



Projectoproep | Renovatiehuurovereenkomst

Hutstraat 15 te 1030 Schaarbeek - Projectoproep voor de renovatie van het goed in de vorm van een renovatiehuurovereenkomst en de verhuring van de woningen tegen verlaagde huurprijs door een SVK



Inlichtingen, het bezoek aan het goed en bijkomende informatie kunnen worden verkregen bij de vzw RenovaS, Haachtsesteenweg 237 te 1030 Schaarbeek.

Telefoon +32 (0)2 790 24 93

E-mail : vandewattyne@renovas.be

Hoofdstuk I – Algemene informatie :

De projectoproep wordt uitgevoerd voor rekening van de Gemeente Schaarbeek, vertegenwoordigd door de vzw RenovaS.

Deze openbare projectoproep beoogt de renovatie van het goed mogelijk te maken in de vorm van een renovatiehuurovereenkomst en de verhuring van de woningen tegen verlaagde huurprijs door een SVK of een vzw.

1 – Omschrijving van het goed :

De Gemeente Schaarbeek stelt voor een renovatiehuurovereenkomst toe te kennen voor het huis gelegen Hutstraat 15 te 1030 Schaarbeek (perceel 247K6).

2- Beschrijving van het goed :

Oppervlakte (ter informatie) : 284 m²

Het verhuurde goed is een rijwoning met drie verdiepingen die sinds meerdere jaren leegstaat en een volledige renovatie vereist.

Volgens het GBP is het gebouw gelegen in : Woongebied.

Het Verhuurde Goed omvat :

- een kelderniveau ;
- vier bovengrondse niveaus ;

Er werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor :

- De renovatie van het gebouw met sociaal karakter met 4 woningen, met volumewijzigingen aan de achtergevel en aan het dak, en de vermindering van het aantal woningen tot 3.

3 – Bestemming van het goed :

Het verhuurde goed zal door de huurder uitsluitend worden bestemd voor bewoning, met als doel sociale huisvesting te verschaffen aan personen met een laag inkomen, en dit uitsluitend als hoofdverblijfplaats, met uitsluiting van elke beroepsactiviteit, zelfs gedeeltelijk.

De huurder zal ofwel een SVK zijn, ofwel een vzw die een SVK als lasthebber aanduidt, dat onder meer de huurders zal kiezen en de huurovereenkomsten voor eigen rekening zal ondertekenen, erop toeziend zich niet te verbinden na het verstrijken van deze huurovereenkomst, behoudens uitdrukkelijk, voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder. Hij zal in die huurovereenkomsten de verplichting bedingen om het goed te bewonen als een voorzichtig en zorgvuldig persoon, en dit overeenkomstig de wetgeving betreffende de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

HOOFDSTUK II : SPECIFIEKE INFORMATIE OVER DE UIT TE VOEREN RENOVATIEWERKEN

De renovatiewerken kunnen worden uitgevoerd volgens het dossier van de stedenbouwkundige vergunning die door URBAN.Brussels werd verleend op 18.11.2025 (zie Bijlage 1). Het uitvoeringsdossier, dat de dossiers architectuur, stabiliteit en speciale technieken omvat, wordt eveneens ter informatie bezorgd (zie Bijlage 2).

Indien de renovatiewerken worden uitgevoerd volgens de verleende stedenbouwkundige vergunning, zet de huurder de overeenkomst voort die met het studiebureau ADN architecture werd gesloten (zie Bijlage 3).

Op verzoek van de kandidaat kan een bezoek aan het gebouw worden georganiseerd.

HOOFDSTUK III : PROJECTOPROEP

1. Wettelijk kader

De projectoproep is uitsluitend bestemd voor een vzw of een SVK.

De Gemeente Schaarbeek zal de hoofdverhuurder zijn, de huurder van de hoofdrenovatiehuurovereenkomst zal de vzw of het SVK zijn ; de onderhuurder zal een particulier zijn die een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats heeft gesloten met het SVK (in voorkomend geval gemachtigd door de vzw).

2. Uitvoeringstermijn van de werken die het voorwerp uitmaken van de renovatiehuurovereenkomst

De werken zullen maximaal 12 maanden duren; gedurende deze periode, die bestemd is om de uitvoering van de werken mogelijk te maken, is geen enkele vergoeding verschuldigd.

De raming van de kostprijs van de werken, die in het ingediende project wordt overgemaakt, moet het geraamde bedrag van de werken preciseren, met detail van de btw, en de verminderingen vermelden die mogelijk zijn dankzij de verschillende subsidies en aftrekken die met name betrekking hebben op de renovatie en op de bewoning van woningen.

