

SELECTIELEIDRAAD AANBESTEDING MO+BKT-RENOVATIES IN BEWOONDE STAAT

1.0 Inleiding

Woonopmaat is voornemens om het uitvoeren van mutatie-onderhoud en de niet-planmatige renovatie van badkamers, keukens en toiletten (BKT) in bewoonde staat uit te besteden aan een tweetal onderhoudsbedrijven. Zij is op zoek naar de onderhoudsbedrijven die een langjarige samenwerking met Woonopmaat willen aangaan. Ten behoeve van de contractering van deze onderhoudsbedrijven, organiseert Woonopmaat deze aanbesteding.

Het huidige contract met de onderhoudspartners voor het MO en BKT-renovaties in bewoonde staat loopt af op 30 juni 2024. Om deze reden start Woonopmaat een nieuwe aanbesteding.

Het huidige contract met de onderhoudspartner voor het reparatie-onderhoud loopt nog door tot en met 31 december 2024. Het reparatie-onderhoud zal in 2024 apart aanbesteed worden.

Woonopmaat heeft geen eigen onderhoudsdienst.

1.1. Niet aanbestedingsplichtig

De Europese Commissie is van mening dat woningcorporaties onder de Europese aanbestedingsplicht moeten vallen. 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. Wel vindt deze uitvraag plaats in lijn om met ons inkoopbeleid, waarmee Woonopmaat haar inkoop op professionele en transparante wijze vormgeeft.

1.2. Beste Prijs-/kwaliteitsverhouding

Woonopmaat is op zoek naar de best passende onderhoudspartners (2) die in deze procedure de aanbiedingen doen met de beste prijs-/kwaliteitsverhouding.

1.3. Begripsomschrijving

Bijlagen	Document dat ter ondersteuning, toelichting of kennisgeving aan deze selectieleidraad is toegevoegd.
Uitsluitingsgronden	Gronden op basis waarvan Woonopmaat een inschrijver kan uitsluiten van deelname aan de aanbesteding. Het betreft hier betrouwbaarheidsaspecten.
Geschiktheidseisen	Voorwaarden waaraan de gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor uitnodiging tot inschrijving. Het niet kunnen voldoen aan één of meerdere eisen leidt tot uitsluiting van verdere deelname, een zogenaamd knock-out criterium. Woonopmaat toetst op basis van deze eisen of een bedrijf geschikt is om de opdracht uit te voeren. Het betreft hier de capaciteiten van de deelnemer.
Selectiecriteria	Criteria die van toepassing zijn om te bepalen of een gegadigde geschikt is om deel te nemen aan het inkooptraject. De selectiecriteria worden benut om tot een nadere selectie te komen voor de gunningsfase. Het betreft hier criteria gerelateerd aan het bedrijf.
Gunningcriteria	De criteria die van toepassing zijn bij het vaststellen van de beste prijs-/kwaliteitsverhouding. Het betreft hier criteria gerelateerd aan de inhoud van de opdracht.
Nota van Inlichtingen	Een Nota van Inlichtingen is een aanvulling op de eerder gepubliceerde stukken en vormt een onlosmakelijk onderdeel van dit inkooptraject en de uit deze procedure voortvloeiende afspraken.
Opdrachtgever	De afnemer van de door opdrachtnemer geleverde diensten of goederen, in deze Woonopmaat.
Inschrijver	De rechtspersoon die zich middels een inschrijving kenbaar heeft gemaakt als identiteit die wenst te participeren in dit inkoopproces.
Opdrachtnemer	De Inschrijver waar uiteindelijk de opdracht aan wordt gegund en welke zorgt voor de uitvoering daarvan.

Raamovereenkomst De raamovereenkomst tussen Woonopmaat en opdrachtnemer betreffende de voorwaarden die gelden voor de daarna af te sluiten nadere opdracht(en), die naar deze raamovereenkomst verwijzen.

1.4. Onduidelijkheden / onvolkomenheden / tegenstrijdigheden

Dit document en de bijlagen zijn met zorg opgesteld. Het kan echter onverhoopt zo zijn, dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdig heden of onduidelijkheden in de documenten voorkomen. Woonopmaat verwacht van de (kandidaat) Inschrijvers een pro actieve houding in deze. Dit houdt in dat Woonopmaat verwacht dat u als (kandidaat) Inschrijver eventuele onvolkomenheden, tegenstrijdigheden en/of onduidelijkheden tijdig en uiterlijk tijdens de vragenronde aan het Woonopmaat meldt. Woonopmaat kan hier dan in de Nota van Inlichtingen op reageren.

1.5. Waarschuwingsplicht

Indien een gegadigde / Inschrijver meent dat informatie of een bepaling in dit document en/of overige inkoopdocumenten tegenstrijdig, onjuist, onrechtmatig of op andere wijze onregelmatig is, dient de gegadigde / Inschrijver zo spoedig mogelijk maar uiterlijk zes dagen voor de datum van inschrijving Woonopmaat schriftelijk te attenderen op die vermeende tegenstrijdigheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of onregelmatigheid. Indien de Inschrijver dit nalaat is deze niet ontvankelijk in enige (latere) vordering gericht tegen of gebaseerd op de vermeende tegenstrijdigheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of onregelmatigheid.

1.6. Voorrang bepalingen

In geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota van Inlichtingen en deze selectieleidraad prevaleert het bepaalde in de Nota van Inlichtingen.

