



Aanbesteding

Onderhoud en vastgoedinvesteringen

Versie 2.9 – 15 juni 2022

Tekstaanpassingen Dolmans Budé Legal d.d. 5 november 2021 en mevrouw Hoek d.d. 6 maart & 31 mei 2022
verwerkt

Inhoud

1	INLEIDING	3
2	DOELSTELLINGEN ‘AANBESTEDING ONDERHOUD EN VASTGOEDPROJECTEN’	6
2.1	Controleerbare en verantwoorde inzet van maatschappelijke middelen.....	6
2.2	Uniformeren en voorspelbaar maken van het selectieproces.....	6
2.3	Krijgen van aanbiedingen met de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.....	6
3	UITGANGSPUNTEN AANBESTEDINGEN	7
3.1	Juridische voorwaarden en uitgangspunten.....	7
3.2	Aanbestedingsvorm.....	8
3.3	Selectie.....	8
3.4	Gunningscriteria.....	9
4	SELECTIEPROCES	10
4.1	Samenwerkingsvorm.....	10
4.2	Aanbestedingsvorm.....	10
4.2.1	Enkelvoudig onderhands.....	10
4.2.3	Nationaal openbaar.....	12
5	BORGING	14
5.1	Dossiervorming.....	14
5.2	Archief.....	14
5.3	Raamovereenkomsten en contractbeheer.....	14
5.4	Audits en procesevaluatie.....	14

1 INLEIDING

Om onze bewoners een fijn thuis te bieden en om de waarde van onze woningen op niveau te houden, gaan wij zorgvuldig om met ons vastgoed. Wij investeren daarom zowel in de bestaande voorraad als in nieuwbouw. Het gaat o.a. om dagelijks onderhoud, onderhoud bij huurderswisseling (mutatie), planmatig onderhoud (bijvoorbeeld schilderwerk) en groot onderhoud (al dan niet met toepassing van energiebesparende maatregelen). Daarnaast renoveren en slopen we bestaande woningen en bouwen we ook nieuwe woningen.

Het voorliggende document 'Aanbesteding onderhoud en vastgoedprojecten' beschrijft, in lijn met de visie '**Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap**' (april 2022), de wijze waarop wij partijen voor onderhoudswerkzaamheden en vastgoedprojecten selecteren. Daarover willen wij zowel voor de interne organisatie als externe belanghebbenden vooraf duidelijkheid geven.

Toepassing document 'Aanbesteding onderhoud en vastgoedprojecten'

Dit document geldt voor het afsluiten van nieuwe contracten alsmede het verlengen van bestaande contracten, ten behoeve van het kwaliteitsprogramma 2021-2031 en onderhoudswerkzaamheden:

- lang cyclisch onderhoud
- service- en kort cyclisch onderhoud
- groot onderhoud
- mutatieonderhoud
- reparatieonderhoud
- renovatieprojecten
- duurzaamheidsinvesteringen
- nieuwbouwprojecten
- herstructurering (sloop/nieuwbouw).

Voor andere onderdelen van inkoop en aanbesteden, zoals bijvoorbeeld ICT en kantoormiddelen, blijft de procedure van kracht die beschreven is in de visie 'Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap': dat wil zeggen afhankelijk van de gemoeide bedragen een enkel- dan wel meervoudig onderhandse procedure. Uiteraard kan bij deze inkoop wel geput worden uit de methodiek die in het onderhavige document is beschreven.

Kader

Aanbesteding van werkzaamheden aan bestaand of nieuw vastgoed vindt plaats binnen de reguliere wet- en regelgeving en vastgesteld intern beleid. Hieronder wordt tenminste ook verstaan de besluitvormingsprocedure zoals deze in het investeringsstatuut staat, de visie op 'Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap', de inkoopvoorwaarden en de bevoegdhedenregeling.

