

# RENOVATIEPROGRAMMA VAN OPENBARE GEBOUWEN IN BRUSSEL

Lancering in april 2023 van de eerste  
van een reeks raamovereenkomsten  
voor de uitvoering van werken

# SAMENVATTING

Lancering in april 2023 van de eerste van een reeks raamovereenkomsten voor de uitvoering van werken

RenoClick is een compleet programma voor duurzame energetische renovatie bestemd voor de openbare besturen. Het programma begeleidt de openbare besturen bij de renovatie van hun gebouwen om het energieverbruik van die gebouwen te verlagen. Dat maakt het ook mogelijk het comfort van die gebouwen te verhogen en de lasten te verlagen, ten gunste van alle Brusselaars. Onder een renovatie verstaan we de werken die alle bouwaspecten omvatten en tegelijk betrekking hebben op de bouwschil als op de uitrusting van de gebouwen.

Om die gigantische uitdaging aan te gaan, zijn we op zoek naar vertrouwenspartners om ons te begeleiden bij elke stap van het programma. Daarom richten we ons vandaag tot bouwprofessionals met het oog op de lancering van een raamovereenkomst, vanaf april 2023, voor de werkenprestaties in verband met verschillende projecten.



# CONTEXT

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ging over tot de verlenging van de openbaredienstopdracht die aan Sibelga werd toevertrouwd op grond van artikel 24bis van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die verlenging van de opdracht heeft tot doel lokale, communautaire en gewestelijke autoriteiten te ondersteunen bij de energierenovatie van hun gebouwen en de invoering van installaties voor de productie van groene stroom op hun sites.

Deze nieuwe opdracht maakt deel uit van een bredere gewestelijke strategie. In haar *Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring 2019-2024* heeft de Brusselse regering zich er immers toe verbonden concrete, collectieve en ambitieuze antwoorden te bieden op de uitdagingen van de dringende klimaatsituatie, gebaseerd op de renovatie van gebouwen en de productie van hernieuwbare energie. Om van Brussel een 'koolstofarm' gewest te maken, heeft de regering haar *Renolution-strategie* uitgestippeld om de milieu-impact van de bestaande gebouwen in het BHG tegen 2030-2050 te verminderen en deze strategie vertaald in het *Actieplan voor duurzame energie en klimaat* (SECAP) van het BHG. Brussel moet daarom een grotere bijdrage leveren aan het *Nationaal Energie- en Klimaatplan (NEKP)* om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 met ten minste 40% te verminderen ten opzichte van 2005 en om de Europese doelstelling van koolstofneutraliteit tegen 2050 dichterbij te brengen.

Binnen *Renolution* zet de regering in op langetermijndoelstellingen, met een sterke ambitie inzake duurzaamheid en een streven om haar voorbeeldfunctie te vervullen. De renovatie van openbare gebouwen (administratieve gebouwen, scholen, sport- en cultuurvoorzieningen ...) behoort tot de belangrijke onderdelen van de structurele aanpak om die doelstellingen te behalen. De prioriteit moet gaan naar grondige, duurzame en voorbeeldige energierenovaties, door de modernisering van HVAC-installaties, isolatie van de schil, religieus, installatie van hernieuwbare oplossingen, slimme meters, ...

De overheid speelt een voortrekkersrol in deze duurzame energietransitie en rekt op de steun van Sibelga als een gemeenschappelijke facilitator om de nodige acties te organiseren, te ondersteunen en te stimuleren, in het bijzonder:

- ✓ De beste projecten selecteren die binnen het vastgestelde tijdschema bijdragen tot de gewestelijke doelstellingen
- ✓ Helpen bij het definiëren van optimale technische oplossingen en zorgen voor een coherente implementatie
- ✓ Vergemakkelijken van de toegang tot financieringsinstrumenten (waaronder gewestelijke en/of Europese subsidies) om het beschikbare kapitaal te optimaliseren

- ✓ Mogelijk maken van een gemakkelijke en snelle toegang tot competente partners voor studies, uitvoering van werken en andere noodzakelijke diensten.

