1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam:	Stichting Woonopmaat
Rechtsvorm van de koper :	Publiekrechtelijke instelling
Activiteit van de aanbestedende dienst:	Huisvesting en gemeenschappelijke voorzieningen

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel:	Herontwikkeling Poelenburglaan
Beschrijving:	Woonopmaat staat voor een enorme opgave om haar bezit toekomstbestendig te maken en waar mogelijk uit te breiden; de behoefte aan een goede en betaalbare woning is ook in de noordelijke IJmond onverminderd groot. Daarbij hebben we te maken met een voor een groot deel ouder bezit uit de jaren vijftig-zeventig van de vorige eeuw. Dit geldt ook voor het project 'Poelenburglaan'. Woonopmaat is op zoek naar een projectpartner die samen met haar de bestaande woningen (eventueel) kan slopen en de nieuw te bouwen woningen kan ontwerpen en realiseren en die bewoners meeneemt en begeleidt in iedere fase van het project. Uiteindelijk doen we het namelijk voor de bewoners. Het meenemen en begeleiden van de bewoners is daarom een essentieel onderdeel van de opdracht. Woonopmaat is op zoek naar de opdrachtnemer die dit binnen de gestelde kaders het beste kan. Ten behoeve van de contractering van deze opdrachtnemer, organiseert Woonopmaat deze selectieprocedure. 42 woningen
Identificatiecode van de procedure:	9d3a674a-2b62-47ce-af82-97bef9b7a36d
Type procedure:	Niet-openbaar
De procedure wordt versneld:	neen

2.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45000000 Bouwwerkzaamheden

2.1.2 Plaats van uitvoering

Land:	Nederland

Overal in het desbetreffende land

Aanvullende informatie: Heemskerk

2.1.3 Waarde

Geraamde waarde exclusief btw:	10 500 000 Euro

2.1.4 Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0000

Titel:	Poelenburglaan
Beschrijving:	zie aanbestedingdocument zie aanbestedingsleidraad
Interne identificatiecode:	1

5.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie	

Rijksoverheid

(cpv):	45000000 Bouwwerkzaamheden

5.1.2 Plaats van uitvoering

Land:	Nederland
Overal in het desbetreffende land	
Aanvullende informatie:	Heemskerk

5.1.3 Geraamde duur

Looptijd:	24 Maand

5.1.5 Waarde

Geraamde waarde exclusief btw:	10 500 000 Euro

5.1.6 Algemene informatie

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd	
De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA):	ja

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen:	Geen strategische aanbesteding

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:	
Type:	Kwaliteit
Naam:	K1. Functionaliteit van de aangeboden woningen
Beschrijving:	Beoordeeld wordt de indeling, functionaliteiten en gebruiksoppervlakte van de woningen (tussenwoning, hoekwoningen en appartementen). Het samenstel van de verschillende kenmerken van de aangeboden woningen, wordt beoordeeld. Daarbij wordt o.m. gekeken naar: - De oppervlakte en indeling van de verschillende verdiepingen; - Ligging van de ruimtes ten opzichte van de zon; - Bergingsmogelijkheden; - De gebruiksvriendelijkheid en locatie van installaties en aansluitvoorzieningen
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	20
Criterium:	
Type:	Kwaliteit
Naam:	K2. Mogelijkheden in tijd en uitvoering ten aanzien van huurdersopties
Beschrijving:	Woonopmaat staat voor gastvrije dienstverlening, hetgeen betekent dat wij onze huurders de gelegenheid willen bieden hun woning zo veel als mogelijk eigen te kunnen maken. Dit uit zich in een aantal opties die wij graag mogelijk maken voor de huurders: - Keuze in tegelwerk badkamer en toilet - Keuze in keukenfronten en aanrechtbladen - Optioneel tweede toilet
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	10
Criterium:	
Type:	Kwaliteit
Naam:	K3. Toekomstbestendigheid van de aangeboden woningen en het openbaar gebied

