

Loirestraat e.o. Heemskerk

Selectieleidraad ten behoeve van de renovatie- en
verduurzamingswerkzaamheden aan 58 sociale huurwoningen aan de
Loirestraat e.o.

18 december 2023



1. Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
1.1.	Niet aanbestedingsplichtig.....	2
1.2.	Leeswijzer.....	2
2.	Project.....	3
2.1.	Projectbeschrijving renovatie	3
2.2.	Projectlocatie	4
2.3.	Regisserend opdrachtgeverschap.....	4
2.4.	Bewoners en omwonenden	5
2.5.	Financiële kaders.....	5
3.	Algemene informatie over deze procedure.....	6
3.1.	Planning.....	6
3.2.	Overeenkomsten.....	6
3.3.	Vragen	7
3.4.	Selectiecommissie.....	7
3.5.	Bezwaartermijn	7
4.	Procedure.....	8
4.1.	Opzet van de procedure	8
4.2.	Selectiefase	8
4.3.	Aanmelding als combinatie en in concern.....	8
4.4.	Eigen verklaring.....	8
4.5.	Formele toets.....	9
4.6.	Geschiktheid	9
4.7.	Selectie.....	11
4.8.	Gunningsfase en verder proces	13
5.	Bijlagen.....	13

1. Inleiding

Woonopmaat is voornemens om 58 grondgebonden sociale huurwoningen aan de Loirestraat, Beneluxlaan, Boutonnestraat, Rhonestraat en Sevrestraat (hierna: Loirestraat e.o.) in Heemskerk te renoveren en te verduurzamen. Zij 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.

1.1. 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 aanbestedingswetgeving dus niet van toepassing. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet van toepassing. Wel vindt deze uitvraag plaats in lijn met ons inkoopbeleid, waarmee Woonopmaat haar inkoopproces op professionele en transparante wijze vormgeeft.

1.2. Leeswijzer

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

2. Project

De woningen aan de Loirestraat e.o. – gebouwd rond 1960 – voldoen niet aan de gewenste energetische normen en hedendaagse bouwkwaliteit. Het doel is van dit project is daarom de huidige woningen grootschalig te renoveren en energetisch te verbeteren met een levensduurverlenging van 50 jaar met als resultaat een gasloze woning die voldoet aan ‘De Standaard’ (Zie bijlage 2).

2.1. Projectbeschrijving renovatie

De 58 grondgebonden sociale huurwoningen dienen na renovatie minimaal gasloos te zijn en te voldoen aan ‘De Standaard’, zie bijlage 2. Er is bijzondere aandacht voor de verhuurbaarheid en leefbaarheid van de woningen bij renovatie in bewoonde staat. Bewoonde staat houdt in dat de bewoners in de woning blijven wonen tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.

Bewonersbegeleiding is een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden, waarbij de opdrachtnemer Woonopmaat ondersteunt bij het verkrijgen van goedkeuring, van de bewoners, op de renovatieplannen. Tijdens de uitvoering dient de opdrachtnemer de bewoners te begeleiden en te ontzorgen. Van de bewoners van het complex Loirestraat e.o. dient 70% akkoord te gaan met de geplande renovatiewerkzaamheden. Als de 70% niet wordt gehaald, gaat de opdracht niet door.

Daarnaast is Woonopmaat een goede buur, wat betekent dat de burens ook geïnformeerd worden en dat de overlast naar hen wordt beperkt. Voor bewonersbegeleiding heeft Woonopmaat uitgangspunten opgesteld, zie hiervoor bijlage 1. Woonopmaat streeft als organisatie een klantwaardering van 9+ na (te meten op basis van KWH enquêtes) en wil dit dan ook terug zien bij partijen waarmee zij samenwerkt.

De opdracht ziet toe op de volgende werkzaamheden:

- Ontwerpontwikkeling;
- Bewonersbegeleiding;
- Energetische verbetering van de woningen naar ‘De Standaard’, zie bijlage 2.
- Het installeren van een gasloos systeem voor verwarming en warm tapwater;
- Het vervangen van begane grond vloeren;
- Het vervangen van Badkamers, Keukens en Toiletten (BKT's);
- Alle overige maatregelen ten behoeve van de levensduurverlenging van tenminste 50 jaar.