Om deze ambitie op lange termijn waar te maken, heeft Sibelga een uniek loket RenoClick ontwikkeld voor gedeelde diensten, alsook een specifieke Aankoopcentrale. Die RenoClick-aankoopcentrale heeft tot doel dienstverleners ter beschikking te stellen van de aangesloten openbare besturen voor de uitvoering van de verschillende onderdelen van hun projecten, namelijk, zoals voor elk vastgoedproject, ten minste de volgende aspecten:

- ✓ ontwerp, gedetailleerde studies en ondersteuning bij het projectbeheer
- ✓ uitvoeren van de werken
- ✓ veiligheid
- ✓ kwaliteit

Deze mededeling heeft tot doel u in kennis te stellen van de aanstaande bekendmaking van een opdracht voor de **'raamovereenkomst voor de uitvoering van werken'** (hierna de 'raamovereenkomst voor werken' genoemd), die een van de te lanceren opdrachten is die de centrale reeds identificeerde.

*De inhoud van deze mededeling is louter indicatief. De bepalingen ervan houden geenszins een verbintenis in voor Sibelga, noch de begunstigde aanbestedende overheden van de voornoemde raamovereenkomst. Enkel de opdrachtdocumenten die binnenkort gepubliceerd zullen worden in het Bulletin der Aanbestedingen (BDA) en het Publicatieblad van de Europese Unie (PBEU) zullen een bindende kracht hebben in het kader van de procedure voor de plaatsing van voornoemde opdracht. De lezer wordt gewezen op het feit dat de hier vermelde informatie betreffende deze opdracht bijgevolg zou kunnen variëren van de documenten die zullen worden gepubliceerd in het BDA en het PBEU aangezien deze laatstgenoemde als enige rechtsgeldig zijn. Sibelga en de begunstigde aanbestedende overheden van de voornoemde raamovereenkomst dragen bovendien geen enkele aansprakelijkheid als de voornoemde plaatsingsprocedure wordt opgegeven en met name bij gebrek aan een publicatie van de aankondiging betreffende de hier bekendgemaakte opdracht.*

# RENOVATIEPROGRAMMA VAN OPENBARE GEBOUWEN IN BRUSSEL

01

## Begunstigde Aanbestedende Overheden (BAO)

De **belangrijkste potentiële begunstigen van de raamovereenkomst** die via de aankoopcentrale zal worden gelanceerd zijn **de Brusselse lokale en gewestelijke overheden**, namelijk de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en hun OCMW's, de verenigingen die zij en hun OCMW's oprichten of controleren, de 6 politiezones, de gewone Regieën en de autonome gemeentelijke Regieën, de intercommunales die onder toezicht staan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de instellingen van openbaar nut en openbare ondernemingen die het opricht of controleert of waarmee het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een beheercontract heeft afgesloten, alsook de communautaire instellingen die aanwezig zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hun regeringen, hun parlementen, hun ministeriële kabinetten, diensten en administraties.

02

## Toepassingsdomein van de opdracht

In de komende maanden zullen **verschillende raamovereenkomsten voor werken** worden opgesteld op **basis van werkwaardecategorieën die zijn geïnspireerd op de samenvoegingsklassen van de aannemers**. Elke raamovereenkomst heeft betrekking op projecten waarvan de geraamde bedragen van de werken overeenkomen met een of meer samenvoegingsklassen rekening houdend met veiligheidsmarges.

Om organisatorische redenen en met het oog op voortdurende verbetering zullen deze **raamovereenkomsten in een willekeurige volgorde worden gelanceerd, afhankelijk van de projecten** die zich aandienen. Het merendeel van de beoogde projecten valt in **de samenvoegingsklassen 5 tot en met 8**.

Elke **raamovereenkomst voor werken** heeft betrekking op de **diensten en leveringen die door een algemene onderneming moeten worden geleverd voor een project voor renovatie en verbetering van de energiestaat van een gebouw in een bepaalde begrotingscategorie**, met name:

1 — de **uitvoering van werken volgens technische specificaties**, waaronder:

- de energetische behandeling van de schil: ramen, isolatie van gevel / dak / vloer, groendak, zonnepanelen ...,
- het luchtdichtheidsbeheer
- de ruwbouw, waaronder, indien nodig, de versterking van de bestaande structuren van het dak tot het onderdak, de integratie van nieuwe structuren van het dak tot het onderdak, het maken van technische schachten, het maken van openingen, enz.
- de interieur- en omgevingsinrichting
- de beveiliging
- de compartimentering
- de behandeling van regenwater
- de binnen- en buitensignaletiek
- de behandeling van de akoestiek
- de infrastructuur en de bovenbouw
- het landschapontwerp
- de restauratie van het erfgoed
- de sloopwerkzaamheden
- de asbestverwijdering
- enz.

