



## Programma van Eisen

### Rijksinkoop samenwerking

#### Bezoekadres

Rijkskantoor Beatrixpark  
Wilhelmina van Pruisenweg 52  
2595 AN Den Haag

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

### Bijlage C

#### Analistenpool Woningbouw

Europese aanbesteding  
Openbare procedure

voor het

#### Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

De directie Woningbouwbeleid

<b>Datum</b>	29 september 2025
<b>Kenmerk</b>	201865002.345.001
<b>Versie</b>	1.0

# 1. Programma van Eisen

## Ondergetekende(n) via het UEA,

Verklaart (verklaren) volledig en onvoorwaardelijk te voldoen aan de onderstaande Eisen die gesteld worden aan de uit te voeren Opdracht als ook de overige in de opdrachtbeschrijving gestelde eisen en voorwaarden, zoals opgenomen in het Beschrijvend document en de daarbij behorende Bijlagen.

### Eisen met betrekking tot de voorwaarden

Eis 1	Inschrijver gaat door Inschrijving akkoord met de heraanbesteding, de inhoud van alle aanbestedingstukken, de beoordelings- en waarderingsystematiek, de gekozen aanbestedingsprocedure en alle bepalingen en voorbehouden die hiermee samenhangen.
	Inschrijver accepteert de ARVODI-2025 en de Concept Overeenkomst (Bijlage A) en Concept Nadere overeenkomst (Bijlage B), inclusief de bij de Nota van Inlichtingen geaccepteerde tekstwijzigingen, onvoorwaardelijk. Instemming met de tekst uit de ARVODI-2025, de Concept Overeenkomst en Concept Nadere overeenkomst geldt als Eis. Een Inschrijving die enige vorm van voorbehoud betreffende de contractvoorwaarden bevat, kan worden beschouwd als een Inschrijving onder voorwaarden. In dat geval wordt de Inschrijving door de Aanbestedende dienst terzijde gelegd.

### Eisen met betrekking tot de algemene dienstverlening

Eis 1	Naast alle wettelijke bepalingen die voortvloeien uit het van toepassing zijn van het Nederlands recht, wordt Opdrachtnemer geacht kennis te hebben van en zich te houden aan alle bepalingen, voorschriften, verordeningen, regelingen, aanwijzingen en dergelijke op de uitvoering van haar werkzaamheden betrekking hebbende, zoals bepaald en/of voorgeschreven bij rijks-, provinciale, gemeentelijke en publieksinstellingen.
-------	---

### Onderdeel A: Eisen met betrekking tot het beoordelen; (Peer) reviewen van Woningbouwimpuls aanvragen

Eis 1	Opdrachtnemer levert bij aanvang van de Raamovereenkomst en na elke opening van een loket bij een nieuwe Woningbouwimpuls tranche, een complete lijst aan met daarin de aanvragen voor de Woningbouwimpuls waaraan Opdrachtnemer heeft meegewerkt. Hieronder vallen zowel opdrachten die direct gelieerd zijn aan een aanvraag als ook opdrachten die voorbereidend waren aan een aanvraag.
Eis 2	Opdrachtnemer verklaart dat de kern van de gevraagde werkzaamheden wordt uitgevoerd door minimaal een medior medewerker (minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in dit vakgebied) en dat de uiteindelijke flattering door een senior medewerker (aangetoond middels minimaal 5 jaar relevante werkervaring in dit vakgebied) wordt gedaan.
Eis 3	Opdrachtnemer accepteert dat de toetsingscommissie, als gedelegeerd Opdrachtgever van de werkzaamheden, beargumenteerd kan besluiten om nadere opdrachten anders dan evenredig te verdelen over de gecontracteerde Opdrachtnemers. Rekening houdend met eventuele belangenverstrengeling.
Eis 4	De Opdrachtnemer verklaart dat hij gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst, op verzoek van de Opdrachtgever, werkzaamheden zal verrichten met betrekking tot onderdeel A. Deze werkzaamheden omvatten het beoordelen, peer reviewen en adviseren over Woningbouwimpuls-aanvragen van gemeenten. Dit gebeurt gedurende de openstelling van één of meerdere loketten, die op verschillende momenten tijdens de looptijd van de Raamovereenkomst kunnen plaatsvinden, en overeenkomstig de voorwaarden zoals gesteld in de aanbesteding.

