

Selectieleidraad

Bouwkundig aannemer NPO – Woonbedrijf Voorne aan Zee

Europees Niet-Openbare aanbestedingsprocedure

TenderNed nummer: 513933
CPV-code: 45000000-7 Bouwwerkzaamheden

Aanbestedende dienst

Gemeente Voorne aan Zee (Woonbedrijf)

Versie

v1.0

Datum

8 mei 2025

9 mei 2025



Definities

Aanbestedende dienst	Het Woonbedrijf van de gemeente Voorne aan Zee
Aanmelding	de documenten welke de gegadigde heeft ingediend bij de Aanbestedende dienst in het kader van de onderhavige aanbesteding ten behoeve van de selectiefase, bestaande uit alle verplicht in te dienen documenten overeenkomstig het gestelde in de Selectieleidraad en eventueel later op verzoek van de Aanbestedende diensten in te dienen documenten.
Bouwkundige werkzaamheden	De afwikkeling van gemelde klachten met een bouwkundige oorzaak, alsmede het mutatieonderhoud.
BPKV	Beste Prijs Kwaliteit Verhouding
Circulariteit	Het proces dat ervan uitgaat dat het afval de grondstof is voor nieuwe producten. Grondstoffen, onderdelen en producten worden na hun levensduur opnieuw ingezet waardoor de waarde behouden blijft. Het doel is daarbij geen nieuwe natuurlijke bronnen aan te boren en de CO2 uitstoot te verkleinen.
Dagelijks onderhoud	Onderhoudswerkzaamheden op regiebasis die op basis van een melding moeten worden uitgevoerd binnen één week.
EMVI	Economisch Meest Voordelige Inschrijving
Feestdagen	Als feestdagen worden aangemerkt: Nieuwjaarsdag, tweede Paasdag, Koningsdag, Bevrijdingsdag Hemelvaartsdag, tweede Pinksterdag, eerste en tweede Kerstdag.
Gemeente	De gemeente Voorne aan Zee
Geïnteresseerde	potentiële gegadigde die op enige wijze interesse heeft getoond in de aanbesteding (bijvoorbeeld door het downloaden van Aanbestedingsstukken).
Inschrijfleidraad	Dit document inclusief de opgenomen bijlagen van Aanbestedende dienst op basis waarvan de geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om een Inschrijving te doen.
Inschrijver	De ondernemingen die op basis van de aanbestedingsdocumenten een Inschrijving mogen doen via TenderNed om in aanmerking te komen voor de af te sluiten overeenkomst.
Inschrijving	De documenten welke de Inschrijver heeft ingediend bij de gemeente in het kader van de onderhavige aanbesteding, bestaande uit alle verplicht in te dienen documenten overeenkomstig het gestelde in de aanbestedingsleidraad en de eventueel later op verzoek van de gemeente in te dienen documenten.



Mutatieonderhoud	Het (renovatie)onderhoud aan een woning dat wordt uitgevoerd bij het vertrek van een huurder. Naast bouwkundige werkzaamheden zorgt Opdrachtnemer ook voor het inkopen en coördineren van overige benodigde werkzaamheden.
NCCW	Het bedrijfsadministratiesysteem van het Woonbedrijf. In dit systeem zijn alle gegevens over de woningen, huurders, onderhoud en kosten vastgelegd. Vanuit dit systeem worden de opdrachtbonnen aan de aannemers verstuurd.
Nota van Inlichtingen	Het document waarin de vragen van de Inschrijvers en de antwoorden van de gemeente zijn opgenomen, alsmede eventuele wijzigingen van het beschrijvend document en de daarbij behorende bijlage(n). Nota's van inlichtingen maken onderdeel uit van de uitvraag en prevaleren boven de aanbestedingsleidraad. Voor zover van toepassing prevaleert een later verstrekte Nota van Inlichtingen boven een voorgaande.
NPO	Het Niet Planmatig Onderhoud, bestaande uit het dagelijks - en mutatieonderhoud.
Opdracht	De Overheidsopdracht die door middel van deze aanbesteding wordt aanbesteed.
Opdrachtgever	De gemeente Voorne aan Zee
Opdrachtnemer	De Inschrijver met wie de gemeente de overeenkomst heeft gesloten.
Overeenkomst	Het document, inclusief haar bijlage(n), waarin de afspraken tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer schriftelijk zijn vastgelegd en door beide partijen zijn ondertekend.
Overheidsopdracht	Een Overheidsopdracht is een afspraak tussen een Opdrachtgever en Opdrachtnemer om bepaalde dienst(en) voor een vaste looptijd voor een vooraf afgesproken prijs en tegen vooraf afgesproken voorwaarden te leveren.
Social Return	Een aanpak om meer werkgelegenheid te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt door kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt te betrekken bij de uitvoering van de opdracht. Dit kan door: <ol style="list-style-type: none"> 1. een deel van de opdracht uit (laten) voeren door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt; 2. Een deel van de opdrachtwaarde investeren in door de gemeente aan te wijzen sociale doelen, zoals bijvoorbeeld arbeidstraining en opleidingstrajecten.
Regie	Opdrachtnemer zal de noodzakelijke werkzaamheden, binnen de kaders van de overeenkomst, aan de opdracht zonder tussenkomst van opdrachtgever opnemen en ten uitvoer brengen. Daar waar nodig treedt Opdrachtnemer in overleg met de Opdrachtgever.



Reparatieverzoeken	Correctief niet gepland onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder. De reparatieonderzoeken in deze Opdracht betreffen specifiek bouwkundige werkzaamheden.
TenderNed	TenderNed is een webapplicatie voor aanbestedingen. Als gevolg van de invoering de Aanbestedingswet 2012 is het gebruik ervan verplicht voor het publiceren van aanbestedingen door overheidsdiensten en ondernemingen, daarnaast beschikt het over een digitale aanbestedingsfunctie. Voorliggende aanbesteding vindt via deze webapplicatie plaats. De webapplicatie wordt verzorgd door het ministerie van Economische Zaken. Alle communicatie tussen geïnteresseerden en Opdrachtgever dient via platform dient plaats te vinden. Communicatie buiten dit platform om kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname.
UEA	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Woonbedrijf	Woonbedrijf Voorne aan Zee



Inhoudsopgave

Definities	2
1. De Opdrachtbeschrijving	7
1.1. De Opdrachtgever	7
1.2. Aanleiding en huidige situatie	7
1.3. Gewenste situatie	8
1.3.1 Verwachtingen van het Woonbedrijf.....	8
1.3.2 Scopebepaling	9
1.3.3 Perceelverdeling	10
1.3.4 Procedure van opdrachtverlening	10
1.4. Social Return	11
1.5. Omvang en duur van de Overeenkomst.....	11
1.6. Motivering aanbestedingsprocedure	12
1.7. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	12
1.8. Doorkijk naar de Gunningsfase	12
2. Het aanbestedingsproces	13
2.1. Planning	13
2.2. Procedure.....	14
2.3. Communicatie	14
2.4. Nota van Inlichtingen	14
3. Aanmelden.....	15
3.1. Uitsluitingsgronden	15
3.2. Uniform Europees Aanbestedingsformulier	15
3.3. Geschiktheidseisen.....	15
3.4. Bewijsmiddelen	16
3.5. Beroep op derden	17
3.6. Taal.....	17
3.7. Manipulatief Inschrijven.....	17
3.8. Onjuistheden.....	17
3.9. Tussentijdse Beëindiging.....	17
3.10. Klachtenregeling Aanbestedingen	18
4. Selectieprocedure	19
4.1. Selectieprocedure	19



