

De Groene Tuinen Beverwijk

Selectieleidraad ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van 82 sociale huurwoningen en de renovatie van 20 eengezinswoningen in Beverwijk

10 mei 2023



1. Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
1.1.	Niet aanbestedingsplichtig.....	2
1.2.	Leeswijzer.....	2
2.	Project.....	3
2.1.	Projectbeschrijving sloop-/ nieuwbouw	3
2.2.	Projectbeschrijving renovatie	3
2.3.	Projectlocatie	5
2.4.	Stedenbouwkundig plan	6
2.5.	Regisserend opdrachtgeverschap.....	6
2.6.	Bewoners en omwonenden	6
2.7.	Financiële kaders.....	6
3.	Algemene informatie over deze procedure.....	7
3.1.	Planning.....	7
3.2.	Overeenkomsten.....	7
3.3.	Vragen	8
3.4.	Selectiecommissie.....	8
3.5.	Bezwaartermijn	8
4.	Proces.....	9
4.1.	Opzet van de procedure	9
4.2.	Selectiefase	9
4.3.	Eigen verklaring.....	9
4.4.	Aanmelding als combinatie en in concern.....	9
4.5.	Formele toets.....	10
4.6.	Geschiktheid	10
4.7.	Selectie.....	13
4.8.	Dialogfase.....	14
4.9.	Gunningsfase en verder proces	14
5.	Bijlagen.....	15

1. Inleiding

Woonopmaat is voornemens om 82 sociale huurwoningen te realiseren en 20 eengezinswoningen te renoveren aan de Elink Sterkstraat en Berghuisstraat in Beverwijk. 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. Wel vindt deze uitvraag plaats in lijn om met ons inkoopbeleid, waarmee Woonopmaat haar inkoop 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

Woonopmaat heeft behoefte aan uitbreiding van haar woningvoorraad. Op basis van de vastgoedportefeuille is de ontwikkellocatie aan de Elink Sterkstraat en Berghuisstraat daarom aangewezen voor de sloop van 67 woningen en de bouw van ten minste 82 duurzame sociale huurwoningen/ huurappartementen.

In het projectgebied is Woonopmaat ook eigenaar van 20 grondgebonden sociale huurwoningen. De woningen komen, door de aanwezigheid van particuliere woningbezitters (10 woningen), in aanmerking voor grootschalige verduurzaming en renovatie. Hierna wordt dieper ingegaan op beide aspecten van de opdracht (sloop-/nieuwbouw (§ 2.1) en renovatie (§2.2)).

2.1. Projectbeschrijving sloop-/ nieuwbouw

Woonopmaat wil het ontwerp, de realisatie en mogelijk het onderhoud van deze woningen uitbesteden. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de inrichting van het bijbehorende openbare gebied onderdeel zal uitmaken van deze opgave. Meer informatie hierover volgt in de gunningsfase van deze procedure.

De opdracht ziet globaal op de volgende werkzaamheden:

- Het circulair slopen van de bestaande opstallen.
- Eventuele afstemming met Gemeente Beverwijk voor bouw- en woonrijp maken.
- Het ontwerpen en bouwen van circa 8 duurzame ééngezinswoningen en circa 74 appartementen.

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

1. Het realiseren van de (circulaire) sloop en nieuwbouw, uiterlijk vóór 1 augustus 2026;
2. Het binnen budget en overeenkomstig vigerende regelgeving 'kant en klaar' ontwikkelen en realiseren van de nieuwbouw. Uitgangspunt is dat er zoveel als mogelijk wordt gewerkt met onderhoudsarme materialen;
3. Op toekomstbestendige wijze realiseren van de nieuwbouw;
4. Optimaal omgevingsmanagement.

Voor het onderdeel sloop-/ nieuwbouw wil Woonopmaat zoveel mogelijk gebruik maken van standaard, bij voorkeur conceptmatige en/ of modulaire woningen die reeds op de markt verkrijgbaar zijn. Opdrachtnemer zal dus veel vrijheid krijgen om invulling te geven aan de kaders van dit project. Daarmee wil Woonopmaat inschrijvers de gelegenheid geven te zoeken naar optimalisaties binnen de gegeven uitgangspunten om de ambities en doelstellingen op de meest optimale manier te behalen en het liefste deze te overstijgen.

