

MODULAIRE OFFERTES CORRECT VERGELIJKEN

01 Technische staat van de modules

- ✓ Zijn de modules nieuw, gereviseerd of eerder gebruikt?
- ✓ Werde de technische staat vóór plaatsing gecontroleerd (visueel + structureel)?
- ✓ Zijn beschadigingen aan gevel, dak, vloer, ramen of deuren hersteld?
- ✓ Is duidelijk welke onderdelen vernieuwd of aangepast werden?
- ✓ Zijn er garanties op de staat van de modules bij oplevering?
- ✓ Hoe wordt de conformiteit met de geldende productnormen en bouwvoorschriften aangetoond?
- ✓ Zijn technische fiches en conformiteitsverklaringen beschikbaar?

02 Revisie en hergebruik

- ✓ Is er sprake van professioneel herinzet en hergebruik of louter herplaatsing?
- ✓ Worden gebruikte modules technisch nagekeken vóór een nieuwe inzet?
- ✓ Worden noodzakelijke herstellingen uitgevoerd vóór ingebruikname?
- ✓ Hoe wordt de module aangepast aan de nieuwe functie, bezetting en regelgeving?
- ✓ Is de herkomst of gebruiksgeschiedenis transparant en relevant voor de opdrachtgever?
- ✓ Hoe wordt na revisie opnieuw voldaan aan de geldende normen (EPB, veiligheid, brand, enz.)?

03 Fundering en plaatsing

- ✓ Is er een uitgewerkt funderings- of ondersteuningsplan?
- ✓ Is de ondergrond geschikt voor de voorziene belasting (sondering/grondonderzoek)?
- ✓ Hoe zijn ondersteuning, nivellering en stabiliteit technisch onderbouwd?
- ✓ Is er een stabiliteitsberekening opgesteld door een bevoegd ingenieur?
- ✓ Gebeurt de uitvoering conform Eurocodes en nationale bijlagen?
- ✓ Hoe wordt de plaatsing uitgevoerd door ervaren en gecertificeerde montageploegen?
- ✓ Wie is verantwoordelijk voor de stabiliteit na plaatsing (juridisch/contractueel)?

04 Toegangen, trappen en circulatie

- ✓ Op welke manier zijn trappen, bordessen en hellingen correct gedimensioneerd en geplaatst?
- ✓ Zijn steunpunten, leuning en antislipvoorzieningen conform de veiligheidsnormen en hoe dan?
- ✓ Hoe wordt de veiligheid van de toegangen gegarandeerd bij dagelijks en intensief gebruik?
- ✓ Hoe worden niveaunderschillen volgens de toegankelijkheidsverordening correct overbrugd? (bv. helling \leq toegelaten hellingsgraad)?
- ✓ Is er een vlak en voldoende groot bordes voorzien vóór elke toegangsdeur?
- ✓ Zijn deuropeningen, circulatiezones en draairuimtes conform toegankelijkheidsrichtlijnen en hoe dan?
- ✓ Hoe is er rekening gehouden met personen met beperkte mobiliteit (rolstoeltoegankelijkheid)?
- ✓ Hoe zijn evacuatie, circulatie en toegankelijkheid afgestemd op de effectieve bezettingsgraad?
- ✓ Hoe is dit specifiek getoetst voor scholen, zorgomgevingen of publieke gebouwen?

05 Waterdichting, luchtdichtheid en afvoer

- ✓ Hoe zijn dakafvoer en regenwaterafvoer volledig en correct aangesloten?
- ✓ Hoe wordt waterafvoer weggeleid van gevels en openingen?
- ✓ Zijn gevelpanelen, aansluitingen en doorvoeren correct waterdicht afgewerkt?
- ✓ Is de slagregendichtheid van de gevel aantoonbaar (geen beschadigingen/lekpunten)?
- ✓ Is er risico op vochtinsijpeling in technische zones of aansluitingen?

