

**De Velst
Heemskerk**

**Selectieleidraad ten behoeve van een partnerschap voor de ontwikkeling, renovatie en
nieuwbouw van sociale huurwoningen op de Velst**



Inhoud

1. Inleiding	3
Woonopmaat	3
De opdracht	3
Niet aanbestedingsplichtig	4
Leeswijzer	4
2. De Velst	5
De Velst	5
Geschiedenis van het project	5
MUWI-systeemflats	6
Architectuur is belangrijk	7
0-meting flats	8
De bewoners van de Velst	8
70% instemming	8
3. Project	9
De opdracht	10
Regisserend opdrachtgeverschap.....	11
Regisserend opdrachtgeverschap op de Velst	12
Financiële kaders	12
Planning	14
Overeenkomsten	14
Vragen.....	15
Selectiecommissie	15
Bezwaartermijn	15
4. Proces	16
Opzet van de procedure	16
Selectiefase.....	16
Eigen verklaring.....	16
Aanmelding als combinatie en in concern	17
Formele toets	17
Geschiktheid.....	17
Selectie	21
Inschrijvingsfase en verder proces	22
1. Bijlagen	23

1. Inleiding

Woonopmaat

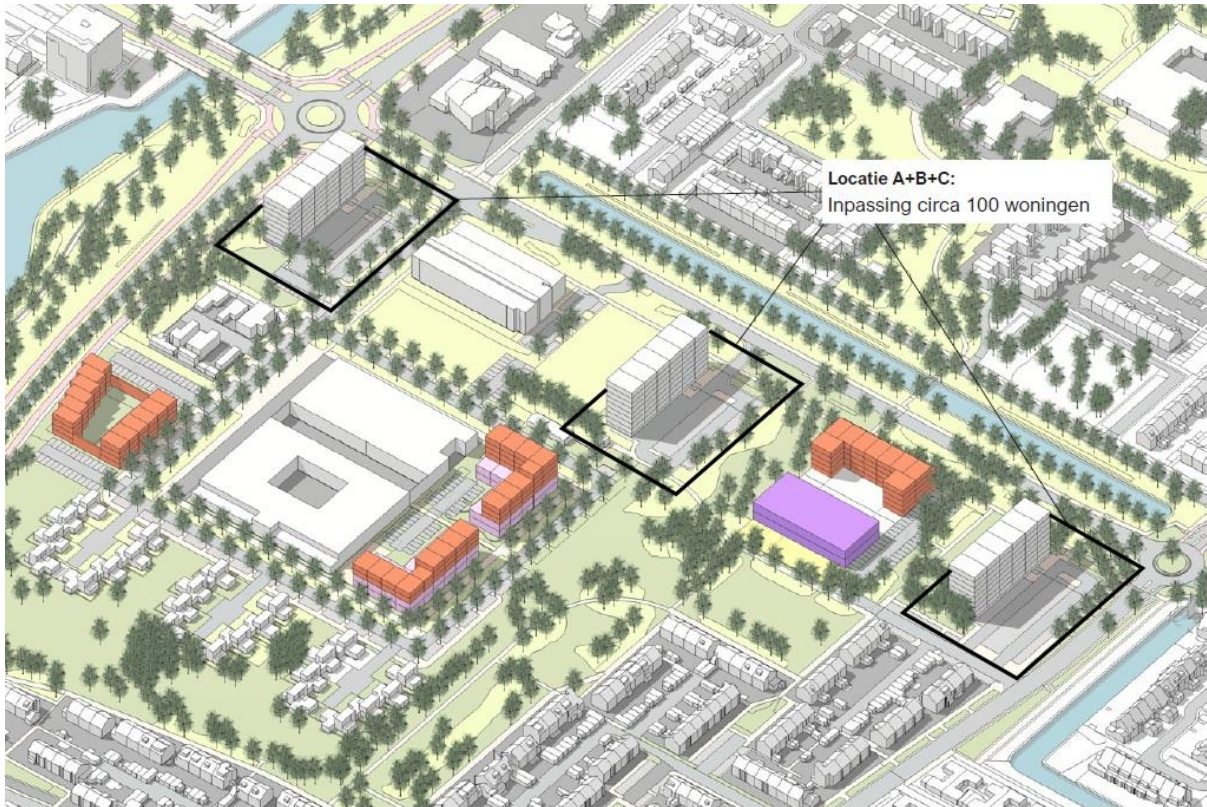
Woonopmaat is een woningcorporatie die ca. 9.000 woningen beheert in de noordelijke IJmond, in Heemskerk en Beverwijk. Dat doen we met zo'n 70 bevoegen professionals, die zich dagelijks inzetten voor een goed en gevarieerd woonklimaat in deze plaatsen. Wij zijn er voor mensen met een bescheiden portemonnee. Binnen deze groep zijn we er voor iedereen: gezinnen, ouderen, jongeren en kwetsbare groepen. Daarbij laten we ons leiden door de klantvraag en de zeven door ons geformuleerde kernwaarden; de 7 sleutels (zie **bijlage 8**).

Woonopmaat staat voor een enorme opgave om haar bezit toekomstbestendig te maken en waar mogelijk uit te breiden; de behoefte aan een goede en betaalbare woning is ook in de noordelijke IJmond onverminderd groot. Daarbij hebben we te maken met voor een groot deel ouder bezit uit de jaren vijftig-zeventig van de vorige eeuw. Dit geldt ook voor het project 'De Velst'.

De opdracht

Woonopmaat wenst daarnaast haar bezit op de Velst uit te breiden met zo'n 150 woningen. Daarbij wordt gedacht aan het optoppen van- en aanbouw naast de bestaande flats van zo'n 100 woningen. Dit in combinatie met de (hoog niveau) renovatie van de flats en aanvullende nieuwbouw van 50 woningen elders op De Velst.

Woonopmaat is op zoek naar een projectpartner die samen met haar de bestaande woningen kan renoveren en de nieuw te bouwen woningen kan ontwerpen en realiseren. De daarbij behorende bewonersbegeleiding in iedere fase van het project is een essentieel onderdeel van de opdracht. Woonopmaat is op zoek naar de opdrachtnemer die dit binnen de gestelde kaders het beste kan. Ten behoeve van de contractering van deze opdrachtnemer, organiseert Woonopmaat deze selectieprocedure.



Niet aanbestedingsplichtig

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 Aedes zijn van mening dat woningcorporaties niet aanbestedingsplichtig zijn. Woonopmaat volgt deze lijn en stelt zich op het standpunt geen aanbestedende dienst te zijn. Op deze opdracht is de aanbestedingswet- en regelgeving dus niet van toepassing. Wel vindt deze uitvraag plaats in lijn met ons inkoopbeleid, waarmee Woonopmaat haar inkoop op professionele en transparante wijze vormgeeft.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de belangrijkste uitgangspunten van deze uitvraag en het project opgenomen. In hoofdstuk 2 vindt u meer informatie over de Velst. Hoofdstuk 3 geeft algemene informatie over de procedure, gevolgd door een beschrijving van het selectieproces in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een overzicht van de voor deze uitvraag relevante bijlagen opgenomen.