Europese aanbestedingsplicht

De Europese Commissie is van mening dat woningcorporaties onder de Europese Aanbestedingsplicht moeten vallen en stapt vermoedelijk voor een uitspraak naar het Hof van Justitie van de Europese Unie. De Nederlandse overheid en de brancheorganisatie Aedes

delen de mening van de Europese Commissie niet. Woonopmaat volgt in deze de lijn zoals de meeste woningcorporaties handelen en de adviezen van Aedes.

Dat houdt in dat we de basisprincipes - objectiviteit, transparantie, gelijkheid en proportionaliteit - borgen. In overeenkomsten wordt een ontbindingsbepaling opgenomen op basis waarvan de overeenkomst door Woonopmaat ontbonden kan worden wanneer woningcorporaties toch aanbestedingsplichtig blijken te zijn. Per aanbesteding overwegen we zorgvuldig of we vrijwillig en transparant de opdracht en het gunningsbesluit publiceren op TenderNed, zodat de aanbestedingsprocedure inhoudelijk dicht aansluit bij de Aanbestedingswetgeving. Daarbij volgen we de uit de aanbestedingsregelgeving volgende drempelbedragen. Dit betreft een bedrag van € 5.382.000,- voor werken en € 215.000,- voor leveringen en diensten (prijspeil 2022). Wanneer een opdracht een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal de afweging of vrijwillig en transparant op TenderNed wordt gepubliceerd, ongeacht de waarde van de opdracht worden gemaakt.

In de aanbestedingsstukken zal duidelijk vermeld worden dat we in een dergelijk geval vrijwillig publiceren op TenderNed en dat de Aanbestedingswet uitdrukkelijk niet op de aanbestedingsprocedure van toepassing is.

Pas toe of leg uit

Het uitgangspunt van onderhavig document 'Aanbesteding onderhoud en vastgoedprojecten' is 'pas toe of leg uit'. Hiermee bedoelen we dat aanbestedingen normaal gesproken de lijnen van dit document volgen. In voorkomende gevallen kan er echter reden zijn om van (onderdelen van) dit document af te wijken. Daarbij kan gedacht worden aan situaties, waarin:

- sprake is van reciprociteit, zoals het verleggen van verkooprisico naar de aanbieder/ontwikkelaar;
- sprake is van complexe projecten, waarbij sprake is van inhuur van bijzondere expertises;
- een ontwikkelende bouwer al een grondpositie heeft;
- sprake is van langdurige herontwikkeling in fasen, waarbij de aanbieder/ontwikkelaar in een fase om redenen van continuïteit als eerste mag onderhandelen over een volgende fase;

Voorgaande is geen limitatieve opsomming.

Afwijking van het document 'Aanbesteding onderhoud en vastgoedprojecten' is alleen mogelijk met een met redenen omkleed apart bestuursbesluit.

Traditionele contractvorm dan wel nieuwe samenwerkingsvorm

Geleid door de wens efficiënter en goedkoper te werken zijn de afgelopen jaren in de vastgoedsector, als ook bij Woonopmaat, nieuwe samenwerkingsvormen tussen opdrachtnemers en opdrachtgever ontstaan. Samenwerkingen die verder gaan dan alleen het afprijzen en uitvoeren van door de opdrachtgever uitgevraagde werkzaamheden. Denk aan ketensamenwerking, resultaatgericht samenwerken, regisserend opdrachtgeverschap en allerlei vormen van betrokkenheid van opdrachtnemers bij ontwerp, engineering, onderhoud en financiering (design & build & maintain & finance).

Het voorliggende document 'Aanbesteding onderhoud en vastgoedprojecten' gaat weliswaar uit van de standaard aanbestedingsprocedures passend bij projecten op basis van de traditionele contractvorm, maar biedt ook de mogelijkheid om beargumenteerd te kiezen voor andere aanbestedingsprocedures waarbij we de kennis en innovatieve denkkraft van de markt beter willen en kunnen benutten. Een andere aanbestedingsprocedure is alleen mogelijk na een apart bestuursbesluit. Bij een andere aanbestedingsprocedure zijn de principes, selectie en gunningscriteria, zoals opgenomen in dit document onverkort van toepassing.