Eis 5	Opdrachtnemer verklaart het (peer) reviewproces van de Woningbouwimpulsaanvragen binnen een termijn van circa vier tot vijf weken af te ronden (deze termijn is inclusief de review). De exacte doorlooptijd is afhankelijk van het aantal te beoordelen projecten. Dit wordt nader bepaald.
-------	--

### Onderdeel B: Eisen met betrekking tot het uitvoeren van diverse onderzoeken

Eis 1	Opdrachtnemer verklaart dat de kern van de gevraagde werkzaamheden wordt uitgevoerd door minimaal een junior of medior medewerker (minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in dit vakgebied) en dat de uiteindelijke fiattering door een senior medewerker (aangetoond middels minimaal 5 jaar relevante werkervaring in dit vakgebied) wordt gedaan.
Eis 2	De Opdrachtnemer verklaart dat hij gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst, op verzoek van de Opdrachtgever, werkzaamheden zal verrichten die bestaan uit het uitvoeren van diverse onderzoeken naar de financiële haalbaarheid van woningbouw. Deze werkzaamheden kunnen op verschillende momenten tijdens de looptijd van de Raamovereenkomst plaatsvinden.
Eis 3	Inschrijver verklaart akkoord te gaan met een interessepeiling die aan alle gecontracteerde partijen binnen de Opdracht kan worden gestuurd, alvorens de definitieve uitvraag, middels een Minicompetitie, aan de partijen die interesse hebben wordt gestuurd. En dat nadere opdrachten met een waarde lager dan € 50.000,00 (excl. btw) direct aan één van de Opdrachtnemers onder de Raamovereenkomst kan worden uitgevraagd. Opdrachtgever tracht deze zo evenredig mogelijk te verdelen. Bij deze opdrachten is geen optie tot verlenging mogelijk indien de opdrachtwaarde inclusief de verlengingen boven de € 50.000,00 (excl. btw) uitkomt.
Eis 4	Opdrachtnemer is akkoord dat hij in geval van spoed binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst van een nadere Offerteaanvraag, in minimaal 75% van de gevallen een geldige en relevante nadere offerte uitbrengt. Indien niet tijdig een nadere offerte wordt uitgebracht, wordt de offerte niet meegenomen in de beoordeling en wordt het beschouwd als zijnde 'geen aanbidding'.
Eis 5	Opdrachtnemer is akkoord dat hij binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van een Nadere Offerteaanvraag, in minimaal 75% van de gevallen een geldige en relevante Nadere offerte uitbrengt. Dit aanbiedingspercentage wordt via de managementrapportages gemonitord. Indien niet tijdig een nadere offerte wordt uitgebracht, wordt de offerte niet meegenomen in de beoordeling en wordt het beschouwd als zijnde 'geen aanbidding'.

### Onderdeel C: Eisen met betrekking tot het uitvoeren van projectadvies

Eis 1	Opdrachtnemer verklaart dat de kern van de gevraagde werkzaamheden wordt uitgevoerd door minimaal een medior medewerker (minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in dit vakgebied), en dat de uiteindelijke fiattering door een senior medewerker (aangetoond middels minimaal 5 jaar relevante werkervaring in dit vakgebied) wordt gedaan.
Eis 2	De Opdrachtnemer verklaart dat hij gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst, op verzoek van de Opdrachtgever, werkzaamheden zal verrichten die bestaan uit het geven van specifiek projectadvies voor woningbouwprojecten. Deze werkzaamheden kunnen op verschillende momenten tijdens de looptijd van de Raamovereenkomst plaatsvinden.
Eis 3	Indien het projectadvies dusdanig complex is, zet de Opdrachtnemer aanvullende senioriteit in om de kwaliteit van het eindproduct te waarborgen.
Eis 4	Opdrachtnemer verschaft inzicht in zijn (eerdere) betrokkenheid bij de betreffende projecten waarvoor advies wordt gevraagd, om eventuele belangenverstremgeling te voorkomen.