Als er tegenstrijdigheden zijn tussen de Nota van Inlichtingen onderling, prevaleert het bepaalde in de meest recente Nota van Inlichtingen.

De volledige volgorde in orde van belangrijkheid;

- Wet- & regelgeving;
- Laatste nota van inlichtingen;
- De concept raamovereenkomst;
- De algemene inkoopvoorwaarden van Woonopmaat.

1.7. Algemene aanbestedingsbeginselen

Omdat Woonopmaat geen aanbestedende dienst is in de zin van de Europese

Aanbestedingsrichtlijnen dan wel nationale wetgeving en er daarom voor haar geen verplichting bestaat om deze opdracht aan te besteden, heeft zij wel een aanbestedingsprocedure uitgeschreven. Woonopmaat wijst er daarbij wel uitdrukkelijk op dat betreffende onderhavige private aanbesteding de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht niet van toepassing zijn/zijn uitgesloten

1.8. Vragen over deze aanbesteding

Als u vragen heeft over de selectiefase, dan kunt deze vermelden op het vragenformulier (Bijlage C).

U kunt uw vragen indienen tot en met uiterlijk vrijdag 26 januari 2024. U dient uw vragen in via john@thuisonderhoud.nl met een c.c. naar meuffels@woonopmaat.nl

Alle correct en tijdig ingediende vragen worden geanonimiseerd, uiterlijk vrijdag 2 februari 2024 beantwoord en door een Nota van Inlichtingen aan alle Inschrijvers teruggekoppeld.

Na ontvangst van de gunningsleidraad (gepland op 27 februari 2024) kunt u wederom en tot uiterlijk vrijdag 8 maart 2024 vragen stellen met het vragenformulier via john@thuisonderhoud.nl met een c.c. naar meuffels@woonopmaat.nl Deze worden in een tweede Nota van Inlichtingen uiterlijk vrijdag 15 maart 2024 beantwoord.

Woonopmaat beantwoordt de vragen schriftelijk. Met een schriftelijke afhandeling wordt gegarandeerd dat alle relevante informatie daadwerkelijk alle Inschrijvers op identieke wijze bereikt. Alleen de vragen en bijbehorende antwoorden die schriftelijk in de Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd maken onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure, tenzij Woonopmaat uitdrukkelijk

schriftelijk anders aangeeft. De informatie uit de Nota van Inlichtingen heeft voorrang boven de informatie in deze aanvraag en haar bijlagen.

1.9 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. Doel van de aanbesteding

Woonopmaat streeft naar continuïteit in haar dienstverlening, een hoge mate van klanttevredenheid en naar borging van de kwaliteit van haar woningbezit. Zij wenst dat in een duurzame samenwerking en onder marktconforme condities met ervaren en professionele onderhoudspartners te doen. De beoogde samenwerking kenmerkt zich door een hoge mate van efficiency en optimale toevoeging van klantwaarde.

Doel van deze aanbesteding is om middels een zorgvuldig selectie- en gunningsproces tot een samenwerking te komen met een tweetal onderhoudsbedrijven die het beste passen bij Woonopmaat vanuit het perspectief van het behalen van bovengenoemde strategische doelen.

2.1. Scope en beoogde resultaten

Onder de scope van de aanbesteding van het mutatie-onderhoud en de BKT-renovaties in bewoonde staat vallen globaal de volgende werkzaamheden:

- o Het verhuurgereed opleveren van een woning;
- o Het verkoopgereed opleveren van een woning;
- o Het niet-planmatig renoveren van badkamers, keukens en toiletten in bewoonde staat;

Asbestinventarisatie en -sanering maakt geen deel uit van de scope van de nieuwe raamovereenkomst.

Bij BKT-renovaties worden soms ook gelijktijdig geriefsverbeteringen uitgevoerd (werkzaamheden op verzoek van huurder tegen een huurverhoging of betaling).

Met deze aanbesteding dienen de volgende resultaten te worden behaald:

1. Het realiseren van een samenwerking binnen de scope van de nieuwe raamovereenkomst per 1 juli 2024 (of zoveel eerder als mogelijk en/of gewenst);
2. Het borgen van continuïteit in de dienstverlening vanuit onderhoudspartners aan zowel Woonopmaat als de individuele huurders;
3. Het borgen van een hoge mate van klanttevredenheid;
4. Het borgen van de kwaliteit van het woningbezit conform kaders (zoals beschreven in de 'Basiskwaliteit Woonopmaat');
5. Het borgen van marktconformiteit in (prijs-)afspraken ;
6. Woonopmaat wenst een samenwerking met onderhoudspartners te realiseren waarbij zij als regisseur stuurt op output en outcome. De onderhoudspartners werken vanuit een heldere vraagspecificatie en duidelijke kaders en uitgangspunten aan optimalisering resultaten op alle prestatievelden (klant, kosten, kwaliteit en proces).

