

20 november 2023, Brussel

**Betreft:** Bijzondere Voorwaarden  
**Dienst:** Perceel 1 – Gebouwschil  
**Raamovereenkomst Studies EE\_2022\_0\_033**  
**Deelopdracht: 20236147**

Geachte heer/mevrouw

Wij hebben uw aanvraag goed ontvangen en danken u voor het gestelde vertrouwen.

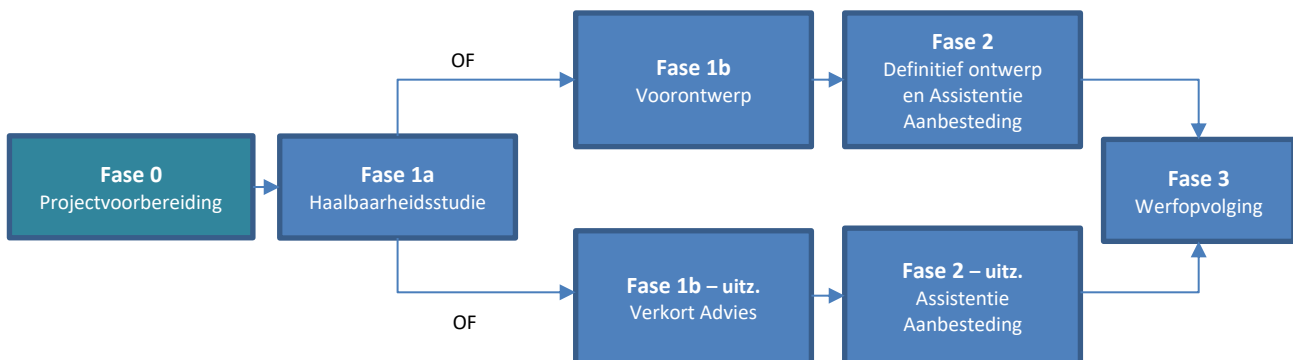
Hierbij bezorgen we u graag meer informatie over de gevraagde dienst 'Studie gebouwschilmaatregelen'.

### De opdrachtnemer

Bij bestelling zal de Deelopdracht worden uitgevoerd door een studiebureau dat nauwkeurig geselecteerd werd binnen de Raamovereenkomst. De opgegeven ereloonpercentages en uurlonen zijn deze zoals met de opdrachtnemer in de raamovereenkomst bedongen. Door afname van de raamovereenkomst zijn alle modaliteiten van deze raamovereenkomst van toepassing op de Deelopdracht.

### Diensten

De opdrachtnemer voert de studie uit, volgens de verschillende fases zoals hierna omschreven.



De fases bestaan uit meerdere stappen. Na elke stap kan u, indien gewenst, beslissen de Deelopdracht stop te zetten. De Deelopdracht wordt dan afgerekend afhankelijk van de fase waarin de opdracht werd stopgezet.

U wordt geacht de door de opdrachtnemer aangeleverde deliverables steeds met zorg na te kijken en binnen de gevraagde termijn te reageren zodat de Deelopdracht vlot kan worden opgeleverd. De deliverables zullen steeds worden opgeladen op het Energie-efficiëntieportaal en bij de meeste fases ook mondeling worden toegelicht door de opdrachtnemer.

De laatste (afgeroepen) fase dient beëindigd te worden ten laatste binnen 9 maanden nadat het raamcontract is afgelopen.

### **Fase 0 - Projectvoorbereiding (incl. plaatsbezoek en scopebepaling)**

Tijdens de projectvoorbereiding zal de opdrachtnemer een **plaatsbezoek** uitvoeren om daarna een scopebepaling op te maken.

Een **scopebepaling** bestaat uit een beknopte kwalitatieve omschrijving van de oplossing die verder zal worden uitgewerkt. Er wordt tevens een planning voor het verdere verloop van de studie meegegeven, normaal via voorontwerp of uitzonderlijk via verkort advies.

Indien er onvoldoende informatie beschikbaar is om een correcte scopebepaling op te maken, kan de opdrachtnemer **optioneel** een **inventarisatie-opdracht** uitvoeren om de informatie te vervolledigen.