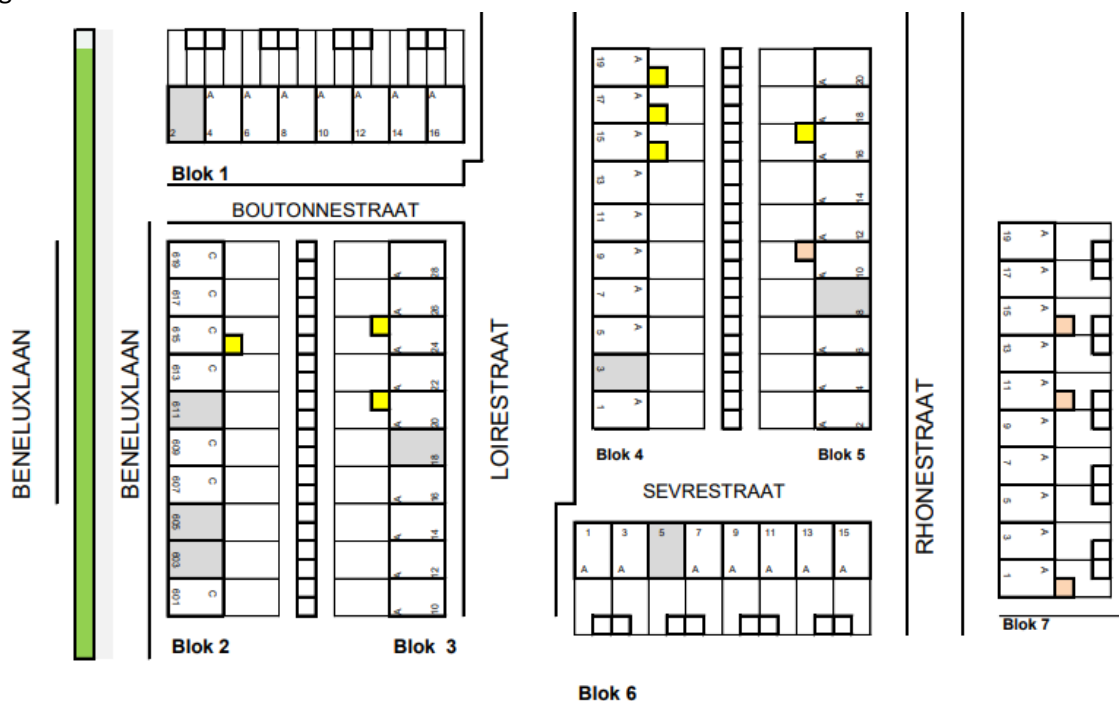
Met dit (onderdeel van het) project dienen de volgende projectresultaten te worden behaald:

- Optimale bewonersbegeleiding die bijdraagt aan de ambitie van de opdrachtgever voor een klantwaardering van 9+.
- Het uitvoeren van de renovatie en verduurzamingswerkzaamheden in bewoonde staat conform ‘De Standaard’, en de planningsuitgangspunten van de opdrachtgever.

Voor de renovatie heeft Woonopmaat uitgangspunten opgesteld die in bijlage 3 en 7 zijn terug te vinden. Ten aanzien van de planning staat het opdrachtnemer vrij om voorstellen te doen voor optimalisatie die leiden tot minder overlast en kortere bouwtijd.

2.2. Projectlocatie

Hieronder treft u een plattegrond van het projectgebied aan waar de hierboven genoemde werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. De grijs gearceerde woningen zijn in particulier eigendom.