4.2.	Selectiecriteria	19
4.3.	Bepaling van de rangorde	22
5.	Overeenkomst en voorwaarden.....	23
5.1.	Overeenkomst.....	23
5.2.	Vorbehouden	23
5.3.	Gestandoeningstermijn Inschrijving.....	23
5.4.	Wachtkamervereenkomst.....	23
5.5.	Inkoopvoorwaarden	23
5.6.	Contractdocumenten	23
5.7.	Taal.....	24
Bijlagen.....		25



1. De Opdrachtbeschrijving

Voor u ligt de Selectieleidraad voor de Europese niet-openbare aanbesteding van de gemeente Voorne aan Zee. Geïnteresseerden kunnen op basis van deze Selectieleidraad een Aanmelding doen voor de aanbestedingsprocedure voor het sluiten van een overeenkomst voor het uitvoeren van niet-planmatig onderhoud voor het Woonbedrijf van de gemeente Voorne aan Zee. De gemeente is op zoek naar meerdere aannemers in deze aanbestedingsprocedure. In dit document leest u aan welke eisen en voorwaarden moet worden voldaan om deel te kunnen nemen aan de Gunningsfase.

1.1. De Opdrachtgever

Gemeente Voorne aan Zee

De gemeente Voorne aan Zee bestaat uit de voormalige gemeenten Brielle, Westvoorne en Hellevoetsluis. Deze gemeenten zijn op 1 januari 2023 gefuseerd. De gemeente telt ongeveer 73.000 inwoners en is onderdeel van de Zuid-Hollandse eilanden. De gemeente wordt grotendeels omringd door water en kenmerkt zich in zijn duinen, strand, bos en open polders met historische kreken. Naast de natuur heeft de gemeente een rijke historie met eigentijdse, stadse voorzieningen en kent zij in de dorpen, kernen en woonwijken een gemoedelijke sfeer.

Het Woonbedrijf Voorne aan Zee

Het Woonbedrijf maakte voor de fusie onderdeel uit van de gemeente Westvoorne en had de benaming Woonbedrijf Westvoorne. Met de fusie per 1 januari 2023 is het Woonbedrijf onderdeel van de gemeente Voorne aan Zee. Het Woonbedrijf heeft hiermee het werkgebied Voorne aan Zee en heeft in de kernen veel bezit in de sociale huisvesting. In de kernen is het Woonbedrijf voornamelijk actief als nichespeler voor specifieke doelgroepen (jongeren, midden-huur, bijzondere doelgroepen, projecten met maatschappelijke impact) en staat het open voor ontwikkelkansen binnen de gemeente Voorne aan Zee.

Het Woonbedrijf biedt een thuis aan verschillende doelgroepen, in betaalbare woningen. Dit zijn sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en sociale koopwoningen. Het Woonbedrijf is daarnaast als onderdeel van de gemeente de zichtbare partner in wonen en werkt nauw samen met huurders, corporaties en andere partners in de volkshuisvestingsopgave. Het Woonbedrijf Voorne aan Zee is op dit moment verantwoordelijk voor het verhuren van circa 1309 (sociale) huurwoningen van verschillende typen en voor verschillende doelgroepen (peildatum: april 2025). De verwachting is dat het aantal huurwoningen in de komende contractperiode zal toenemen door onder andere nieuwbouw door het Woonbedrijf.

1.2. Aanleiding en huidige situatie

Het Woonbedrijf is verantwoordelijk voor het bieden van goede huisvesting aan mensen die zelf moeilijk kunnen slagen op de woningmarkt. Als eigenaar van de woningen is het Woonbedrijf ook aanspreekbaar als er reparatieverzoeken gedaan worden over de woning, wat kan leiden tot het uitvoeren van Niet Planmatig Onderhoud (NPO). Het Woonbedrijf heeft hiervoor een eigen dienst beschikbaar, die een beperkt aantal meldingen kan oppakken. Voor het grootste deel wordt gebruik gemaakt van aannemers om de reparatieverzoeken uit te voeren. Daarnaast maakt het Woonbedrijf ook gebruik van aannemers voor het uitvoeren van Mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud vindt plaats als een huurder vertrekt, waarbij de



woning weer gereed wordt gemaakt voor een volgende huurperiode. Onder het Mutatieonderhoud valt onder meer het renoveren van een badkamer, keuken of een wc.

In 2023 is het NPO en Mutatieonderhoud voor het eerst aanbesteed via een meervoudig onderhandse aanbesteding. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat de raming hoger uitvalt dan in eerste instantie geraamd. Om die reden wordt een nieuwe Europese aanbestedingsprocedure uitgeschreven.

1.3. Gewenste situatie

Het Woonbedrijf wil een samenwerking aangaan met drie aannemers om het NPO te laten uitvoeren. De ervaring van de afgelopen contractperiode heeft geleerd dat het aantal van drie aannemers passend is bij de omvang het woningenbestand. De drie aannemers zorgen er gezamenlijk voor dat alle bouwkundig werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd in de contractperiode. Het Woonbedrijf heeft de opdracht verdeeld in drie percelen voor wat betreft het NPO. Hierdoor heeft iedere aannemer een constante werkstroom en zijn altijd actief in het werkgebied. Hiernaast kan het Woonbedrijf projectmatig opdrachten wegzetten bij één van de drie gecontracteerde aannemers, rechtstreeks of via een mini-competitie voor het uitvoeren van Mutatieonderhoud.

1.3.1 Verwachtingen van het Woonbedrijf

Uitvoering dagelijks onderhoud

Het Woonbedrijf ziet een causaal verband tussen het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud en het voorkomen van storingen. Andersom geldt dat ook: als na een storing direct de oorzaak wordt aangepakt, dan kan dat toekomstige storingen voorkomen. Het Woonbedrijf verwacht dat de aannemer het dagelijks onderhoud zo uitvoert dat de kwaliteit van de woningen gewaarborgd blijft. Hierbij zijn wij op zoek naar aannemers die ook proactief naar planmatig onderhoud kijken om nieuwe storingen zoveel mogelijk te voorkomen. Het heeft de voorkeur dat de aannemer meedenkt bij het combineren van werkzaamheden, dat hij kostenbewust is en ook meedenkt hoe overlast bij het uitvoeren van de werkzaamheden voorkomen kan worden.