U zal steeds voorafgaand geconsulteerd worden indien een inventarisatie-opdracht nodig zou zijn, waarbij een motivatie en voorstel van de ontbrekende informatie en het aantal uren voor deze opdracht vooraf schriftelijk zal worden overgemaakt. Pas na uw schriftelijk akkoord kan de opdrachtnemer de inventarisatie-opdracht aanvaarden. Nadat de inventarisatie is afgerond, zal de Opdrachtnemer onmiddellijk verder gaan met het opstellen van de scopebepaling.

Na het opladen van de scopebepaling op het portaal, al dan niet voorafgegaan door een optionele inventarisatie-opdracht, heeft u 5 werkdagen om opmerkingen te formuleren bij de scopebepaling. De volgende stap van de Deelopdracht (haalbaarheidsstudie) vat automatisch aan na deze 5 werkdagen.

## **Fase 1 – Ontwerpfase**

### **Stap 1 – Haalbaarheidsstudie (Fase 1a)**

Elke **haalbaarheidsstudie** zal de **verschillende mogelijkheden** onderzoeken die u als mogelijke oplossing aanbrengt.

Bijkomend zal, indien dit niet door u zelf wordt gevraagd, door de opdrachtnemer verplicht onderzocht worden welke de meest haalbare en realistische oplossing is om een maximale uitfasering van fossiele brandstof te realiseren.

De haalbaarheidsstudie zal worden toegelicht door de opdrachtnemer. Voorafgaand aan de vergadering (min. 5 werkdagen) worden de deliverables aan u bezorgd. Na deze digitale vergadering zal de Opdrachtnemer binnen de 2 werkdagen het verslag van deze vergadering op het Portaal plaatsen. U heeft 3 werkdagen, of een in het verslag van de vergadering afgesproken redelijke termijn, om het verslag te valideren.

Na de oplevering van de haalbaarheidsstudie kan u beslissen om de Deelopdracht stop te zetten, of verder te gaan naar de volgende stap, Voorontwerp of optioneel een Verkort advies.

### **Stap 2 – Voorontwerp (Fase 1b)**

Tijdens het **voorontwerp** zal de opdrachtnemer maximaal **2 oplossingen** verder in **detail uitwerken**. Hierbij wordt minimum rekening gehouden met de meest duurzame oplossing, meest energiebesparende oplossing en/of de oplossing met de beste prijs-kwaliteitsratio. Deze kunnen uiteraard samen in eenzelfde oplossing zitten. De opdrachtnemer kan hier zelf alternatieve voorstellen formuleren die eveneens voortvloeien uit de haalbaarheidsstudie, maar niet tot bovenvermelde categorieën behoren.

Binnen de raamovereenkomst werden de klimaatambities prioritair opgenomen.

**Optioneel** kan binnen het voorontwerp ook een **bepaalde stabiliteitsstudie** worden opgenomen.

Het voorontwerp zal worden toegelicht door de opdrachtnemer. U krijgt de kans om extra vragen te stellen en, in geval van meer dan één oplossing, nogmaals met de Opdrachtnemer de argumenten van de verschillende oplossingen te overlopen.

Na afloop van deze vergadering zal de Opdrachtnemer binnen de 3 werkdagen, het verslag van deze vergadering op het Portaal plaatsen. U heeft 5 werkdagen, tenzij anders bepaald in het verslag, om het verslag te valideren of een aanpassing aan het voorontwerp te vragen.

Bij nood aan aanpassing wordt een redelijke termijn afgesproken. Standaard wordt een aanpassing binnen de 5 werkdagen verwacht. U krijgt na opladen van het herwerkte voorontwerp op het Portaal minstens 5 werkdagen om dit finaal te valideren.

Na de oplevering van het voorontwerp kan u beslissen om de Deelopdracht stop te zetten, of verder te gaan naar Fase 2 Aanbestedingsfase, startende met stap 1 Definitief ontwerp.