Eis 5	Inschrijver verklaart akkoord te gaan met een interessepeiling die aan alle gecontracteerde partijen binnen de Opdracht kan worden gestuurd, alvorens de definitieve uitvraag, middels een Minicompetitie, aan de partijen die interesse hebben wordt gestuurd. En dat nadere opdrachten met een waarde lager dan € 50.000,00 (excl. btw) direct aan één van de Opdrachtnemers onder de Raamovereenkomst kan worden uitgevraagd. Bij deze opdrachten is geen optie tot verlenging mogelijk indien de opdrachtwaarde inclusief de verlengingen boven de € 50.000,00 (excl. btw) uitkomt.
Eis 6	Opdrachtnemer is akkoord dat hij in geval van spoed binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst van een nadere Offerteaanvraag, in minimaal 75% van de gevallen een geldige en relevante nadere offerte uitbrengt. Indien niet tijdig een nadere offerte wordt uitgebracht, wordt de offerte niet meegenomen in de beoordeling en wordt het beschouwd als zijnde 'geen aanbidding'.
Eis 7	Opdrachtnemer is akkoord dat hij binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van een Nadere Offerteaanvraag, in minimaal 75% van de gevallen een geldige en relevante Nadere offerte uitbrengt. Dit aanbiedingspercentage wordt via de managementrapportages gemonitord. Indien niet tijdig een nadere offerte wordt uitgebracht, wordt de offerte niet meegenomen in de beoordeling en wordt het beschouwd als zijnde 'geen aanbidding'

### Eisen met betrekking tot de prijsstelling en facturatie

Eis 1	U biedt tarieven in Euro's en exclusief btw aan.
Eis 2	U geeft, indien u aangeeft geen btw in rekening te hoeven brengen, de reden hiervoor aan en de hieraan ten grondslag liggende bewijsstukken voegt u bij (aan) de Inschrijving.
Eis 3	U vrijwaart de Opdrachtgever voor eventuele aanspraken van de Belastingdienst.
Eis 4	U bent aansprakelijk voor de (extra) kosten inzake btw indien deze ten onrechte niet, of voor een onjuist bedrag bij Opdrachtgever in rekening worden gebracht.  <i>Toelichting</i> De verantwoordelijkheid voor een juiste btw-afdracht ligt te allen tijde bij Opdrachtnemer.
Eis 5	U zorgt ervoor dat de facturen minimaal voldoen aan de wettelijke eisen.  <i>Toelichting</i> Facturen die hier niet aan voldoen, worden niet in behandeling genomen. De wettelijke eisen aan facturen staan gepubliceerd op die site van de Belastingdienst.
Eis 6	U accepteert dat een aanspraak op vergoeding vervalt, voor zover de Opdrachtnemer de vergoeding niet aan Opdrachtgever in rekening heeft gebracht binnen een jaar na het eerste tijdstip waarop hij dat had mogen doen.

### Eisen met betrekking tot Communicatie en contractmanagement

Eis 1	U bent op werkdagen tijdens kantooruren voor Opdrachtgever zowel telefonisch als via e-mail bereikbaar.
Eis 2	U wijst één centraal contactpersoon aan.  <i>Toelichting</i> De contactgegevens van uw contactpersoon en die van Opdrachtgever worden bij gunning aangedragen en worden vermeld in de Overeenkomst. Bij wijzigingen van de contactpersonen, stellen partijen elkaar schriftelijk zo spoedig mogelijk op de hoogte.