2. De Velst

De Velst

De Velst is een wijk in Heemskerk waar voorheen een grote scholengemeenschap gevestigd was. Enkele jaren geleden is deze gesloopt en vervangen door een nieuwe school van instituut Heliomare. Op dit moment worden er aan de zuidoost rand van de Velst en de aanliggende woonwijk 24 luxe eengezinswoningen gebouwd. In de Velst behelst het bezit van Woonopmaat 3 MUWI flatgebouwen met in totaal 144 appartementen. Verder staan er in de wijk nog een dansschool, de openbare basisschool de Zevenhoeven, een appartementengebouw van Woonzorg Nederland en een woonwagenkamp. Deze vindt u (deels) terug op onderstaande luchtfoto.



Geschiedenis van het project

Twee jaar geleden liet de gemeente Heemskerk een plan voor uitbreiding van het aantal woningen op de Velst maken. Dit plan werd aan bewoners en omwonende gepresenteerd, zonder voorafgaande participatie. Dit heeft de nodige protesten veroorzaakt. De gemeente heeft daarop haar plannen teruggetrokken.

Mede op suggestie van Woonopmaat is een nieuw plantraject ingezet, ditmaal wel met uitgebreide participatie. Met veel moeite is het aanvankelijke wantrouwen weggenomen en is in samenwerking met een klankbordgroep van bewoners en omwonenden van de Velst (klankbordgroep De Velst) een nieuw initiatief gestart. Dit initiatief heeft de ecologische waarde van het gebied de Velst als uitgangspunt en inspiratiebron gekregen. Terecht, want de Velst ligt in het centrum van de hoofdgroenstructuur die dwars door het dorp Heemskerk loopt.

De gemeenteraad van Heemskerk heeft in 2018 bepaald dat de Velst een van de wijken is waar door verdichting het aantal woningen toe moet nemen. Daartoe is een projectgroep opgericht waarin alle in het gebied aanwezige stakeholders zijn vertegenwoordigd en waarmee plannen worden gemaakt. Als stedenbouwkundige adviseur is daarvoor RROG aangesteld. De plannen en ideeën worden getoetst door de klankbordgroep De Velst.

Eind 2021 heeft de gemeenteraad van Heemskerk de stedenbouwkundige verkenningen vastgesteld. Deze zijn vervolgens verwerkt in een concept stedenbouwkundig plan, zie **bijlage 1**. In 2022 wordt vervolgens een bestemmingsplan met verruimde reikwijdte, als voorloper op het omgevingsplan, gemaakt. Op figuur 1 vindt u een globale impressie van de locaties waar binnen dit plan vermoedelijk uitbreidingsmogelijkheden zullen zijn (gele vlekken).



Figuur 1.

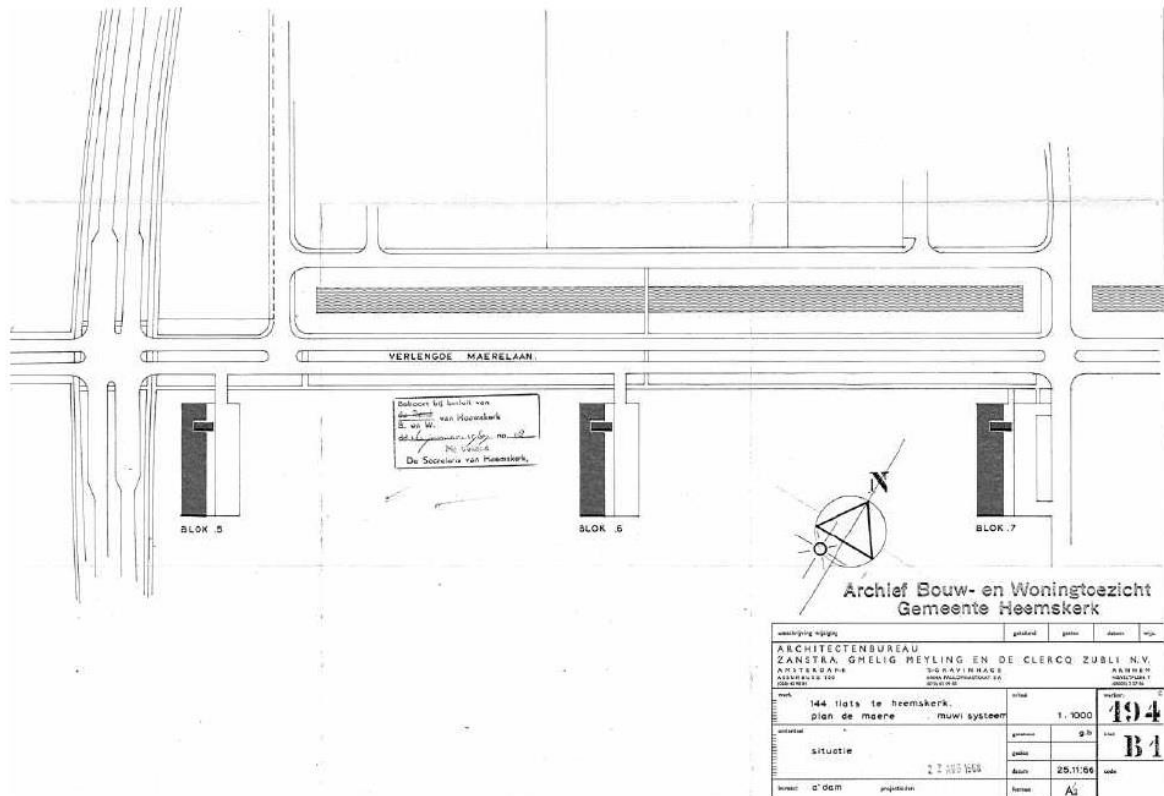
De locaties A, B en C betreffen de bestaande flats van Woonopmaat met eventuele uitbreidingen. Mogelijk kan Woonopmaat haar woningvoorraad ook uitbreiden op de locaties E1 en E2. In dat kader heeft Heliomare Woonopmaat benaderd om te onderzoeken of daarin samengewerkt kan worden.

De overige informatie over de locatie is terug te lezen in de richtlijnen beeldkwaliteit, zie **bijlage 2**.

