

SELECTIELEIDRAAD RAAMOVEREENKOMST VERDUURZAMINGSAAHPAK 5 COMPLEXEN MET PORTIEKETAGEWONINGEN



Projectnaam	Verduurzaming Portieketageflats
Complex	2507 Meerestein Oost 2508 Wonex 2510 Pilotenbuurt 2511 De Ooijevaar 3648 Beneluxlaan e.o.
Document	Selectieleidraad
Opgesteld door	José van Spaandonk
Datum	8 mei 2024
Status	definitief

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
1.1	De Aanbestedingswet 2012 is niet van toepassing.....	4
1.2	Leeswijzer.....	4
2.	WOONOPMAAT	5
2.1	Koersplan ‘Duurzaam Dichtbij’ 2024-2030	5
2.2	Regisserend opdrachtgeverschap	5
2.3	Visie op duurzaamheid.....	6
2.4	Contracteren en aanbesteden	6
3.	PROJECT	7
3.1	Scope	7
3.2	Projectomschrijving aanpak verduurzaming en renovatie	7
3.3	Projectresultaat	9
4.	ALGEMENE INFORMATIE OVER DEZE PROCEDURE	10
4.1	Planning.....	10
4.2	Overeenkomsten.....	10
4.3	Vragen	11
4.4	Selectiecommissie	11
4.5	Bezwaartermijn	11
5.	PROCEDURE.....	12
5.1	Opzet van de procedure.....	12
5.2	Selectiefase.....	12
5.3	Eigen verklaring	12
5.4	Aanmelding als combinatie en in concern	13
5.5	Formele toets	13
5.6	Geschiktheidseisen.....	13
a.	Financieel	13
b.	Beroepsbevoegdheid	14
c.	Beroepsbekwaamheid.....	14
5.7	Selectiecriteria ten behoeve van een nadere selectie	16
5.8	Gunningsfase en verder proces.....	17
6.	BIJLAGEN	19

1. INLEIDING

Woonopmaat gaat haar bezit toekomstbestendig maken. Onze woningen willen we betaalbaar voor de doelgroep beschikbaar houden. 'Duurzaam Dichtbij' bepaalt daarbij onze koers. Daarom gaan we vijf complexen met ongeveer 1000 portieketagewoningen – gebouwd rond 1960 – in bewoonde staat verduurzamen en renoveren.

Wij zijn voor deze aanpak (ontwerp + uitvoering) op zoek naar de meest geschikte realisatiepartners. Daarom organiseren we deze selectieprocedure. Het uiteindelijke doel is om voor de verduurzamingsaanpak twee realisatiepartners via een raamovereenkomst te contracteren.



1.1 De Aanbestedingswet 2012 is niet van toepassing

De Europese Commissie meent dat woningcorporaties onder de Europese aanbestedingsplicht zouden moeten vallen. Vermoedelijk stapt zij voor een uitspraak naar het Hof van Justitie van de Europese Unie. De Nederlandse overheid en brancheorganisatie Aedes zijn van mening dat woningcorporaties niet aanbestedingsplichtig zijn. Woonopmaat volgt deze lijn en stelt zich op het standpunt geen aanbestedende dienst te zijn. Op deze opdracht is de aanbestedingswet- en regelgeving 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 vertellen we u wie wij zijn, waar we voor staan en hoe wij onze rol als opdrachtgever zien. In hoofdstuk 3 staan de belangrijkste uitgangspunten van deze uitvraag en het project. In hoofdstuk 4 treft u algemene informatie over de procedure, gevolgd door een beschrijving van het selectieproces in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 staat een overzicht met de relevante bijlagen.

2. WOONOPMAAT

Onze bewoners een echt thuis bieden, dát is ons doel en onze passie.

Woonopmaat is een wooncorporatie met circa 8.800 sociale huurwoningen in Heemskerk, Beverwijk en Wijk aan Zee. Met ruim 70 medewerkers zetten we ons dagelijks in om onze bewoners een thuis te bieden. We bieden betaalbare en comfortabele woningen, die passen bij de woonbehoeften van onze huidige én toekomstige bewoners. We werken mee aan een prettige en veilige buurt en zijn daarin zichtbaar en dichtbij. We bieden een optimaal klantcontact en zorgen voor goed onderhoud. We kiezen voor duurzame oplossingen en werken daarmee aan een beter milieu. Met nieuwe woonproducten en dienstverlening reageren we op de veranderende wensen van bewoners. We vinden het belangrijk dat onze bewoners zich ook thuis voelen bij Woonopmaat. Gastvrijheid staat daarom centraal bij alles wat we doen.