2.2. Werkgebied en omvang

Het werkgebied omvat in totaal 9.392 verhuureenheden in Beverwijk, Heemskerk en Wijk aan Zee. Woonopmaat heeft ten behoeve van deze aanbesteding het werkgebied opgedeeld in een tweetal regio's. De cumulatieve omzet over 2020, 2021 en 2022 is bij deze verdeling voor beide regio's nagenoeg gelijk:

Woningbezit in 2 Regio's		
1	Regio 1	4.145 verhuureenheden
2	Regio 2	5.247 verhuureenheden
	Beverwijk	Gemeentelijk gebied
1	Beverwijk	Broekpolder Beverwijk
1	Beverwijk	Centrum-Stadsvernieuwing
1	Beverwijk	Kuenenplein/Plantage
1	Beverwijk	Meerestein
1	Beverwijk	Oosterwijk-Zwaansmeer
1	Beverwijk	Somagebied
1	Beverwijk	Vondelkwartier-Bomenbuurt
1	Beverwijk	Westertuinen-Warande
	Heemskerk	Gemeentelijk gebied
1	Heemskerk	Duin tot Dorp
2	Heemskerk	Acker tot Burcht
2	Heemskerk	Boven de Baandert
2	Heemskerk	Broekpolder Heemskerk
2	Heemskerk	Hart van Heemskerk
2	Heemskerk	Oosterwijk-Zuidbroek
1	Wijk aan Zee	Gemeentelijk gebied

In onderstaand overzicht staan de geboekte kosten van Woonopmaat (cumulatief 2020, 2021 en 2022) weergegeven, uitgesplitst naar MO en BKT-renovaties en weergegeven per regio.

Overzicht Regio's kosten Mutatieonderhoud

Regio 1			Totaal Excl. btw 9.451.461	Regio 2		
Excl. btw	Won. Aantal	Gem. per Woning		Excl. btw	Won. Aantal	Gem. per Woning
4.742.045	574	8.261	Categorie	4.709.416	724	6.505
10.917	10	1.092	x < 1.500	5.235	7	748
1.278.461	258	4.955	1.500 < x < 7.500	1.896.348	488	3.886
2.768.199	269	10.291	7.500 < x < 15.000	1.966.675	190	10.351
458.793	29	15.820	15.000 < x < 22.500	429.126	25	17.165
225.674	8	28.209	x > 22.500	412.031	14	29.431

Overzicht Regio's kosten per Badkamer / Keuken / Toilet / Geriefsverbetering

Regio 1		Totaal Excl. btw 2.021.026	Regio 2	
Won.			Won.	
Excl. btw	Aantal	Categorie	Excl. btw	Aantal
1.011.291	276		1.009.735	263
638.456	108	Badkamer	468.503	77
244.373	114	Keuken	306.527	143
51.967	32	Toilet	29.280	18
76.494	23	Geriefsverbetering	205.424	25

Let op: Het betreft historische data en geeft slechts een indicatie van de mogelijke omzet op jaarbasis per regio (vallend binnen de scope van de nieuwe raamovereenkomst). Aan deze data kunnen geen rechten worden ontleend.

Na het voorlopig gunningsbesluit worden beide gegunde onderhoudsbedrijven uitgenodigd om met elkaar de verdeling van beide regio's te bespreken en overeen te komen. Als beide onderhoudsbedrijven aangeven dat er geen onderlinge overeenstemming over de regioverdeling bereikt is, dan zal Woonopmaat een besluit over de regioverdeling nemen.

2.3. Klant

Woonopmaat hecht aan een hoge kwaliteit van haar dienstverlening aan klanten, resulterend in een hoge mate van klanttevredenheid. Zij meet de mate van klanttevredenheid middels een klanttevredenheidsmeting, in opdracht van Woonopmaat uitgevoerd door het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

Middels een gedragscode voor uitvoerenden worden richtlijnen gerelateerd aan houding en gedrag jegens de huurders en omwonenden vastgelegd.

Uitingen van ontevredenheid over de dienstverlening vanuit een huurder tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden in gezamenlijkheid opgepakt gericht op het herstel van de klantrelatie en het klantvertrouwen. Uiteraard binnen grenzen ten aanzien van redelijkheid en billijkheid.

De klanttevredenheidsmetingen worden continu en steekproefsgewijs uitgevoerd en gerapporteerd. Resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek (KTO) zijn input voor gesprekken gericht op continu leren en verbeteren.

2.4. Kosten

Woonopmaat gaat vanuit haar verantwoordelijkheid als toegelaten instelling voor woningcorporaties zorgvuldig met beschikbare middelen om. Zij wenst marktconformiteit in prijsafspraken met geselecteerde onderhoudspartners.

Ten aanzien van periodieke indexering wenst zij aan te sluiten bij prijsontwikkelingen in de markt. Voor de vergoeding van arbeid wordt aansluiting gezocht bij structurele loonaanpassingen per discipline vanuit de van toepassing zijnde cao.

Ten aanzien van periodieke indexering van materiaal wordt de materiaalcomponent van de BdB-index Woningbouw Onderhoud gebruikt.

Periodieke indexering heeft nooit terugwerkende kracht en is van toepassing op alle opdrachtbonnen die vanaf een vooraf gecommuniceerde datum zijn verstrekt.

Incidentele prijsaanpassing van materialen is op regelniveau uitsluitend mogelijk bij excessieve prijsontwikkelingen. Hiervoor worden duidelijke kaders en uitgangspunten vastgelegd (inclusief procesbeschrijving) in het 'Prijzenboek Woonopmaat'.

Voor een nadere en complete toelichting ten aanzien van kosten verwijzen wij u graag naar het 'Prijzenboek Woonopmaat'. In de gunningsleidraad ontvangen deelnemers een exemplaar van dit prijzenboek.