MUWI-systeemflats

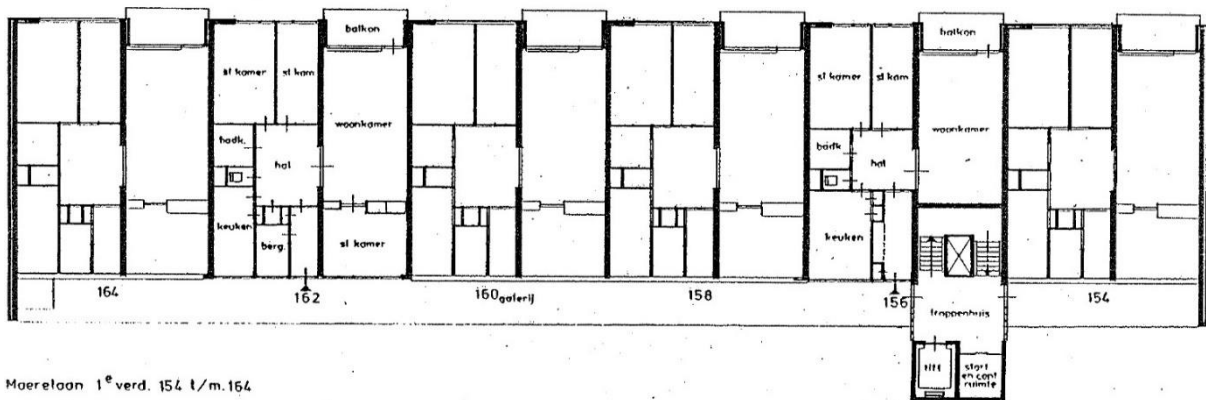
Het bezit van Woonopmaat op De Velst betreft drie galerijflats (A, B en C, zie afbeelding hierboven) bestaande uit 8 verdiepingen met in totaal 144 driekamerwoningen. Deze klassieke galerijflats zijn gebouwd in 1969 volgens het zgn. "MUWI" systeem. In de onderbouw zijn garages en bergingen gesitueerd.

Medio 2007 zijn er diverse ingrepen gedaan om de flats goed te kunnen blijven exploiteren, zoals dakisolatie en externe isolatie van de kopgevels. Kort geleden is er planmatig schilderwerk uitgevoerd, gecombineerd met na-isolatie van de spouwmuuren.



10 – 1966, situatietekening met projectie van de drie galerijflats. Afbeelding: BGH.

Situatietekening met projectie van de drie galerijflats aan de Maerelaan



Maerelaan 1^e verd. 154 1/m.164

Bestaande plattegrond willekeurige flat (MUWI-systeem)

Architectuur is belangrijk

Je kunt ze mooi of lelijk vinden, vast staat dat de galerijflat uit de zestiger jaren een typisch stuk Nederlands (bouw)erfgoed is. Voor Woonopmaat houdt dat in dat renovatie, op- of aanbouwplannen een specifieke aandacht voor de architectuur vereisen. Behoud van de kernwaarden van dit erfgoed kan daarbij goed gepaard gaan met hedendaagse uitingen van nieuwbouw en renovatie architectuur. Ter toelichting is een cultuurhistorische verkenning naar MUWI flats van bureau Hylkema uit 2021 opgenomen (**bijlage 3**).

0-meting flats

Door toenemend mutatie- en klachtenonderhoud bestaat het vermoeden van aanmerkelijke veroudering van de flats. Daarom is besloten de algehele bouwkundige- en installatietechnische toestand van de drie galerijflats met een 0-meting vast te laten leggen (zie **bijlage 4 en 5**). Op basis van deze 0-meting is vast komen te staan dat de staat van deze gebouwen overall genomen redelijk is en dat deze na een uitgebreide renovatie een nieuwe exploitatietermijn van 50 jaar zouden kunnen hebben. We spreken hierbij over een uitgebreide hoog niveau renovatie, waarschijnlijk in onbewoonde staat. In de vigerende meerjarenbegroting van Woonopmaat wordt voor dit complex rekening gehouden met een renovatiebeurt die een levensduurverlenging van 25 jaar op moet leveren. Welk scenario uiteindelijk zal worden uitgevoerd, wordt in samenwerking met de projectpartner én de bewoners onderzocht. Daarbij sluit Woonopmaat niet uit dat er nog heel andere scenario's mogelijk kunnen zijn.

De bewoners van de Velst

Van de 144 huishoudens die Woonopmaat huisvest op de Velst is 75% van de bewoners 70 jaar of ouder. Dit geeft aan dat we een zeer specifieke doelgroep aantreffen die een zorgvuldige benadering vereist. Mede daarom is Woonopmaat een klankbordgroep gestart om draagvlak te creëren voor de eventueel uit te voeren ingrepen. Naar verwachting gaat het ophalen van minimaal 70% instemming op 'een redelijk voorstel' nog een aanmerkelijke inspanning vragen.

70% instemming

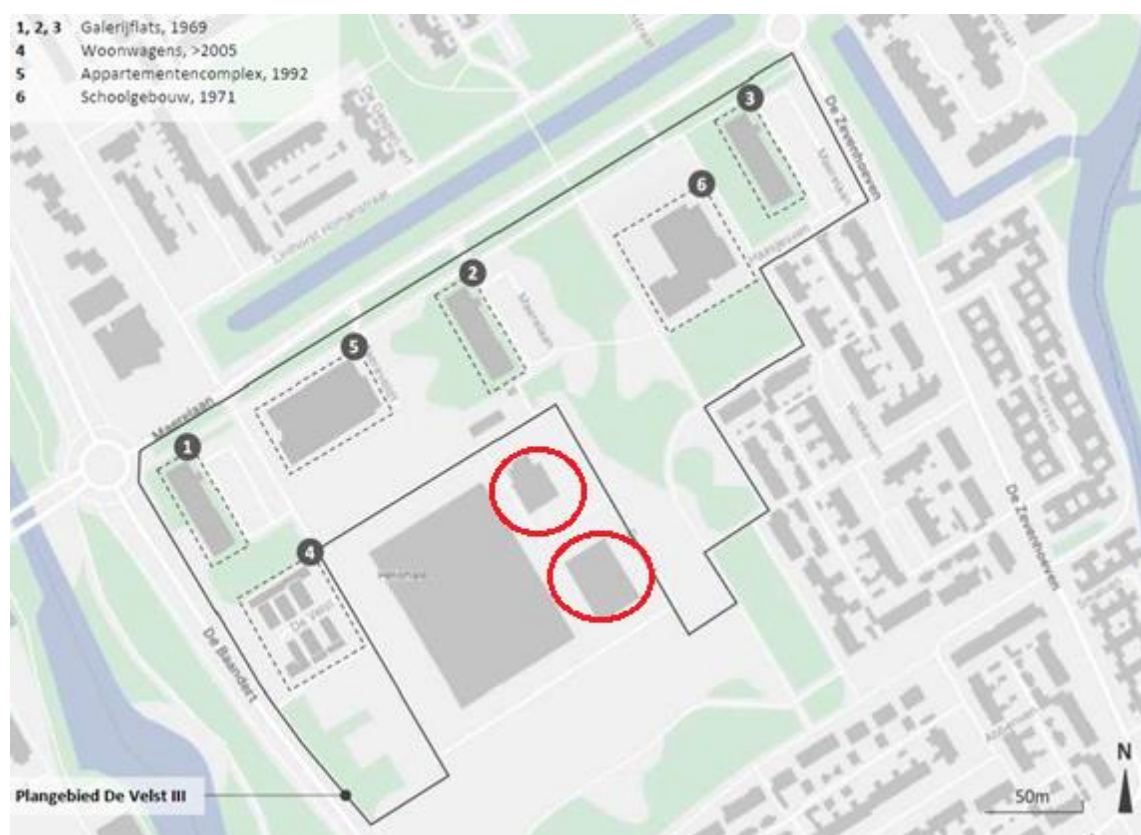
De instemming van de bewoners (minimaal 70%) met het uiteindelijke projectplan voor renovatie en optopping en/of aanbouw is het grootste afbreukrisico. Er zal dus een aanzienlijke inspanning nodig zijn om de bewoners te overtuigen van het nut en noodzaak van de voorgenomen ingreep. Wij verwachten van onze projectpartner daar actieve ondersteuning in. Deze ondersteuning zal wisselend zijn, afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Allereerst moeten er in samenwerking met de klankbordgroep scenario studies gedaan uitgevoerd. Deze variëren op dit moment van "geen ingreep" tot en met een "hoog niveau renovatie met verduurzaming en een nieuw energie concept". Ook in een eventuele uitvoeringsfase van het project zal veel actieve hulp van onze projectpartner nodig zijn bij bijvoorbeeld alle noodzakelijk verhuisbewegingen, het aanbieden en afstemmen van keuzepakketten met bewoners en de coördinatie van het gehele project.