2.1 Koersplan ‘Duurzaam Dichtbij’ 2024-2030

In ons Koersplan Duurzaam Dichtbij 2024-2030 (bijlage 1) leest u wat we de komende jaren willen bereiken en hoe we hieraan invulling geven. Ons antwoord op de ontwikkelingen die spelen, hebben we vertaald naar 5 sleutels, 5 sleutels die samenvatten wat wij de komende jaren gaan doen.

Voorop staat dat Woonopmaat een gastvrije organisatie wil zijn. Hierover gaat de eerste sleutel. Zo’n organisatie willen we zijn. Daar ligt onze prioriteit. Bewoners zijn én voelen zich betrokken bij de keuzes van Woonopmaat. Bij ieder project wordt een klankbordgroep opgericht, waarmee we samen de plannen maken en de besluitvorming voorbereiden die impact heeft op de woonsituatie.

Onderstaande klantwaarden zijn ingebed in onze organisatie:

- Gastvrij - Bewoners voelen zich thuis, in de woning én bij ons!
- Persoonlijk - We zijn dichtbij, uitnodigend en betrokken
- Verantwoordelijkheid nemen - We zetten ons maximaal in voor een passende oplossing
- Betrouwbaar - We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen, we komen onze afspraken na
- Luisteren - Bewoners voelen zich echt gehoord
- Maatwerk - We bieden maatwerkoplossingen als de situatie daarom vraagt
- Plezier - We zijn toegewijd, gepassioneerd en overtreffen soms zelfs de verwachtingen.

De waardering van de dienstverlening en het vertrouwen in Woonopmaat is stabiel hoog. Onze ambitie is om op alle onderdelen van het huurdersoordeel een A-label corporatie te zijn. We willen bij de 10% best scorende woningcorporaties horen en een 9 behalen in de door KWH gemeten klantwaardering.

2.2 Regisserend opdrachtgeverschap

Woonopmaat voert haar projecten uit in de rol van regisserend opdrachtgever. De opdrachtnemer wordt daarbij een partner van Woonopmaat. Vanzelfsprekend verwachten we van opdrachtnemers, dat ze onze klantwaarden onderschrijven en ernaar handelen bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Regisserend opdrachtgeverschap betekent dat Woonopmaat de doelstellingen die in het project bereikt moeten worden duidelijk maakt (het ‘wat’). De wijze waarop ze bereikt worden, laten we in beginsel over aan onze projectpartners (het ‘hoe’). We houden ons daarom minder bezig met het proces en juist meer met het eindresultaat. Wij willen graag maximaal gebruik 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.

2.3 Visie op duurzaamheid

Woonopmaat heeft een duurzaamheidsvisie (zie bijlage 2). Deze visie is vertaald in uitgangspunten van beleid.

Dit project geeft invulling aan de duurzaamheidsvisie doordat we voor de portiekwoningen de warmtevraag gaan beperken. We hanteren als strategie het beperken van de warmtevraag door bouwdelen (dak, gevel, vloer, kozijnen) op het niveau van 'De Standaard'¹ te isoleren. Dit wordt gecombineerd met het toepassen van (minimaal) mechanische afzuiging met CO₂-sturing, duurzaam opgewekte energie en de voorbereiding op elektrisch koken en de gasloze warmtevoorziening waar in de toekomst op wordt overgeschakeld.

Bij nieuwbouw en renovatie bouwt Woonopmaat waar mogelijk circulair en wordt gebruik gemaakt van biobased materialen. We zijn in voor bewezen innovatieve manieren om materialen te hergebruiken en hun levensduur te verlengen. We omarmen de mogelijkheden van demontabel bouwen. Woonopmaat wil sloopmateriaal hergebruiken en het toepassen van nieuwe bouwmaterialen en grondstoffen zoveel mogelijk terugdringen.

Op het gebied van klimaatadaptatie willen we ons inzetten voor het beperken van wateroverlast, hittestress en droogte op en rond de woningen (o.a. door toepassing groenblauwe daken). Flora en fauna krijgt een belangrijke plek in alle projecten. Het opstellen van een activiteitenplan voor flora en fauna en de aanvraag ontheffing Omgevingswet loopt.