Leeswijzer

De doelen van dit document staan in hoofdstuk 2, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitgangspunten en criteria die van toepassing zijn bij aanbestedingen. Het selectieproces staat beschreven in hoofdstuk 4, waarna in hoofdstuk 5 kort de wijze van borging is verwoord.

2 DOELSTELLINGEN DOCUMENT 'AANBESTEDING ONDERHOUD EN VASTGOEDPROJECTEN'

Woonopmaat wil transparant zijn en zich verantwoorden over de realisatie van haar doelstellingen en de besteding van het maatschappelijk kapitaal. In de visie op 'Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap' staan uitgangspunten beschreven waar elke inkoop aan moet voldoen. Deze herhalen we hier niet. In dit hoofdstuk staan de doelen die wij specifiek met dit document willen bereiken.

2.1 Controleerbare en verantwoorde inzet van maatschappelijke middelen

Algemeen doel van dit document 'Aanbesteding onderhoud en vastgoedprojecten' is het controlebaar borgen van het recht- en doelmatig inkopen van werkzaamheden ten aanzien van ons bestaande of nieuwe vastgoed.

2.2 Uniformeren en voorspelbaar maken van het selectieproces

Recht- en doelmatig inkopen willen we allereerst bereiken door alle aanbestedingsprocedures vanuit dezelfde principes vorm te geven. Hiermee tonen wij ons een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever van werkzaamheden ten aanzien van ons bestaande en nieuwe vastgoed. Wij werken voorspelbaar, zijn zo objectief mogelijk en transparant. Wij stellen administratieve lastenverlichting voorop, zowel voor onszelf als voor opdrachtnemers, en realiseren dit mede door het uniformeren en voorspelbaar maken van het aanbesteding- en selectieproces.

2.3 Krijgen van aanbiedingen met de Economisch Meest Voordelige Inschrijving

De beschreven procedure moet leiden tot de aanbidding met de Economisch Meest Voordelige Inschrijving" (EMVI) dat wil zeggen de beste aanbidding die op dat moment in de markt te krijgen is. In paragraaf 3.4 zijn de gunningscriteria nader uitgewerkt.

3 UITGANGSPUNTEN AANBESTEDINGEN

In dit hoofdstuk staan de uitgangspunten die op aanbestedingen van werkzaamheden ten aanzien van ons bestaande of nieuwe vastgoed van toepassing zijn. Voor de algemene maatschappelijke en ethische, economische en organisatorische, juridische uitgangspunten bij inkoop wordt verwezen naar de visie 'Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap'. Aldaar genoemde uitgangspunten zijn onverkort van toepassing.

3.1 Juridische voorwaarden en uitgangspunten

De juridische voorwaarden en uitgangspunten die wij altijd hanteren zijn de volgende:

- a) Er wordt altijd uitgelegd welke gunningsmethodiek wordt gevolgd (bijvoorbeeld gunnen op waarden).
- b) De namen van de uitgenodigde inschrijvers worden niet vermeld.
- c) De selectie vindt normaliter plaats op basis van BPKV (beste prijs/kwaliteit verhouding, tenzij het werk zo "recht-toe-recht-aan" is, dat kan worden volstaan met een enkele beoordeling op laagste prijs. Bij selectie op basis van BPKV worden de beoordelingscriteria benoemd, evenals de onderlinge verhouding waarin ze worden gewogen.
- d) Er wordt duidelijk aangegeven welke informatie en documenten bij een inschrijving worden gevraagd. Het niet voldoen daaraan is normaal gesproken reden tot uitsluiting behoudens situaties waarin een omissie eenvoudig te herstellen is, zonder benadeling van andere inschrijvers (gelijkheidsbeginsel) en zonder dat er de facto sprake is van een nieuwe inschrijving.
- e) Er wordt altijd gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en bij sommige aanbestedingen voor het voeren van dialooggesprekken. De beantwoording daarvan wordt via een nota van inlichtingen aan alle inschrijvers gestuurd.
- f) Er wordt duidelijk aangegeven welke specifieke voorwaarden gelden bij het winnen van een aanbesteding. Een voorbeeld (zoals een concept overeenkomst) van de na de gunning te sluiten overeenkomst wordt altijd bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd¹. Door de wederpartij gehanteerde voorwaarden worden uitgesloten.
- g) Indien tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat, naar het oordeel van Woonopmaat, sprake is van duidelijk waarneembare (inschattings)fouten bij een gegadigde of inschrijver, dan mag deze zich terugtrekken uit de aanbestedingsprocedure.
- h) Bij enkelvoudig onderhandse uitvragen (één-op-één) geldt een standaard afstandsverklaring (al dan niet opgenomen in de uitnodigingsbrief).
- i) Er geldt altijd een gunningsvoorbehoud, bijvoorbeeld in geval van nadere interne heroverweging, het niet verkrijgen van projectgrond, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen of eventuele bezwaren en/of beroep van andere gegadigden.
- j) Er wordt per project bekeken of een tendervergoeding wordt toegekend in het geval bijvoorbeeld als tijdens de aanbestedingsprocedure al een deel van de opdracht uitgevoerd dient te worden. De hoogte van de aan de inschrijvers te betalen tendervergoeding zal dan in de aanbestedingsstukken opgenomen worden.