Uiteindelijk zal het bestuur van Woonopmaat een scenario kiezen waarvoor vervolgens minimaal 70% instemming (door de projectpartner) opgehaald moet worden. Indien deze 70% niet wordt gehaald, zal het project zeer waarschijnlijk niet in de uitvoeringsfase worden gebracht.

3. Project

Woonopmaat gaat uit van een bezitsuitbreiding op De Velst van ca. 150 woningen. Voor uitbreiding van bezit gaat de gedachte nu uit naar het optoppen van- en aanbouwen naast de bestaande flats van zo'n 100 woningen. Dit in combinatie met een (hoog niveau) renovatie van de flats. Daarnaast is er in het project nog ruimte voor ongeveer 50 nieuwe woningen op een nog nader te bepalen locatie.

Hieronder treft u een schets van het projectgebied aan met daarin een weergave van de locatie waar de hierboven genoemde werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.



De locaties 1, 2 en 3 betreffen de bestaande flats van Woonopmaat met eventuele uitbreidingen. Mogelijk kan Woonopmaat haar woningvoorraad ook uitbreiden op de rood omcirkelde locaties. In dat kader heeft Heliomare Woonopmaat benaderd om te onderzoeken of daarin samengewerkt kan worden.

Woonopmaat vraagt ook speciale aandacht voor het toepassen van de beginselen van natuurinclusief bouwen in dit project. De ligging van de Velst in het hart van de “groene long” van Heemskerk en de ecologische waarde van het gebied dwingen dit in de beleving van Woonopmaat dan ook af. Onderstaande recente handschets van stedenbouwkundige Richard Colombijn benadrukt de zeer groene omgeving van de Velst.



Handschets De Velst RROG

De opdracht

Vanwege de grote opgave op verschillende locaties in ons bezit heeft Woonopmaat besloten om dit project uit te voeren vanuit een “regierol”. Dat houdt in dat het projectteam de verantwoordelijkheid heeft om vanuit de regisseurspositie een projectpartner te zoeken die onder leiding van Woonopmaat aan de slag gaat met het onderzoeken, ontwerpen, organiseren en bouwen (en mogelijk toekomstig onderhoud) van de verschillende deelprojecten. Daarbij gaat het niet alleen om het renoveren van de bestaande bebouwing en nieuwbouw, maar juist ook om het betrekken van de bewoners die met dergelijke ingrepen geconfronteerd gaan worden. Het mede organiseren van de bewonersparticipatie, communicatie en het verzorgen van een groot deel van de noodzakelijke verhuisbewegingen is een essentieel onderdeel van onze uitvraag.

Met dit project dienen de volgende projectresultaten te worden behaald:

1. Optimale bewonersbegeleiding (gemiddelde klanttevredenheid van 8,5)
2. Op toekomstbestendige wijze renoveren van bestaande bebouwing
3. Op toekomstbestendige wijze realiseren van de nieuwbouw
4. Optimaal omgevingsmanagement.

Deze worden hierna kort toegelicht.

1. Optimale bewonersbegeleiding

Door middel van optimale bewonersbegeleiding al vanaf de start van het project, wordt beoogd een zo groot mogelijk draagvlak voor de plannen onder de bewoners en omwonenden te bereiken. Daarnaast neemt de opdrachtnemer feitelijk een groot deel van de bewonersbegeleidingswerkzaamheden voor zijn rekening. Dit dient op een zodanige wijze te gebeuren dat Woonopmaat voldoende zichtbaar blijft bij de bewoners en op een dusdanige wijze dat de bewoners zo weinig mogelijk overlast ervaren van de uit te voeren werkzaamheden.

Uiteindelijk beogen we over dit samenstel een klanttevredenheidsscore te behalen van minimaal 8,5 op de KWH schaal. Deze score wordt bepaald middels de door KWH gehanteerde waarderingsmethode, waarbij aan uitschieters relatief weinig waarde wordt toegekend.

2. Toekomstbestendige renovatie

In de te onderzoeken scenario's moet een optimum gevonden worden in doelmatigheid van de ingreep, waarbij voor het beschikbare plafondbedrag een zo groot mogelijke besparing op de woonlasten en een zo laag mogelijke onderhoudslast gerealiseerd wordt. Daarbij spelen thema's als natuurinclusief bouwen en renoveren en energie-efficiëntie een grote rol.

3. Toekomstbestendige nieuwbouw

Voor dit resultaat spelen dezelfde aandachtspunten als bij 2, waarbij Woonopmaat het Bouwbesluit als minimale kwaliteitseis hanteert. Tevens is hier een belangrijk aandachtspunt om doelgroep gericht te ontwerpen en te bouwen. Bij de doelgroep bepaling spelen de principes van een inclusieve wijk, waar iedereen kan wonen en zich thuis voelt.