We willen bewoners een gezonde leefomgeving bieden. Daarom verbeteren we de woningen en gaan we vocht- en schimmelproblematiek tegen. We ondersteunen bewoners om het energieverbruik te verminderen. We zorgen voor goede voorlichting over duurzame technieken.

2.4 Contracteren en aanbesteden

Als professioneel opdrachtgever hebben we de manier van samenwerken met opdrachtnemers bewust vorm gegeven. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid en de algemene inkoopvoorwaarden van Woonopmaat zijn terug te vinden op onze website via <https://www.woonopmaat.nl/bestuur-en-organisatie>

¹ <https://aedes.nl/verduurzaming/de-standaard-voor-isolatie-wat-betekent-dat-voor-woningcorporaties>

3. PROJECT

De vijf complexen met portieketageflats voldoen niet aan de maatstaven die zijn vastgelegd in ons Koersplan 2024-2030 'Duurzaam Dichtbij', daarom gaat Woonopmaat ze verduurzamen en renoveren. De strategische keuze is de levensduur te verlengen met 25 jaar en de aanpak in bewoonde staat uit te voeren.

Omdat de opdrachten voor de verduurzamingsaanpak van de verschillende complexen min of meer hetzelfde zijn en vanwege de wens om processen te blijven verbeteren (profiteren van 'lessons learned') bij de vervolgaanpak, willen we werken met vaste partners. Daarom kiezen we voor de raamovereenkomst als contractvorm. De model Raamovereenkomst zal in de Gunningsleidraad worden gedeeld.

In de voorbereidende fase van de aanbestedingsprocedure hebben we besloten om twee partijen te gaan selecteren voor een raamovereenkomst. In onze ogen biedt dit het beste perspectief om binnen het kader van geld en planning de beoogde projectresultaten te halen.

3.1 Scope

De scope is het verduurzamen en renoveren van vijf complexen met in totaal ongeveer 1000 portieketagewoningen in Beverwijk (en gedeeltelijk in Heemskerk), waarbij de resterende levensduur met 25 jaar wordt verlengd.

Het verduurzamen en renoveren van deze vijf complexen is vastgelegd in de meerjareninvesteringsbegroting (MJIB) van Woonopmaat.

Per complex dienen – op hoofdlijnen – de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Ontwerp, ontwikkeling en uitvoering van het project
- Bewonersbegeleiding inclusief het ophalen van 70% draagvlak bij bewoners met betrekking tot de aanpak
- Energetische verbetering van de woningen naar minimaal 'De Standaard'
- Alle overige maatregelen ten behoeve van de levensduurverlenging van tenminste 25 jaar.

In de gunningsleidraad worden de verdere uitgangspunten voor bewonersbegeleiding verstrekt.

3.2 Projectomschrijving aanpak verduurzaming en renovatie

In dit deel zoomen we verder in op de opgave.

Bij de verduurzamingsaanpak zijn de volgende complexen betrokken:

- Meerestein Oost (4 bouwblokken, 122 won.)
- Beneluxlaan eo (7 bouwblokken, 232 won.)
- Pilotenbuurt (8 bouwblokken, 208 won.)
- De Ooijevaar (2 bouwblokken, 120 won.)
- WONEX (10 bouwblokken, 288 won.)

Bijlage 3 bevat de complexbeschrijvingen. In de gunningsfase zullen wij uitgebreide informatie verstrekken, zoals: bouwtekeningen uit het archief, rapportages, VABI-gegevens, onderhoudsgegevens, gegevens CV-installaties, etc.

In grote lijnen is de aanpak voor ieder complex gelijk:

1. Het accent komt te liggen op isolatie van de schil (gevels en dak)
2. Begane grondvloeren en/of vloeren boven bergingen en garages worden geïsoleerd
3. Kozijnen worden vervangen en voorzien van HR++ glas of beter
4. Voorbereiden plaatsing PV-panelen² en aanpassen E-installatie meterkast
5. Indien nodig worden overige installaties meegenomen (o.a. installatie mechanische ventilatie, het uitgangspunt is dat er gedurende 10 jaar geen onderhoud en/of vervanging meer hoeft plaats te vinden)
6. Upgrade portieken en bergingen
7. De uitvoering gaat plaatsvinden in bewoonde staat.