Indien het niet opportuun is een volledige voorontwerpstudie uit te voeren, kan een **verkort advies** (Fase 1b – uitzondering) volstaan. Een verkort advies wordt door de opdrachtnemer voorgesteld, en kan enkel opgestart worden na overleg en met uw schriftelijk voorafgaande goedkeuring.

Een verkort advies is een **beknopte studie (high level)** waarin de opdrachtnemer een totaaloplossing biedt die voldoende is uitgewerkt, zodat een installatiebedrijf zonder bijkomende studie of berekeningen een offerte kan maken en de Deelopdracht kan uitvoeren.

Het verkort advies zal worden toegelicht door de Opdrachtnemer. U krijgt de kans om extra vragen te stellen en relevante bijstellingen te vragen. Na afloop van deze vergadering zal de Opdrachtnemer binnen de 3 werkdagen het verslag van deze vergadering op het Portaal plaatsen. U heeft minstens 5 werkdagen om het verslag te valideren.

Na de oplevering van het verkort advies kan u beslissen om de Deelopdracht stop te zetten, of verder te gaan naar de tweede stap van fase 2, assistentie bij de aanbesteding, of rechtstreeks naar fase 3 werfopvolging.

## **Fase 2 – Aanbestedingsfase**

### **Stap 1 - Definitief Ontwerp**

Indien u beslist om na het voorontwerp verder te gaan, werkt de opdrachtnemer het definitief ontwerp uit. U mag in deze fase een aanbestedingsdossier verwachten met technisch lastenboek dat een gedetailleerde omschrijving maakt van de materialen en werkwijze, een meetstaat, een ontwerpraming alsook gedetailleerde plannen en schema's.

De Opdrachtnemer zal u tijdig signaleren indien voor de gevraagde werken een omgevingsvergunning vereist is, al dan niet met medewerking van een architect. Het is mogelijk om de **aanvraag van een omgevingsvergunning**, al dan niet met architect, als **optie** op te nemen. De Opdrachtnemer zal de aanvraag verder opvolgen en nakijken of er bijkomende eisen worden gesteld aan het ontwerp door de bevoegde instanties en, indien nodig, het ontwerp hieraan bijstellen. De Opdrachtnemer zal alle gegevens die ingediend zijn voor de omgevingsvergunning, ter beschikking stellen aan de EPB verslaggever.

Indien u de optie 'aanvraag van een omgevingsvergunning' afneemt, zal deze mee verrekend worden in de facturatie van Fase 2 – Stap 1 - Definitief Ontwerp.

Het definitief ontwerp zal worden toegelicht door de opdrachtnemer. Na verloop van deze vergadering zal de Opdrachtnemer binnen de 3 werkdagen het verslag van deze vergadering op het Portaal plaatsen. U heeft 5 werkdagen, tenzij anders bepaald in het verslag, om het verslag te valideren of een aanpassing aan het definitief ontwerp te vragen. Bij nood aan aanpassing wordt een redelijke termijn afgesproken. Standaard wordt een aanpassing binnen de 5 werkdagen verwacht. U krijgt na opladen van de herwerkte Definitief ontwerp op het Portaal minstens 5 werkdagen om dit finaal te valideren.