Rijksoverheid

Beschrijving:	Woonopmaat is op zoek naar de ideale toekomstbestendigheid van hun woningen en woonomgeving en daagt u uit hier inventief over na te denken. Woonopmaat wil bijdragen aan het bevorderen van de innovatie en toekomstbestendigheid in de bouwketen, onder meer door kritisch om te gaan met schaarser wordende grondstoffen en energiebronnen. De woningen dienen te voldoen aan de BENG-eisen. Daarnaast heeft Woonopmaat de ambitie om woningen te realiseren die zo min mogelijk energie gebruiken. Hieronder verstaan wij minimaal NOM-ready, maar energieneutraal op zelfs energieleverend wordt beter gewaardeerd. Zo min mogelijk en gebruiksvriendelijke installaties is daarbij het uitgangspunt. Het samenstel van de verschillende kenmerken van de aangeboden woningen, wordt beoordeeld. Indien gesproken wordt over % wordt beoordeeld op basis van de minimale eis uit het bouwbesluit. Daarbij wordt o.m. gekeken naar: - De isolatiewaarde van de woningen; hierbij geldt hoe hoger de isolatiewaarde, des te beter wordt deze beoordeeld - Gebruik van biobased materialen, hierbij geldt hoe hoger het percentage biobased materialen, des te beter wordt deze beoordeeld - Gebruik van circulaire materialen, hierbij geldt hoe hoger het percentage van circulaire materialen, des te beter wordt deze beoordeeld - Gebruik van modulaire principes, des te flexibeler gebouwd, aanpasbaar of demontabel gebouwd, hoe beter dit wordt beoordeeld. - Gebruik van het openbaar gebied in de energiehuishouding van de woning, hoe efficiënter en creatiever gebruik wordt gemaakt van het openbaar gebied voor de energiehuishouding, des te beter dit wordt beoordeeld - Waterberging, gebruik en afvoer van regenwater - Toepassingen ten aanzien van natuur inclusief bouwen, hoe meer maatregelen er genomen worden ter bevordering van de biodiversiteit, des te beter wordt dit beoordeeld. Bij de beoordeling wordt (voor zover relevant) uitgegaan van een tussenwoning.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	30
Criterium:	
Type:	Kwaliteit
Naam:	K4. Voorbereiding, uitvoering en oplevering
Beschrijving:	In dit onderdeel dient u uit te werken op welke wijze u Woonopmaat betrekt in het ontwerp, uitvoeringsproces en oplevering en wat u hierin verwacht van Woonopmaat als regisserend opdrachtgever. Beoordeeld wordt de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de voorbereiding van de werkzaamheden ten behoeve: - Openbaar gebied - Sloopplan - Planning - Budgetbewaking, - Bouwlogistiek/Just in time-leveringen - BLVC-plan - Opleverplan/nazorg naar Woonopmaat toe Woonopmaat wil de opdrachtnemer daarbij zoveel mogelijk vrijheid geven om de planning van de werkzaamheden passend bij de eigen bedrijfsvoering in te richten en vast te stellen.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	10
Criterium:	
Type:	Kwaliteit
Naam:	K5. Omgevingsmanagement
Beschrijving:	Woonopmaat hecht waarde aan een goede relatie met de omgeving. Zij heeft daarom het plan voor het project met participatie van bewoners, omwonenden en stakeholders vormgegeven. Woonopmaat streeft naar het minimaliseren van omgevingshinder en overlast voor omwonenden en stakeholders waarbij integraal en tijdige afstemming plaatsvindt. Woonopmaat ziet graag een voorstel om de omgeving zo goed, efficiënt en effectief mogelijk te betrekken bij dit project. Dit in overeenstemming met in voorbereiding zijnde of geldende wet- en regelgeving. Er wordt beoordeeld op welke wijze omgevingsmanagement plaatsvindt, op welke wijze bewoners en omwonende worden geïnformeerd en betrokken bij het project en hoe de overlast

Rijksoverheid

	voor omwonenden en overige stakeholders wordt beperkt. U dient uw Plan van Aanpak te onderbouwen met voorbeelden uit eerdere projecten en aan te geven in hoeverre deze toepasbaar zijn op onderhavig project.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	10
Criterium:	
Type:	Prijs
Naam:	P1. Prijs voor realisatie van het werk
Beschrijving:	Bij de beoordeling wordt gekeken naar de prijs ten opzichte van het plafondbedrag, waarbij de inschrijfprijs het plafondbedrag niet mag overschrijden. De partij met de laagste prijs verdiend het maximaal aantal punten, te weten 100. De scores van de inschrijvers die niet de laagste inschrijfprijs hebben ingediend, worden daaraan gerelateerd middels de formule: Laagste Inschrijfprijs (LI)/Inschrijfprijs (I) x 100 = score Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Indien de LI 100 is en de I 120, dan krijgt de inschrijver van I100/120 maal 100 = 83,33 punten. Er wordt afgerond op twee cijfers na de komma.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	10
Criterium:	
Type:	Prijs
Naam:	P2. Prijs voor MJOP van het project voor een periode van 50 jaar
Beschrijving:	of Ownership (TCO) van de woningen. Dit betekent onder meer dat voor de woningen onderhoudsarme materialen worden gebruikt. Voor dit onderdeel wordt van de inschrijver verwacht dat hij de onderhoudsbehoefte van de woningen voor de komende 50 jaar kan aantonen door middel van een aangeleverde MJOP en een TCO berekening. Bij het opstellen van de MJOP dienen de volgende kwaliteitsniveaus volgens NEN 2767 worden gehaald: - Niveau 1 voor de eerste 10 jaar; - Niveau 2 voor de periode tussen 11 en 30 jaar; - Niveau 3 voor de periode na de eerste 30 jaar; Voor de beoordeling van de prijs voor het meerjarig onderhoud dient het als bijlage 15 overlegde model te worden ingevuld. Voor de beoordeling van de prijs voor MJOP geldt eenzelfde systematiek als voor de beoordeling van de prijs voor de realisatie van het werk. De partij met de laagste prijs verdiend de maximale punten, te weten 100. De scores van de inschrijvers die niet de laagste inschrijfprijs hebben ingediend, worden daaraan gerelateerd middels de formule: Laagste Inschrijfprijs (LI)/Inschrijfprijs (I) x [100] = score Ook hier wordt afgerond op twee cijfers na de komma.of Ownership (TCO) van de woningen. Dit betekent onder meer dat voor de woningen onderhoudsarme materialen worden gebruikt. Voor dit onderdeel wordt van de inschrijver verwacht dat hij de onderhoudsbehoefte van de woningen voor de komende 50 jaar kan aantonen door middel van een aangeleverde MJOP en een TCO berekening. Bij het opstellen van de MJOP dienen de volgende kwaliteitsniveaus volgens NEN 2767 worden gehaald: - Niveau 1 voor de eerste 10 jaar; - Niveau 2 voor de periode tussen 11 en 30 jaar; - Niveau 3 voor de periode na de eerste 30 jaar; Voor de beoordeling van de prijs voor het meerjarig onderhoud dient het als bijlage 15 overlegde model te worden ingevuld. Voor de beoordeling van de prijs voor MJOP geldt eenzelfde systematiek als voor de beoordeling van de prijs voor de realisatie van het werk. De partij met de laagste prijs verdiend de maximale punten, te weten 100. De scores van de inschrijvers die niet de laagste inschrijfprijs hebben ingediend, worden daaraan gerelateerd middels de formule: Laagste Inschrijfprijs (LI)/Inschrijfprijs (I) x [100] = score Ook hier wordt afgerond op twee cijfers na de komma.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)