Eis 3	<p>U neemt deel aan de door Opdrachtgever georganiseerde overlegvormen (operationeel en tactisch ), dat nodig geacht wordt in het kader van de uitvoering van de Opdracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• operationeel overleg. Frequentie is naar behoefte;</li> <li>• minimaal twee per jaar zal er een tactisch overleg plaatsvinden.</li> </ul>
-------	---

### Eisen met betrekking tot Social return

Eis 1	<p>U besteedt minimaal 5% van de gerealiseerde opdrachtwaarde tijdens de looptijd van de Overeenkomst aan een nieuw social return initiatief of een uitbreiding van een bestaand initiatief.</p> <p><i>Toelichting</i></p> <p>Het is de taak van de overheid om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te ondersteunen. Zodat iedereen zoveel mogelijk meedoet in de samenleving en uitzicht houdt op werk en inkomen. Meer achtergrondinformatie vindt u op <a href="http://www.maatwerkvoormensen.nl">http://www.maatwerkvoormensen.nl</a>.</p> <p>Wij vinden social return belangrijk en willen graag impact creëren en tegelijkertijd dat het proportioneel blijft. Daarom geven wij u de mogelijkheid een vrije invulling aan social return te geven. Dit mag zowel direct als indirect verband houden met de opdracht.</p> <p>Het initiatief moet betrekking hebben op mensen uit één of meerdere van de volgende doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participatiewet gerechtigden (voorheen: WWB, WSW en Wajong).</li> <li>• Werkloosheidswet (WW) gerechtigden, die langer werkloos zijn dan 12 maanden, en/of 50 jaar of ouder zijn.</li> <li>• Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen (WIA) gerechtigden.</li> <li>• Regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA) gerechtigden.</li> <li>• Wet Arbeidsongeschiktheid zelfstandigen (WAZ) gerechtigden.</li> <li>• Wet Inkomensvoorziening Oudere en gedeeltelijk Arbeidsongeschikte.</li> <li>• Werkloze werknemers (IOAW) gerechtigden.</li> <li>• De Wet Inkomensvoorziening Oudere en gedeeltelijk Arbeidsongeschikte gewezen Zelfstandigen (IOAZ) gerechtigden.</li> <li>• Leer/werkplekken voor niet uitkeringsgerechtigde werkzoekenden (nuggers).</li> <li>• Leer/werkplekken voor vroegtijdig schoolverlaters en jongeren met onvoldoende kwalificaties.</li> <li>• Leer/werkplekken in het kader van BOL/BBL-opleidingen, VSO en/of praktijkscholen.</li> </ul> <p>U maakt 4 weken na definitieve gunning een plan van aanpak social return en levert die binnen één (1) maand na ingangsdatum van de Nadere Overeenkomst in. In dit plan van aanpak beschrijft u hoe u social return gaat toepassen bij de uitvoering van de nadere Overeenkomst. Het plan van aanpak bevat in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de wijze waarop u impact creëert en invulling geeft aan de social return verplichting. Te denken valt aan begeleidingsuren, interventies, stage- en ervaringsplekken, dienstverleningsvorm en producten, maar bijvoorbeeld ook aan aantoonbaar investeren in reeds bestaande initiatieven;</li> <li>• de investering die door u wordt gedaan. Deze investering dient in verhouding te staan tot de verwachte omzet binnen de Overeenkomst;</li> <li>• voorstel met procesafspraken ten behoeve van de uitvoering van de Opdracht. Met daarin het aanspreekpunt vanuit u en de praktische invulling van het proces;</li> <li>• de manier waarop u het afgesproken percentage realiseert;</li> </ul>
-------	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>• de wijze waarop u de begeleiding vormgeeft, indien van toepassing op uw initiatief;</li><li>• de randvoorwaarden;</li><li>• de planning.</li></ul> <p>Opdrachtgever keurt het plan goed of vraagt om een verbetering. Na akkoord op uw plan van aanpak, bent u verplicht om binnen twee (2) maanden te starten met de uitvoering van het goedgekeurde plan van aanpak.</p> <p>Dit goedgekeurde plan van aanpak wordt een onderdeel van de Overeenkomst.</p> <p>De invulling moet controleerbaar zijn en wordt minimaal jaarlijks besproken met Opdrachtgever. U vult daartoe periodiek Bijlage D Verantwoordingsformulier Social return 2.0 in.</p>
--	---

## 2. Ondertekening Inschrijver

Inschrijver moet het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) invullen, rechtsgeldig ondertekenen en bij de Inschrijving voegen als Bijlage 1. De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Inschrijving, dus ook de akkoordverklaring van het Programma van Eisen.