In het kader van wettelijke afspraken moet er vaart worden gemaakt met de verduurzamingsaanpak. In ieder geval moeten eind 2028 alle slechte energielabels zijn uitgebannen. Onze ambitie is om eind 2028 alle complexen te hebben verduurzaamd en gerenoveerd. Om de woningen goed voor te bereiden op een gasloze warmtevoorziening, moeten ze qua warmtevraag aansluiten op het niveau van 'De Standaard'. Dit niveau is daarom het uitgangspunt in het Programma van Eisen voor de aanpak. De volgende stap is om de woningen daadwerkelijk van het gas te halen. Het gasloos maken van de woningen is nu dus geen onderdeel van de scope.

Het voornemen is in 2025 te starten met de uitvoering van de complexen 2507 Meerestein Oost en 3648 Beneluxlaan. De verdeling van de totale scope onder de twee raamcontractanten zal in onderlinge afstemming tussen Woonopmaat en de twee partners plaatsvinden. In principe start de contractant met de hoogste score in de gunningsfase met de aanpak van het eerste complex en nummer 2 met het tweede. Het uitgangspunt is een evenwichtige verdeling van de werkzaamheden. Ieder project zal tussentijds worden geëvalueerd en na afronding van de werkzaamheden vindt een klanttevredenheidsmeting via KWH plaats. Indien er keuzes moeten worden gemaakt, die leiden tot enige onevenwichtigheid in de verdeling van de werkzaamheden, prevaleert de partij met de beste score op klanttevredenheid.

Voor de verduurzaming en renovatie van meergezinswoningen, zoals betrokken in deze scope, waarbij uitvoering plaatsvindt in bewoonde staat, met een levensduurverlenging van 25 jaar, wordt qua bouwkosten uitgegaan van een plafondbedrag van €62.000,00 incl. opslagen en BTW per woning (prijsspeil 2023). Het vervangen van badkamers, keukens en toiletten is geen onderdeel van de aanpak.

² Woonopmaat heeft het plaatsen van PV-panelen uitbesteed aan Sunenergetic. Bij de uitvoering van de verduurzamingsaanpak wordt het plaatsen van de panelen als 'directielevring' ingebracht. De realisatiepartner krijgt een coördinerende rol en wordt verantwoordelijk voor de voorbereidende maatregelen.

3.3 Projectresultaat

BEOOGDE PROJECTRESULTATEN

Met dit project dienen de volgende projectresultaten te worden behaald:

1. De verduurzaming / renovatie van de vijf complexen is uitgevoerd binnen de gestelde kaders van geld en planning.
2. De klanttevredenheid (gemeten via KWH) is minimaal een 8. We horen qua huurdersoordeel bij de 10% best scorende woningcorporaties.
3. De woningen voldoen na renovatie aan de normen van 'De Standaard'.
4. Alle woningen hebben na de renovatie een energielabel B of hoger.
5. De exploitatieduur van de woningen is verlengd met 25 jaar.

4. ALGEMENE INFORMATIE OVER DEZE PROCEDURE

4.1 Planning

Voor deze procedure is de volgende indicatieve planning van kracht.

SELECTIE REALISATIEPARTNERS RAAMOVEREENKOMST VERDUURZAMING PORTIEKETAGEFLATS		
<i>fase</i>	<i>onderdeel</i>	<i>planning</i>
selectiefase	publicatie selectieleidraad	8 mei 2024
	uiterlijke datum voor het stellen van vragen over de selectieleidraad	22 mei 2024
	versturen nota van inlichtingen	31 mei 2024
	uiterlijke datum indienen documenten om deel te nemen aan selectie	11 juni 2024
	versturen selectiebesluiten + voorlopige gunningsleidraad	26 juni 2024
overlegfase	schouw blok + woningen complex Meerestein Oost	2024/wk28
	voeren dialooggesprekken + verslaglegging	2024/wk29
	uiterlijke datum voor het stellen van vragen over de voorlopige gunningsleidraad	2024/wk30
inschrijvings- en gunningsfase	versturen definitieve gunningsleidraad (incl. NVI 1 ^e vragenronde)	2024/wk35
	uiterlijke datum voor het stellen van vragen over de def gunningsleidraad	2024/wk37
	versturen nota van inlichtingen	2024/wk39
	ontvangst inschrijvingen	2024/wk42
	goedkeuring gunningsbesluit MT	2024/wk47
	goedkeuring gunningsbesluit RvC	2024/wk49
	versturen gunningsbeslissing	2024/wk49
contractfase	bezwaartermijn	2024/wk51
	versturen definitieve gunning	
	ondertekening raamovereenkomst	2025/wk02

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

4.2 Overeenkomsten

De opdracht zal worden gegund op basis van de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit verhouding. Zoals eerder aangegeven is het de bedoeling om twee partijen te contracteren. Indien de opdracht wordt gegund, dan zal met de nummer 1 en nummer 2 een Raamovereenkomst worden gesloten.