- ✓ Is de luchtdichtheid conform EPB-vereisten en aantoonbaar (richtwaarde $n50 \leq 5$ vol/u bij 50 Pa)?
- ✓ Zijn details zoals voegen, dakranden en koppelingen tussen modules correct uitgevoerd?
- ✓ Is er een aansprakelijkheidsregeling bij waterinsijpeling of gevolgschade?

06 Elektriciteit en technische installaties

- ✓ Zijn elektrische installaties conform AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties)?
- ✓ Is er een keuring door een erkend organisme voorzien vóór ingebruikname?
- ✓ Zijn installaties beschermd tegen vocht, overbelasting en externe invloeden?
- ✓ Zijn HVAC-installaties (ventilatie, verwarming, koeling) correct gedimensioneerd volgens gebruik?
- ✓ Wordt voldaan aan de EPB-eisen voor ventilatie en energieprestatie?
- ✓ Zijn alle technische installaties veilig en onderhoudsvriendelijk geplaatst?
- ✓ Wordt een volledig technisch dossier en opleveringsattest voorzien?

07 Brandveiligheid, bewijsstukken en normering

- ✓ Is het ontwerp conform de Belgische basisnormen brandpreventie en lokale brandweervereisten?
- ✓ Welke brandweerstand (REI) en brandreactieklassen worden gegarandeerd?
- ✓ Is de brandreactie van materialen aangetoond in hun **effectieve toepassing** (geen losse test)?
- ✓ Zijn compartimentering, evacuatiewegen en nooduitgangen correct ontworpen?
- ✓ Zijn volgende documenten beschikbaar:
 - CE-markering (waar van toepassing)
 - classificatierapporten (EN-normen)
 - ATG- en/of BENOR-goedkeuring
- ✓ Is het gebouw afgestemd op de functie (onderwijs, zorg, kantoor, wonen, industrie)?
- ✓ Worden alle attesten, technische fiches en as-built documenten overhandigd bij oplevering?

08 Akoestisch comfort

- ✓ Voldoet het gebouw aan NBN S 01-400-2:2012 (akoestisch comfort)?
- ✓ Is luchtgeluidsisolatie tussen ruimtes voldoende?
- ✓ Is contactgeluid beperkt (vloeren, trappen, technische installaties)?
- ✓ Is gevelisolatie afgestemd op de omgevingscontext (verkeer, industrie, school)?
- ✓ Wordt nagalm beheerst in klaslokalen, kantoren of zorgruimten?
- ✓ Zijn akoestische prestaties berekend of gemeten?
- ✓ Worden attesten of meetresultaten voorzien?

09 Service en verantwoordelijkheid

- ✓ Wie is het eenduidige aanspreekpunt na plaatsing (ook bij complexe dossiers)?
- ✓ Welke responstermijnen (SLA's) gelden bij technische problemen of storingen?
- ✓ Is service intern georganiseerd of afhankelijk van onderaannemers/derden?
- ✓ Wat valt onder garantie, onderhoud, interventie en slijtage?
- ✓ Wat zijn de garantietermijnen per component (structuur, technieken, afwerking)?
- ✓ Wie draagt de verantwoordelijkheid voor veiligheid, conformiteit en wettelijk gebruik tijdens de volledige looptijd?
- ✓ Wie is verantwoordelijk bij incidenten, schade of niet-conformiteit?
- ✓ Zijn verzekeringen voorzien (BA uitbating, tienjarige aansprakelijkheid waar van toepassing)?
- ✓ Wordt er een onderhoudsplan of periodieke controle voorzien?
- ✓ Zijn as-built dossiers, attesten en keuringsverslagen beschikbaar en up-to-date?
- ✓ Is er ondersteuning bij inspecties door overheid of brandweer?