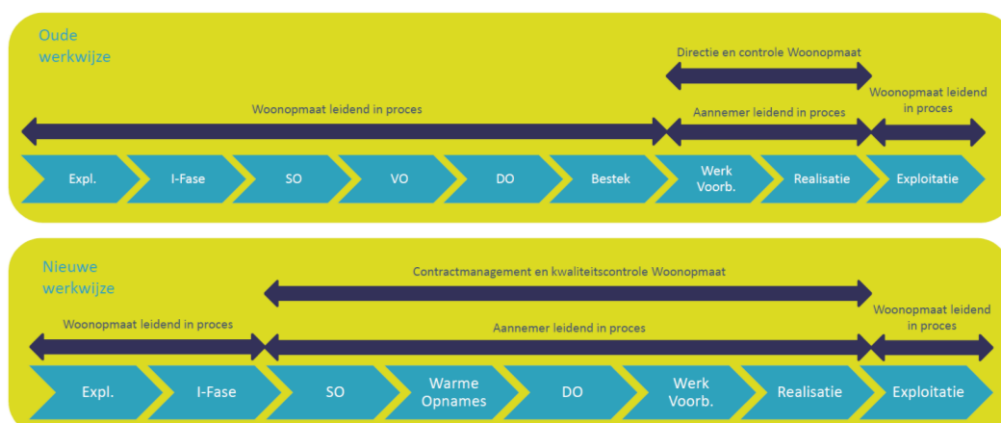
Figuur 1

2.3. Regisserend opdrachtgeverschap

Woonopmaat wil deze opgave uit gaan voeren als regisserend opdrachtgever, 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 ervan uit 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.

Over de wijze waarop wij de opdracht in de markt gaan zetten, gaan we dan ook graag met u in gesprek (dialogue).



2.4. Bewoners en omwonenden

Woonopmaat heeft als belangrijkste ambitie 'de bewoner centraal'. Daaraan wordt uitwerking gegeven middels 'vijf sleutels' die borgen dat de bewoner zich thuis voelt in zijn woning (beschreven in het Koersplan, bijlage 9). De bewoners staan bij Woonopmaat op de eerste plaats, hun betrokkenheid in dit project is dus zeer belangrijk. Dit komt tot uiting in de gewenste score van het cijfer 9+ te behalen over de bewonerstevredenheid. Bewoners zijn betrokken middels een participatief proces met een klankbordgroep waarin een deel van de huidige huurders worden meegenomen in het planproces. Zij behartigen de belangen van de huurders in de Loirestraat e.o.

Belangrijke stakeholders in dit project zijn de particuliere eigenaren, de burens. Het enthousiasmeren en het laten participeren van de particuliere eigenaren binnen het project is belangrijk. Indien particuliere eigenaren niet wensen mee te doen/kunnen meedoen aan de werkzaamheden, zijn de aansluitingen op de particuliere woningen van belang. Kortom; goed stakeholdermanagement is belangrijk voor de succesvolle uitvoering van deze opdracht.

2.5. Financiële kaders

Voor de renovatie van de 58 eengezinswoningen wordt gewerkt met een plafondbedrag van € 6.800.000,- inclusief btw (prijspeil juli 2024). Op het plafondbedrag is de BDB reeks Eengezinswoningen Onderhoud van toepassing. Voor dit bedrag dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Ontwerpontwikkeling;
- Bewonersbegeleiding;
- Energetische verbetering van de woningen naar 'De Standaard', zie bijlage 2;
- Het installeren van een gasloos systeem voor verwarming en warm tapwater;
- Het vervangen van vloeren;
- Het vervangen van Badkamers, Keukens en Toiletten (BKT's);
- Alle overige maatregelen ten behoeve van de levensduurverlenging van tenminste 50 jaar.

3. Algemene informatie over deze procedure

3.1. Planning

Voor deze procedure is de volgende indicatieve planning vastgesteld.

	Stap	Datum (en tijd)
1	Publiceren uitvraag selectiefase	18 december 2023
2	Uiterlijke termijn stellen van vragen Nvl 1	19 januari 2024 16.00
3	Verstrekken Nvl 1	26 januari 2024
4	Uiterlijk indienen aanmelding selectiefase	2 februari 2024, 16.00
5	Uitslag selectiefase	14 februari 2024
6	Publicatie stukken dialoofase	23 februari 2024
7	Dialoofase	5/6 maart 2024
8	Uiterlijke termijn stellen van vragen Nvl 2	15 maart 2024, 16.00
9	Verstrekken Nvl 2	25 maart 2024
10	Versturen definitieve uitvraag	29 maart 2024
13	Indienen Aanbieding	10 april 2024, 16.00
14	Planpresentaties	24 april 2024
15	Uitslag gunningsfase	25 april 2024
16	Verificatiefase en bezwaartermijn	26 april tot 9 mei 2024
17	Beoogde datum sluiten Voorbereidingsovereenkomst	Juni 2024
18	Start voorbereiding	Juni 2024
19	Warme opnames + 70% akkoord	Juni 2024 t/m oktober 2024
20	Start uitvoering	December 2024
21	Oplevering	December 2025