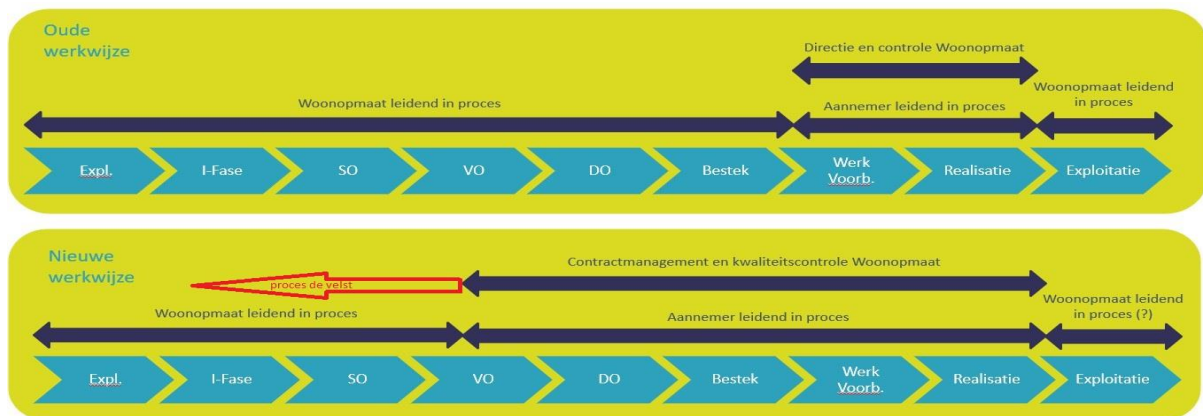
4. Optimaal omgevingsmanagement

Door een optimaal omgevingsmanagement willen we bereiken dat een dergelijk ingrijpend bouwproject op een natuurlijke en organische manier plaats kan vinden op De Velst. Het garanderen van veiligheid en verblijfskwaliteit op- en langs het terrein zijn belangrijke thema's. Ook is communicatie met alle stakeholders en bewoners/aanwonenden een belangrijk element. Maar bijvoorbeeld ook het managen van alle verkeersstromen die met de bouw te maken hebben.

Regisserend opdrachtgeverschap

Anders dan voorheen, wil Woonopmaat dit project gaan uitvoeren in "Regisserend Opdrachtgeverschap", waarbij de opdrachtnemer een partner wordt van Woonopmaat. Dit betekent dat voor Woonopmaat de doelstellingen die in het project bereikt moeten worden duidelijk zijn (het 'wat'), maar dat de wijze waarop deze bereikt moeten worden in beginsel aan onze projectpartner(s) wordt overgelaten (het 'hoe'). Dit omdat wij graag maximaal gebruik willen maken van de kennis en kunde van onze opdrachtnemers, die vanuit hun ervaring en expertise tot de beste aanpak voor het project kunnen komen. Woonopmaat gaat er vanuit dat dit leidt tot een beter resultaat tegen minder kosten.

In onderstaande is een visualisatie opgenomen van het verschil tussen de klassieke projectgang en de geregisseerde projectgang voor Woonopmaat (zie ook **bijlage 6**).



Regisserend opdrachtgeverschap op de Velst

In project de Velst gaan we nog een stap verder in de samenwerking, zoals in bovenstaande visualisatie weergegeven. Dit door nog eerder in het proces samen te gaan werken met onze projectpartner. Immers, deze wordt al direct bij de onderzoeksfase (I-fase in het plaatje) betrokken, en werkt dus ook mee aan de definitie van het project zelf. Woonopmaat verwacht door deze vroege inzet in snel tempo diverse scenario's en mogelijke oplossingen met elkaar te kunnen vergelijken. Dit moet leiden tot de best afgewogen projectdefinitie en integrale aanpak voor de Velst.

Om dit effectief te kunnen doen, is het noodzakelijk om ook voor de onderzoeksfase (Expl. in de afbeelding) al afspraken met elkaar te maken over de wijze van onderzoek en besluitvorming. Vanaf de aanvang van het project zal Woonopmaat zich als regisseur willen opstellen en niet langer als manager en uitvoerder. Dit geldt ook voor de wijze waarop de bewonersbegeleiding gedurende het gehele project wordt ingericht. Hierover gaan we graag met onze partner in gesprek tijdens de gunningsfase van de uitvraag om tot een optimaal proces te kunnen komen. Daarbij geldt als voornaamste uitgangspunt de continue "zichtbaarheid" van Woonopmaat voor haar huurders.

Financiële kaders

In dit project zal met een plafondbedrag worden gewerkt. Dit plafondbedrag is afhankelijk van het te kiezen scenario. Woonopmaat voorziet op dit moment drie mogelijke scenario's welke het resultaat kunnen zijn van de onderzoeksfase. Uiteraard bestaat de mogelijkheid dat tijdens de uitvoering van de onderzoeksfase meer scenario's aan bod komen:

- I. Geen ingreep
- II. Ingreep met nieuwe exploitatietermijn van 25 jaar: plafondbedrag realisatiekosten € ~ 29.000.000 incl. BTW, prijspeil juli 2022
- III. Ingreep met nieuwe exploitatietermijn van 50 jaar: plafondbedrag realisatiekosten € ~ 51.000.000 incl. BTW, prijspeil juli 2022

Woonopmaat wenst te bewerkstelligen dat partijen die niet geloven in de plafondbedragen genoemd onder II of III geen aanmelding doen. Voor deze plafondbedragen dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Onderzoeken scenario's en voorbereiden en begeleiden noodzakelijke besluitvorming
- Ontwerpontwikkeling
- Voorbereiding/ontwikkeling/ontwerp renovatie en nieuwbouw
- Realisatie renovatie
- Realisatie van de nieuwe woningen
- Uitvoering gevraagde bewonersdiensten in alle fasen van het project

Dit vraagt van de opdrachtnemer dat hij in staat is gedurende het gehele proces zicht en sturing te hebben op de kosten die komen kijken bij de gemaakte keuzes, rekening houdend met het totale plafondbedrag.

3. Algemene informatie over deze procedure

Planning

Voor deze procedure is de volgende indicatieve planning vastgesteld.

	Stap	Datum (en tijd)
1	Publiceren uitvraag selectiefase	22 augustus 2022
2	Uiterlijke termijn stellen van vragen (1)	5 september 2022
3	Verstrekken nota van inlichtingen (1)	19 september 2022
4	Uiterlijk indienen aanmelding selectiefase	3 oktober 2022
5	Uitslag selectiefase	17 oktober 2022
6	Bezwaartermijn	Week 42
7	Publicatie gunningsfase	24 oktober 2022
8	Eerste dialoog	Week 44 en 45
	Uiterlijke termijn stellen van vragen (2)	11 november 2022
	Verstrekken nota van inlichtingen (2)	25 november 2022
9	Optioneel: tweede dialoog	Week 48
10	Uiterlijke termijn stellen van vragen (3)	9 december 2022
11	Verstrekken nota van inlichtingen en versturen definitieve uitvraag (3)	16 december 2022
12	Indienen Aanbieding	18 januari 2023
13	Planpresentaties / assessment	Week 4
14	Uitslag gunningsfase	Week 5
	Verificatiefase	Week 6 en 7
15	Bezwaartermijn	Week 6 en 7
16	Definitieve gunning	Week 8
17	Beoogde datum sluiten Raamovereenkomst en verstrekken eerste deelopdracht voor onderzoek	Week 9

Als hoofdlijn voor het project de Velst houden wij aan dat eind 2026 de renovatie en bezitsuitbreiding in principe moet zijn gerealiseerd.