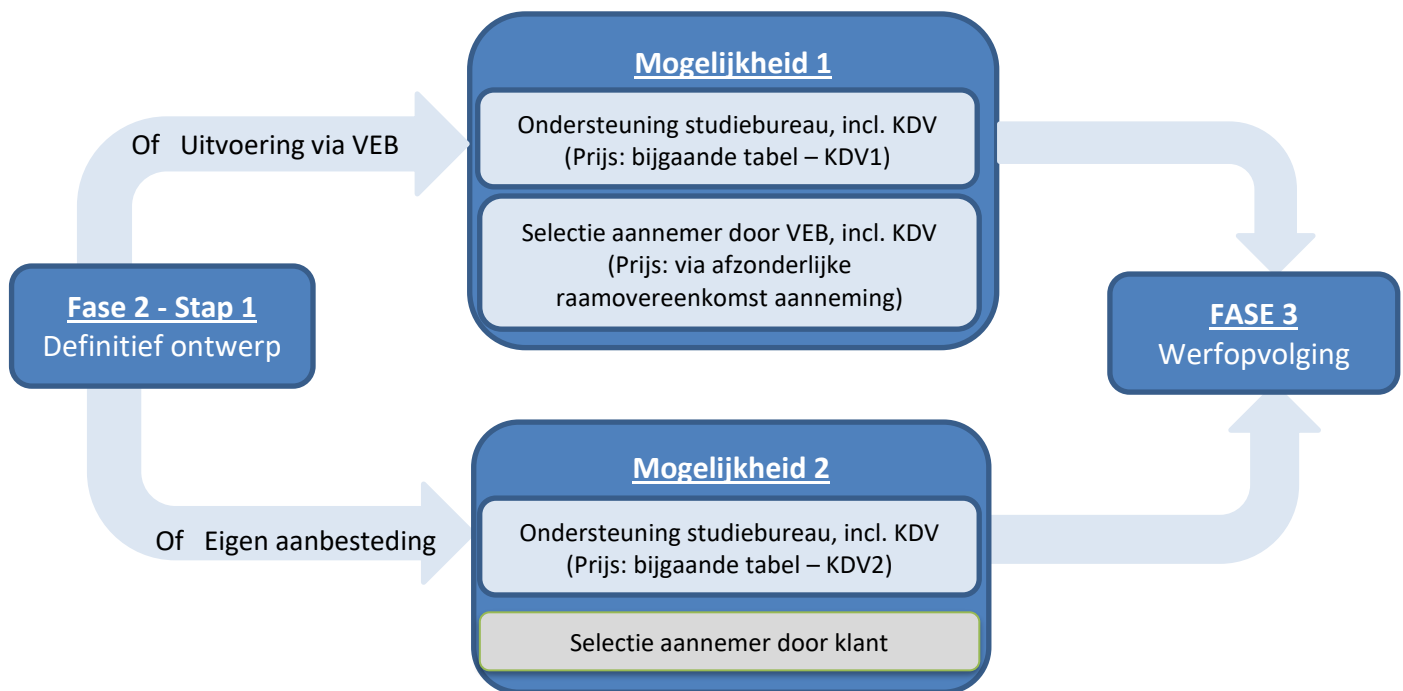
U kan na het Definitief Ontwerp verder gaan naar de tweede stap van Fase 2 – Assistentie bij de aanbesteding of de opdracht beëindigen.

### Stap 2 – Assistentie bij de aanbesteding

Indien u beslist om verder te gaan met de Deelopdracht, heeft u 2 mogelijkheden:

- **Mogelijkheid 1**  
Het VEB stelt een aannemer aan via haar afzonderlijke raamovereenkomst aanneming, conform de Wet op de Overheidsopdrachten.  
De opdrachtnemer verzorgt de technische ondersteuning bij gunning.
- **Mogelijkheid 2**  
U kan de werken zelf aanbesteden.  
Ook hier verzorgt de opdrachtnemer de technische ondersteuning bij de gunning.

Het staat u vrij om na deze fase de Deelopdracht te beëindigen en niet verder te gaan naar de volgende fase (fase 3, werfopvolging).



### Fase 3 – Begeleiding bij de uitvoering = werfopvolging

In deze fase zal de opdrachtnemer u begeleiden bij de uitvoering, door het bijwonen van de startvergadering, werfvergaderingen, de controle van de werken tot en met de voorlopige en definitieve oplevering.

### Prijszetting opdrachtnemer

De prijzen voor de diensten van de opdrachtnemer worden berekend als een **ereloonpercentage** toegepast op de geraamde investeringskost en later de effectieve investeringskost (deze wordt retroactief aangepast als de effectieve investeringskost gekend is), tenzij anders vermeld.

Bij elke fase wordt een procentueel deel van dit ereloonpercentage afgerekend. (cf. tabel verderop) Enkel indien de Deelopdracht stopt na Fase 0 - projectvoorbereiding en scopebepaling, zal een afrekening van deze Fase mogelijk zijn, met een maximum van 8 uur.