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

3.2. Overeenkomsten

De opdracht zal worden gegund op basis van de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit verhouding. In verband met de contractering dient ten aanzien van de voorbereidingskosten een aparte prijsopgave te worden opgegeven. Bij gunning kunnen Woonopmaat en opdrachtnemer meerdere overeenkomsten sluiten. Te weten:

1. Voorbereidingsovereenkomst renovatie
2. Uitvoeringsovereenkomst renovatie*

Indien de opdracht wordt gegund, dan zal met deze partij eerst een Voorbereidingsovereenkomst worden gesloten.

Na het naar tevredenheid van Woonopmaat afronden van de werkzaamheden in de voorbereidingsfase, zal vervolgens, na instemming met bestuurlijk akkoord, de Uitvoeringsovereenkomst kunnen worden gesloten.

** De overeenkomst hiervoor genoemd onder 2 zal niet eerder dan na het afronden van de voorbereidingsfase worden gesloten. Alvorens Woonopmaat overgaat tot het sluiten van een Uitvoeringsovereenkomst dient op een daartoe opgesteld uitvoeringsbesluit, goedkeuring te zijn ontvangen van haar Raad van Commissarissen.*

De conceptovereenkomsten zullen worden verstrekt aan de partijen die worden uitgenodigd voor de gunningsfase. Gedurende de looptijd van de gunningsfase kunnen de concept overeenkomsten aan de hand van suggesties van deze partijen met instemming van Woonopmaat worden aangevuld of aangepast.

3.3. Vragen

Vragen over selectiefase van deze uitvraag kunt u stellen tot en met uiterlijk 19 januari 2024 16.00u. Dit kan uitsluitend via hoejenbos@woonopmaat.nl en joost.meuffels@atosborne.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 worden gepubliceerd op TenderNed conform de voorgenoemde planning.

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

3.4. Selectiecommissie

De beoordeling van uw aanmelding vindt plaats door een beoordelingsteam, bestaande uit medewerkers en adviseurs van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën van Woonopmaat. Ben Hoejenbos zal de selectiecommissie begeleiden (procesleider). Woonopmaat kan de samenstelling van de selectiecommissie wijzigen, als de situatie daar om vraagt.

3.5. 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 van hoejenbos@woonopmaat.nl en joost.meuffels@atosborne.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 te moeten hebben aangevangen.

4. Procedure

4.1. Opzet van de procedure

Deze procedure is opgebouwd uit drie fases, een selectiefase, dialoofase en een gunningsfase. Dit document betreft de selectiefase.

4.2. Selectiefase

Om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de gunningsfase, dient u zich uiterlijk op 2 februari 2024 voor 16.00 uur aan te melden via hoejenbos@woonopmaat.nl en joost.meuffels@atosborne.nl. U meldt zich aan door de volgende documenten te overleggen:

- Eigen verklaring (zie *bijlage A*);
- De gevraagde referentieprojecten ten behoeve van de geschiktheidseisen (*bijlage B*);
- Uittreksel uit de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden;
- Graydon of Dun & Bradstreet rapportage (zie § 4.6).

4.3. 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 een eigen verklaring te overleggen en 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.

4.4. Eigen verklaring

In uw aanmelding (zie *bijlage A*) dient u schriftelijk te verklaren dat:

- U voor niet meer dan 30% van uw jaaromzet afhankelijk bent van Woonopmaat;
- Uw onderneming financieel gezond is;
- U en uw onderneming of personen uit haar bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings- of beslissingsbevoegdheid hebben, op het moment van aanmelden en in de afgelopen vijf jaar niet onherroepelijk zijn veroordeeld door een rechterlijke uitspraak voor 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 134a140, 140a, 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.

De Eigen Verklaring dient ondertekend te zijn door een daartoe rechtsgeldige vertegenwoordiger. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient de volgen uit het Uittreksel van de Kamer van Koophandel dat u indient.

4.5. 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.