¹ De kern van deze bepaling is dat de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord gaat met de vooraf gestelde voorwaarden waaronder de contracten, inkoopvoorwaarden en afspraken over gedrag.

- k) Prijsvormend (voor)overleg tussen inschrijvers wordt niet getolereerd en leidt tot uitsluiting c.q. schadeverhaal.

3.2 Aanbestedingsvorm

Waar het gaat om de aanbestedingsvorm geldt in basis hetgeen is opgenomen in de visie 'Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap':

Aanbestedingsvorm	Werken
Enkelvoudig onderhands	Tot € 100.000
Meervoudig onderhands	€ 100.000 tot € 1.500.000
Nationaal openbaar	Vanaf € 1.500.000

NB Bij opdrachten boven € 5.382.000 voor werken (prijspeil 2022) en opdrachten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zullen we, zoals in de inleiding is aangegeven, een afweging maken of vrijwillig en transparant de opdracht en het gunningsbesluit gepubliceerd worden op TenderNed. De Aanbestedingswet is op een dergelijke aanbesteding uitdrukkelijk niet van toepassing.

Bij het bepalen van de waarde gaat het om de totale waarde van het contract exclusief BTW. Dus bijvoorbeeld uitbesteding van werkzaamheden voor een bedrag van € 90.000 per jaar, met de intentie om een contract af te sluiten voor drie jaar betekent een aanbesteding met een geraamde waarde van € 270.000 en dient meervoudig onderhands te worden aanbesteed.

In het volgende hoofdstuk worden de aanbestedingsvormen nader toegelicht.

3.3. Selectie

Woonopmaat stelt zich op als een professioneel regisserend opdrachtgever. Dit houdt in dat we bij de selectie van de uit te nodigen partijen kiezen voor de beste partij, maar ook bewust rekening houden met de lokale economie en leveranciers. Verder hanteren wij bij de selectie van partijen de volgende uitgangspunten:

- partijen zijn onafhankelijk van Woonopmaat. Zij mogen voor maximaal 30% van hun totale jaaromzet afhankelijk zijn van Woonopmaat;
- partijen hebben een mentaliteit en cultuur die past bij Woonopmaat. Zij staan open voor onze gastvrije werkwijze, durven af te wijken van bekende paden en willen samen met ons het werk voorbereiden en uitvoeren;
- partijen zetten zich in voor het realiseren van een meetbare hoge huurders-tevredenheid en bewonersbetrokkenheid;
- partijen hebben een goede aansluiting op de gewenste expertise. De beroeps-bekwaamheid is bewezen met relevante referentieprojecten;

- partijen zijn financieel gezond volgens de normen zoals aan te geven door onze (project)controller en een bankverklaring. De financiële normen (minimale kredietscore D&B/Graydon) worden jaarlijks vastgesteld bij bestuursbesluit);
- partijen zijn beroepsbevoegd, bewezen met de inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

Uitgesloten worden partijen die betrokken zijn, of verdacht worden, voor zover bekend, van deelname aan een criminele organisatie, (poging tot) omkoping, (poging tot) fraude, het witwassen van geld, terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, dan wel het niet betalen van sociale zekerheidspremies en belastingen.