Kwaliteit van de dienstverlening

Het Woonbedrijf verwacht in beginsel dat iedere aannemer kwaliteit levert in de uitvoering van zijn werkzaamheden. Hiernaast is kwaliteit ook de manier hoe het werk uitgevoerd wordt. Het is daarbij belangrijk dat rekening wordt gehouden met de huurders bij de uitvoering van de werkzaamheden. Het Woonbedrijf verwacht een proactieve, klantvriendelijke aannemer die zorgt voor een goede terugkoppeling naar huurders en opdrachtgever. Het Woonbedrijf moet met vertrouwen haar regisseursrol kunnen invullen, waarbij de aannemer een waardig visitekaartje is van het Woonbedrijf.

Duurzaamheid en social return

Het Woonbedrijf vindt het belangrijk dat aannemers een bijdrage leveren aan duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Dit geldt zowel in de uitvoering van de opdracht (zoals keuze van materiaalgebruik, circulariteit, recyclen) als in de bedrijfsvoering van de opdrachtnemer (zoals wijze van vervoeren, beperken van onnodige verkeersbewegingen en duurzaamheid doorvoeren op de eigen werkplaats). Het Woonbedrijf verwacht dat de inschrijver op beide onderdelen een bijdrage kan leveren.

Het Woonbedrijf vindt maatschappelijk verantwoord ondernemen belangrijk en wil werkgevers stimuleren om mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt dichterbij de arbeidsmarkt te brengen. Het Woonbedrijf verwacht een zo concreet mogelijk aanbod van de inschrijver welke acties hij hiervoor onderneemt in de uitvoering van de opdracht.



1.3.2 Scopebepaling

De scope van de opdracht bestaat hoofdzakelijk uit bouwkundige werkzaamheden met een eenvoudig karakter. De werkzaamheden bevatten het NPO, het verwerken van reparatieverzoeken en de daaruit volgende (kleine-) bouwkundige reparaties. Bij het verrichten van de bouwkundige werkzaamheden valt te denken aan:

- Herstel of vervangen van (bouwkundige) onderdelen aan de buitenschil van de woningen en bergingen, zoals gevelafwerking, buitengevelkozijnen, dakafwerkingen en schoorstenen;
- Herstel of vervangen van (bouwkundige) onderdelen in de woningen, zoals vloeren, wandafwerking, keuken, badkamer of toilet.

Gemeente Voorne aan Zee is voornemens het bouwkundig NPO aan de woningportefeuille op een gestructureerde wijze en met de gewenste kwaliteit te laten verzorgen door professionele opdrachtnemers die in staat zijn een hoogwaardige dienstverlening te leveren. Van de opdrachtnemers wordt tevens verwacht dat deze optreden als betrouwbaar en zelfstandige partner en zorgdragen voor optimalisatie in de werkprocessen.

Bij de start van de overeenkomst worden opdrachtnemers verwacht dat deze in staat zijn om de NPO-werkzaamheden in regie uit te voeren.

Naast NPO valt ook Mutatieonderhoud in de scope van deze opdracht. Mutatieonderhoud bestaat in de basis uit bouwkundige werkzaamheden, maar bevat ook alle andere werkzaamheden die nodig zijn om een woning weer 'woonklaar' te maken, zoals bijvoorbeeld loodgieters- of elektra werkzaamheden. Van de aannemer wordt verwacht dat hij deze werkzaamheden inkoopt en coördineert. Voor kleinere werkzaamheden is het Woonbedrijf gerechtigd, maar niet verplicht om vergelijkbare werkzaamheden in te laten kopen of uit te laten voeren door de gecontracteerde aannemer.

Kleinschalige bouwkundige reparatieverzoeken (opdrachten tot € 3.000,-)

Hierbij worden geraamde werkzaamheden < €3.000,- per woning volledig in eigen regie van opdrachtnemer uitgevoerd, waarbij ieder gecontracteerde ondernemer zijn eigen perceel heeft. De complete opname en uitwerking is terug te vinden in bijlage 1 het programma van afspraken.

De opdrachtnemer is in ad-hoc situaties in staat om op adequate wijze het reparatie-, klacht- of schadeherstel uit te voeren waarvan melding is gedaan via een opdrachtbon uit NCCW. De opdrachtnemer voldoet aan de responsetijden die door de aanbestedende dienst zijn opgesteld. Deze zijn verschillend per risicocategorie (dit wordt gedeeld in de gunningsfase). De aannemer dient in bezit te zijn van een mailadres waarbij dagelijks de opdrachtbonnen worden gelezen. Het Woonbedrijf heeft de ambitie om gedurende de contractperiode met een aannemersportaal te gaan werken. Van de opdrachtnemers wordt verwacht dat zij hun medewerking verlenen aan deze professionaliseringslag en daarbij ook actief meedenken.

Grote reparatieverzoeken en Mutatieonderhoud (opdrachten vanaf € 3.000,- excl. Btw)

Het Woonbedrijf wenst dat de aannemer in een nadere overeenkomst met een geraamde waarde boven de €3.000,- excl. btw voor bouwkundige werkzaamheden en het inkopen en coördineren van aanpalende werkzaamheden, zoals een grote renovatie, na opname en overleg een offerte uitbrengt. De offerte wordt gemaakt op basis van de werkomschrijving die het Woonbedrijf meegeeft bij de aanvraag. De offerteprijs die wordt gehanteerd is een vaste all-in prijs zonder verrekeningen van meer- en/of minderwerk. Dit proces gaat volgens een stappenplan (zie bijlage 1; hoofdstuk 2).



Projecten met een geraamde waarde boven de € 50.000,- zal het Woonbedrijf via een werkschrijving uitvragen bij alle gecontracteerde partijen. Onder dit bedrag is het aan de gemeente om te bepalen of zij dit bij één of meerdere partijen uitvraagt (niet perceelafhankelijk).

Als de werkvoorraad het niet toelaat of aannemer niet binnen de termijnen kan leveren, mag het Woonbedrijf buiten het perceel een opdracht geven.

Buiten de scope van deze opdracht valt:

- Het onderhoud aan verwarmings-, ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties.
- Dagelijks onderhoud, dat niet van bouwkundige aard is, zoals elektrotechnisch onderhoud, werktuigbouwkundig onderhoud en schilderwerkzaamheden;
- Planmatig onderhoud.

Het Woonbedrijf is gerechtigd, maar niet verplicht, om de beschreven werkzaamheden buiten de scope als optionele werkzaamheden uit te vragen bij de raamcontractpartijen.

1.3.3 Perceelverdeling

Specifiek voor het (kleinschalige) NPO-onderhoud heeft het Woonbedrijf percelen aangewezen, waarvoor een vaste aannemer wordt gecontracteerd. Voor de Omvangrijke NPO-werkzaamheden en Mutatieonderhoud kunnen alle drie de gecontracteerde opdrachtnemers gevraagd worden een aanbieding te doen, zoals beschreven in de procedure van opdrachtverlening.

