Voornemen tot gunning

Vrijwillige transparantie voorafgaand aan opdracht: voornemen tot aangaan beheer- en exploitatieovereenkomst en huurovereenkomst voor de flexwonenlocatie Lutulistraat 140 te Hoofddorp aan Flexwonen NH.

Omschrijving van de opdracht

De opdracht betreft het aangaan van een nieuwe beheer- en exploitatieovereenkomst (leidend) en de daaraan onlosmakelijk verbonden huurovereenkomst voor units op de flexwonenlocatie aan de Lutulistraat 140 te Hoofddorp voor een periode van 1 januari 2027 tot en met 31 december 2031.

De locatie omvat 16 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke ruimten en sanitair (in totaal 637 m^2 woonruimte).

De units worden door Flexwonen NH onderverhuurd aan de volgende doelgroepen:

- 8 statushouders
- 8 andere doelgroepen uit de Wet Vaste Huurcontracten

De gemeente draagt kandidaten aan uit de doelgroepen statushouders. Flexwonen NH is verantwoordelijk voor de selectie en screening van huurders binnen het kader van de Wet vaste huurcontracten, onder meer via gerichte werving en adverteren.

De werkzaamheden omvatten onder meer:

- Het selecteren en screenen van huurders conform de Wet vaste huurcontracten;
- Het sluiten van huurovereenkomsten;
- Het toezien op de leefbaarheid in en rondom de locatie;
- Het signaleren van (sociale) problematiek onder bewoners;
- Het samenwerken met de opdrachtgever en betrokken instanties;
- Het verzorgen van schoonmaak, toezicht en klein onderhoud.

De geraamde waarde van de opdracht bedraagt (huurprijzen per 1 juli 2026): € 356.250. De huurovereenkomst zelf is uitgezonderd van de Aanbestedingswet. De dienstenelementen (beheer en exploitatie) vallen onder de regels voor overheidsopdrachten voor diensten cq dienstenconcessie.

Naam van de beoogde opdrachtnemer

Flexwonen NH

Motivering van de rechtstreekse gunning

De gemeente Haarlemmermeer is voornemens de huur van de flexwonenlocatie Lutulistraat tijdelijk onderhands te gunnen aan Flexwonen NH.

De gemeente baseert zich hierbij op artikel 2.32 lid 1 sub b onder 2 van de Aanbestedingswet 2012, waarbij een onderhandelingsprocedure zonder aankondiging kan worden toegepast indien de opdracht slechts door één ondernemer kan worden uitgevoerd omdat mededinging om technische redenen ontbreekt en er geen redelijk alternatief bestaat.

De gemeente acht deze grond hier van toepassing op basis van de volgende omstandigheden:

1. **Continuïteit**
   Flexwonen NH exploiteert reeds de locatie Lutulistraat en beschikt over de organisatie, kennis, systemen, lopende onderhuurovereenkomsten, bewonersdossiers en ketensamenwerkingsrelaties.
   In de afgelopen jaren heeft Flexwonen NH waardevolle ervaring opgedaan en een sterke affiniteit ontwikkeld met de doelgroep. Daarnaast zijn duurzame samenwerkingsrelaties opgebouwd met ketenpartners binnen de Haarlemmermeer, wat van groot belang is gezien de aard van de doelgroep en de bijbehorende ondersteuningsbehoefte. Ook is er een goede relatie met de omwonenden gerealiseerd, hetgeen essentieel is voor het draagvlak in de omgeving.

   Specifiek gaat het om privacygevoelige en lopende bewonersdossiers, bestaande ondersteuningstrajecten voor statushouders en de onlosmakelijke verbondenheid met lokale ketensamenwerkingsafspraken. Deze elementen zijn niet zonder ernstige discontinuïteit overdraagbaar.

   Overname door een andere partij zou leiden tot overdrachtsrisico's, verstoring van begeleiding van kwetsbare bewoners en verlies van draagvlak bij omwonenden.