3. Uitvoering van de werf

De Gemeente Schaarbeek behoudt zich het recht voor de goede uitvoering van de werken door haar diensten te laten controleren. Zij zal daartoe de perso(o)n(en) aanduiden die belast is (zijn) met de opvolging van de werken en met de rapportering.

Een plaatsbeschrijving bij intrede, in de zin van artikel 1730 van het oud Burgerlijk Wetboek, zal worden opgesteld bij de definitieve oplevering van de werken. Elke partij kan op eigen kosten de deskundige van haar keuze aanduiden.

Indien er bij het opstellen van het proces-verbaal van oplevering van de werken opmerkingen zouden zijn, beschikt de huurder over een termijn van twee maanden om daaraan tegemoet te komen.

4. Verzekering

De huurder zal een ABR-verzekering (alle bouwplaatsrisico's) afsluiten om het volgende te dekken :

- het bedrag van de werken ;
- het bestaande goed tijdens de renovatiewerken ;
- het verhaal van derden, met name op grond van de bepalingen van Boek 6 (buitencontractuele aansprakelijkheid) en Boek 3 (goederenrecht) van het Burgerlijk Wetboek.

De dekking omvat twee luiken :

- de schade aan het bouwwerk en aan het bestaande goed ;
- de burgerlijke aansprakelijkheid, met inbegrip van burenhinder.

Vooraleer de werken aan te vatten, bezorgt de huurder aan de Gemeente Schaarbeek een eensluidend afschrift van de polis, die een clause moet bevatten waarbij de verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt elke schorsing of opzegging van de polis aan de Gemeente Schaarbeek mee te delen.

De voormelde polis moet een clause bevatten die bepaalt dat alle schadevergoedingen ten laste van de waarborgverstrekkers rechtstreeks toekomen aan de Gemeente Schaarbeek of aan de benadeelde derde vanaf het ogenblik dat zij door de verzekeraar verschuldigd zijn.

Enkel de werfverzekering die betrekking heeft op het bedrag van de werken kan worden vervangen door een borgstelling gelijk aan 5% van het bedrag van de werken, die vrijkomt bij de oplevering van de werken.

5. Woningen tegen verlaagde huurprijs

De bewoning van de woning kan enkel plaatsvinden in het kader van de onderverhuring van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats tegen verlaagde huurprijs, gesloten door de huurder als SVK of vzw.

6. Financiering van de werken en duur van de bewoning

De huurder moet in zijn financieel plan de duur preciseren die voor de renovatiehuurovereenkomst nodig is om de werken af te schrijven en het financiële evenwicht te bereiken.

Rekening houdend met het geraamde budget van de werken zal de bewoning plaatsvinden voor een minimumduur van 30 jaar.

7. Gunningscriteria :

De gunningscriteria worden als volgt gewogen :

1. Methodologische nota met betrekking tot het project : 40 %

De kandidaat stelt een intentienota op (maximum 10 pagina's A4 - schetsen, planningen en documentatie niet inbegrepen) waarin de werken worden beschreven en de methodologie die zal worden toegepast om de door het project beoogde doelstellingen te bereiken, alsook de architecturale benadering en de programmatie voor de realisatie van het project.

De nota zal zijn architecturale en technische keuzes en zijn milieuaanpak in detail beschrijven. Voor de beoordeling van dit criterium zal met name rekening worden gehouden met de volgende elementen :

- De architecturale kwaliteit :
 - Afstemming van het project op zijn context en op de doelstellingen ;
 - Kwaliteit en functionaliteit van de binneninrichting ;
- De technische en milieukwaliteit :
 - De kwaliteit van de technische uitrustingen en hun duurzaamheid ;
 - De energieprestatie en de kwaliteit van de materialen ;
- De voorstellen inzake de vermindering van het energieverbruik :
 - Keuze van de materialen en het materieel ;
 - Duurzaamheid ;
 - Voorgestelde besparingen inzake energieverbruik, onderhoud en instandhouding ;

Het staat de kandidaat vrij het project over te nemen dat het voorwerp uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning die door URBAN.brussels werd verleend op 18/11/2025 (zie bijlage 1) en/of het uitvoeringsdossier met de dossiers architectuur, stabiliteit en speciale technieken (zie bijlage 2).