2.2. Projectbeschrijving renovatie

De 20 grondgebonden sociale huurwoningen dienen na renovatie minimaal een energie label A te verkrijgen. Daarbij is bijzondere aandacht voor de verhuurbaarheid en leefbaarheid van de woningen bij renovatie in bewoonde staat. Tot slot is een onderdeel van de werkzaamheden de bewonersbegeleiding en het ondersteunen van Woonopmaat bij het verkrijgen van goedkeuring van de bewoners op de renovatieplannen. Van deze bewoners dient 70% akkoord te gaan met de geplande renovatiewerkzaamheden. Opdrachtnemer heeft een ondersteunende rol in het verkrijgen van deze goedkeuring. Zie hiervoor bijlage 2 en 3. 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 (technisch) globaal op de volgende werkzaamheden:

- Energetische verbetering van de woningen 'De Standaard' (≤ 105 kWh/m², zie bijlage 4) door middel van:
 - Gevelrenovatie- en isolatie;
 - Het installeren van pv-panelen;
 - Het installeren van een gasloos verwarmingssysteem voor verwarming en warm tapwater bijvoorbeeld een zonneboiler, warmtepomp of WKO of een combinatie hiervan;
 - Het opwaarderen van de borstwering;
 - Het isoleren van het dak;
 - Het vervangen van vloeren indien de bewoner dit wenst, anders bodemisolatie;
 - Het vervangen van kozijnen en glas (HR++) inclusief bergingen;
 - Het isoleren van dakkapellen ;
 - Het aanbrengen van MV-ventilatie;
 - Het vervangen van alle radiatoren in de woning;
 - Het vervangen van alle badkamers, keukens en toiletten;
 - Het vervangen van groepenkast en toepassen elektrisch koken.

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 conform 'De Standaard', en de planningsuitgangspunten van de opdrachtgever.

Voor zowel de sloop-/ nieuwbouw als voor de renovatie heeft Woonopmaat uitgangspunten opgesteld welke in bijlage 5 en 6 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.

2.3. Projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich midden in een woonwijk grenzend aan een speeltuin, een Cruyff Court, het Buurthuis Wijk aan Duin en de school Wilgenroos.



Figuur 1

Hieronder treft u een overzicht aan, zie *figuur 2*, met daarin een weergave van het gebied sloop-/ nieuwbouw en renovatie.



Figuur 2

2.4. Stedenbouwkundig plan

Woonopmaat is in 2022 gestart met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en omwonenden. Samen met deze klankbordgroep wordt onder leiding van een stedenbouwkundige gewerkt aan een nieuwe stedenbouwkundige invulling. Deze invulling omvat het nieuw te realiseren programma van minimaal 82 woningen alsmede de bestaande 20 ééngezinshuurwoningen en 10 ééngezinskoopwoningen.

Verwachting is dat medio 2023 een indicatieverzoek bij de Gemeente Beverwijk wordt ingediend voor de uitwerking van dit stedenbouwkundig plan. Het is de planning het stedenbouwkundig ontwerp begin 2024 vast te stellen ter voorbereiding op een bestemmingsplanprocedure. Deze doorlooptijd (vaststelling stedenbouwkundigplan begin 2024) zorgt ervoor dat eventuele input voortkomend vanuit de opdrachtnemer waar nodig geïntegreerd kan worden en zo meerwaarde kan bieden voor het project.

2.5. Regisserend opdrachtgeverschap

Woonopmaat wil deze opgave uit gaan voeren als regisserend opdrachtgever, waarbij de opdrachtnemer een co-maker wordt van Woonopmaat. Woonopmaat gaat er vanuit dat dit leidt tot een beter resultaat tegen minder kosten. Over de wijze waarop wij de opdracht in de markt gaan zetten, gaan we dan ook graag met u in gesprek (dialoog).