Woonopmaat houdt zich het recht voor de planning aan de passen.

Overeenkomsten

De opdracht zal worden gegund op basis van de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit verhouding. Indien de opdracht wordt gegund, dan zal met deze partij eerst een Raamovereenkomst worden gesloten, waaronder de verschillende fasen van de opdracht aan de opdrachtnemer kunnen worden opgedragen. Op deze overeenkomsten zijn de algemene inkoopvoorwaarden van Woonopmaat van toepassing (**bijlage 7**). Deze fasen van de opdracht betreffen voornamelijk:

- Onderzoeksfase
- Ontwikkel/ontwerpfase renovatie (inclusief aan- en opbouw)
- Ontwikkel/ontwerpfase (zelfstandige) nieuwbouw
- Realisatiefase renovatie (inclusief aan- en opbouw)

- Realisatiefase (zelfstandige) nieuwbouw
- Onderhoudsfase (optioneel)

De gevraagde bewonersbegeleiding en – participatie is een belangrijk onderdeel van deze overeenkomsten, de aard van deze werkzaamheden is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Dit wordt in nauwe samenspraak uitgewerkt, afgestemd en uitgevoerd.

De concept raamovereenkomst en de nadere overeenkomst voor de onderzoeksfase zal worden verstrekt aan de partijen die worden uitgenodigd voor de gunningsfase. Gedurende de loop van deze uitvraag kunnen de concept overeenkomsten aan de hand suggesties van deze partijen worden aangevuld of aangepast.

Vragen

Vragen over de selectiefase van deze uitvraag kunt u stellen tot en met uiterlijk 5 september 2022. Dit kan uitsluitend via freesen@woonopmaat.nl . Wij vragen u hiervoor het model vragenformulier te gebruiken (**Bijlage C**). De verantwoordelijkheid voor het tijdig indienen van de vragen ligt bij de deelnemers. De antwoorden op tijdig ingediende vragen zullen Via TenderNed worden gepubliceerd uiterlijk op 19 september 2022.

Het is voor deelnemers niet toegestaan om op een andere manier te communiceren met Woonopmaat, dan via bovenstaande contactgegevens.

Selectiecommissie

De beoordeling van uw aanmelding vindt plaats door de selectiecommissie, bestaande uit medewerkers en adviseurs van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën van Woonopmaat.

AT Osborne zal de selectiecommissie begeleiden (procesleider). Woonopmaat kan de samenstelling van de selectiecommissie wijzigen, als de situatie daar om vraagt.

Bezwaartermijn

Indien u bezwaren heeft tegen onderdelen van deze procedure, tegen (onderdelen van) de verstrekte informatie of tegen andere aspecten die verband houden met het project of de procedure, dan wordt u verzocht dit uiterlijk binnen 5 werkdagen na de dag waarop de desbetreffende informatie is verzonden, ter kennis te brengen aan Erik Freesen via freesen@woonopmaat.nl .

Woonopmaat kan in het belang van het project aan de betreffende partij een (nadere) termijn stellen waarbinnen deze – indien de betreffende partij dat wenst – een juridische procedure moet hebben aangevangen.

4. Proces

Opzet van de procedure

Deze procedure is opgebouwd uit twee fases, een selectiefase en een inschrijvingsfase. In de inschrijvingsfase is ruimte voor een dialoog. Dit document betreft de selectiefase.

Selectiefase

Om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de Inschrijvingsfase, dient u zich uiterlijk op 3 oktober 2022 voor 16:00 uur aan te melden bij freesen@woonopmaat.nl.

U meldt zich aan door de volgende documenten te overleggen:

- Eigen verklaring (**bijlage A**)
- De gevraagde referentieprojecten ten behoeve van de geschiktheidseisen (**bijlage B**)
- Graydon rapport – uiterlijk 3 maanden oud (of daarvoor in de plaats de gevraagde jaarcijfers ten einde de financiële continuïteit van de onderneming aan te tonen (zie hierna).
- Uittreksel uit de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden.
- Geldige inschrijving bij Woningborg of SWK.

Eigen verklaring

In uw aanmelding dient u schriftelijk te verklaren dat:

- u en uw onderneming of personen uit haar bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings- of beslissingsbevoegdheid hebben, op het moment van inschrijven in de afgelopen vijf jaar niet onherroepelijk zijn veroordeeld door een rechterlijke uitspraak voor de volgende zaken:
- geen sprake is van deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude, witwassen van geld, terroristische misdrijven of strafbare feiten i.v.m. terroristische activiteiten.
- uw onderneming de afgelopen vijf jaar niet met een onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing is veroordeeld omdat uw onderneming niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies. Als veroordelingen als hiervoor bedoeld vallen in ieder geval veroordelingen op grond van artikel 134a, 140, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b, 273f, 285, derde lid, 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht, of veroordelingen wegens overtreding van de in artikel 83 van het Wetboek van Strafrecht bedoelde misdrijven, indien aan het bepaalde in dat artikel is voldaan.
- Tot slot dient u te verklaren dat uw onderneming niet in staat van faillissement of liquidatie verkeert of dat voor uw onderneming geen surseance van betaling is aangevraagd.

Aanmelding als combinatie en in concern

Ondernemingen kunnen zich zelfstandig, dus als individuele onderneming of in combinatie met één of meer ondernemingen aanmelden. Een combinatie geldt als één deelnemer. Bij gunning van de opdracht aan een combinatie dient ieder van de combinanten zich hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor de uitvoering van de gehele opdracht.

Het is niet toegestaan om de combinatie te wijzigen na aanmelding, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Woonopmaat. In dat geval dient u in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze selectieleidraad gestelde eisen.

Het is niet toegestaan om vanuit één concern meerdere ondernemingen een aanmelding te laten indienen.

Formele toets

Woonopmaat zal uw aanmelding eerst toetsen op bovenstaande formele vereisten. Dit betekent dat wordt getoetst of alle gevraagde documenten aanwezig zijn en of bovenstaande verklaringen zijn afgelegd.

Geschiktheid

Daarna vindt een beoordeling van de partijen plaats, op basis van de volgende geschiktheidseisen:

Financieel

1. Opdrachtnemer mag voor maximaal 30% van zijn totale jaaromzet afhankelijk zijn van Woonopmaat.
2. Opdrachtnemer dient financieel gezond te zijn.

Beide dient u aan te tonen door het overleggen van een Graydon rapportage (PD rating). Ten behoeve van deze geschiktheidseis dient u minimaal over een van de volgende ratings te beschikken:

Graydon Rating	Omschrijving
AAA	Het kredietrisico is zeer laag.
AA	Het kredietrisico is laag.
A	Het kredietrisico is laag.
BBB	Het kredietrisico is gemiddeld.
BB	Het kredietrisico is gemiddeld.
B	Het kredietrisico is gemiddeld.