De perceelverdeling is geografisch bepaald en ziet er als volgt uit:

- **Perceel 1: Rockanje**

In dit perceel zijn op peildatum 1 mei 2025 394 woningen van het Woonbedrijf om te onderhouden.

- **Perceel 2: Oostvoorne**

In dit perceel zijn op peildatum 1 mei 2025 602 woningen van het Woonbedrijf om te onderhouden.

- **Perceel 3: Brielle, Tinte**

In dit perceel zijn op peildatum 1 mei 2025 313 woningen van het Woonbedrijf om te onderhouden.

Bij inschrijving kan een voorkeursperceel worden aangegeven, inclusief een tweede keuze. De inschrijver met de hoogste score krijgt zijn voorkeurskeuze gegund. De nummer twee krijgt zijn voorkeurskeuze of zijn tweede keuze, afhankelijk of het eerste perceel al is gegund aan de nummer één in de ranking. De nummer drie in de aanbesteding krijgt het overblijvende perceel.

In de kernen Hellevoetsluis, Nieuwenhoorn, Oudendoorn, Vierpolders en Zwartewaal heeft het Woonbedrijf nog geen woningen. Wanneer hier gedurende contractperiode woningen worden toegevoegd aan de woningportefeuille van het woonbedrijf, dan heeft het Woonbedrijf het recht om deze toe te voegen aan één of meerdere percelen.

1.3.4 Procedure van opdrachtverlening

Met de winnende inschrijvers wordt een raamovereenkomst afgesloten waarbinnen in principe alle bouwkundige werkzaamheden (reparatieverzoeken en Mutatieonderhoud) kunnen worden afgenomen voor het onderhouden en renoveren van woningen.



Het NPO-onderhoud is per perceel verdeeld. Opdrachten tot € 3.000,- zijn gekoppeld aan de gecontracteerde aannemer per perceel. Boven de € 3.000,- euro is het Woonbedrijf vrij in het kiezen van één van de drie gecontracteerde aannemers, maar is het uitgangspunt om de opdracht te gunnen aan de aannemer binnen het betreffende perceel. Afwijken is mogelijk als dit efficiënter is voor het Woonbedrijf, een gecontracteerde opdrachtnemer geen ruimte heeft in de planning of dat een gecontracteerde opdrachtnemer niet goed presteert of heeft gepresteerd.

Indien het Woonbedrijf een opdracht groter dan € 50.000,- heeft te vergeven dan zal zij op basis van de raamovereenkomst de 3 gecontracteerde opdrachtnemers opnieuw tot mededinging oproepen middels een mini-competitie. Dit betreft een offertezoek aan de drie gecontracteerde opdrachtnemers, waarin zij worden gevraagd om een aanbod te doen. Gedurende de mini-competitie zal opdrachtgever voldoen aan de vereiste flexibiliteit en zal opdrachtgever het beginsel van gelijke behandeling waarborgen. Zo zullen de schriftelijk ingediende inschrijvingen vertrouwelijk blijven totdat de indieningstermijn is verstreken en zal de overheidsopdracht worden gegund aan de beste inschrijver op grond van de in de oproep tot mededingen benoemde weging- en gunningcriteria (laagste prijs of BPKV).

Om administratieve lasten voor opdrachtgever en opdrachtnemer laag te houden, kunnen opdrachten met een opdrachtwaarde die kleiner zijn dan € 50.000,- enkelvoudig onderhands gegund worden aan één van de gecontracteerde partijen. Voor het enkelvoudig onderhands gunnen van opdrachten is geen verdelingsleutel bepaald, maar geldt het uitgangspunt om de opdracht in principe te gunnen aan de aannemer binnen het betreffende perceel.

1.4. Social Return

Als onderdeel van de samenwerking legt het Woonbedrijf de opdrachtnemers een Social return verplichting op om de kansen op (duurzaam) werk van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te vergroten. Hiernaast ziet het Woonbedrijf hier ook kansen voor in de branche, gezien de vraag naar goede medewerkers groot is en toeneemt. Social Return kan één van de instrumenten zijn om mensen aan de onderneming te binden.

Voor deze opdracht moet de Opdrachtnemer ten minste 5% van de loonsom exclusief btw inzetten voor Social return. Het genoemde percentage wordt aan de hand van de inschrijving uitgedrukt in een geldbedrag (percentage Social return x opdrachtwaarde), hierna te noemen de "Social return verplichting". De Social return verplichting kan uitsluitend worden ingevuld door middel van de in bijlage 2 genoemde mogelijkheden. Alle afspraken in het kader van Social return worden in overleg met het Woonbedrijf schriftelijk vastgelegd en maken onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst. De invulling van de Social return verplichting moet op enigerlei wijze verband houden met de inhoud van de opdracht.

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de invulling en realisatie van de Social return verplichting en het (tijdig) aanleveren van gevraagde gegevens in het registratiesysteem WIZZR. De Social return verplichting moet binnen de vastgelegde contractperiode van de (raam)overeenkomst en/of daaronder verstrekte nadere opdrachten worden uitgevoerd.

1.5. Omvang en duur van de Overeenkomst

Het Woonbedrijf gaat drie raamovereenkomsten aan met een (gezamenlijke) totale geraamde waarde van € 2.480.000,- excl. BTW per jaar. De raamovereenkomst is voor twee jaar, met verlengingsopties van twee keer één jaar. Genoemde bedragen zijn inschattingen. De totaal geraamde waarde van de raamovereenkomsten



gezaamenlijk bedraagt over de gehele contractperiode € 9.920.000,-. U kunt aan de genoemde bedragen geen rechten ontlēnen.

Het Woonbedrijf is op basis van jurisprudentie (arrest ECLI:EU:C:2018:1034) verplicht om ook een maximale omzet op te nemen in de overeenkomst. De totale maximale omzet voor de drie raamovereenkomsten wordt vastgesteld op 1,5 maal de totaal geraamde waarde. Deze marge wordt ingebouwd, gezien de mogelijkheid bestaat dat het aantal woningen kan wijzigen tijdens de looptijd van de raamovereenkomst. Indien de maximale omzet is behaald, dan is het Woonbedrijf gerechtigd om de raamovereenkomst te beëindigen.

1.6. Motivering aanbestedingsprocedure

Er is gekozen voor een Europese niet-openbare aanbesteding. Deze aanbestedingsprocedure past bij de omvang van de opdracht voor een Overheidsopdracht voor Werken, zoals bedoeld in artikel 1.1. van de Aanbestedingswet 2012. Het Woonbedrijf kiest voor een procedure met voorselectie om administratieve lasten in de Gunningsfase voor alle partijen tot een minimum te beperken.

1.7. Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Gegadigde dient stellig, zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Door het ondertekenen van dit Uniform Europees Aanbestedingsdocument geeft u onder andere aan dat de omstandigheden zoals benoemd in deze verklaring niet op uw onderneming van toepassing zijn en dat u in de verificatiefase de eventueel verlangde bewijsstukken/verklaringen op het eerste verzoek van opdrachtgever kan verstrekken. Het niet (rechtsgeldig) ondertekend indienen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument kan leiden tot terzijdelegging.