Na afronding van werkzaamheden wordt er afgerekend op basis van:

- Prijzenboek Woonopmaat;
- Pakketprijzen BKT-renovaties (gestaffeld);
- Optieprijs BKT-renovaties;
- Vaste prijs Basismutatatiepakket;
- Vaste prijs Schoonmaakpakket;
- Regie – uurloon prijzenboek + netto inkoop prijs + opslag (uitsluitend indien geen recept-/prijsregel in het Prijzenboek Woonopmaat beschikbaar is);

Onderhoudspartners krijgen geen omzet- en/of rendementsgarantie.

2.5. Kwaliteit

Woonopmaat heeft belang bij het borgen van de kwaliteit van het woningbezit. In het onderhouds- en kwaliteitsbeleid zal aansluiting worden gezocht bij de betreffende complexstrategie.

Woonopmaat heeft de gewenste basiskwaliteit beschreven als leidraad bij het uitvoeren van werkzaamheden vallend binnen de scope van de nieuwe raamovereenkomst. Als afgeleide van de gewenste basiskwaliteit is een basismutatatiepakket samengesteld, welke deel uitmaakt van het 'Prijzenboek Woonopmaat'.

Zowel ten behoeve van borging van de kwaliteit als ten behoeve van juiste facturatie zijn receptomschrijvingen per prijsregel opgesteld (wat is er wel en niet inbegrepen?). Het receptenboek zal gelijktijdig met het 'Prijzenboek Woonopmaat' bij aanvang van de gunningsfase aan onderhoudsbedrijven worden verstrekt.

De onderhoudspartner zal aan de hand van haar eigen kwaliteitsmanagementsysteem aantonen dat de met Woonopmaat afgesproken prestatie geleverd is conform vraagspecificatie en binnen vooraf gestelde kaders op het vlak van klant, kosten, kwaliteit en proces. De onderhoudspartner bemeet de eigen prestaties. Woonopmaat keurt steekproefsgewijs het resultaat van de uitgevoerde werkzaamheden.

De onderhoudspartner werkt constructief en pro-actief samen met overige door Woonopmaat gecontracteerde onderhoudspartners (waaronder contractpartners voor specialistische diensten). Woonopmaat geeft vooraf inzicht met welke onderhoudsbedrijven zij in het werkgebied op andere werkzaamheden (vallend buiten de scope van deze raamovereenkomst) onderhoudsbedrijven heeft gecontracteerd.

2.6. Proces en Samenwerking

Zowel het proces als de verdeling van verantwoordelijkheden, bevoegdheden en taken is continu onderwerp van evaluatie en ontwikkeling. Gericht op efficiency (beperking van administratieve handelingen zonder toevoeging van klantwaarde) en verbetering van de samenwerking tussen Woonopmaat, onderhoudspartner, onderaannemers en leveranciers.

Woonopmaat heeft in een procesbeschrijving vastgelegd op welke wijze er per 1 juli 2024 wordt samengewerkt. Deze procesbeschrijving zal bij aanvang van de gunningsfase aan deelnemers worden verstrekt. Samen met de geselecteerde onderhoudspartners zal periodiek besproken worden of de werkwijze kan worden aangepast c.q. verbeterd gericht op verbetering van prestaties op alle prestatievelden (klant, kosten, kwaliteit en proces).

Woonopmaat wenst op basis van gelijkwaardigheid samen te werken met respect voor ieders verantwoordelijkheden en belangen.

Woonopmaat wenst samen met onderhoudspartners invulling te geven aan Resultaatgericht Samenwerken (RGS). De bereidheid om samen te werken met een grote mate van wederzijdse transparantie, gericht op continue verbeteringen op alle prestatievelen. Als professioneel opdrachtgever mag van Woonopmaat een heldere vraagspecificatie inclusief heldere kaderstelling verwacht worden. Zij wenst als regisseur te sturen op output en outcome. Onderhoudspartners maken binnen gestelde kaders optimaal gebruik van eigen kennis en expertise, gericht op realisatie van strategische doelen en gezamenlijk overeen te komen doelstellingen.

In de samenwerking streeft Woonopmaat naar reductie van administratieve handelingen die niet verplicht en/of gewenst zijn vanuit wet- en regelgeving en/of beleid vanuit Woonopmaat en welke administratieve handelingen geen klantwaarde toevoegen.

In een gezamenlijk overeen te komen overleg- en evaluatiestructuur wordt op strategisch, tactisch en operationeel niveau continu gemonitord en gestuurd op realisatie van doelstellingen en verbetering van de samenwerking.

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 selectieleidraad	9 januari 2024
2	Uiterlijke termijn stellen van vragen NVI 1	26 januari 2024
3	Verstrekken nota van inlichtingen NVI1	2 februari 2024
4	Uiterlijk indienen aanmelding selectiefase	16 februari 2024, 16:00 uur
5	Uitslag selectiefase	23 februari 2024
6a	Versturen gunningsleidraad	27 februari 2024
6b	Inlichtingenbijeenkomst gunningsfase	5 maart 2024 9.30 uur
7	Uiterlijke termijn stellen van vragen NVI2	8 maart 2024
8	Verstrekken nota van inlichtingen NVI 2	15 maart 2024
9	Versturen definitieve gunningsleidraad	18 maart 2024
10	Indienen AanbiedingEN	5 april 2024, 10.00 uur
11	Uitslag gunningsfase	19 april 2024
12	Verificatiefase en bezwaartermijn	10 mei 2024
13	Voorlopig gunningsbesluit	15 mei 2024
14	Implementatiefase	16 mei 2024 – 30 juni 2024
15	Definitief gunningsbesluit	16 juni 2024
16	Ondertekening raamovereenkomst	27 juni 2024
17	Start samenwerking	1 juli 2024