Indien de gevraagde Graydon score niet beschikbaar is, kunt u de financiële gezondheid van uw onderneming aantonen door de (concept) jaarcijfers van de afgelopen 3 jaar te overleggen inclusief een accountantsverklaring over de financiële continuïteit van uw onderneming. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien hier zwaarwegende redenen voor zijn, u wordt dan ook gevraagd het gebruik van de jaarcijfers toe te lichten in uw aanmelding. Woonopmaat behoudt zich in dat geval het recht voor een hogere bankgarantie te vragen dan gebruikelijk (10% in plaats van 5%). Tevens houdt zij zich het recht voor uw aanmelding ter zijde te leggen indien zij op basis van het voorgaande de financiële geschiktheid van uw onderneming voor deze opdracht onvoldoende acht.

Wanneer tot gunning van de Raamovereenkomst en de opdracht voor de ontwerpfase wordt overgegaan, dient de opdrachtnemer tevens een ontwerp-aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten ten gunste van Woonopmaat. Meer informatie hierover is opgenomen in de gunningsleidraad.

Beroepsbevoegdheid

- Opdrachtnemer dient te zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

Aan te tonen met behulp van een uittreksel KvK, dat niet ouder mag zijn dan 6 maanden. Bovendien moet uit de KvK stukken blijken dat degene die de eigen verklaring ondertekend heeft hiertoe rechtsgeldig bevoegd is.

Beroepsbekwaamheid

Kerncompetentie 1: Samenwerking met regisserend opdrachtgever

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hij renovatiewerkzaamheden aan ten minste 40 woningen heeft verricht voor een opdrachtgever die in het project de rol van regisserend opdrachtgever had. Onder regisserend opdrachtgever wordt verstaan dat de opdrachtgever de doelstellingen voor het project heeft meegegeven, maar dat de invulling en uitvoering hiervan (het hoe) is overgelaten aan opdrachtnemer.

Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mag maximaal 1 referentie worden overlegd.

Kerncompetentie 2: Ervaring met bewonersbegeleiding en verhuizingen

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd waarbij hij diensten op het gebied van bewonersbegeleiding en verhuizingen heeft uitgevoerd tijdens de renovatie van woningen in een woongebouw van minimaal 3 woonlagen. Onder diensten op het gebied van bewonersbegeleiding en verhuizingen wordt verstaan:

1. Het namens de opdrachtgever **voorafgaand aan de verhuizing** op actieve wijze organiseren van de benodigde afstemming ten behoeve van de verhuizing van bewoners, waarbij:
 - a) tijdig en op passende wijze (communicatieniveau B1) informatie werd verstrekt over de uit te voeren werkzaamheden;
 - b) extra en passende ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners;
 - c) problemen vroegtijdig werden gesignaleerd en hier vroegtijdig op werd gereageerd en geacteerd;
 - d) extra aandacht en ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners volgens de sociale kaart of bewoners met een medische indicatie voorafgaand aan de verhuizing.

2. Het namens de opdrachtgever **tijdens de verhuizing** op actieve wijze organiseren van de benodigde afstemming ten behoeve van de verhuizing van bewoners, waarbij:
- a) een luisterend oor werd geboden wanneer daar behoefte aan was;
 - b) creatieve en passende oplossingen werden geboden bij een 'kink in de kabel';
 - c) extra ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners;
 - d) extra aandacht en ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners volgens de sociale kaart of bewoners met een medische indicatie voorafgaand aan de verhuizing;
 - e) Indien zodanig in opdracht was gegeven; het borgen van de zichtbaarheid van de opdrachtgever. Dit dient te blijken uit een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever.

Uit toelichting op de referentie dient duidelijk, aan de hand van een of meerdere voorbeelden, te blijken dat opdrachtnemer aan voor zowel sub 1 als 2 minimaal aan 3 van de vereisten voldoet. Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mag maximaal 1 referentie (voor sub 1 en 2 tezamen) worden overlegd.

Kerncompetentie 3: Ervaring met ontwerp, renovatie en nieuwbouw

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hij verantwoordelijk was voor het ontwerp, complexe renovatie en nieuwbouw van in totaal ten minste 40 woningen. Daarbij geldt het volgende:

Onder complexe renovatie wordt in ieder geval verstaan de renovatie van gelijktijdig de binnen- (badkamer, keuken en toilet) en buitenschil (dak, verdieping en isolatie).

Tevens dient uit de referentie te blijken dat de opdrachtnemer aantoonbaar maatregelen heeft genomen voor:

- Het beperken van de woonlasten van de bewoners;
- het beperken van overlast; en
- het optimaliseren van de verblijfskwaliteit van woningen gelegen in de nabijheid van de te renoveren c.q. nieuw te bouwen woningen.

Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mogen maximaal 2 referenties worden overlegd.

Kerncompetentie 4: Ervaring met werken met een taakstellend budget

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarbij hij verantwoordelijk was voor zowel het ontwerp als de realisatie van ten minste 40 woningen waarvoor door de opdrachtgever een taakstellend budget was gesteld, waarbij het project bij oplevering binnen budget is gebleven, dan wel dat de budgetoverschrijding aantoonbaar niet aan opdrachtnemer is toe te rekenen. In dat geval dient dit te blijken uit een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever.

Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mag maximaal 1 referentie worden overlegd.

Kerncompetentie 5: Ervaring met opbouw (optoppen)

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hij verantwoordelijk was voor het ontwerpen en realiseren van de opbouw van minimaal één bouwlaag op een bestaand woongebouw van tenminste 4 woonlagen (niet zijnde een eengezinswoning).

Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mag maximaal 1 referentie worden overlegd.

Ten aanzien van de te overleggen referenties geldt het volgende:

- De referenties dienen aangeleverd te worden conform bijlage B.
- Bij de referentie dient duidelijk vermeld te worden op welke geschiktheidseis deze betrekking heeft.
- Een referentieproject mag worden ingezet om meerdere kerncompetenties aan te tonen.
- De referentieprojecten hoeven niet vergezeld te gaan van tevredenheidsverklaringen van opdrachtgevers, tenzij dit expliciet is gevraagd. Woonopmaat behoudt zich echter het recht voor om op eigen initiatief contact op te nemen met de opgegeven referent/contactpersoon om de referentie te verifiëren. Ter controle dienen bij de referentie-opdrachten de actuele contactgegevens van de contactpersonen volledig en correct te worden opgegeven. U bent zelf verantwoordelijk voor het op de hoogte stellen van de opdrachtgevers.
- U kunt zich beroepen op referentieprojecten die door u in onderaanneming zijn uitgevoerd, mits u kan aantonen dat deze werken naar tevredenheid van de opdrachtgever zijn uitgevoerd en voor zover u kunt aantonen dat u het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd.
- De ondernemer mag refereren aan in combinatie uitgevoerde referentieprojecten. Deze ervaring telt bij de beoordeling alleen mee voor zover u kunt aantonen dat u het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd. Alleen het eigen aandeel in de combinatie telt dan mee.
- De ondernemer kan zich beroepen op referentieprojecten van de moedermaatschappij dan wel van dochter- of zustervennootschappen. Bij de aanmelding dient dan door middel van een verklaring expliciet verklaard te worden dat u de ervaring van de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen daadwerkelijk zal inzetten en dat de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen de betreffende ervaring op eerste aangeven beschikbaar zal stellen

Partijen die niet voldoen aan deze geschiktheidseisen komen niet in aanmerking op deel te nemen aan de inschrijvingsfase.