2 — **prestaties in verband met de aanpassing of de integratie van installaties op het gebied van speciale technieken**, d.w.z. op niet-exhaustieve wijze: productie en distributie van verwarming en sanitair warm water, sanitaire voorzieningen, ventilatie waaronder integratie in bestaande installatie, airconditioning, elektriciteit (hoog- en laagspanning), verlichting, brandbeveiliging, liften (vervanging, integratie of aanpassing aan de normen), beheer van water en rioolering, productie van hernieuwbare energie, (eenvoudige tot complexe) afstelling, meting ...

De **eerste raamovereenkomst** die zal worden gelanceerd is voor **projecten waarvoor een samenvoegingsklasse van aannemers 5 of 6** nodig is. Deze raamovereenkomst zal uit één enkele perceel bestaan.

03

### Timing

De eerste raamovereenkomst voor werken voor projecten die overeenkomen met de samenvoegingsklassen van aannemers 5 en 6 zou naar verwachting in april 2023 worden gepubliceerd, met een verwachte gunning eind 2023.

Een raamovereenkomst voor de uitvoering van de studies zal reeds beschikbaar zijn via de aankoopcentrale.

Later in 2023 en 2024 zullen opnieuw raamovereenkomsten voor werken worden gelanceerd voor projecten waarvoor samenvoegingsklassen van hogere aannemers nodig zijn.

04

### Geraamd budget

Het totale budget voor de gehele eerste reeks raamovereenkomsten voor werken wordt geschat op 223 miljoen euro op basis van een dertigtal projecten gedurende de totale looptijd van deze eerste reeks, d.w.z. 2 jaar met 2 mogelijke verlengingen van 1 jaar, d.w.z. 4 jaar.

Het totale budget voor de eerste raamovereenkomst voor werken van de reeks, voor de samenvoegingsklassen van aannemers 5 en 6, wordt geraamd op 10 tot 15 miljoen euro, op basis van 5 tot 10 projecten gedurende de volledige looptijd.

05

### Werking van de Aankoopcentrale RenoClick

De opdracht voor de raamovereenkomst zal worden gepubliceerd en verwerkt door de aankoopcentrale RenoClick, die begin 2022 door Sibelga is opgericht, namelijk de 'Aankoopcentrale van de intercommunale Sibelga voor de begeleiding van de lokale, communautaire en regionale openbare besturen met het oog op de energetische renovatie van gebouwen of de implementatie van installaties voor de productie van groene stroom (RenoClick-programma)'

In het kader van die aankoopcentrale gebeurt de gunning van een raamovereenkomst altijd door de aankoopcentrale en een aansluitende opdracht altijd door een BAO die volledig verantwoordelijk blijft voor haar opdracht op het niveau van de plaatsing, de gunning en de follow-up van de uitvoering. De centrale verleent ondersteuning aan de BAO via technisch advies en begeleiding, onder meer bij geschillen.

Het RenoClick-programma beoogt bij te dragen tot de verwezenlijking van de gewestelijke doelstellingen bij de Begunstigde Aanbestedende Overheden (BAO). De meeste gebouwen van de BAO's zijn tertiaire gebouwen, die meer energie verbruiken dan gebouwen voor huisvesting. De meeste van die gebouwen zijn scholen, crèches, rusthuizen, kantoren, sport- en cultuurcentra. In een aantal andere gebouwen zijn soms evenwel specifiekere processen of activiteiten ondergebracht, zoals sport- en cultuurcentra, politiebureaus, technische werkplaatsen ...

RenoClick sluit interventies uit in overheidsgebouwen die uitsluitend bestemd zijn voor individuele huisvesting en richt zich evenmin op gevallen van totale afbraak/verbouwing. Gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het beschermd onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of gebouwen waarvoor een speciale behandeling voor asbest vereist is, komen in aanmerking voor het RenoClick-programma.