Per complex kunnen Woonopmaat en één van de twee raamcontractanten meerdere nadere overeenkomsten sluiten, te weten:

1. Voorbereidingsovereenkomst renovatie
2. Uitvoeringsovereenkomst renovatie*

Op deze overeenkomsten zijn de algemene inkoopvoorwaarden van Woonopmaat (juli 2023) van toepassing (bijlage 4).

Het voornemen is de Voorbereidingsovereenkomst voor het complex Meerestein Oost mee te nemen in de besluitvorming met betrekking tot de gunning van de Raamovereenkomst.

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. Voordat 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.

4.3 Vragen

Vragen over de selectiefase van deze uitvraag kunt u stellen tot **uiterlijk 22 mei 2024, 16.00 uur**. Dit kan uitsluitend via vanspaandonk@woonopmaat.nl en meuffels@woonopmaat.nl. Wij vragen u hiervoor het model vragenformulier te gebruiken (bijlage A). 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.

4.4 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 en een lid van het Huurdersplatform.

De inkoopadviseur en de projectregisseur, zullen de selectiecommissie begeleiden (procesbegeleiding). Woonopmaat kan de samenstelling van de selectiecommissie wijzigen, als de situatie daar om vraagt.

4.5 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 vanspaandonk@woonopmaat.nl en meuffels@woonopmaat.nl.

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

5. PROCEDURE

5.1 Opzet van de procedure

De inkoopprocedure voor de aanbesteding van de Raamovereenkomst is opgebouwd uit drie fasen; (1) de selectiefase, (2) de dialoofase, (3) de gunningsfase. Het proces werkt als een trechter. De selectiefase is openbaar, verdere deelname aan de procedure verloopt op uitnodiging. Na afronding van de selectiefase worden maximaal vijf partijen uitgenodigd voor het doen van een inschrijving in de gunningsfase. Op basis van de nog beschikbaar te stellen concept gunningsleidraad en een schouw van het eerste complex dat wordt aangepakt, vindt dialoog plaats.

Voorafgaand aan de inkoopprocedure heeft een marktconsultatie plaatsgevonden, waarbij vijf partijen zijn geconsulteerd (voor verslaglegging zie bijlage 5).

Voorliggend document heeft betrekking op de selectiefase. In deze fase maken we onze vraag via Tenderd aan de markt bekend en kunnen geïnteresseerde partijen zich bij ons melden.

Voor de selectie van de beste partijen met de beste aanbieding zijn de geschiktheidseisen, selectiecriteria en gunningscriteria belangrijk. De aspecten die Woonopmaat cruciaal vindt voor het project, komen tot uitdrukking in de selectie –en gunningscriteria en het daaraan verbonden afwegingskader.

5.2 Selectiefase

Om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de gunningsfase, wordt partijen gevraagd zich **uiterlijk 11 juni 2024, 16:00 uur** aan te melden via vanspaandonk@woonopmaat.nl en meuffels@woonopmaat.nl. Bij de aanmelding moeten in ieder geval de volgende documenten worden overlegd:

- Eigen verklaring
- Uittreksel uit de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden
- Graydon of Dun & Bradstreet rapportage
- De gevraagde referentieprojecten ten behoeve van de geschiktheidseisen inclusief de toelichting ten aanzien van de selectiecriteria.

5.3 Eigen verklaring

In de aanmelding moeten partijen schriftelijk verklaren dat:

- De onderneming voor niet meer dan 30% van de jaaromzet afhankelijk is van Woonopmaat
- de onderneming financieel gezond is
- de inschrijver en de 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.
- de 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.

- de onderneming niet in staat van faillissement of liquidatie verkeert of dat voor de onderneming geen surseance van betaling is aangevraagd.

Wij vragen u voor de eigen verklaring gebruik te maken van de model verklaring (bijlage B).