Rijksoverheid

Gunningscriterium numerieke waarde:	10

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopsysteem:

Geen dynamisch aankoopsysteem

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures:	Stichting Woonopmaat - Rechtbank Noord-Holland
Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt:	Stichting Woonopmaat
Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures:	Stichting Woonopmaat
Organisatie die het contract ondertekent:	Stichting Woonopmaat

6. Resultaten

Waarde van alle contracten toegekend in deze kennisgeving:	10 500 000 Euro

6.1 ID resultaat perceel: LOT-0000

Er is ten minste één winnaar gekozen.

6.1.2 Informatie over winnaars

Winnaar:

Officiële naam:	Lithos Projecten B.V.

Inschrijving:

Identificatiecode van de inschrijving:	1
Identificatiecode van het perceel of de groep percelen:	LOT-0000
Waarde van de aanbesteding:	10 500 000 Euro
De inschrijving is gerangschikt:	neen
De inschrijving is een variant:	neen
Onderaanneming:	Neen

Informatie over het contract:

Identificatiecode van het contract:	CON-0001
Titel:	P1 Poelenburglaan
Datum waarop de winnaar is gekozen:	17/06/2026
Datum van sluiting van het contract:	08/10/2026

Rijksoverheid

Organisatie die het contract ondertekent:	Stichting Woonopmaat

6.1.4 Statistische informatie

Ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:

Type van de ontvangen inschrijvingen:	Elektronisch ingediende inschrijvingen
Aantal ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:	1
Type van de ontvangen inschrijvingen:	Inschrijvingen van micro-, kleine en middelgrote inschrijvers
Aantal ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:	1
Type van de ontvangen inschrijvingen:	Inschrijvingen
Aantal ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:	1

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam:	Stichting Woonopmaat
Registratienummer:	522204545
Postadres:	Jan Ligthartstraat 5
Stad:	HEEMSKERK
Postcode:	1965BE
Onderverdeling land (NUTS):	IJmond (NL323)
Land:	Nederland
Contactpunt:	Johan Baars
E-mail:	j.baars@aevesbenefit.com
Telefoon:	+31 655732066
Internetadres:	http://www.woonopmaat.nl

Andere contactpunten:

Officiële naam:	Rechtbank Noord-Holland
Stad:	Haarlem
Postcode:	2019HA
Onderverdeling land (NUTS):	Agglomeratie Haarlem (NL32A)
Land:	Nederland
E-mail:	meuffels@woonopmaat.nl
Internetadres:	http://www.rechtspraak.nl

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

Organisatie die het contract ondertekent

Rijksoverheid

8.1 ORG-0002

Officiële naam:	Lithos Projecten B.V.
Omvang van de ondernemer:	Micro
Registratienummer:	74182110
Postadres:	Spaceshuttle 38
Stad:	Amersfoort
Postcode:	3824ML
Onderverdeling land (NUTS):	Utrecht (NL350)
Land:	Nederland
E-mail:	pkrol@lithos.nl
Telefoon:	+31 623800521
Internetadres:	http://www.lithos.nl
Rollen van deze organisatie:	
Inschrijver	
Winnaar van deze percelen:	LOT-0000

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging:	49fc2af2-37d3-4c32-a961-fa4363e03bb5 - 01
Type formulier:	Resultaat
Type aankondiging:	Aankondiging van een gegunde opdracht of concessie – standaardregeling
Verzenddatum van de aankondiging:	02/11/2026 08:11 +01:00
Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is:	Nederlands

Rijksoverheid