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

3.2. Selectie- en gunningsproces

Het totale aanbestedingsproces is opgebouwd uit een tweetal fases:

- Selectiefase;
- Gunningfase;

3.3. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Middels bevoegd voor akkoord ondertekende 'eigen verklaring' verklaart het onderhoudsbedrijf dat de door Woonopmaat geformuleerde uitsluitingsgronden op het moment van ondertekening niet van toepassing zijn. De 'eigen verklaring' is als bijlage aan deze leidraad toegevoegd.

Woonopmaat heeft geschiktheidseisen geformuleerd. Onderhoudsbedrijven worden getoetst op deze geschiktheidseisen. Alleen onderhoudsbedrijven die volledig voldoen aan gestelde geschiktheidseisen, komen in aanmerking om deel te nemen aan deze aanbesteding.

Woonopmaat heeft de hieronder gefomuleerde geschiktheidseisen geformuleerd:

- Graydonscore B, BB, BBB, A, AA of AAA;
- Vanaf 1 januari 2020 minimaal 3 kalenderjaren (36 maanden) ervaring met uitvoeren van mutatie-onderhoud voor een woningcorporatie, waarbij ieder kalenderjaar aan minimaal 120 woningen mutatie-onderhoud is uitgevoerd;
- Vanaf 1 januari 2020 minimaal 3 kalenderjaren (36 maanden) ervaring met uitvoeren van BKT-renovaties in bewoonde staat voor een woningcorporatie, waarbij ieder kalenderjaar minimaal 15 badkamerrenovaties en 20 keukenrenovaties in bewoonde staat zijn uitgevoerd;
- Heeft uiterlijk op 1 juli 2024 een (eigen) kwaliteitsmanagementsysteem operationeel op basis waarvan aan Woonopmaat kan worden aangetoond dat de afgesproken prestaties binnen gestelde kaders zijn / worden geleverd;

3.4. Selectiefase

De onderhoudsbedrijven die middels de 'eigen verklaring' hebben verklaard dat de uitsluitingsgronden op het moment van ondertekening niet van toepassing zijn en die tevens volledig voldoen aan bovengenoemde geschiktheidseisen komen in aanmerking voor de selectiefase.

De (rangorde van) de lijst wordt opgesteld door Woonopmaat op basis van waardering van de aangeleverde input op de selectiecriteria. De aan de selectiefase deelnemende onderhoudsbedrijven beantwoorden vragen gerelateerd aan de selectiecriteria. De criteria, weging en normering zijn beschikbaar gesteld in een aparte bijlage. Op basis van een puntentelling wordt de rangorde bepaald om vervolgens te komen tot een selectie van maximaal 8 onderhoudsbedrijven. Als er minder dan 8 onderhoudsbedrijven deelnemen aan de selectiefase dan kan een kortere lijst van 5 onderhoudsbedrijven opgesteld worden. Als er minder dan 5 onderhoudsbedrijven overblijven voor de selectiefase, dan heeft Woonopmaat het recht om het aanbestedingsproces te beëindigen en een (inhoudelijk) nieuwe aanbesteding te organiseren.

De selectiecriteria zijn:

- Regionale binding van het onderhoudsbedrijf met het werkgebied;
- Ervaring met koppelingen tussen systemen en portalen;
- Innovatief vermogen;

In de bijlage is een tabel opgenomen, waarin selectiecriteria, weging, normering en puntentelling zijn uitgewerkt.

Bij gelijk puntenaantal is het aantal behaalde punten op het selectie criterium 'Regionale binding' beslissend. Als ook dit aantal gelijk is, dan wordt er geloot welk onderhoudsbedrijf op de lijst met Inschrijvers voor de gunningsfase komt. De loting zal transparant, desgewenst in aanwezigheid van deelnemende onderhoudsbedrijven, plaatsvinden.

Als een onderhoudsbedrijf na kennisgeving vanuit Woonopmaat dat het bedrijf in aanmerking komt voor de gunningsfase, besluit om alsnog af te zien van deelname aan de gunningsfase, dan wordt de lijst niet aangevuld met een ander onderhoudsbedrijf.

3.5. Gunningsfase

De onderhoudsbedrijven die na de selectiefase op de hiervoor genoemde lijst terecht zijn gekomen participeren in de gunningsfase. In de gunningsfase gaat het om de twee onderhoudsbedrijven met de beste prijs-/kwaliteitverhouding in hun aanbieding.

In de gunningsfase gaat het niet meer over het onderhoudsbedrijf, maar om de inhoud van de opdracht.

De onderhoudsbedrijven doen een financiële aanbieding in de vorm van een aanbieding van een gemiddeld uurloon voor het prijzenboek voor iedere discipline. In een bijlage wordt middels wegingsfactoren aangegeven in welke mate een uurloon meetelt in de berekening van de fictieve 'aanneemsom'. De arbeidswaarden en materiaalprijzen in het prijzenboek worden geacht voor alle deelnemers gelijk te zijn, zodat op arbeidswaarden en materiaalprijzen geen verschil kan worden gemaakt. Het resultaat van de aanbieding van alle uurlonen per discipline is aldus een fictieve aanneemsom.