De eigen verklaring dient ondertekend te zijn door een daartoe rechtsgeldige vertegenwoordiger. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te volgen uit het ingediende Uittreksel van de Kamer van Koophandel. De naam van de persoon die ondertekent, dient dus terug te vinden zijn in het Uittreksel van de Kamer van Koophandel. Uit het Uittreksel blijkt ook dat diegene bevoegd is tot vertegenwoordiging van de onderneming.

5.4 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 aanmelding als combinatie, dient iedere combinant een Eigen verklaring, het Uittreksel van de Kamer van koophandel en de Graydon of Dun & Bradstreet rapportage in te dienen. Bij gunning van de opdracht aan een combinatie dient iedere combinant 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 de aanmelder 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.

5.5 Formele toets

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

5.6 Geschiktheidseisen

Nadat vastgesteld is dat de aanmelding conform de formele vereisten is uitgevoerd, worden partijen beoordeeld op basis van geschiktheidseisen.

a. Financieel

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

Dat voldaan wordt aan de financiële voorwaarden dient te worden aangetoond door het overleggen van een Graydon rapportage (PD rating). Ten behoeve van deze geschiktheidseis dient de aanmelder minimaal over een van de volgende ratings te beschikken:

<i>Graydon Rating</i>	<i>Omschrijving</i>
AAA	Het kredietrisico is zeer laag
AA	Het kredietrisico is laag
A	Het kredietrisico is laag
BBB	Het kredietrisico is gemiddeld
BB	Het kredietrisico is gemiddeld
B	Het kredietrisico is gemiddeld

Indien de gevraagde Graydon score niet beschikbaar is, kan de financiële gezondheid van de onderneming worden aangetoond door de (concept) jaarcijfers van de afgelopen 3 jaar te overleggen inclusief een accountantsverklaring over de financiële continuïteit van de onderneming. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien hier zwaarwegende redenen voor zijn. Inschrijver wordt in dat geval gevraagd het gebruik van de jaarcijfers toe te lichten in de aanmelding. Wij kunnen nadere voorwaarden stellen. Ook houdt Woonopmaat 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.

b. Beroepsbevoegdheid

Opdrachtnemer dient te zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Bij aanmelding dienen partijen een uittreksel KvK toe te voegen, 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.

c. Beroepsbekwaamheid

Kerncompetentie 1 (K.1): Bewonersbegeleiding bij verduurzamingsaanpak portieketagewoningen

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 70 sociale portieketagewoningen in bewoonde staat.

Wat verstaan wij onder diensten op het gebied van bewonersbegeleiding? Het namens de opdrachtgever op actieve wijze organiseren van de benodigde afstemming ten behoeve van de renovatie:

1. Bewoners zijn begeleid tijdens het hele uitvoeringsproces, met direct contact tussen opdrachtnemer en bewoners. Opdrachtnemer was verantwoordelijk voor borging van met bewoners gemaakte afspraken;
2. Er is tijdig en op effectieve wijze informatie verstrekt over de uit te voeren werkzaamheden op basis van duidelijke en begrijpelijke communicatie op b1 niveau, rekening houdend met diverse taal- en culturele achtergronden;
3. Er is (empathisch) geluisterd naar bewoners wanneer daar behoefte aan was;
4. Problemen/uitdagingen zijn vroegtijdig gesignaleerd en hier is adequaat op gereageerd en naar gehandeld;
5. Er werd een proactieve en passende oplossing geboden bij onverwachte uitdagingen;
6. Er is extra en passende ondersteuning geboden aan kwetsbare bewoners volgens de sociale kaart of bewoners met een medische indicatie;
7. Weerstand vanuit bewoners is voorkomen door adequaat handelen tijdens de uitvoering.

Uit de toelichting op de referentie dient duidelijk, aan de hand van een of meerdere concrete voorbeelden, te blijken dat opdrachtnemer op zijn minst zes van de zeven diensten heeft geleverd.

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

Kerncompetentie 2 (K.2): Ervaring met verduurzamen en renoveren van portieketagewoningen

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 renoveren, zowel met betrekking tot het ontwerp, de voorbereiding als ook de uitvoering, van portieketagewoningen in bewoonde staat van ten minste 70 woningen.

Minimaal 4 van onderstaande onderdelen maakten deel uit van de verduurzamingsaanpak.