3.4. Gunningscriteria

De aanbestedingsprocedure moet, zoals ook beschreven in hoofdstuk 2, leiden tot het krijgen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI). Bij de uitvraag worden partijen geïnformeerd over het toe te passen criterium. Wij hanteren de volgende gunningscriteria:

- **BPKV**
De 'Beste prijs / kwaliteit verhouding is een combinatie van prijs en kwaliteit waarbij de partij die een hogere prijs indient de opdracht toch gegund kan krijgen als hij het prijsverschil compenseert door een hogere kwaliteit te bieden. De kracht van BPKV is de mogelijkheid om een partij te selecteren die de beste verhouding tussen prijs en kwaliteit biedt.
- **Laagste prijs**
Wanneer er onvoldoende onderscheidende criteria aanwezig zijn waarop inschrijvers toegevoegde waarde kunnen leveren of omdat er sprake is van een onvoldoende onderscheidende markt om kwaliteit mee te kunnen laten wegen, gunnen we op basis van de laagste prijs.
- **Laagste TCO**
Wanneer partijen de meerwaarde op kwaliteit kunnen uitdrukken in de prijs op basis van 'Total Cost of Ownership' over de geziene levensduur gunnen we op basis van een door ons aangeleverd format TCO.
- **Hoogste kwaliteit**
Wanneer er een grote prijsdruk op de markt is en de gevolgen groot zijn als de opdracht niet naar behoren wordt uitgevoerd, kan gegund worden op basis van kwaliteit. Wel dient er dan altijd een prijselement aanwezig te zijn. Dit kan bijvoorbeeld worden vormgegeven, met de vaststelling van een plafondbedrag of het vaststellen van kosten/percentages voor de opslag van Algemene Kosten, Winst en Risico. Deze bedragen of percentages zullen worden vastgesteld door een onafhankelijke kostendeskundige.

4 SELECTIEPROCES

In dit hoofdstuk wordt binnen de hiervoor beschreven uitgangspunten het selectieproces zelf op hoofdlijnen beschreven.

4.1 Samenwerkingsvorm

Vóórdat een selectie wordt gehouden, wordt door de budgethouder een besluit genomen over:

- De samenwerkingsvorm (mate van voorbereiding door de corporatie dan wel de aanbieder).
- De looptijd van de samenwerking en eventuele verlenging.
- De wijze van selectie van aanbieders.

4.2 Aanbestedingsvorm

Na de keuze van samenwerkingsvorm wordt op basis van paragraaf 3.2 de aanbestedingsvorm bepaald.

Afwijking van het bepaalde in paragraaf 3.2 behoeft vooraf een besluit van de bestuurder.

4.2.1 Enkelvoudig onderhands

Er dient per werk tenminste één offerte te worden aangevraagd. Boven € 25.000 moet de marktconformiteit aangetoond worden door middel van een toets door een onafhankelijke bouwcostendeskundige. Woonopmaat zal deze kostendeskundige opdracht geven.

4.2.2 Meervoudig onderhands

In deze paragraaf staan de verschillende onderdelen van de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure beschreven.

a. Selectie uit te nodigen partijen

Er worden minimaal drie partijen geselecteerd die voldoen aan de uitgangspunten genoemd in de visie 'Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap' en hoofdstuk 3 van dit document.

b. Aanbestedingsdocumenten

Bij een 'meervoudige onderhandse aanbesteding en selectie' worden de geselecteerde partijen op basis van de uitvoeringsdocumenten formeel schriftelijk uitgenodigd om mee te doen met de inschrijving voor het werk. Indien zij akkoord gaan, tekenen zij de kopie uitnodigingsbrief, waarna zij minimaal de hieronder genoemde stukken in ontvangst nemen:

- Project/vraagbeschrijving.
- Rapportages (indien van toepassing).
- Benodigde vergunningen (indien van toepassing).
- Model bankgarantie.
- Inkoopvoorwaarden en andere voorwaarden die van toepassing zijn en in het contract worden opgenomen
- Lijst met eenheidsprijzen (indien van toepassing).
- Programma van eisen Woonopmaat (indien van toepassing)
- Model (aanneem)overeenkomst.
- Inschrijvingsbiljet.
- Model K verklaring (indien van toepassing).
- Budgetplafond (indien van toepassing).

c. Vragen beantwoording

Indien gewenst is er altijd gelegenheid om vragen te stellen. Door het stellen van vragen kan duidelijkheid worden geboden over het project. De beantwoording van de vragen vindt plaats via een nota van inlichtingen aan alle uitgenodigde partijen. Bij sommige aanbestedingen zal de mogelijkheid geboden worden om het voor inschrijving voeren van een dialooggesprek met Woonopmaat.

d. Werkwijze ontvangst en registratie inschrijvingen / aanbiedingen

Inschrijvingen dienen ingediend te worden voor het vastgestelde uiterste tijdstip van indiening. Het houden van een openbare bijeenkomst voor het indienen van de inschrijvingen is geen vaste voorwaarde. Wij kunnen er ook voor kiezen het indienen van de inschrijvingen alleen schriftelijk te laten plaatsvinden. Ook dan is er overigens één vast tijdstip waarop alle inschrijvingen binnen moeten zijn. Daarnaast dienen inschrijvingen altijd tegelijkertijd naar een specifiek e-mailadres van Woonopmaat te worden gestuurd. De beheerder van deze e-mail is onafhankelijk en maakt geen deel uit van het selectieteam ((de Notaris of (project)controller)).

Inschrijvingen worden altijd gelijktijdig geopend. Hierbij zijn minimaal de volgende personen aanwezig:

- De projectverantwoordelijke.
- De manager Vastgoed of Wonen.
- De (project)controller.
- Accountbeheerder VVE (indien van toepassing).
- Notaris (indien van toepassing).

Deze personen controleren vooraf of de enveloppen gesloten zijn. De projectverantwoordelijke en de (project)controller samen controleren de aanbiedingen aan de hand van checklist op volledigheid.

Er wordt duidelijk aangegeven welke informatie en documenten bij een inschrijving worden gevraagd. Het niet voldoen daaraan is normaal gesproken reden tot uitsluiting behoudens situaties waarin een omissie eenvoudig te herstellen is, zonder benadeling van andere inschrijvers (gelijkheidsbeginsel)) en zonder dat er de facto sprake is van een nieuwe inschrijving. In dat geval krijgt de inschrijver, nadat er om herstel is verzocht, twee werkdagen om het gebrek te herstellen.

De projectverantwoordelijke verzorgt een proces-verbaal van aanbesteding met de volgorde van de aanbiedingen. De aanwezige personen ondertekenen het proces-verbaal. De inschrijvers die op een eventuele openingsbijeenkomst aanwezig zijn geweest tekenen een presentielijst. Alle inschrijvers ontvangen een kopie van het proces-verbaal van aanbesteding (binnen twee weken).

e. Beoordeling inschrijvingen / aanbiedingen

Inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van het gunningscriterium, bijvoorbeeld BPKV, zie paragraaf 3.4. De verschillende factoren die daarbij worden gewogen ((bijvoorbeeld prijs in relatie tot planning, expertise en bouwmethodiek of (bij bouwteamselectie) staatkosten in relatie tot een ingediend plan van aanpak)) worden in de

uitnodigingsbrief aangegeven. Hetzelfde geldt voor de onderlinge weging van de verschillende factoren (bijvoorbeeld prijs 70%, expertise 20%, planning 10%).

De marktconformiteit van ingediende prijzen (bij meervoudige selecties) of vaste percentages staatkosten en standaard prijzen en uurlonen (bij bouwteamselectie) moet altijd worden getoetst door een onafhankelijke bouwkostendeskundige.