1.8. Doorkijk naar de Gunningsfase

In de Gunningsfase zullen de geselecteerde Gegadigden een uitgebreidere toelichting krijgen op de inkoopbehoefte. Een Programma van Afspraken zal worden gedeeld, waar partijen hun vragen over kunnen stellen. In de gunningsfase zullen de geselecteerde partijen ook worden gevraagd om een plan van aanpak aan te leveren. De volgende onderwerpen zullen hier naar verwachting in terugkomen:

- Uitvoering reparatieverzoeken en mutatieonderhoud;
- Kwaliteit van de dienstverlening;
- Duurzaamheid en Social Return.

De verhouding tussen prijs en kwaliteit wordt bepaald in de gunningsfase.



2. Het aanbestedingsproces

In dit hoofdstuk vindt u alle informatie behorende het verloop van de Aanbesteding.

2.1. Planning

Hieronder wordt de planning van de aanbestedingsprocedure weergegeven. Voor het aanbestedingstraject wordt de onderstaande planning aangehouden. De termijnen voor het indienen van vragen en voor het indienen van de Aanmeldingen zijn fatale termijnen. De overige genoemde termijnen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Selectiefase	Datum	Tijdstip
Publiceren aankondiging TenderNed	Ma. 12 mei 2025	
Uiterlijke datum stellen van vragen Nota van Inlichtingen	Ma. 2 juni 2025	11:00 uur
Versturen van Nota van Inlichtingen	Wo. 4 juni 2025	
Deadline digitale aanmelding aanvraag tot deelneming via TenderNed	Vr. 13 juni 2025	11:00 uur
<i>Beoordeling Aanmeldingen</i>	Week 25/26 - 2025	
Digitale verzending toelatings- en afwijzingsbrieven	Vr. 4 juli 2025	
Bezwaartermijn (7 dagen) en indienen bewijsstukken	Vr. 11 juli 2025	

De onderstaande data zijn indicatief en worden definitief gemaakt in de Inschrijfleidraad. De Gemeente overweegt tussentijds ook een presentatiemoment in de planning op te nemen. De Gemeente probeert deze planning aan te houden, maar dat is afhankelijk van het verloop van de selectiefase.

Gunningsfase	Datum	Tijdstip
Digitale verzending uitnodiging tot Inschrijving, inclusief contractdocumenten	Wo. 20 augustus 2025	
Uiterlijke datum stellen van vragen Nota van Inlichtingen	Vr. 5 september 2025	11:00 uur
Versturen van Nota van Inlichtingen	Vr. 12 september 2025	
Uiterlijke datum indienen Inschrijvingen	Do. 2 oktober 2025	10:00 uur
<i>Beoordeling Inschrijvingen</i>	Week 41 / 42	
Voorlopige gunning	Wo. 22 oktober 2025	
Opschortende termijn (20 dagen)		
Definitieve gunning	Wo. 12 november 2025	
Ondertekenen overeenkomst	Nader te bepalen	
Ingangsdatum overeenkomst	Do. 1 januari 2026	



2.2. Procedure

Deze Aanbesteding betreft een elektronische Aanbesteding die via het online aanbestedingsplatform TenderNed verloopt (www.tenderned.nl). In dit document wordt verwezen naar dit aanbestedingsplatform. Aan de hand van dit document dient u de gevraagde gegevens in te vullen op TenderNed en de bijhorende verklaringen en informatie toe te voegen. Dit doet u door het invullen van de verklaringen volgens de beschikbare bijlagen en het, desgevraagd, ondertekenen, inscannen en weer toevoegen (uploaden) van de gevraagde bewijsstukken in de Aanbesteding op het aanbestedingsplatform.

Voor technische vragen over het aanbestedingsplatform kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed. Dit kan op werkdagen van 08:30 uur tot 17:00 uur via het (*gratis*) telefoonnummer 0800- 83 63 376 of per email naar servicedesk@tenderned.nl.

2.3. Communicatie

De communicatie met betrekking tot deze Aanbesteding verloopt via TenderNed, tenzij dit anders is aangegeven. Namens de gemeente zal een contactpersoon optreden in het kader van deze Aanbesteding. Voor deze Aanbesteding is de contactpersoon Pieter Veerman, Inkoopregisseur bij de gemeente Voorne aan Zee. Het is niet toegestaan om medewerkers van de gemeente tijdens de procedure rechtstreeks te benaderen over deze aanbestedingsprocedure. De gemeente heeft het recht om de Inschrijvende partij welke contact zoekt met medewerkers van de gemeente en/of andere bij de Aanbesteding betrokken personen uit te sluiten van deelname.

2.4. Nota van Inlichtingen

Inhoudelijke vragen, mits tijdig ingediend, zullen zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk zes dagen voor de indiening van de Aanmelding geanonimiseerd worden beantwoord via TenderNed. De vragen dienen te worden ingediend via de vraag-antwoord-module van TenderNed. Een vraag dient een referentie te bevatten naar het document, de paragraaf en/of alinea van het document, waarop de vraag betrekking heeft. De Gemeente vraagt u om uw vragen zo specifiek en helder mogelijk te verwoorden. Vragen en antwoorden maken integraal onderdeel uit van de aanbestedings- en contractdocumenten. Eventuele tussentijdse beantwoorde vragen en antwoorden worden samengevoegd tot één Nota van Inlichtingen.

Vragen die na publiceren van de Nota van Inlichtingen worden gesteld en niet ter verduidelijking zijn van een antwoord uit de eerste Nota van Inlichtingen, óf die niet via TenderNed zijn gesteld, worden niet beantwoord.



3. Aanmelden

In dit hoofdstuk vindt u alle informatie van belang voor uw Aanmelding op deze aanbesteding.

3.1. Uitsluitingsgronden

De Gemeente stelt vast of er Aanmeldingen zijn waarop één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit gebeurt op basis van het ingediende Uniform Europese Aanbestedingsdocument (UEA) dat door de Gegadigde wordt ingediend (u dient dit document als extern Pdf-bestand toe te voegen in TenderNed). Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen worden gezien als minimumeisen. Indien uw Aanmelding niet aan deze eis(-en) voldoet leidt dit tot uitsluiting.

3.2. Uniform Europees Aanbestedingsformulier

Gegadigde dient, zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk, het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Door het ondertekenen van het UEA geeft u onder andere aan dat de omstandigheden benoemd in deze verklaring niet op uw onderneming van toepassing zijn en dat u in de opschortende termijn de eventueel verlangde bewijsstukken/ verklaringen op het eerste verzoek van de gemeente kan verstrekken. Het niet (rechtsgeldig) ondertekenen en indienen van het UEA kan leiden tot terzijdelegging van uw aanbieding.

