbehoudt om controles uit te voeren op de naleving van de overeengekomen prijs- en plaatsingsvoorwaarden in de individuele offertes en een kwalitatieve uitvoering van de werken. Alle facturen worden bezorgd aan het Woon- en Energieloket.

Afronden van de werken

De geselecteerde aannemer meldt de afronding van de werken aan stad Mechelen, en dit binnen de opgestelde einddatum. De factuur dient volledig conform te zijn met de voorgestelde materialen, technieken en voorwaarden opgesteld in dit document. De factuur bevat alle gegevens die nodig zijn voor een correcte indiening van de Mijn Verbouwpremie. Alle facturen en het 'attest van de aannemer' (attest Mijn Verbouwpremie) wordt tezamen digitaal verzonden naar de opdrachtgever en Woon- en Energieloket. Op de facturen worden alle vereiste gegevens genoteerd die vereist zijn voor de aanvraag van Mijn Verbouwpremie.

De factuur wordt gesloten tussen de opdrachtgever en de aannemer.

IV.5 Timing offerte en uit te voeren werken

Bekendmaking beslissing: 10 februari 2026

Opstartvergadering: 23 februari 2026

RONDE 1

Offertefase

Opmaak offertes:

Perceel 1 (Buitenschrijnwerk) en perceel 2 (Dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: 1 maart 2026 tot 31 mei 2026

Wijk 2 Caputsteen: 15 april 2026 tot 13 juli 2026

Wijkloket/ renovatiemobiel:

Perceel 1 (Buitenschrijnwerk) en perceel 2 (Dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: 1 maart 2026 tot 31 mei 2026

Wijk 2 Caputsteen: 15 april 2026 tot 13 juli 2026

Wekelijkse terugkoppeling in functie van vlot verloop: data te bepalen (digitaal, duur: +- 20 minuten of naar noodzaak. Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan bouwdienst/ stadsdiensten/ partners verbonden aan project)

Opmaak groeps-omgevingsvergunning (o.l.v. Thomas More)

Wijk 1 Pennepoel: 01 juli 2026 tot 31 augustus 2026

Wijk 2 Caputsteen: 01 augustus 2026 tot 30 september 2026

Uitvoering van de werken

Perceel 1 (buitenschrijnwerk)

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 juni 2026 – 31 december 2026

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 augustus 2026 – 31 januari 2027

* Indien de uitvoering van dit perceel gecombineerd wordt met dak- of gevelwerken die deel uitmaken van dezelfde groepsaankoop (en dus vallen binnen perceel 2), kunnen de

uitvoeringstermijnen worden aangepast. Hiervoor wordt toestemming gevraagd aan het Woon – en Energieloket via mail waarin beide uitvoerders van perceel 1 en 2 zijn betrokken.

Een dergelijke verschuiving is enkel toegestaan indien zij technisch of organisatorisch aantoonbaar in het voordeel is van alle betrokken partijen, en mits de aanpassing geen afbreuk doet aan de kwaliteitsvereisten van de werken.

Perceel 2 (dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 december 2026 tot en met september 2027*

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 februari 2027 tot en met september 2027*

* Startdatum van de vergunningsplichtige isolatiewerken afhankelijk van de goedkeuring van de collectieve omgevingsvergunning van de buurtrenovatie. Indien de startdatum verschoven moet worden met X dagen in functie van de goedkeuring van de collectieve omgevingsvergunning, dan verschuift de maximale uitvoeringsdatum met X dagen.

Op deze maximale uitvoeringsdatum moet het werk finaal afgerond zijn.

De looptijd van de opdracht wordt in dergelijk geval eveneens verlengd met X dagen.

wekelijkse terugkoppeling: data te bepalen (digitaal – +/- 15 minuten of naar noodzaak)

RONDE 2:

Een tweede inschrijvingsronde wordt in overleg met de geselecteerde aannemer(s) in 2027 opgestart. De volgende data houden een schatting in. De data dienen in functie van het verloop van ronde 1 in onderling overleg tussen de aannemer en het woon- en energieloket van de Stad Mechelen hetzij definitief te worden afgeklopt, hetzij (beperkt) te worden aangepast.

Offertefase tweede ronde (naar eerdere ervaring betreft dit slechts een kleine toestroom)

Perceel 1 (Buitenschrijnwerk) en perceel 2 (Dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: 01 september 2027 tot 01 november 2027

Wijk 2 Caputsteen: 01 september 2027 tot 01 november 2027

2. Uitvoering van de werken

Perceel 1 (buitenschrijnwerk)

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 april 2028 – 1 juni 2028

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 april 2028 – 1 juni 2028

Perceel 2 (dak- en gevelwerken)

Wijk 1 Pennepoel: vanaf 1 juni 2028 – 1 oktober 2028

Wijk 2 Caputsteen: vanaf 1 juni 2028 – 1 oktober 2028

IV.6 Relatie tussen de particuliere eigenaar en de Stad Mechelen

De Stad Mechelen heeft enkel een coördinerende en activerende rol en op geen enkel moment ontstaat een contractuele relatie tussen de particuliere eigenaar van de verbouwen woning en Stad Mechelen/Woon- en Energieloket, noch tussen een aannemer en de Stad Mechelen/Mechelen klimaatneutraal.

Het afsluiten van de aannemingsovereenkomst is een zaak tussen de particuliere eigenaar en de aannemer.

BIJLAGES:

BIJLAGE A: Inschrijvingsformulier perceel 1: buitenschrijnwerk
BIJLAGE B: Inschrijvingsformulier perceel 2: dak-en gevelwerken
BIJLAGE C: Technisch document
BIJLAGE D: Meetstaat perceel 1: buitenschrijnwerk
BIJLAGE E: Meetstaat perceel 2: dak- en gevelwerken
BIJLAGE F: Modelwoning Buitenschrijnwerk
BIJLAGE G: Modelwoning Hellend dak
BIJLAGE H: Modelwoning plat dak
BIJLAGE I: Modelwoning buitengevelisolatie