1. gevelrenovatie- en isolatie
2. het installeren van pv-panelen
3. het isoleren van de begane grondvloer
4. dak isolatie
5. het vervangen van kozijnen en glas (minimaal HR++)
6. Het vervangen van groepenkast incl. voorbereiden E-installatie op elektrisch koken en plaatsing PV-panelen

Uit toelichting op de referentie dient duidelijk, aan de hand van een of meerdere concrete voorbeelden, te blijken dat opdrachtnemer aan bovenstaande eis heeft voldaan. 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 het modelformulier bijlage C. Het ingevulde formulier mag maximaal 7 A4 pagina's omvatten. Het is toegestaan de rijhoogtes aan te passen. Het is niet toegestaan het lettertype en –formaat en de kolombreedtes aan te passen.
- 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.
- Bij de referentie(s) dient een tevredenheidsverklaring van opdrachtgever worden bijgevoegd.
- Met betrekking tot (één van) de referentie(s) dient u een communicatie uiting, zoals een nieuwsbrief, waarin informatie werd verstrekt over uit te voeren werkzaamheden, aan te leveren.
- Aanmelder mag zich beroepen op referentieprojecten die door hem/haar in onderaanneming zijn uitgevoerd, mits kan worden aangetoond dat het desbetreffende onderdeel door aanmelder zelf is uitgevoerd.
- De gegadigde mag refereren aan in combinatie uitgevoerde referentieprojecten. Deze ervaring telt bij de beoordeling alleen mee voor aanmelder kan aantonen dat het desbetreffende onderdeel door aanmelder zelf is 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 aanmelder 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.

De geschiktheidseisen gelden als 'knock-out' criteria. Partijen die niet voldoen aan deze geschiktheidseisen komen niet in aanmerking om deel te nemen aan de gunningsfase.

5.7 Selectiecriteria ten behoeve van een nadere selectie

Het doel is om vijf partijen te selecteren voor de gunningsfase. Indien op basis van de geschiktheidseisen meer dan vijf partijen geschikt worden bevonden, dan zullen de aanmeldingen worden getoetst aan de selectiecriteria zoals hieronder beschreven. Deze toets vindt plaats op basis van de toelichting in bijlage C met betrekking tot de aangeleverde referenties voor de geschiktheidseisen.

Algemeen

1. Heeft uw bedrijf ervaring met het onder een raamovereenkomst uitvoeren van renovatiewerkzaamheden van portieketagewoningen voor een woningcorporatie? Indien aanmelder dit goed en op SMART- wijze onderbouwt, worden hier punten aan toegekend.
2. Heeft uw bedrijf aantoonbaar ervaring met optimalisatie van de planning gedurende de looptijd van de werkzaamheden? Heeft uw bedrijf maatregelen ingebracht die hebben bijgedragen aan het verkorten van de doorlooptijd van de uitvoering om daarmee de overlast voor bewoners te reduceren? Indien aanmelder dit goed en op SMART-wijze onderbouwt, worden hier punten aan toegekend.

Met betrekking tot kerncompetentie 1: Bewonersbegeleiding

1. Is een externe klantwaardering met betrekking tot de eindevaluatie, bij voorkeur KWH-meting, uitgevoerd? Geef graag aan wat voor een meting, door welk instituut gemeten, resultaat meting.
2. Wij vragen u om een toelichting op welke wijze met bewoners is gecommuniceerd over de uit te voeren werkzaamheden. We toetsen daarbij in welke mate die aansluit bij onze klantwaarden.
3. Wij beoordelen in hoeverre de aangeleverde communicatie uiting voldoet aan onze Schrijfwijzer voor communicatie uitingen (zie bijlage 6).
4. Wij vragen u om het beschrijven van de werkwijze ten aanzien van het signaleren, opvolgen en afhandelen van problemen. We toetsen daarbij in welke mate die aansluit bij onze klantwaarden.
5. Heeft uw bedrijf innovatieve maatregelen op het gebied van bewonersbegeleiding ingebracht, die succesvol zijn geïmplementeerd? Woonopmaat beoordeelt of sprake is van een innovatieve maatregel en of voldoende is aangetoond dat deze succesvol is geïmplementeerd.