Fase 1a – (stap 1) Haalbaarheidsstudie, wordt enkel apart afgerekend indien de Deelopdracht stopt na Fase 1a en niet wordt verdergezet naar de volgende stap: fase 1b – (stap 2) Voorontwerp.

Op het einde van Fase 2 – stap 2 - Assistentie bij de aanbesteding is de investeringskost gekend waartegen de Deelopdracht zal worden uitgevoerd (gunningsprijs voor Deelopdracht). Vanaf dat moment zal het ereloonpercentage van de opdrachtnemer berekend worden op de effectieve investeringskost en niet meer op de geraamde investeringskost. Voor de voorgaande facturen voor Fase 1 – Ontwerpfase en Fase 2 – Aanbestedingsfase zal een verrekening gebeuren op basis van de gunningsprijs voor het ganse studietraject (exclusief optionele stappen). Deze herziening wordt mee afgerekend bij de facturatie van Fase 2 – stap 2 - Assistentie bij de aanbesteding.

Bij doorlopen van het volledige studietraject, inclusief fase 3 (werfopvolging), wordt het ereloon als totaalpercentage finaal berekend op de effectieve investeringskost, inclusief eventuele meer- en minwerken. Dit betekent dat de eindfacturatie verrekend wordt door de facturen uit fase 1 en 2 in mindering te brengen van de eindfactuur. Het ereloonpercentage voor deze meer- of minwerken zal evenwel nooit meer dan 20% afwijken van het oorspronkelijke ereloon zoals berekend op de offerteprijs van de aannemer.

### Prijszetting VEB

Het VEB rekent eveneens een **kostendekkende vergoeding** aan voor haar dienstverlening. Deze wordt per fase mee afgerekend door de opdrachtnemer.

De kostendekkende vergoeding is een % toegepast op de geraamde investeringskost en later de effectieve investeringskost. (Deze wordt eveneens retroactief aangepast als de effectieve investeringskost gekend is.)

De kostendekkende vergoeding (KDV) varieert afhankelijk van de ondersteuning die het VEB biedt tijdens het verloop van de Deelopdracht. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende scenario's (zie fase 2 – Definitief Ontwerp):

- **KDV 1:** Kostendekkende vergoeding op studietraject zonder opties, waarbij het VEB een aannemer aanstelt, via afzonderlijke raamovereenkomst aanneming. Deze KDV ligt lager omdat een deel van de opvolging onder het aannemingstraject wordt uitgevoerd.
- Of **KDV 2:** Kostendekkende vergoeding op studietraject zonder opties, waarbij u zelf de werken aanbesteedt.

- **KDV opties:** kostendeekkende vergoeding die bij KDV 1 of 2 wordt opgeteld wanneer één of meerdere opties van toepassing zijn op de Deelopdracht. De “KDV opties” wordt slechts eenmaal aangerekend, ongeacht het aantal opties dat u beslist af te roepen.

Alle opgegeven prijzen zijn exclusief btw.

### Ereloonpercentage, regie-uurtarieven en kostendeekkende vergoeding (KDV) volgens investeringskost:

Het regie-uurtarief voor de optie inventarisatie-opdracht is niet afhankelijk van de investeringskost en bedraagt 85 EUR/ uur (exclusief BTW, exclusief KDV, voor KDV-percentage zie onder KDV Opties).

Investerings-kost	Ereloon percentage	Optie: Bepaalde stabiliteit	Optie: Omgevings-vergunning zonder architect	Optie: Omgevings-vergunning met architect	KDV 1	KDV 2	KDV Opties
	%	%	%	%	%	%	%
> € 0 – ≤ € 75.000	17,25%	1,50%	2,00%	2,00%	8,5%	11,3%	0,5%
> € 75.000 – ≤ € 150.000	13,80%	1,30%	1,80%	1,80%	4,3%	5,3%	0,5%
> € 150.000 – ≤ € 300.000	9,25%	1,20%	1,50%	1,50%	2,6%	3,3%	0,5%
> € 300.000 – ≤ € 600.000	8,00%	0,80%	1,10%	1,40%	1,6%	2,0%	0,3%
> € 600.000 – ≤ € 1.200.000	7,00%	0,60%	1,00%	1,30%	0,9%	1,2%	0,2%
> € 1.200.000 – ≤ € 2.400.000	6,10%	0,60%	0,70%	0,90%	0,6%	0,7%	0,15%
> € 2.400.000 – ≤ € 4.800.000	5,42%	0,50%	0,50%	0,60%	0,4%	0,5%	0,10%
> € 4.800.000	4,42%	0,35%	0,40%	0,50%	0,3%	0,4%	0,05%