3.3. Geschiktheidseisen

In dit onderdeel worden de geschiktheidseisen behorende bij de aanbesteding vermeld.

3.3.1. Financiële en Economische geschiktheid

De Gegadigde beschikt over voldoende financiële- en economische draagkracht om zijn continuïteit te waarborgen gedurende de uitvoering van de Opdracht. De Gegadigde is in staat met zijn financiële middelen de opdracht uit te voeren. Bij Inschrijver zijn geen claims bekend die gedurende de periode van uitvoering van de Overeenkomst zijn bedrijf in een zodanige positie zou kunnen brengen dat de financiële economische draagkracht of de continuïteit daarvan in gevaar kan worden gebracht.

Gegadigde is adequaat verzekerd voor bedrijfsaansprakelijkheid. De dekking voldoet voorziet in minimaal € 2.500.000,- per gebeurtenis en € 5.000.000,- per contractjaar.

De gemeente heeft een doorlopende Construction allrisk verzekering gesloten voor de uit te voeren werkzaamheden, waar Gegadigde een beroep op kan doen. De verzekeringsvoorwaarden zijn te vinden in bijlage 5. In de gunningsfase wordt ook de aannemersversie van de polis gedeeld.

3.3.2. Technische geschiktheid

De Inschrijver onderbouwt zijn ervaring door het opgeven van recente referentieopdrachten waarmee aangetoond wordt over voldoende deskundigheid te beschikken met betrekking tot de Opdracht. Met recent



wordt niet ouder dan vijf (5) jaar bedoeld. Hierbij wordt er per kerncompetentie één (1) referentie benoemd en/of minimaal één (1) referentie waaruit het voldoen aan al de kerncompetenties blijkt.

Referenties mogen betrekking hebben op een lopende opdracht. Indien gebruik gemaakt wordt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mogen alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht worden opgegeven en kan niet volstaan worden met een prognose van nog uit te voeren werkzaamheden.

Bij de uitvoering van de aan te besteden opdracht zijn de volgende kerncompetenties van belang:

1. Ervaring als hoofdaannemer in het uitvoeren van bouwkundige onderhoudswerkzaamheden (niet planmatig onderhoud) voor de duur van minimaal één jaar voor een Vastgoedbeheerder, Woonbedrijf of Woningbouwcorporatie met een minimale opdrachtwaarde van € 400.000,- op jaarbasis.

De Gemeente heeft het recht de kerncompetentie te toetsen. Gegadigden waarbij de kerncompetenties, bij aanmelding of na toetsing, niet aan de vereisten voldoen worden door de Gemeente terzijde gelegd.

Bovengenoemde referentie wordt tevens beoordeeld aan de gestelde selectiecriteria. Een toelichting op de selectiecriteria is te vinden in hoofdstuk 4.

3.3.3. Beroepsbevoegdheid

Gegadigde is ingeschreven in het beroeps- of handelsregister in de lidstaat waar hij is gevestigd. Gegadigde levert bij de inschrijving een uittreksel uit het nationale beroeps- en handelsregister (KvK) aan, dat niet ouder is dan 6 maanden te rekenen vanaf de sluitingsdatum van Aanmelden. Uit dit bewijsstuk dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die de inschrijving heeft ondertekend.

3.4. Bewijsmiddelen

De Gemeente zal de juistheid nagaan van de door Gegadigde ingediende bewijsmiddelen. Indien Gegadigde het gevraagde bewijs niet of niet binnen de daartoe gestelde termijn aanlevert, wordt zijn Aanmelding terzijde gelegd, behoudens in het geval van overmacht (dit ter beoordeling aan de Gemeente). Zie hieronder het overzicht met de in te dienen bewijsmiddelen.

Vereiste bewijsmiddelen bij inschrijving en na voorlopige gunning			
		Bij aanmelding	Op eerste verzoek (binnen 7 kalenderdagen)
1.	Referentie geschiktheidseisen en selectiecriteria	x	
2.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	x	
3.	Uittreksel Kamer van Koophandel	x	
4.	Verklaring betaalgedrag nakoming fiscale verplichtingen van de Belastingdienst die niet ouder is dan zes maanden.*		x
5.	Gedragsverklaring aanbesteden (GVA), die niet ouder is dan twee jaar.*		x
6.	Verzekeringsbewijs bedrijfsaansprakelijkheid		x



*Let op dat u deze documenten tijdig aanvraagt.

3.5. Beroep op derden

Als de Gegadigde niet zelfstandig aan de geschiktheidseisen voldoet, kan hij een beroep doen op de kwalificaties of middelen van een derde om voor gunning in aanmerking te kunnen komen.

Als een Gegadigde een beroep op een derde doet, moet hij dat expliciet vermelden in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Wanneer een beroep op een derde gedaan wordt, dan betekent dit dat de derde partij tijdens de opdracht daadwerkelijk zijn financiële of technische middelen beschikbaar stelt en inschrijver hier een beroep op kan doen.

3.6. Taal

De inschrijving en alle bijhorende correspondentie dienen in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Bij uitvoering van de werkzaamheden dient in ieder geval de uitvoerder Nederlands te spreken.

3.7. Manipulatief Inschrijven

Manipulatief inschrijven is niet toegestaan. De Opdrachtgever zal, voorafgaand aan het eventueel terzijde leggen van een inschrijving bij een vermoeden van manipulatief inschrijven, vragen stellen aan de Inschrijver(s). Als de Opdrachtgever ook na beantwoording van deze vragen door Inschrijver(s), ervan overtuigd is dat de mededinging in het geding is of dat de Inschrijver(s) de offertes niet kan (kunnen) waarmaken en bij de uitvoering zal (zullen) proberen het (ingecalculeerde) verlies terug te verdienen, dan volgt alsnog terzijdelegging.

3.8. Onjuistheden

Deze Aanbestedingsleidraad en haar bijlagen zijn met zorg samengesteld en zijn leidend ten opzichte van de informatie op TenderNed. Indien deze Aanbestedingsleidraad volgens de geïnteresseerde onjuistheden en/of onduidelijkheden bevat, dan wel incompleet werd ontvangen of tegenstrijdigheden met overige documenten bevat, dient de Inschrijver dit per omgaande, doch uiterlijk in de Nota van Inlichtingen, met opgave van redenen aan de Aanbestedende dienst via TenderNed kenbaar te maken. Als een Inschrijver niet tijdig op de voorgeschreven wijze de Aanbestedende dienst aldus heeft geattendeerd, heeft die Inschrijver daarmee ieder recht jegens de Aanbestedende dienst verwerkt voor zover verband houdend met de vermeende onjuistheid of onregelmatigheid.