   Flexwonen NH beheert tevens de locatie Sarabande tot en met 31 december 2036 en de locatie Etta Palmstraat tot en met 31 december 2030. Eén aanbieder voor deze locaties bevordert de efficiëntie.

2. **Ontbreken redelijk alternatief**
   Gelet op de aard en context van de opdracht is de gemeente van oordeel dat er geen reële alternatieven voorhanden zijn.
   Overname door een andere partij zou betekenen dat bestaande huurovereenkomsten, bewonersdossiers, beheerstructuren en samenwerkingsafspraken met ketenpartners moeten worden overgedragen. Dit brengt aanzienlijke risico's met zich mee en kan niet zonder verstoring van de huidige exploitatie en begeleiding van bewoners plaatsvinden.

   Daarnaast kost het opbouwen van kennis van de doelgroep, het netwerk van ketenpartners en het vertrouwen van bewoners en omwonenden tijd. Een nieuwe partij kan dit niet op korte termijn op een gelijkwaardig niveau realiseren. De resterende implementatietijd is daarvoor te beperkt; een nieuwe partij beschikt niet over de specifieke lokale kennis, instrumenten en opgebouwde relaties die nodig zijn om de vereiste prestaties (continuïteit van huisvesting en begeleiding van doelgroepen) zonder ernstige verstoring te leveren.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat alleen de huidige opdrachtnemer de opdracht zonder risico's voor de continuïteit en kwaliteit kan uitvoeren en dat er geen sprake is van een redelijk alternatief.
Een nieuwe partij zou niet op korte termijn de vereiste kennis van de doelgroep, het lokale netwerk en het vertrouwen van bewoners en omwonenden kunnen opbouwen.

3. **Beperkte marktbeschikbaarheid en –interesse**
   De gemeente verwacht dat de interesse vanuit de markt voor deze specifieke opdracht beperkt is. Dit hangt samen met het feit dat de opdracht ziet op het overnemen van een reeds operationele locatie, inclusief zittende huurders, lopende huurovereenkomsten en bestaande samenwerkingsstructuren. Dit type opdracht vraagt niet alleen om reguliere beheer- en exploitatiecapaciteit, maar ook om directe inzetbaarheid, kennis van de lokale context en ervaring met de specifieke doelgroep.
   Daarnaast is sprake van een relatief korte implementatietermijn, waardoor een eventuele nieuwe partij beperkte mogelijkheden heeft om de benodigde organisatie, netwerken en processen tijdig en zorgvuldig in te richten. Dit maakt de opdracht minder aantrekkelijk en minder geschikt voor partijen die niet reeds in de regio actief zijn of vergelijkbare locaties beheren.
   Gelet op deze kenmerken acht de gemeente het aannemelijk dat de marktinteresse voor deze opdracht beperkt is en dat slechts een zeer beperkt aantal partijen in staat is om hier op korte termijn invulling aan te geven.

4. **Onvoldoende voorbereidingstijd**
   De opdracht vangt aan per 1 januari 2027. De resterende voorbereidingstijd is onvoldoende om een reguliere aanbestedingsprocedure zorgvuldig te doorlopen, terwijl het waarborgen van continuïteit van de huurovereenkomsten essentieel is. Een overdracht op korte termijn brengt risico's met zich mee voor de leefbaarheid en de ondersteuning van de doelgroep.

Termijnen
De gemeente publiceert deze vrijwillige transparantieaankondiging voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst.

De gemeente hanteert een standstill-termijn van minimaal 20 kalenderdagen na publicatie van deze aankondiging. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden reageren.

Indien binnen deze termijn geen rechtsmiddelen worden ingesteld, zal de gemeente overgaan tot het sluiten van de overeenkomst met Flexwonen NH.

Contactinformatie
Latifa Bakrine (beleidsadviseur Wonen)
06 – 41 86 93 78
l.bakrine@haarlemmermeer.nl

Luud Suidgeest (contractmanager)
06 – 34 35 32 83
l.suidgeest@haarlemmermeer.nl