Het is mogelijk om een ander gunningscriterium dan BPKV toe te passen. Partijen worden bij de uitnodiging geïnformeerd over het criterium op basis waarvan wordt beoordeeld.

f. Opdrachtverstrekking

De projectverantwoordelijke treedt in overleg met de geselecteerde inschrijver over de belangrijkste zaken van de aannemingsovereenkomst met bijbehorende voorwaarden, die zijn voorgeschreven in de uitnodigingsbrief. Tijdens dit verificatiegesprek wordt ook getoetst of de geselecteerde inschrijver alle onderdelen van de opdracht goed heeft begrepen en of nog openstaande aandachtspunten aanwezig zijn die voorafgaand aan het tekenen van de overeenkomst moeten worden opgelost. Indien blijkt dat de geselecteerde inschrijver een interpretatie van de opdracht aanhoudt die significant afwijkt van die van Woonopmaat, kan de inschrijver alsnog uitgesloten worden.

De formele opdrachtverstrekking voor de uitvoering vindt in geval van een vastgoed-investering plaats na afronding van de besluitvorming over de uitvoering van het project (zie investeringsstatuut).

Voor de formele opdrachtverstrekking levert de projectcontroller een recente toets over de kredietwaardigheid van de inschrijver. Wanneer deze onvoldoende is, wordt afgezien van opdrachtverstrekking. Hetzelfde geldt als de inschrijver geen recente verklaring omtrent betalingsgedrag kan overleggen. Het verkrijgen van de gevraagde bankgarantie (in principe 5% van de aanneemsom) of garantiestelling Woningborg of SWK is verder altijd een voorbehoud voor het doorgaan van de opdracht².

4.2.3 Nationaal openbaar

Werken vanaf € 1.500.000 worden nationaal openbaar aanbesteed. Bij deze werken gaat het om aanbesteding van een enkel werk bij nieuwbouw en/of herstructurering of om te komen tot raamovereenkomsten met een beperkt aantal partijen voor een langere termijn (3-5 jaar) voor renovatie, verduurzaming, lang cyclisch onderhoud en overige onderhoudswerkzaamheden. In geval van een nationaal openbare aanbesteding wordt gekozen voor een procedure met voorselectie. Deze procedure verloopt in twee stappen. In de eerste stap maken we onze vraag aan de markt bekend en kunnen geïnteresseerde ondernemers zich bij ons melden. Uit de geïnteresseerden selecteren we een beperkt aantal ondernemers om in de tweede stap een inschrijving te doen. Bij deze aanbestedingsprocedure wordt de aanpak inclusief de selectiecriteria en gunningscriteria vooraf nader uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd aan de bestuurder.

Voor elke openbare aanbesteding, ongeacht of het gaat om een enkel werk of een raamovereenkomst, organiseert Woonopmaat voorafgaand aan de aanbesteding altijd een

² Een belangrijke voorwaarde bij de opdrachtverstrekking is dat voor de beoogde investering voldoende borgingsruimte bij het WSW beschikbaar is conform het investeringsstatuut.

marktconsultatie om een goed beeld te krijgen van het aanbod in de markt en de visie van de marktpartijen op de opdracht.

a. Voorselectie uit te nodigen partijen

Om tot een selectie van partijen te komen maken we onze vraag openbaar aan de markt bekend en kunnen geïnteresseerde ondernemers zich bij ons melden. Uit de geïnteresseerden selecteren we minimaal drie partijen die voldoen aan de uitgangspunten genoemd in de visie 'Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap' en hoofdstuk 3.3 van dit document.