Om de vooropgestelde ambitieuze doelen te bereiken, richt RenoClick zich in de eerste plaats op duurzame renovatieprojecten van gebouwen waarvan de verwachte energiebesparingen aanzienlijk zijn (tussen 35 en 95%) en die voldoen aan de technische voorwaarden die zijn vastgesteld in overleg met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en *Leefmilieu Brussel*, de overheidsdienst voor milieu en energie.

De gebouwen die worden geselecteerd voor renovatie in het kader van RenoClick, worden gekozen op basis van een rechtstreeks verzoek ingediend door een BAO bij Sibelga. Dat verzoek zet een proces van analyse, audit en overleg in gang dat leidt tot een besluit om al dan niet aan het RenoClick-programma deel te nemen.

Elke raamovereenkomst voor werken heeft betrekking op **algemene aannemers die zijn erkend voor de vereiste klasse(n) in categorie 'D. Bouwwerken'**. De voor elke raamovereenkomst vereiste klasse wordt bepaald in functie van het bedrag van de beoogde projecten. Een aannemer van een klasse die hoger is dan diegene die vereist is, zal nog altijd de mogelijkheid hebben om deel te nemen.

De **eerste raamovereenkomst** heeft betrekking op **algemene aannemers die voor de klassen 5 en 6 zijn erkend**.

De gekozen **procedure** is **de mededingingsprocedure met onderhandeling en Europese bekendmaking in de traditionele sectoren**, gezien de complexiteit, de omvang en de duur van de raamovereenkomst en de projecten die zullen worden voorgesteld. De oproep voor kandidaturen zal op Europees en Belgisch niveau gebeuren en kan worden geraadpleegd via de klassieke websites <https://enot.publicprocurement.be> en <https://ted.europa.eu>. De verantwoordelijkheid om zich te informeren over deze oproepen ligt bij de kandidaten die wensen deel te nemen.

De procedure zal in **2 fasen** verlopen:

- 1 — De **selectie** op basis van de vereiste **erkenningsklasse** van de aannemer en van **referenties van uitgevoerde werken**
  - met betrekking tot de algehele energierenovatie van gebouwen (met uitzondering van woningen) waarvan de aard van het gebruik overeenkomt met kantoren van het tertiaire type, onderwijs, zorg, cultuur of sport
  - in een stedelijke omgeving
  - waarbij een circulaire aanpak (organisatie, kwaliteit/ hergebruik van materialen ...) of een label op dit gebied wordt aangetoond.
- 2 — De **gunning op basis van meerdere criteria die in principe betrekking hebben op een 'case'**, d.w.z. een reëel project dat door een BAO kan worden uitgevoerd en dat het mogelijk maakt om het concreet voorgestelde technische dossier te evalueren op basis van objectieve criteria. Deze criteria zullen gericht zijn op de beoordeling van de prijs-kwaliteitverhouding, gebaseerd op de prijs en op kwalitatieve en milieuaspecten. Voor het opstellen van die case zal een speciaal bestek worden opgesteld, met een administratief gedeelte en delen met gedefinieerde technische vereisten. Dit bestek zal worden opgesteld door de begunstigde aanbestedende overheid, samen met een architectenbureau en zijn studiebureaus, en met begeleiding door Sibelga voor de energieaspecten.



De raamovereenkomst zal in principe worden gesloten met alle geselecteerde kandidaten die een conforme offerte voor de case hebben ingediend. De case wordt in principe gegund aan de best geklasseerde.

Meer in het algemeen zullen de aansluitende opdrachten opnieuw in mededinging worden gebracht onder een gedeelte van de opdrachtnemers met wie aanvankelijk een raamovereenkomst werd gesloten. De best gerangschikten zullen uitgenodigd worden om een offerte in te dienen. De aansluitende opdracht zal worden gegund aan diegene die de economisch voordeligste offerte indient, d.w.z. de best geklasseerde op basis van de prijs-kwaliteitsverhouding.



Scan en bezoek  
onze website  
[www.renoclick.be](http://www.renoclick.be)