In de gunningsfase worden daarnaast vragen gesteld aan de onderhoudsbedrijven. Aan de hand van de antwoorden worden gewogen gunningscriteria aan de hand van de tabel gunningscriteria gewaardeerd. Hieruit volgt een procentuele korting op de hierboven genoemde fictieve aanneemsom.

De kwalitatieve gunningscriteria zijn:

- Technische en bouwkundige capaciteit (kwalitatief en kwantitatief) in eigen dienst of via dochteronderneming;
- Mate van kwalitatieve en kwantitatieve invulling door onderaannemers (niet zijnde de vaste schil van ZZP-ers waar structureel mee wordt samengewerkt);
- Heeft aantoonbaar een duidelijke visie op dienstverlening aan huurders bij BKT-renovaties in bewoonde staat welke aansluit bij de visie en ambities van Woonopmaat en heeft een referentie van een corporatie die bevestigt dat het onderhoudsbedrijf een duidelijke visie heeft en in de dagelijkse praktijk bij de betreffende corporatie toepast.

De twee onderhoudsbedrijven die na verrekening van de kwalitatieve procentuele korting de laagste fictieve aanneemsom hebben zullen aan de directeur-bestuurder van Woonopmaat worden voorgedragen als nieuwe onderhoudspartners voor MO + BKT-renovaties in bewoonde staat per 1 juli 2024. Woonopmaat is voornemens om met deze gegunde onderhoudspartners een samenwerking voor de duur van 48 maanden aan te gaan.

De gunningsfase wordt toegelicht in een aparte gunningsleidraad, welke aan de deelnemers aan de gunningsfase wordt toegezonden.

De directeur-bestuurder neemt uiterlijk 16 april 2024 een voorlopig gunningsbesluit, dat wordt uiterlijk 16 mei 2024 omgezet naar een definitief gunningsbesluit als er geen gegronde bezwaren van direct belanghebbenden zijn ingediend en als de implementatiefase naar tevredenheid van alle partijen is afgerond.

In de implementatiefase worden concrete vervolgstappen uitgewerkt, benodigd om op 1 juli 2024 soepel te kunnen starten met de samenwerking. In de implementatiefase trekken Woonopmaat en beide onderhoudspartners gezamenlijk op de overgang van huidige onderhoudspartners naar nieuwe onderhoudspartners zo vloeiend mogelijk te laten verlopen. Met borging van de continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening aan zowel Woonopmaat als de huurders.

De urenlonen per discipline in het prijzenboek per 1 juli 2024 worden bepaald door de aangeboden urenlonen per discipline van beide gegunde onderhoudsbedrijven te middelen. Dit impliceert dus dat het uurloon van een discipline in het prijzenboek zowel hoger als lager kan uitvallen dan het in de gunningsfase aangeboden uurloon voor betreffende discipline.

3.6. Vragen

Vragen over selectiefase van deze uitvraag kunt u na 9 januari 2024 stellen tot en met uiterlijk 26 januari 2024. Dit kan uitsluitend via john@thuisonderhoud.nl met een c.c. naar meuffels@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 worden gepubliceerd op TenderNed conform de voorgenoemde planning.

Vragen over de gunningsfase kunt u na 27 februari 2024 stellen tot en met 8 maart 2024. Ook dit kan uitsluitend via john@thuisonderhoud.nl met een c.c. naar meuffels@woonopmaat.nl. Wij vragen u hiervoor het model vragenformulier te gebruiken (Bijlage D).

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

3.7. 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. John van Slobbe zal namens Thuis BV als extern adviseur de selectiecommissie begeleiden (procesleider). Woonopmaat kan de samenstelling van de selectiecommissie wijzigen, als de situatie daar om vraagt.

3.8. 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 John van Slobbe via john@thuisonderhoud.nl met een c.c. naar meuffels@woonopmaat.nl

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

4. Proces

4.1. Opzet van de procedure

Deze procedure is opgebouwd uit twee fases, een selectiefase 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 16 februari 2023 voor 16:00 uur aan te melden via john@thuisonderhoud.nl met een c.c. naar meuffels@woonopmaat.nl. U meldt zich aan door de volgende documenten te overleggen:

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

4.3. Eigen verklaring

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

- o U voor niet meer dan 30% van uw jaaromzet afhankelijk bent van Woonopmaat;
- o Uw onderneming financieel gezond is;
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o Uw onderneming (en/of uw aandeelhouders en/of directieleden) heeft / hebben geen direct of indirect belang bij een andere aan deze aanbesteding deelnemende onderneming.

4.4. 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.

4.5. 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 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 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.

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. Ervaring met het uitvoeren van mutatie-onderhoud voor een woningcorporatie: Opdrachtnemer heeft in 2020, 2021 en 2022 ieder kalenderjaar aan minimaal 120 woningen als 'main contractor' (contractspartij met de eindverantwoordelijkheid voor de uitgevoerde

werkzaamheden) mutatie-onderhoud uitgevoerd. Opdrachtnemer voert ook in 2023 als 'main contractor' mutatie-onderhoud uit voor een woningcorporatie.