De geselecteerde partijen ontvangen een verzoek zich in te schrijven en een aanbieding te doen.

b. Aanbestedingsdocumenten

De geselecteerde partijen worden op basis van de uitvoeringsdocumenten formeel schriftelijk uitgenodigd om mee te doen met de inschrijving voor het werk. Indien zij akkoord gaan, tekenen zij de kopie uitnodigingsbrief, waarna zij minimaal de bij de meervoudig onderhandse aanbesteding genoemde stukken in ontvangst nemen.

c. Vragen beantwoording

De mogelijkheid voor vragen en eventueel een dialooggesprek zal op dezelfde wijze plaatsvinden als bij de meervoudige onderhandse aanbesteding.

d. Werkwijze ontvangst en registratie inschrijvingen / aanbiedingen

Bij een openbare aanbesteding kan de inschrijving / aanbieding plaatsvinden gelijk aan de meervoudig onderhandse aanbesteding. De voorkeur is om naast het schriftelijk indienen van de aanbiedingen een presentatie van de inschrijvers te vragen.

e. Beoordeling inschrijvingen / aanbiedingen

De inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de vooraf gegeven gunningscriteria, zie ook werkwijze meervoudig onderhandse aanbesteding. Wij beoordelen de ontvangen inschrijvingen inhoudelijk en geven elke marktpartij per gunningscriterium een oordeel. Gunningscriteria hebben vaak een bepaalde mate van subjectiviteit in zich welke zoveel mogelijk worden geobjectiveerd. Dit doen we door in voorkomende gevallen een beoordelingscommissie te benoemen.

f. Opdrachtverstrekking

In aanvulling op hetgeen beschreven is bij de werkwijze meervoudig onderhandse aanbesteding wordt, in geval van raamovereenkomsten, expliciet benoemd of en onder welke voorwaarden de overeenkomst kan worden verlengd na afloop van de vastgelegde periode, dan wel of opnieuw tot aanbesteding wordt overgegaan.

5 BORGING

Om de uitgangspunten van dit document te waarborgen, is het van belang aandacht te besteden aan de procedures en implementatie en juiste dossiervorming en evaluatie.

5.1 Dossiervorming

Van elke aanbesteding bouwt de projectverantwoordelijke een projectdossier op. Hierin kan iedereen terugvinden welke aanbestedingsprocedure is gevolgd, hoe de keuze van de uit te nodigen aanbieders (en het aantal) tot stand is gekomen, en welk eindresultaat het heeft opgeleverd.

5.2 Archief

Bij overgang naar de beheerfase zorgt het team inkoop- en contractmanagement ervoor dat de dossiers (digitaal) bewaard en opgeslagen worden. Het is strikt noodzakelijk om alle aanbestedingsdocumenten uit het aanbestedingsdossier (inclusief nota van inlichtingen en dergelijke) als onderdeel van het projectdossier in het archief op te nemen. Het is van belang dat de stukken bij elkaar worden gearchiveerd, duidelijk te herkennen en terug te vinden zijn. De aanbestedingsdossiers zijn in principe niet voor derden toegankelijk, omdat deze gevoelige bedrijfsinformatie van zowel Woonopmaat als van haar opdrachtnemers kan bevatten.

5.3 Raamovereenkomsten en contractbeheer

Raamovereenkomsten en doorlopende contracten betreffende het onderhoud aan onze woningvoorraad worden zowel materieel als procesmatig door het team inkoop- en contractmanagement beheerd.

- Materieel: origineel wordt opgeslagen in de (brand)kast en kopie in digitale archief project-verantwoordelijke.
- Procesmatig: contractmanagement door bijvoorbeeld: controle op einddatum, geleverde diensten, bewaken KPI en actualiteit.

5.4 Audits en procesevaluatie

De naleving van het vastgestelde document 'Aanbesteding onderhoud en vastgoedprojecten' wordt middels audits gecontroleerd door de Concerncontroller of, op verzoek van bestuur of Raad van Commissarissen, door de accountant. Hiermee kunnen risico's door het niet naleven van het vastgestelde beleid inzichtelijk worden gemaakt en vertaald in verbetermaatregelen.

Jaarlijks wordt gecontroleerd of dit document 'Aanbesteding onderhoud en vastgoedprojecten' aangepast moet worden aan wet- en regelgeving dan wel gewijzigde processen of omstandigheden. Het initiatief hiertoe ligt bij de proceseigenaar.