Met betrekking tot kerncompetentie 2: Ervaring met verduurzamen en renovaties van portiekflats

1. Heeft uw bedrijf innovatieve maatregelen op het gebied van verduurzaming ingebracht, die succesvol zijn geïmplementeerd? Bijvoorbeeld op het gebied van klimaatadaptatie (verlagen hittestress of maatregelen ten behoeve van waterberging), CO2 reductie, circulariteit of biobased bouwen. Woonopmaat beoordeelt of sprake is van een innovatieve maatregel en of voldoende is aangetoond dat deze succesvol is geïmplementeerd.
2. Heeft uw bedrijf voorstellen ingebracht die hebben bijgedragen aan het verlagen van de Total Costs of Ownership? Woonopmaat beoordeelt of sprake is van een effectieve maatregel en of voldoende is aangetoond dat deze succesvol is geïmplementeerd.

De nadere selectie zal plaatsvinden op basis van een inhoudelijke beoordeling van de toelichting met betrekking tot de aangeleverde referenties. Daarbij wordt als volgt punten toegekend:

Hoofdcriterium	Subcriterium	Maximale score
K.1 en/of K.2	Heeft uw bedrijf ervaring met het onder een raamovereenkomst uitvoeren van renovatie van portieketagewoningen voor een woningcorporatie?	ja: 25 punten nee: 0 punten
K.1 en/of K.2	Heeft uw bedrijf aantoonbaar ervaring met optimalisatie van de planning gedurende de looptijd van de werkzaamheden?	ja: 25 punten nee: 0 punten
K.1	Externe klantwaarderingssmeting eindevaluatie	meting met score ≥ 8 : 20 punten meting met score 7,5-8: 10 punten meting met score $< 7,5$: 0 punten
K.1	Klantwaarderingssmeting is uitgevoerd door KWH	ja: 15 punten nee: 0 punten
K.1	In hoeverre sluit de wijze waarop met bewoners is gecommuniceerd over de uitvoeren werkzaamheden aan op de klantwaarden van Woonopmaat?	Sluit goed aan: 10 punten Sluit voldoende aan: 5 punten Sluit niet aan: 0 punten
K.1	In hoeverre sluit de gepresenteerde communicatie uiting aan op de Schrijfwijzer van Woonopmaat?	Sluit goed aan: 10 punten Sluit voldoende aan: 5 punten Sluit niet aan: 0 punten
K.1	In hoeverre sluit de werkwijze voor probleemsigalering, opvolging en afhandeling aan op de klantwaarden van Woonopmaat?	Sluit goed aan: 10 punten Sluit voldoende aan: 5 punten Sluit niet aan: 0 punten
K.1	Bedrijf heeft innovatieve maatregelen op het gebied van bewonersbegeleiding ingebracht en succesvol geïmplementeerd	ja: 10 punten nee: 0 punten
K.2	Bedrijf heeft innovatieve maatregelen op het gebied van duurzaamheid ingebracht en succesvol geïmplementeerd	ja: 20 punten nee: 0 punten
K.2	Bedrijf heeft effectieve voorstellen ingebracht die hebben geleid tot het verlagen van de TCO	ja: 20 punten nee: 0 punten

In het geval, na ranking, meer dan vijf 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 (K.1) 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.

5.8 Gunningsfase en verder proces

De opdracht wordt gegund op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Met de twee partijen die het hoogste scoren, wordt afzonderlijk een aparte raamovereenkomst gesloten. Daarbij geldt dat de winnende inschrijvingen minimaal een voldoende moeten scoren op "kwaliteit".

Ten aanzien van het kwaliteitsonderdeel worden de volgende gunningscriteria overwogen:

- Plan van aanpak (PVA) bewonersbegeleiding;
- PVA om te komen tot De Standaard;
- PVA taakstellend budget.

Na het selecteren van de winnaars vindt een verificatiefase plaats, om te toetsen of partijen over en weer dezelfde verwachtingen hebben.

Een externe bouwkostendeskundige wordt ingeschakeld om het financiële criterium in de gunningsfase te beoordelen en in een later stadium te adviseren in de prijsvormingsfase met betrekking tot de aanpak van de verschillende complexen.

6. BIJLAGEN

Bijlage 1	Koersplan Duurzaam Dichtbij 2024-2030
Bijlage 2	Duurzaamheidsvisie
Bijlage 3	Kenmerken complexen portieketagewoningen
Bijlage 4	Algemene inkoopvoorwaarden van Woonopmaat (juli 2023)
Bijlage 5	Verslag marktconsultatiegesprekken
Bijlage 6	Schrijfwijzer
Bijlage A	model vragenformulier
Bijlage B	model Eigen Verklaring
Bijlage C	model Formulier referenties