### Afrekening procentueel deel ereloonpercentage volgens fases:

De betaling gebeurt éénmaal na voltooiing van de diensten, per voltooide Fase.

De fase wordt beschouwd als zijnde voltooid wanneer u ofwel aangeeft de volgende fase binnen de Deelopdracht te activeren, ofwel niet verder te gaan met de volgende fase.

Enkel voor Fase 3 wordt een uitzondering gemaakt omwille van de tijdsduur tussen voorlopige en definitieve oplevering.

De afrekening van Fase 3 (begeleiding uitvoering, incl. voorlopige oplevering) bij langlopende werven kan met tussentijdse facturatie, waarbij een langlopende werf wordt beschouwd als een werf die langer dan 6 maanden loopt vanaf de startdatum van de werken. In dit geval mag het aandeel (steeds 1/4de) van het ereloon van 40% worden gefactureerd volgens het percentage van uitvoering bij 25%, 50%, 75% en het restbedrag.

Verdeling ereloon % volgens Fase	Volledig studietraject % van ereloon	Verkort advies % van ereloon
<i>F0: projectvoorbereiding</i>	0%	0%
<i>F1a - Haalbaarheidsstudie</i>	7,50%	7,50%
<i>F1b: Voorontwerp</i>	22,00%	17,00%
<i>F2: Definitief ontwerp</i>	25,00%	0,00%
<i>F2: Assistentie bij de aanbesteding</i>	3,00%	3,00%
<i>F3: Werfopvolging (incl. voorlopige oplevering)</i>	40,00%	40,00%
<i>F3: Werfopvolging - Definitieve Oplevering</i>	2,50%	2,50%
<i>Totaal</i>	100,00%	70,00%

### Fase 0 - Projectvoorbereiding

Deze wordt niet apart gefactureerd. Enkel indien de Deelopdracht stopt na Fase 0, zal een afrekening van deze Fase mogelijk zijn op basis van het gepresteerde aantal uren volgens het opgegeven uurtarief, met een maximum van 8 uur.

Indien de optie van een inventarisatie-opdracht door u schriftelijk werd bevestigd en is uitgevoerd, zal deze wel worden afgerekend volgens het aantal uren en het regie-uurtarief van de opdrachtnemer.

### Fase 1 - Ontwerpfase

#### Stap 1– Haalbaarheidsstudie (Fase 1a)

Deze wordt niet apart gefactureerd.

Indien de Deelopdracht echter wordt stopgezet na de haalbaarheidsstudie, wordt 7,5% van het ereloonpercentage aangerekend.

#### Stap 2 – Voorontwerp (Fase 1b)

Deze fase wordt samen met Fase 1a Haalbaarheidsstudie gefactureerd aan 29,5% van het ereloonpercentage op de totale Deelopdracht. Deze 29,5% bestaat uit 7,5 % voor Fase 1a Haalbaarheidsstudie en 22% voor Fase 1b Voorontwerp.

Het ereloonpercentage wordt afgerekend op de investeringskost van het hoogst geraamde alternatief indien 2 alternatieven worden uitgewerkt.

Indien het niet opportuun is een volledige voorontwerpstudie uit te voeren, kan een **verkort advies** volstaan.

Deze alternatieve fase wordt gefactureerd aan 24,5% van het ereloonpercentage op de totale Deelopdracht. Deze 24,5% bestaat uit 17% voor het Verkort Advies en 7,5% voor Fase 1a Haalbaarheidsstudie.