4.6. 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 of Dun & Bradstreet rapportage (PD rating). Ten behoeve van deze geschiktheidseis dient u minimaal over een van de volgende ratings te beschikken:

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 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 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.

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

1. Kerncompetentie 1: Het verduurzamen en gasloos maken van woningen in bewoonde staat

Opdrachtnemer dient de afgelopen vijf jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hij verantwoordelijk was voor het verduurzamen en gasloos maken van woningen in bewoonde staat van ten minste 30 grondgebonden woningen.

- 1) Gevelrenovatie- en isolatie;
- 2) Het installeren van pv-panelen;
- 3) Het installeren van een gasloos systeem voor verwarming en warm tapwater;
- 4) Dak isoleren;
- 5) Het toepassen van vloer- of bodemisolatie;
- 6) Het vervangen van kozijnen en glas (minimaal HR++) ;
- 7) Het vervangen van groepenkast en toepassen elektrisch koken;
- 8) Rekening houden met klimaatadaptatie door bijvoorbeeld het verlagen van hittestress;
- 9) Het toepassen van hergebruikte materialen (circulair);
- 10) Het toepassen van Biobased materialen.

Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mag maximaal 1 referentie worden overlegd. Onder het verduurzamen en gasloos maken van woningen in bewoonde staat wordt in dit kader verstaan in elk geval de werkzaamheden onder punt 3 en tenminste 5 andere van bovenstaande werkzaamheden. In totaal dus minimaal 6 van de bovenstaande werkzaamheden.

2. Kerncompetentie 2: bewonersbegeleiding

Opdrachtnemer dient de afgelopen vijf jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd waarin hij diensten op het gebied van bewonersbegeleiding heeft uitgevoerd tijdens de renovatie van ten minste 30 sociale huurwoningen in bewoonde staat. Onder diensten op het gebied van bewonersbegeleiding wordt verstaan:

Het namens de opdrachtgever op actieve wijze organiseren van de benodigde afstemming ten behoeve van de renovatie, waarbij:

- 1) tijdig en op passende wijze (communicatieniveau B1) informatie werd verstrekt over de uit te voeren werkzaamheden;
- 2) een luisterend oor werd geboden wanneer daar behoefte aan was;
- 3) creatieve en passende oplossingen werden geboden bij een 'kink in de kabel';
- 4) extra en passende ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners;
- 5) problemen vroegtijdig werden gesignaleerd en hier vroegtijdig op werd gereageerd en geacteerd;
- 6) extra aandacht en ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners volgens de sociale kaart of bewoners met een medische indicatie;
- 7) fulltime bewonersbegeleiding tijdens de gehele uitvoering. Direct contact met bewoners waarbij opdrachtgever verantwoordelijk is voor borging van gemaakte afspraken;
- 8) weerstand vanuit bewoners is voorkomen door adequaat handelen tijdens de uitvoering.

Uit toelichting op de referentie dient duidelijk, aan de hand van een voorbeeld, te blijken dat opdrachtnemer ten minste 4 van de 6 diensten heeft geleverd. 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. 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 kunt aantonen dat u het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd.
- De gegadigde 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 gegadigde 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 om deel te nemen aan de gunningsfase.

4.7. Selectie

Het doel is om drie partijen te selecteren voor de gunningsfase. Indien op basis van de geschiktheidseisen meer dan drie partijen geschikt worden bevonden, dan zullen de aanmeldingen worden getoetst aan de selectiecriteria. Voor deze uitvraag is het volgende selectie criterium opgesteld:

Referenties kerncompetenties 1 en 2:

De nadere selectie zal plaatsvinden op basis van een inhoudelijke beoordeling van de ingediende referenties bij kerncompetentie 1 en 2. Daarbij wordt als volgt punten toegekend:

Hoofdcriterium	Subcriterium	Maximale score
I. Het verduurzamen en gasloos maken van woningen in de bestaande staat	Onder het verduurzamen en gasloos maken van woningen in bewoonde staat wordt in dit kader verstaan: 1) Gevelrenovatie- en isolatie; 2) Het installeren van pv-panelen; 3) Het installeren van een gasloos systeem voor verwarming en warm tapwater; 4) Dak isoleren; 5) Het toepassen van vloer- of bodemisolatie; 6) Het vervangen van kozijnen en glas (minimaal HR++); 7) Het vervangen van groepenkast en toepassen elektrisch koken; 8) Rekening houden met klimaatadaptatie door bijvoorbeeld het verlagen van hittestress; 9) Het toepassen van hergebruikte materialen (circulair); 10) Het toepassen van Biobased materialen.	• De referentie beslaat 6 van de 10 genoemde aspecten: 0 punten • De referentie beslaat 7 van de 10 genoemde aspecten: 2 punten • De referentie beslaat 8 van de 10 genoemde aspecten: 4 punten • De referentie beslaat 9 van de 10 genoemde aspecten: 6 punten • De referentie beslaat 10 van de 10 genoemde aspecten: 8 punten
Maximum score verduurzamen en gasloos maken van woningen in bestaande staat: 8 punten		
II. Bewoners-begeleiding	Het namens de opdrachtgever op actieve wijze organiseren van de benodigde afstemming ten behoeve van de renovatie, waarbij: 1) tijdig en op passende wijze (communicatieniveau B1) informatie werd verstrekt over de uit te voeren werkzaamheden; 2) een luisterend oor werd geboden wanneer daar behoefte aan was; 3) creatieve en passende oplossingen werden geboden bij een 'kink in de kabel'; 4) extra en passende ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners; 5) problemen vroegtijdig werden gesignaleerd en hier vroegtijdig op werd gereageerd en geacteerd; 6) extra aandacht en ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners volgens de sociale kaart of bewoners met een medische indicatie; 7) fulltime bewonersbegeleiding tijdens de gehele uitvoering. Direct contact met bewoners waarbij opdrachtgever verantwoordelijk is voor borging van gemaakte afspraken; 8) weerstand vanuit bewoners is voorkomen door adequaat handelen tijdens de uitvoering.	• De referentie beslaat 4 van de 8 genoemde aspecten: 0 punten • De referentie beslaat 5 van de 8 genoemde aspecten: 2 punten • De referentie beslaat 6 van de 8 genoemde aspecten: 4 punten • De referentie beslaat 7 van de 8 genoemde aspecten: 6 punten • De referentie beslaat 8 van de 8 genoemde aspecten: 8 punten
Maximum score bewonersbegeleiding: 8 punten		

In het geval, na ranking, meer dan drie deelnemers voldoen aan de geschiktheidseisen en daarnaast ook twee of meerdere deelnemers een gelijke score behalen geldt dat de hoogste score ten aanzien van bewonersbegeleiding doorslaggevend is. Indien er nog steeds sprake van een gelijke score zal er voor de laatste te vergeven plaats(en), een loting plaatsvinden. Indien gewenst kunt u aanwezig zijn bij deze loting.

4.8. Gunningsfase 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-kwaliteitverhouding, waarbij de winnende inschrijving minimaal een voldoende moet scoren. Ten aanzien van de prijs geldt het hiervoor genoemde plafondbudget. Woonopmaat denkt ten aanzien van het kwaliteitsonderdeel aan de volgende gunningscriteria:

- 1) Een plan van aanpak voor de uitvoering van het project;
- 2) De aanpak van bewonersbegeleiding en ontzorgen van bewoners en Woonopmaat.

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 voorbereidingsovereenkomst voor de renovatiewerkzaamheden worden gesloten.

5. Bijlagen

1. Uitgangspunten bewonersbegeleiding renovatie
2. Standaard en streefwaarden voor woningisolatie
3. Uitgangspunten Loirestraat e.o. 08-12-2023
4. Ontheffing Wet Natuurbescherming met referentie OD372852 Complex 3594 Loirestraat eo
5. tPvE Loirestraat e.o. december 2023
6. Uitgangspunten BKT
7. Uitgangspunten renovatieproject
8. Algemene Inkoopvoorwaarden van Woonopmaat juli 2023
9. Concept Koersplan 2024-2030
10. Prestatieafspraken Wonen 2021 Beverwijk – Heemskerk
11. Klimaatadaptieplan 2021 – 2026 Beverwijk - Heemskerk

Bijlagen ten behoeve van aanmelding:

- A. Eigen verklaring
- B. Referentieformulier
- C. Model vragenformulier