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

2. Ervaring met het uitvoeren van BKT-renovaties in bewoonde staat voor een woningcorporatie; Opdrachtnemer heeft in 2020, 2021 en 2022 ieder kalenderjaar minimaal 15 badkamerrenovaties in bewoonde staat en 20 keukenrenovaties in bewoonde staat een renovatie is uitgevoerd. Opdrachtnemer voert ook in 2023 als 'main contractor' BKT-renovaties uit voor een woningcorporatie.

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

3. Ervaring met een kwaliteitsmanagementsysteem ten behoeve van borging van de kwaliteit van het uitgevoerde werk

Opdrachtnemer heeft op 1 januari 2024 een (al of niet zelf ontwikkeld) systeem operationeel ten behoeve van borging van de kwaliteit van het uitgevoerde werk. Onderwerpen waar u in dit kader aan kunt denken zijn (niet limitatief):

- Certificering voor specialistische werkzaamheden;
- Scholing en training van vakmensen, uitvoerders en kwaliteitsinspecteurs;
- Wijze waarop invulling wordt gegeven aan kwaliteitscontrole in de uitvoeringsfase;
- Wijze waarop invulling wordt gegeven aan aansturing en controle van onderaannemers;
- Voor- en eindoplevering van werkzaamheden;
- Betrekken van het oordeel van de huurder bij de kwaliteit van het uitgevoerde werk (bij BKT-renovaties);
- Wijze waarop is geborgd dat er wordt geleerd van gemaakte fouten;
- Vastlegging van kwaliteit van het uitgevoerde werk (foto's?);

U kunt dit aantonen door een schriftelijke toelichting van maximaal 1 A4-tje van de wijze waarop u voornemens bent om per 1 juli 2024 invulling te geven aan een kwaliteitsmanagementsysteem ten behoeve van borging van de kwaliteit van het uitgevoerde werk.

4.7. Selectie

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

1. Regionale binding: Woonopmaat vindt het belangrijk om onderhoudspartners aan zich te binden met een regionale binding. Een aantal redenen voor Woonopmaat om aan 'regionale binding' belang te hechten zijn: Werkgelegenheidsaspect, Cultuuraspecten, Bestaand onderhoudsnetwerk tbv continuïteit in de dienstverlening, CO2-belasting gerelateerd aan reisbewegingen. Onder regionaal wordt in dit kader 'binnen een straal van 30 km vanuit centrum Heemskerk' verstaan. Er is in dit kader sprake van binding als opdrachtnemer op 1 januari 2024 een zelfstandige vestiging heeft binnen een straal van 30 km vanuit centrum Heemskerk. Ook een eventuele samenwerking met een loodgieter en electrabedrijf in dit gebied wordt positief gewaardeerd. De omstandigheid dat deze regionale binding reeds minimaal 10 kalenderjaren bestaat en/of dat het hoofdkantoor van opdrachtnemer ook in dit gebied is gevestigd levert in de selectiefase ook extra punten op.

Voor de exacte omschrijving, wegingsfactor en puntentelling van dit selectie criterium verwijzen wij u graag naar de bijlage 3.

Concrete vraagstelling: Met verwijzing naar bijlage 3 verzoeken wij u concreet en aantoonbaar inzichtelijk te maken in welke mate er sprake is van 'Regionale binding'.

Maximale omvang beantwoording vraagstelling 'Koppeling tussen systemen en portalen' exclusief eventuele bijlagen: 2 A4-tjes

2. Koppeling tussen systemen en portalen: Woonopmaat voorziet voordelen van een koppeling tussen systemen en portalen. Een aantal redenen om aan 'koppeling tussen systemen en portalen' belang te hechten zijn: efficiency – reduceren dubbele handelingen, beschikbaarheid van eenduidige, betrouwbare en up-to-date informatie voor zowel Woonopmaat als de onderhoudspartners, informatievoorziening en communicatie met huurders. Woonopmaat werkt in het mutatie-onderhoud met Casix. Ervaring van opdrachtnemer met Casix is een pre. Ervaring met een koppeling van het primaire systeem met een primair systeem van een woningcorporatie (Woonopmaat werkt met Tobias AX) is een pre.

Voor de exacte omschrijving, wegingsfactor en puntentelling van dit selectie criterium verwijzen wij u graag naar de bijlage 3.

Concrete vraagstelling: Met verwijzing naar bijlage 3 verzoeken wij u concreet en zoveel als mogelijk aantoonbaar inzichtelijk te maken in welke mate er ervaring is met 'Koppeling van systemen en portalen'.

Maximale omvang beantwoording vraagstelling 'Koppeling tussen systemen en portalen' exclusief eventuele bijlagen: 2 A4-tjes

3. Innovatief: Woonopmaat verwacht dat innovatie kan bijdragen aan kwaliteit van de dienstverlening aan huurders en/of verbetering van efficiency en/of verbetering van de kwaliteit van het uitgevoerde werk bij MO en BKT-renovaties in bewoonde staat.

Onder innovatief verstaan wij in dit kader: vernieuwend, grensverleggend, baanbrekend. Een innovatie kan een product, een dienst en/of een werkwijze zijn.

Voor de exacte omschrijving, wegingsfactor en puntentelling van dit selectie criterium verwijzen wij u graag naar de bijlage 3.