## **Fase 2 - Aanbestedingsfase**

### **Stap 1 - Definitief Ontwerp**

Deze fase wordt gefactureerd aan 25% van het ereloonpercentage op de totale Deelopdracht.

### **Stap 2 - Assistentie bij de aanbesteding**

Indien er nadien werd gekozen voor Assistentie bij de aanbesteding, wordt er bijkomend 3% van het ereloonpercentage op de totale Deelopdracht gefactureerd.

Indien er na afronden van Fase 1a – Haalbaarheidsstudie werd gekozen voor een Verkort Advies (Fase 1b – uitzondering), en vervolgens ook voor Assistentie bij de aanbesteding wordt enkel 3% van het ereloonpercentage op de totale Deelopdracht gefactureerd.

## **Fase 3 – Werfopvolging**

Deze fase wordt gefactureerd aan 42,5% van het ereloonpercentage op de totale Deelopdracht. Deze 42,5% bestaat uit 40% bij de voorlopige oplevering en 2,5% bij definitieve oplevering.

Voor langlopende werven, uitvoeringsperiode bedraagt minstens 6 maanden, kan met tussentijdse facturatie worden gewerkt. (zoals hierboven omschreven)

## **Informatie opstart opdracht**

Bij de opstart van de Deelopdracht wordt minimaal volgende informatie overgemaakt door de opdrachtgever aan de opdrachtnemer via het Energie-efficiëntieportaal:

- Naam en adres van het te onderzoeken gebouw
- Contactperso(n)en(en) en gegevens (telefoon, e-mail) voor de coördinatie van de opdracht
- KBO-nummer
- BTW-plichtig (zoja, welk tarief)
- Indien beschikbaar:
  - o reeds uitgevoerde energiescan
  - o andere studies
  - o plannen & oppervlaktes
  - o EAN-nummers, verbruiksfacturen en/of verbruiksgegevens van elektriciteit, gas, stookolie, pellets, ...

- andere relevante informatie (asbestbeheersplannen en legionellabeheersplannen, brandweerverslagen, ...)

**Wat is niet inbegrepen in de Deelopdracht?**

De Deelopdracht omvat de werkzaamheden zoals ze zijn omschreven in het bestek. Dit wil zeggen dat onder meer veiligheidscoördinatie en EPB verslaggeving niet zijn inbegrepen. Het VEB is behoudens de kwaliteitscontrole, niet betrokken in de uitvoering van de Deelopdracht.

**Uw contactpersoon:**

U kan bij vragen omtrent uw aanvraag bij de projectleider of uw klantverantwoordelijke terecht. Vragen in verband met facturatie kan u richten aan de POS (project operations support). Dit doet u best door via het tabblad "opmerkingen" onder uw aanvraag op het Energie-efficiëntieportaal de door u gewenste VEB-medewerker te taggen en aan te schrijven. Indien nodig kan u ons ook steeds per mail of per telefoon bereiken.

**Volgende stappen:**

Bij akkoord vragen wij u om dit document te ondertekenen en op te laden in het Energie Efficiëntie portaal. Bij ondertekening verklaart u kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de prijsvoorwaarden van de opdracht, evenals de Algemene Voorwaarden die er inherent deel van uitmaken. Het ondertekenen van de voorwaarden dient, behoudens wijzigingen, per opdracht slechts éénmaal te gebeuren, ongeacht het aantal fases dat u binnen de opdracht zal doorlopen.

Na ontvangst van het ondertekend exemplaar zal het VEB de opdracht verder doorzetten naar de opdrachtnemer.

Aarzel niet om ons te contacteren voor bijkomende inlichtingen via [efficiëntie@veb.be](mailto:efficiëntie@veb.be) of op het nummer 02/421.32.00.

**Projectnummers:**

20236147

Voor akkoord,

Handtekening Klant



NAAM:	
FUNCTIE:	
DATUM:	

Met vriendelijke groeten,  
Team Energie-Efficiëntie  
Bijlage: Algemene Voorwaarden, Deliverables