2.6. Bewoners en omwonenden

Woonopmaat heeft als belangrijkste ambitie 'de bewoner centraal'. Daaraan wordt uitwerking gegeven middels 'zeven sleutels' die borgen dat de bewoner zich thuis voelt in zijn woning (bijlage 14). 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.

Belangrijke stakeholders in dit project zijn ook de omwonenden. Goed stakeholdermanagement is dus belangrijk voor de succesvolle uitvoering van deze opdracht.

2.7. Financiële kaders

In dit project zal voor de sloop-/ nieuwbouw met een plafondbedrag per woning worden gewerkt van € 250.000,- inclusief btw (prijspeil januari 2023). Op het plafondbedrag is de BDB reeks Woningbouw/ Nieuwbouw van toepassing. Uitgaande van de realisatie van minimaal 82 woningen betekent dit een plafondbedrag van € 20.500.000,- inclusief btw. Voor het plafondbedrag per woning is gekozen omdat er nog geen definitief stedenbouwkundig plan gereed is.

Voor het bedrag per woning dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Ontwerpontwikkeling;
- Slopen van bestaande opstallen;
- Realisatie van de hiervoor omschreven woningen.

Voor de renovatie van de 20 eengezinswoningen wordt gewerkt met een plafondbedrag van € 2.400.000,- inclusief btw (prijspeil oktober 2022). 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 de Standaard' ($\leq 105 \text{ kWh/m}^2$) door middel van:
 - Gevelrenovatie- en isolatie;

- Het installeren van pv-panelen;
- Het installeren van een gasloos verwarmingssysteem voor verwarming en warm tapwater bijvoorbeeld een zonneboiler, warmtepomp of WKO of een combinatie hiervan;
- Het opwaarderen van de borstwering;
- Het isoleren van het dak ;
- Het vervangen van vloeren indien de bewoner dit wenst, anders bodemisolatie;
- Het vervangen van kozijnen en glas (HR++) inclusief bergingen;
- Het isoleren van de dakkapellen;
- Het aanbrengen van MV-ventilatie;
- Het vervangen van alle radiatoren in de woning;
- Het vervangen van alle badkamers, keukens en toiletten;
- Het vervangen van groepenkast en toepassen elektrisch koken.

Het valt niet uit te sluiten dat er bijvoorbeeld met de energieopwekking synergie tussen de renovatie en nieuwbouw ontstaat. Deze optimalisaties dienen te vallen binnen de opgetelde plafondbedragen.

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	10 mei 2023
2	Uiterlijke termijn stellen van vragen	22 mei 2023
3	Verstrekken nota van inlichtingen	26 mei 2023
4	Uiterlijk indienen aanmelding selectiefase	5 juni 2023, 16:00
5	Uitslag selectiefase	21 juni 2023
6	Publicatie stukken dialoofase	26 juni 2023
7	Dialoofase	5 en 6 juli 2023
8	Uiterlijke termijn stellen van vragen Nvl 1	10 juli 2023, 16:00
9	Verstrekken nota van inlichtingen 1	17 juli 2023
10	Versturen definitieve uitvraag	24 juli 2023
11	Uiterlijke termijn stellen van vragen Nvl 2	6 september 2023
12	Verstrekken nota van inlichtingen 2	9 september 2023
13	Indienen Aanbieding	27 september 2023, 16:00
14	Planpresentaties	5/6 oktober 2023
15	Uitslag gunningsfase	31 oktober 2023
16	Verificatiefase en bezwaartermijn	31 oktober tot 30 november 2023
17	Beoogde datum sluiten Ontwikkelovereenkomst	december 2023

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 ontwerpontwikkeling en sloop een aparte prijsopgave te worden opgegeven. Bij gunning kunnen Woonopmaat en opdrachtnemer meerdere overeenkomsten sluiten. Te weten:

1. Ontwikkelovereenkomst sloop-/ nieuwbouw
2. Voorbereidingsovereenkomst renovatie
3. Uitvoeringsovereenkomst sloop-/ nieuwbouw*
4. Uitvoeringsovereenkomst renovatie*

Indien de opdracht wordt gegund, dan zal met deze partij eerst een Ontwikkelovereenkomst c.q. Voorbereidingsovereenkomst worden gesloten voor zowel de sloop-/ nieuwbouw als renovatie.