Concrete vraagstelling: Met verwijzing naar bijlage 3 verzoeken wij u concreet en zoveel als mogelijk aantoonbaar inzichtelijk te maken in welke mate u als onderhoudspartner innovatief bent in een mogelijke samenwerking met Woonopmaat in het MO en bij BKT-renovaties in bewoonde staat.

Maximale omvang beantwoording vraagstelling 'Innovatief' exclusief eventuele bijlagen: 2 A4-tjes.

Bij het toekennen van de punten per selectie criterium baseert de selectiecommissie zich uitsluitend op hetgeen in het kader van deze aanbesteding tijdig is aangeleverd via de aangegeven kanalen.

Het is aan de selectiecommissie om te beoordelen of uit uw aanmelding voldoende blijkt dat aan een aspect wordt voldaan. Indien Woonopmaat de toelichting onvoldoende duidelijk vindt, heeft zij het recht het aspect niet mee te wegen bij het vaststellen of wordt voldaan aan de geschiktheidseisen, dan wel welke score aan de deelnemer toe komt in het kader van het selectie criterium.

Bij gelijk puntenaantal is het aantal behaalde punten op het selectie criterium 'Regionale binding' beslissend. Als ook dit aantal gelijk is, dan wordt er geloot welk onderhoudsbedrijf op de lijst met onderhoudsbedrijven voor de gunningsfase komt. De loting zal transparant, desgewenst in aanwezigheid van deelnemende onderhoudsbedrijven, plaatsvinden.

4.8 Vervolgtraject

Voor de gehele tijdsplanning verwijs ik graag naar 3.1

De onderhoudsbedrijven ontvangen een gunningsleidraad en hebben vervolgens de mogelijkheid om vragen te stellen. In een Nota van Inlichtingen worden de vragen geanonimiseerd en beantwoord, waarna alle onderhoudsbedrijven op hetzelfde moment de Nota van Inlichtingen krijgen toegestuurd.

Mede op basis van op- en aanmerkingen vanuit de onderhoudsbedrijven stelt Woonopmaat vervolgens de definitieve gunningsleidraad en -uitvraag op en stuurt deze naar de onderhoudsbedrijven. In de gunningsleidraad staat alle informatie ten aanzien van gunningscriteria, weging en puntentelling en vormvereisten etc. Uiteraard wordt ook onderliggende informatie voor de prijsaanbieding aan de gunningsleidraad toegevoegd.

Als bijlagen bij de gunningsleidraad worden statische en dynamische bijlagen toegevoegd. Een statische bijlage blijft gedurende de looptijd van de overeenkomst ongewijzigd. U kunt hierbij denken aan de algemene inkoopvoorwaarden Woonopmaat, Verwerkersovereenkomst, Gedragscode voor uitvoerenden en Integriteitsbeleid Woonopmaat.

Een dynamische bijlage kan met wederzijds goedvinden van Woonopmaat en de onderhoudspartners gezamenlijk worden aangepast. De meest recente versie van een bijlage komt dan in de plaats van de vorige versie. Zolang er nog geen overeenstemming is over aanpassing van een dynamische bijlage is de huidige dynamische bijlage van kracht. Dynamische bijlagen kunnen reeds in de implementatiefase op verzoek van de onderhoudspartners onderwerp van gesprek zijn. Aanpassing van een dynamische bijlage kan met wederzijds goedvinden zelfs al voor 1 juli 2024 plaatsvinden. Woonopmaat zal zich in gesprekken over dynamische bijlagen in haar opstelling laten leiden door de in 3.1 beoogde resultaten.

Er zullen ook dynamische bijlagen zijn waar nog geen eerste versie vanuit Woonopmaat gepresenteerd kan worden. Dit gaat dan over onderwerpen die Woonopmaat en onderhoudspartners gezamenlijk na 1 juli 2024 gaan uitwerken.

Voorbeelden van dynamische bijlagen zijn:

- Procesbeschrijving MO en BKT-renovatie in bewoonde staat;
- KPI's en procesindicatoren;
- Management- en stuurinformatie;
- Kwaliteitsmanagementsysteem;
- Basiskwaliteit Woonopmaat inclusief materiaalstaat;
- Doorlooptijden in het mutatie-onderhoud;
- Deel van het prijzenboek* (incidentele aanpassing van materiaalprijzen, op- en toeslagen, handlingskosten, samenstelling pakketten, recepten);

*Wat ligt er wel vast in het 'Prijzenboek Woonopmaat' (statisch deel)?

- Uurlonen en periodieke indexering uurlonen per discipline;
- Arbeidswaarde per eenheid op regelniveau;
- Materiaalprijs (tot aan het moment dat conform voorgeschreven procedure een aangepaste materiaalprijs van kracht is);
- Periodieke indexering van de materiaalprijs;

Auteur: Thuis BV – John van Slobbe
Versie: Versie 3.0
Project: Aanbesteding MO en BKT-renovatie in bewoonde staat
Opdrachtgever: Marco Pieneman – Hoofd Dagelijks- en Wijkbeheer

Bijlagen

1. Algemene Inkoopvoorwaarden van Woonopmaat juli 2023
2. Duurzaam Dichtbij – Koersplan 2024 - 2030
3. Selectiecriteria inclusief weging en puntentelling
4. Basiskwaliteit Woonopmaat

Bijlagen ten behoeve van aanmelding:

- A. Eigen verklaring
- B. Referentieformulier
- C. Model vragenformulier
- D. Checklist voor inschrijvers