3.9. Tussentijdse Beëindiging

Indien de Aanbestedende dienst om wat voor reden dan ook besluit de procedure op te schorten dan wel te staken, kunnen de geïnteresseerde aan hun deelname geen rechten ontlenen en geen recht ontlenen tot vergoeding inzake gemaakte en/of te maken kosten. Indien de gemeente op eigen initiatief en laat in het proces de aanbesteding intrekt dan zal zij de overweging maken om een vergoeding te verstrekken.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor gedurende de gehele aanbestedingsperiode wijzigingen in gestelde voorwaarden aan te brengen. Elke wijziging in voorwaarden zal door of namens de aanbesteder per Nota van Inlichtingen aan de geïnteresseerden kenbaar worden gemaakt via TenderNed.



3.10. Klachtenregeling Aanbestedingen

In de aanbestedingsprocedure bestaat de mogelijkheid om vragen te stellen over deze aanbesteding. De gemeente zal deze vragen op basis van haar ervaring en deskundigheid beantwoorden.

Indien de vragensteller het niet eens is met de antwoorden en dit kenbaar wil maken in de vorm van een klacht of indien een belanghebbende anderszins een klacht heeft over de aanbestedingsprocedure, zijn de volgende acties mogelijk.

1. Belanghebbende kan zijn klacht kenbaar bij het klachtenloket aanbestedingen van de
2. gemeente via **inkoop@voorneaanzee.nl**. Het klachtenloket neemt de klacht in behandeling en stelt de klager per omgaande in kennis van de behandelaar en de verwachte afhandeltermijn.
3. Indien klager het niet eens is met de door de gemeente verstrekte antwoord op de ingediende klacht, kan deze zich wenden tot de door de minister van Economische Zaken, ingestelde Commissie van Aanbestedingsexperts (zie *art. 4.27 Aanbestedingswet 2012* en www.commissievanaanbestedingsexperts.nl). Als bij deze Commissie van Aanbestedingsexperts een klacht in het kader van deze aanbestedingsprocedure wordt ingediend, wordt klager verzocht hiervan een afschrift te zenden aan de contactpersoon verbonden aan deze aanbestedingsprocedure.

Daarnaast staat beroep open volgens de gerechtelijke procedure zoals elders beschreven.

Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze aanbestedingsprocedure. Een uitspraak van de Commissie van Aanbestedingsexperts is niet bindend voor de Aanbestedende dienst tenzij hieraan door een gerechtelijke uitspraak een afdwingbaar vervolg wordt gegeven. De klachtenregeling is te vinden op www.vorneaanzee.nl/inkoop-en-aanbesteden.



4. Selectieprocedure

4.1. Selectieprocedure

Om te bepalen welke Gegadigden geselecteerd worden voor de Inschrijffase heeft de Gemeente selectiecriteria opgesteld. De Gemeente heeft gekozen voor een beoordelingsmethode die een beperkte inspanning vraagt van de gegadigden. De gevraagde referenties, zoals benoemd in paragraaf 3.3.2, worden kwalitatief beoordeeld op een aantal specifieke aspecten.

Gelijk aan hetgeen bepaald is in paragraaf 3.3.2 heeft de Gemeente het recht om de informatie die wordt opgegeven te toetsen bij de referent en/of hier bewijsmiddelen voor op te vragen bij Gegadigde.

4.2. Selectiecriteria

Selectie criterium	Omschrijving	Score
S1 Meerjarige raamovereenkomst	a. Referentie heeft betrekking op een meerjarige raamovereenkomst b. Social Return	20
S2 Type werkzaamheden	a. Dagelijks onderhoud (regulier) b. Dagelijks onderhoud (spoed) c. Mutatieonderhoud	50
S3 Aantal woningen in onderhoud	a. Aantal woningen in onderhoud	30
Totaal		100

Tabel 1: Selectiecriteria

S1 Meerjarige raamovereenkomst

De referentieopdracht zoals ingediend bij 3.3.2 (kerncompetentie 1) wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- a. *Meerjarige raamovereenkomst*

In de referentie heeft u aangetoond dat uw samenwerking was vastgelegd in een (meerjarige) raamovereenkomst.

Omschrijving	Punten
De referentie betreft meerdere bouwkundige opdrachten die in één jaar los van elkaar zijn gegeven, zonder dat hier sprake is van een raamovereenkomst waarop de werkzaamheden gebaseerd zijn.	0
De referentie betreft een raamovereenkomst voor de duur van één jaar.	5
De referentie betreft een raamovereenkomst met een looptijd langer dan één jaar.	10



b. Social Return

Het heeft meerwaarde voor de Gemeente als een Gegadigde kan aantonen dat Gegadigde vanuit de referentie kan aantonen ervaring te hebben met het invulling geven aan Social Return.

Omschrijving	Punten
Uit de referentieopdracht blijkt dat geen sprake is geweest van een contractuele Social Return verplichting.	0
Uit de referentieopdracht blijkt dat een contractuele Social Return verplichting is overeengekomen als onderdeel van de raamovereenkomst.	10

S2 Type werkzaamheden

De referentieopdracht zoals ingediend bij 3.3.2 (kerncompetentie 1) wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

a. Dagelijks onderhoud (regulier)

In de referentie heeft u aangetoond dat dagelijks onderhoud onderdeel uitmaakte van de opdrachtbeschrijving.

Omschrijving	Punten
Dagelijks onderhoudswerkzaamheden maken geen onderdeel uit van de referentieopdracht.	0
Dagelijkse onderhoudswerkzaamheden maken onderdeel uit van de opdracht, maar zijn niet gebonden aan een tijdsbepaling.	10
Dagelijkse onderhoudswerkzaamheden maken onderdeel uit van de opdracht en hieraan zijn eisen gesteld voor de afhandelingstermijn.	15

b. Dagelijks onderhoud (spoed)

In de referentie heeft u aangetoond dat dagelijks onderhoud, waarbij u binnen een half uur ter plaatse kunt zijn, onderdeel uitmaakte van de opdrachtbeschrijving.

Omschrijving	Punten
Spoedopdrachten maken geen onderdeel uit van de raamovereenkomst.	0
Uit de referentieopdracht blijkt dat u binnen vier uur op de locatie aanwezig kunt zijn.	10
Uit de referentieopdracht blijkt dat u binnen een half uur op de locatie aanwezig kunt zijn.	15



c. *Mutatieonderhoud*

In de referentie heeft u aangetoond dat mutatieonderhoud onderdeel uitmaakte van de opdrachtbeschrijving.

Omschrijving	Punten
Mutatieonderhoud maakt geen onderdeel uit van de referentieopdracht.	0
Mutatieonderhoud maakt onderdeel uit van de opdracht, de opdrachten zijn niet groter dan 10.000 euro.	5
Mutatieonderhoud maakt onderdeel uit van de opdracht, de opdrachten zijn groter dan 10.000 euro, maar niet groter dan 20.000 euro.	10
Mutatieonderhoud maakt onderdeel uit van de opdracht, de opdrachten zijn groter dan 20.000 euro, maar niet groter dan 40.000 euro.	15
Mutatieonderhoud maakt onderdeel uit van de opdracht, de opdrachten zijn groter dan 40.000 euro.	20

S3 Aantal woningen in onderhoud

De referentieopdracht zoals ingediend bij 3.3.2 (kerncompetentie 1) wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

a. *Type opdrachtgever*

De Gemeente vindt het belangrijk dat Gegadigde kan aantonen ervaring te hebben met storingsonderhoud aan sociale huurwoningen.