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

** De overeenkomsten hiervoor genoemd onder 3 en 4 zullen niet eerder dan na het afronden van de ontwikkel- en voorbereidingsfasen 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 22 mei 2023. Dit kan uitsluitend via freesen@woonopmaat.nl en miriam.vandalen@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. Erik Freesen 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 Erik Freesen freesen@woonopmaat.nl en miriam.vandalen@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. Proces

4.1. Opzet van de procedure

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

4.2. Selectiefase

Om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de gunningsfase, dient u zich uiterlijk op 5 juni 2023 voor 16:00 uur aan te melden via freesen@woonopmaat.nl en miriam.vandalen@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. 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.

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 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 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.

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

Kerncompetenties 1 en 2 gaan over het deel renovatie. Kerncompetenties 3, 4 en 5 gaan over het deel sloop-/ nieuwbouw.

1. Kerncompetentie 1: 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 10 sociale huurwoningen. Onder diensten op het gebied van bewonersbegeleiding en verhuizingen 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;

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.

2. Kerncompetentie 2: 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 10 grondgebonden woningen. Onder het verduurzamen en gasloos maken van woningen in bewoonde staat wordt in dit kader verstaan tenminste 5 van onderstaande werkzaamheden:

- 1) Gevelrenovatie- en isolatie;
- 2) Het installeren van pv-panelen;
- 3) Het installeren van een gasloos verwarmingssysteem voor verwarming en warm tapwater bijvoorbeeld een zonneboiler, warmtepomp of WKO of een combinatie hiervan;
- 4) Dak isoleren;
- 5) Het toepassen van vloer- of bodemisolatie;
- 6) Het vervangen van kozijnen en glas (HR++) ;
- 7) Het vervangen van groepenkast en toepassen elektrisch koken.

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

3. Kerncompetentie 3: Ervaring met hoogbouw als nieuwbouw

Opdrachtnemer dient de afgelopen vijf jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hoogbouw (woningbouw) van minimaal 4 lagen werd gerealiseerd.

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

4. Kerncompetentie 4: Ervaring met integrale projecten

Opdrachtnemer dient de afgelopen vijf jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd waarin een integraal woningbouwproject werd gerealiseerd. Onder een integraal woningbouwproject wordt verstaan de realisatie van minimaal 40 woningen bestaande uit een mix van grondgebonden en gestapelde woningen en het coördineren dan wel realiseren van bijbehorende infrastructuur.

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

5. Kerncompetentie 5: Ervaring met ontwerp en realisatie duurzame woningbouw

Opdrachtnemer dient de afgelopen vijf jaar ten minste één, maximaal twee, referentiewerk(en) naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hij verantwoordelijk was voor het ontwerp én de realisatie van duurzame woningbouw (project van tenminste 50 woningen). Onder duurzame woningbouw wordt in dit kader verstaan woningbouw waarin minimaal twee van de volgende aspecten terugkomen:

- 1) Aandacht voor energie en emissie
- 2) Biobased materiaalgebruik
- 3) Principes van passief bouwen
- 4) Circulaire principes
- 5) Modulair bouwen
- 6) Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen
- 7) Hoge duurzaamheidsprestaties

De begrippen genoemd bij kerncompetentie 5 zijn voor interpretatie vatbaar. Zie voor een nadere toelichting van wat Woonopmaat onder deze begrippen verstaat, bijlage 15. Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mogen maximaal 2 referenties worden overlegd. Wij willen u erop wijzen dat per referentie maximaal 7 aspecten gescoord kunnen worden. Met 2 referenties kunnen dus maximaal 14 aspecten gescoord worden.

Ten aanzien van de te overleggen referenties geldt het volgende:

- De referenties dienen aangeleverd te worden conform bijlage B.
- Voor het beoordelen van de referenties ingediend voor kerncompetentie 5 wordt uitgegaan van hetgeen omschreven in bijlage 15.
- 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 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 om deel te nemen aan de dialoog- en gunningsfase.