10 Energieprestatie en EPB-conformiteit

- ✓ Voldoet het gebouw aan de geldende **EPB-eisen** (energieprestatie en binnenklimaat)?
- ✓ Is er een **EPB-verslaggever** aangesteld waar vereist?
- ✓ Worden de **E-peil/K-peil** of equivalente prestaties berekend en aangetoond?

- ✓ Is de isolatie van dak, vloer en wanden conform de actuele normen?
- ✓ Zijn ramen en beglazing conform de vereiste **U-waarden**?
- ✓ Is het ventilatiesysteem conform de EPB-regelgeving (systeem C, D, ...)?
- ✓ Is er aandacht voor **oververhitting en zomercomfort**?
- ✓ Wordt het effectieve energieverbruik realistisch ingeschat voor het gebruik (school, zorg, kantoor, ...)?
- ✓ Zijn **EPB-aangifte, berekeningen en bewijsstukken** inbegrepen in de offerte?
- ✓ Wie draagt verantwoordelijkheid bij **niet-conformiteit of afwijkingen**?
- ✓ Op welke manier wordt er rekening gehouden met de regelgeving hernieuwbare energie?

11 Toegankelijkheid en conforme inrichting (toegankelijkheidsverordening)

- ✓ Voldoet het project aan de geldende **toegankelijkheidsverordening** (Vlaams of lokaal van toepassing)?
- ✓ Zijn **toegangen drempelloos of correct overbrugd** volgens toegelaten hellingsgraden?
- ✓ Zijn deuropeningen en doorgangen voldoende breed voor **rolstoelgebruik**?
- ✓ Zijn **draaicirkels, circulatieruimte en vrije doorgangen** conform de richtlijnen?
- ✓ Is aangepast **sanitair** voorzien waar vereist?
- ✓ Zijn hoogteverschillen, bedieningselementen en signalisatie toegankelijk ontworpen?
- ✓ Is de toegankelijkheid afgestemd op de **functie van het gebouw** (publiek, onderwijs, zorg)?
- ✓ Is er gecontroleerd op **integrale toegankelijkheid**, niet enkel op afzonderlijke elementen?
- ✓ Wordt de conformiteit **aangetoond via plannen, details of checklists**?
- ✓ Wie is verantwoordelijk indien het gebouw bij oplevering **niet voldoet aan toegankelijkheidsvereisten**?

12 Totale kost en contractuele duidelijkheid

- ✓ Wat is concreet inbegrepen in de prijs (turnkey of gedeeltelijk)?
- ✓ Welke posten zijn optioneel, niet inbegrepen of door de klant te voorzien?
- ✓ Zijn volgende elementen inbegrepen:
 - fundering en onderbouw
 - transport en kraanwerken
 - plaatsing en montage
 - aansluitingen (water, elektriciteit, riolering, data)
 - trappen, hellingen en toegangen
 - technische installaties
 - keuringen en attesten
 - service en onderhoud
- ✓ Zijn studies en berekeningen inbegrepen (EPB, stabiliteit, ventilatie, brand)?
- ✓ Welke wettelijke verplichtingen (vergunningen, EPB-verslaggeving, keuringen) zijn inbegrepen of uitbesteed?
- ✓ Wat zijn mogelijke meerkosten na bestelling (bv. bodemgesteldheid, aanpassingen terrein, wijzigingen ontwerp)?
- ✓ Hoe worden prijsherzieningen of indexaties toegepast?
- ✓ Zijn er risico's op bijkomende kosten bij niet-conformiteit of aanpassingen op vraag van controle-instanties?
- ✓ Is de offerte volledig transparant en vergelijkbaar op alle technische en contractuele onderdelen?
- ✓ Is de goedkoopste offerte ook de meest voorspelbare, conforme en risicobeheersbare oplossing?



De laagste prijs is pas relevant wanneer duidelijk is dat de technische staat, conformiteit met wetgeving en normering, toegankelijkheid, plaatsing, veiligheid, comfort, service, verantwoordelijkheid én contractuele duidelijkheid gelijkwaardig zijn.