Omschrijving	Punten
De referentie is niet gericht op het uitvoeren van storingsonderhoud voor een sociale verhuurder, zoals een Woonbedrijf of Woningcorporatie.	0
Uit de referentie blijkt dat het storingsonderhoud wordt uitgevoerd voor een sociale verhuurder, zoals een Woonbedrijf of Woningcorporatie.	10

b. *Aantal woningen in onderhoud*

De Gemeente vindt het belangrijk dat Gegadigde kan aantonen ervaring te hebben met storingsonderhoud van meerdere woningen.

Omschrijving	Punten
Uit de referentie blijkt dat Gegadigde verantwoordelijk was voor storingsonderhoud in een werkgebied met minder dan 100 woningen.	0
Uit de referentie blijkt dat Gegadigde verantwoordelijk was voor storingsonderhoud in een werkgebied met meer dan 100 woningen.	10



Uit de referentie blijkt dat Gegadigde verantwoordelijk was voor storingsonderhoud in een werkgebied met meer dan 250 woningen.	15
Uit de referentie blijkt dat Gegadigde verantwoordelijk was voor storingsonderhoud in een werkgebied met meer dan 400 woningen.	20

4.3. Bepaling van de rangorde

Op basis van de hiervoor genoemde selectiecriteria voor beroepsbekwaamheid worden Gegadigden beoordeeld en wordt een rangorde bepaald. Op basis van de dan ontstane rangorde zal deze selectieprocedure leiden tot de selectie van maximaal zes (6) Gegadigden die voor de Inschrijffase in aanmerking komen. Dit betreffen de zes (6) Gegadigden die de hoogste scores in de ranking hebben behaald. Indien de zesde plaats door meer dan één Gegadigde met dezelfde totaalscore is behaald, dan zal de Gegadigde met de hoogste score voor S2 worden toegelaten tot de gunningsfase. Indien ook hier een gelijke score van toepassing is, dan zal worden gekeken naar de hoogste score voor S3. Indien hierna alsnog sprake van een gelijke score, dan zal de selectie van deze plaats uiteindelijk op basis van een loting worden bepaald. In geval minder dan zes (6) aanmeldingen niet op basis van de voorgaande stappen terzijde zijn gelegd dan wel van verdere deelname zijn uitgesloten, heeft de gemeente het recht om de desbetreffende Gegadigden, zonder beoordeling op de selectiecriteria, te selecteren voor de Inschrijffase.

Hiernaast behoudt de Gemeente het recht voor om bij het uitvallen van een Gegadigde de hoogste geplaatste Gegadigde in de ranking (alsnog) uit te nodigen voor de Gunningsfase.

Wanneer een lotingsprocedure wordt gevolgd, worden de betreffende Gegadigden uitgenodigd hierbij aanwezig te zijn. Bij de lotingsprocedure bevat een lot de naam van een Gegadigde die voor de loting in aanmerking komt. De loting zal geschieden door het ongezien trekken van alle loten, waarbij de volgorde van trekken wordt vastgelegd en de eerst getrokken als eerste wordt geselecteerd. Na afloop wordt van de loting een proces-verbaal opgesteld. Het proces-verbaal wordt op verzoek beschikbaar gesteld aan de Gegadigden.



5. Overeenkomst en voorwaarden

5.1. Overeenkomst

Het betreft een raamovereenkomst met een maximale looptijd van 48 maanden. Opdrachtgever sluit per perceel een overeenkomst met de gegunde partij voor de duur van twee jaar met tweemaal de optie tot een jaar verlenging. De geplande ingangsdatum voor de raamovereenkomst is 1 januari 2026.

Wanneer de maximale waarde van de raamovereenkomst is bereikt, dan is het Woonbedrijf gerechtigd de raamovereenkomst op te zeggen met een opzegtermijn van drie maanden.

De concept raamovereenkomst wordt gedeeld in de gunningsfase.

5.2. Voorbehouden

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om:

- De aanbestedingsprocedure op ieder moment voorafgaande aan de definitieve gunning geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te beëindigen;
- De geselecteerde Gegadigden om een toelichting of aanvulling op hun Aanmelding of Inschrijving te verzoeken. Dit is een niet afdwingbaar recht van de Gemeente. De Gemeente respecteert bij een verzoek tot aanvulling/toelichting het aanbestedingsrecht;
- De aanbestedingsprocedure te vervolgen met een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging ingeval er geen of slechts één geldige Aanmelding/Inschrijving wordt ontvangen.

5.3. Gestanddoeningstermijn Inschrijving

De gestanddoeningstermijn bedraagt **3 maanden** vanaf de datum van ontvangst van de Inschrijvingen.

5.4. Wachtkamerovereenkomst

Met de nummer vier in de ranking wordt een wachtkamerovereenkomst gesloten voor de duur van 18 maanden.

De concept wachtkamerovereenkomst wordt gedeeld in de gunningsfase.

5.5. Inkoopvoorwaarden

Op de te sluiten overeenkomst zijn de volgende voorwaarden van toepassing: Aedes-model 2.3 Algemene Inkoopvoorwaarden voor Leveringen, Diensten en Werken (december 2022).

5.6. Contractdocumenten

1. De Raamovereenkomst;
2. De Nota van Inlichtingen;
3. De Aedes-Inkoopvoorwaarden (december 2022);
4. De Aanbestedingsdocumenten;
5. De Inschrijvingsdocumenten.



De documenten staan aangegeven in volgorde van belangrijkheid, waarbij een eerdergenoemd document prevaleert boven een later genoemd document. In geval van tegenstrijdigheden tussen de documenten onderling, prevaleert dus het eerstgenoemde document boven het later genoemde document. Echter, wanneer de kwaliteit van het aangeboden uitgaat boven de in de aanbestedingsstukken geëiste kwaliteit, prevaleert de inschrijving op dat punt boven alle andere contractdocumenten.

5.7. Taal

Alle bij de Aanbesteding te voeren communicatie, correspondentie en in te dienen stukken moeten in de Nederlandse taal worden opgesteld. Correspondentie en/of stukken gesteld in een andere dan de Nederlandse taal worden geacht niet te zijn ontvangen door de gemeente c.q. worden terzijde gelegd.



Bijlagen

Alle bijlagen zijn separaat toegevoegd in de TenderNed omgeving. U vindt hieronder een overzicht van de bijlagen die behoren tot deze aanbesteding.

1. Aedes-model 2.3 Algemene Inkoopvoorwaarden voor Leveringen, Diensten en Werken (december 2022)
2. Social Return mogelijkheden
3. Referentieformulier
4. Uniform Europees Aanbestedingsdocument
5. Verzekeringsvoorwaarden CAR-verzekering