4.7. Selectie

Het doel is om drie partijen te selecteren voor de dialoog- en 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 kerncompetentie 5:

De nadere selectie zal plaatsvinden op basis van de ingediende referenties bij kerncompetentie 5. Daarbij wordt als volgt punten toegekend:

Aantal aspecten in beide referenties	Punten
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 2 van de genoemde aspecten	0
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 3 van de genoemde aspecten	1
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 4 van de genoemde aspecten	2
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 5 van de genoemde aspecten	3
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 6 van de genoemde aspecten	4
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 7 van de genoemde aspecten	5
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 8 van de genoemde aspecten	6
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 9 of 10 van de genoemde aspecten	7
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 11 of 12 van de genoemde aspecten	8
De referentie(s) beslaa(t)(n) gezamenlijk 13 of 14 van de genoemde aspecten	9

Ook bij het toekennen van de punten bij de nadere selectie, wordt uitgegaan van hetgeen is omschreven in bijlage 15. Het is aan de selectiecommissie om te beoordelen of uit uw aanmelding voldoende blijkt dat aan een aspect wordt voldaan. In de derde kolom op het referentieformulier vragen wij u een korte toelichting te geven waaruit voor Woonopmaat duidelijk blijkt dat inderdaad aan dit aspect is 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.

In het geval dat, na ranking, meer dan drie deelnemers voldoen aan de geschiktheidseisen en daarnaast ook een of meerdere deelnemers een gelijke score behalen zal voor de laatste te vergeven plaats(en), een loting plaatsvinden. Indien gewenst kunt u aanwezig zijn bij deze loting.

4.8. Dialoogfase

In de gunningsfase gaan wij 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 aanbieding te doen op basis van de definitieve uitvraag. Aan de partij die ons de aanbieding met de beste verhouding tussen prijs en kwaliteit biedt, wordt de opdracht gegund.

4.9. Gunningsfase en verder proces

Na de dialoogfase worden drie partijen uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. De opdracht zal worden gegund op basis van de beste prijs/kwaliteit verhouding van beide delen samen, waarbij zowel het renovatie deel als sloop-/ nieuwbouw deel gemiddeld voldoende moet scoren. Ten aanzien van de prijs geldt in ieder geval het hiervoor genoemde prijsplafond per deel. Woonopmaat denkt ten aanzien van het kwaliteitsonderdeel aan de volgende gunningscriteria:

- 1) De toekomstbestendigheid van de gerenoveerde en nieuwbouw woningen.
- 2) Een plan van aanpak voor de uitvoering van het project.

Na het selecteren van de winnaar vindt een verificatiefase plaats, om te toetsen of beide partijen over en weer dezelfde verwachtingen hebben. Daarna kunnen de Ontwikkelovereenkomst voor sloop-/ nieuwbouw en de Voorbereidingsovereenkomst voor de renovatiewerkzaamheden worden gesloten.

5. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig model
2. Uitgangspunten bewonersbegeleiding sloop nieuwbouw
3. Uitgangspunten bewonersbegeleiding renovatie
4. Standaard en streefwaarden voor woningisolatie
5. Uitgangspunten De Groene Tuinen nieuwbouw 08-02-2023
6. Uitgangspunten De Groene Tuinen renovatie 06-02-2023
7. Planning d.d. 11 april 2023
8. Aanvullend natuuronderzoek Elink Sterkstraat-Berghuisstraat Complex 2503 eindversie
9. PvE Vastgoed 21 oktober 2021
10. Prestatieafspraken Wonen 2021 Beverwijk – Heemskerk
11. Woonvisie 2025 Beverwijk – Heemskerk
12. Klimaatadaptatieplan 2021 – 2026 Beverwijk – Heemskerk
13. Algemene Inkoopvoorwaarden van Woonopmaat 1 oktober 2021
14. Hier ben ik thuis – Koersplan 2019-2023
15. Duiding duurzame aspecten t.b.v. geschiktheidseisen en selectie
16. Verslag marktconsultaties

Bijlagen ten behoeve van aanmelding:

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