Selectie

Het doel is om drie partijen te selecteren voor de inschrijvingsfase. Indien op basis van de geschiktheidseisen meer dan drie partijen geschikt worden bevonden, dan zullen de aanmeldingen worden getoetst aan het selectie criterium.

Woonopmaat is op zoek naar de meest geschikte partij voor deze opgave. Omdat een belangrijke succesfactor van deze opdracht is gelegen in de samenwerking tussen partijen, is Woonopmaat geïnteresseerd in wat een partij ertoe beweegt juist deze opdracht te verwerven. Naast geschiktheid is motivatie daarom erg belangrijk.

Woonopmaat gaat er vanuit dat partijen op basis van de beschikbare informatie een goede inschatting kunnen maken van de potentie van deze opdracht en de daarvoor benodigde inzet en aanpak. U wordt daarom verzocht een motivatie te schrijven waarin u Woonopmaat ervan overtuigt de meeste geschikte partij te zijn om deze opdracht uit te voeren. In uw motivatie dient in ieder geval aan bod te komen:

- Waarom wilt u graag voor Woonopmaat, een woningcorporatie in het Noord-Westen van het land, werkzaam zijn en in hoeverre passen uw ambities en DNA bij dat van Woonopmaat?
- Wat is uw visie op regisserend opdrachtgeverschap en wat zijn in uw ervaring de kritische succesfactoren voor deze manier van samenwerking?
- Wat is uw visie op duurzaam en toekomstbestendig bouwen en op welke manier denkt u hierop toegevoegde waarde te kunnen leveren in het project.

Uw motivatie dient maximaal 1,5 A4 (enkelzijdig in een leesbaar lettertype, inclusief illustraties en bijlagen) te beslaan. De motivatie wordt beoordeeld op de volgende criteria:

1.	Commitment	De mate waarin wordt aangetoond dat u gecommitteerd bent om specifiek voor Woonopmaat het project de Velst tot een succes te maken.
2.	Samenwerking	Dat mate waarin wordt aangetoond dat u over de benodigde inzichten en ervaring beschikt om samen met Woonopmaat, in haar rol van regisserend opdrachtgever, alle fasen van het project de Velst tot een succesvolle uitvoering te brengen.
3.	Toekomst bestendigheid	De mate waarin wordt aangetoond dat u over de benodigde kennis, creativiteit en innovatie beschikt om de gehele ontwikkeling van de Velst op een zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijke wijze uit te voeren.

Per criterium worden punten toegekend op basis van onderstaande tabel.

Score	Waardering
0	Er is in geen of in onvoldoende mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.
3	Er is in beperkte mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.
5	Er is in voldoende mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.
7	Er is in goede mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.
10	Er is in uitstekende mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.

Van invloed op het toekennen van de scores voor de motivatie is de mate waarin:

- De motivatie duidelijk, concreet en volledig is;
- De motivatie wordt ondersteund met concrete voorbeelden of ervaringen;
- De motivatie realistisch (en voor zover van toepassing uitvoerbaar) is.

De weging tussen de beoordelingsaspecten is gelijk, in totaal kunnen dus maximaal 30 punten worden verdiend. De beoordeling wordt door de selectiecommissie bij consensus vastgesteld. De drie partijen met de hoogste score worden uitgenodigd tot de gunningsfase. Indien meerdere partijen op de derde plaats eindigen, dan wordt doorslaggevende betekenis toegekend aan selectie criterium 2. Samenwerking. Indien dat niet tot onderscheid leidt, zal voor de derde plaats worden geloot.

Indien na het afronden van de selectiefase één van de geselecteerde partijen besluit niet deel te nemen aan het vervolg van deze procedure, behoudt Woonopmaat zich het recht voor om de eerst volgende partij in ranking uit te nodigen voor de inschrijvingsfase.

Inschrijvingsfase en verder proces

Na de selectiefase worden drie partijen uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. De opdracht zal worden gegund op basis van de beste prijs/kwaliteit verhouding. Dit betekent dat naast de prijs ook een aantal kwaliteitsaspecten meewegen bij de selectie van de opdrachtnemer.

Ten aanzien van het onderdeel prijs zal worden gewerkt met plafondbedragen voor het gehele project, welke afhankelijk zijn van het te kiezen scenario. Daarnaast wordt gedacht aan het meegeven van een:

- Bandbreedte waarbinnen een aantal voorkomende uurtarieven dienen te liggen
- Vaste % AK en W&R
- Prijs voor de onderzoeksfase (eerste deelopdracht)

Ten aanzien van het kwaliteitsonderdeel worden de volgende gunningscriteria overwogen:

- Projectbezoek
- Visie op aanpak bewonersbegeleiding en verhuizingen
- Plan van aanpak onderzoeksfase
- Visie op aanpak omgevingsmanagement
- Risico- en kansendossier
- Planning

In de inschrijvingsfase gaan wij ook de dialoog aan met de geselecteerde partijen om de uitvraag verder uit te werken, met u te bespreken en deze te optimaliseren. Vervolgens wordt aan partijen gevraagd een inschrijving te doen op basis van de definitieve uitvraag. Aan de partij die ons de inschrijving met de beste verhouding tussen prijs en kwaliteit biedt, wordt de opdracht gegund. Na het selecteren van de winnaar vindt een verificatiefase plaats, om te toetsen of beide partijen over en weer dezelfde verwachtingen hebben. Daarna kan de Raamovereenkomst worden gesloten en kunnen deelopdrachten worden verstrekt.

1. Bijlagen

Bijlagen selectieleidraad

1. Stedenbouwkundig plan
2. Richtlijnen Beeldkwaliteit
3. Cultuurhistorische verkenning MUWI Flats van bureau Hylkema uit 2021
4. Betononderzoek NEBEST
5. Bouwkundig rapport Muwi-flats
6. Visualisatie regisserend opdrachtgeverschap Woonopmaat
7. Algemene Inkoopvoorwaarden van Woonopmaat 26 mei 2021
8. Hier ben ik thuis – Koersplan 2019-2023

Bijlagen ten behoeve van aanmelding

- Bijlage A. Eigen verklaring
- Bijlage B. Model referentieformulier
- Bijlage C. Format vragen tbv nota van inlichtingen