Aan de kandidaten wordt gevraagd om, aan de hand van planningen en van de nota, de planning van de studies, de werken en het onderhoud weer te geven. Voor de beoordeling van dit criterium zal met name rekening worden gehouden met de volgende elementen :

- De kwaliteit en de relevantie van de voorgestelde planning voor de studie- en werffasen, en de beperking van de hinder voor de gebruikers en de buurt tijdens de werf ;
- De kwaliteit en de relevantie van het voorgestelde plan voor het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de omgeving gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst, de aard en de periodiciteit van de onderhouds- en instandhoudingswerken

2. Nota met betrekking tot de beroepservaring en het team : 30 %

De kandidaat bezorgt een voorstelling (maximum 6 pagina's A4) van zijn structuur en van de persoon of het team die verantwoordelijk is voor het project en, in voorkomend geval, van de onderaannemers of vennoten met wie hij van plan is samen te werken : studiebureaus, aannemers, enz.

Hij bezorgt een cv voor elke persoon van zijn team, samen met de studie- en beroepstitels. Er wordt één enkel aanspreekpunt (SPOC) aangeduid.

De kandidaat wordt beoordeeld op basis van zijn profiel en zijn bekwaamheid om aan het project te beantwoorden. De Gemeente Schaarbeek zal aandacht besteden aan de capaciteit van de kandidaat om aan de doelstellingen te beantwoorden, en aan zijn ervaring en professionalisme in de sector.

3. Haalbaarheidsnota en financieel plan : 30 %

De kandidaat voegt bij zijn kandidatuur zijn raming van het budget van de werken en een financiële analyse van het project, en dit over de volledige voorgestelde duur van de renovatiehuurovereenkomst.

Dit criterium wordt beoordeeld op basis van dat financieel plan en van een verklarende nota waarin de kandidaat de haalbaarheid van het project toelicht en de relevante informatie over zijn financieel plan opneemt, met name de verantwoording van alle verstrekte financiële, juridische of fiscale gegevens. De kandidaat mag bij deze documenten de bijlagen voegen die hij relevant acht.

RenovaS zal het realistische karakter en de relevantie van deze hypothesen analyseren, alsook de kwaliteit en de wijze waarop de inschrijver zijn keuzes in de nota verantwoordt.

RenovaS behoudt zich het recht voor bijkomende inlichtingen en verduidelijkingen te vragen aan de inschrijvers.

Ingeval twee kandidaturen identiek of gelijkaardig zijn, behoudt de Raad zich het recht voor de kandidaten op te roepen en de meest interessante offerte te weerhouden.

Hoofdstuk IV : OFFERTE : Inhoud en Vorm :

Inhoud van de offerte :

De offerte bevat een offerteformulier en de gevraagde bijlagen, namelijk de volgende documenten :

1. De methodologische nota met betrekking tot het project (en de bijlagen ervan) met :
 - a. De plannen of schetsen van het renovatieproject ;
 - b. Een beschrijving van de beoogde werken, materialen en uitrustingen ;

- c. Een beschrijving van de middelen die worden aangewend om aan de verschillende vereisten te voldoen (energieprestatie, duurzaamheid) ;
 - d. De voorlopige planning van de uit te voeren studies en werken alsook van het onderhoud.
2. De nota met betrekking tot de beroepservaring en het team met :
 - a. Het cv, de diploma's of de ervaring van de persoon / het team die verantwoordelijk is voor het project en belast is met de uit te voeren werken ;
 - b. Het beroep op onderaannemers of vennoten (studiebureaus, aannemers, enz.).
 3. De haalbaarheidsnota en het financieel plan met :
 - a. De raming van het budget van de toekomstige werken ;
 - b. De beschikbare financiële middelen ;
 - c. De rendabiliteitsberekening ;
 - d. De voorlopige planning van de uit te voeren werken alsook van het onderhoud ;
 - e. De voorgestelde duur van de huurovereenkomst.

Vorm van de offertes :

- Zij wordt opgesteld overeenkomstig het bijgevoegde model ;
- De bedragen worden uitgedrukt in euro ;
- De offerte wordt opgesteld onder de volledige verantwoordelijkheid van de inschrijver.

Termijn voor het indienen van de offertes

De offertes moeten uiterlijk op 04/12/2026 om 12u ('s middags) per e-mail worden ingediend op het volgende adres :

Vvandewattyne@renovas.be

Verbintenistermijn van de offertes :

De inschrijvers blijven door hun offerte gebonden gedurende een termijn van 120 kalenderdagen, te rekenen vanaf de laatste dag voor het indienen van de offertes.

Taal van de offertes :

De offertes mogen in het Frans of in het Nederlands worden opgesteld.

