



Aanbestedings- en inkoopbeleid

voor
projecten, leveringen en diensten Thús Wonen

Door	: H. Weening J. ten Nijenhuis H. Westra W. de Vries
Datum	: 23-05-2017
Status	: definitief
Versie	: 03
Opdrachtgever.	: Thús Wonen
Adres	: Holwerderweg 17 Postbus 41 9100AA Dokkum
Contactpers.	: J. Kuipers/ M. Kanger

Goedkeuring RvC: 22-06-2017

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Samenvatting	3
1 Inleiding	6
1.1 Doel	6
1.2 Scope	6
1.3 Context	6
1.4 Randvoorwaarden	6
2 Uitgangspunten	7
2.1 Regisserend opdrachtgeverschap	7
2.2 Besluitvorming	7
2.3 Stimuleren lokale economie	8
2.4 Onafhankelijkheid	8
2.5 Vergoeding	8
2.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)	9
3 Organisatie	9
3.1 Bouw Organisatievormen	9
3.2 Design & Build	10
3.3 Design Build & Maintain (DBM)	10
4 Aanbestedingsvorm	10
4.1 Onderhands aanbesteden	11
4.2 Meervoudig onderhands aanbesteden (met mededingingsprocedure)	11
4.3 Drempelbedragen	11
4.4 Procedure	12
4.5 Spelregels	12
4.6 Aanmelding-/inschrijvingsvoorwaarden	13
5 Prestatie-/inkoopcontracten	14
5.1 Driepartijen-prestatiecontract	14
6 Voorselectie o.b.v. shortlist	14
6.1 Past Performances	14
6.2 Beheer shortlist	15
6.3 Regels shortlist	15
6.4 Nieuwe partijen	15
6.5 Selectiecriteria	15
6.6 Uitsluitingsgronden	15
6.7 Geschiktheidseisen	16
7 Beoordelen/gunnen	16
7.1 Beoordelingscriteria	16
7.2 Beoordelingscommissie	17

Voorwoord

Dit aanbestedingsbeleid is geschreven in samenwerking tussen de afdelingen Vastgoed, Dienstverlening, en Interne Bedrijfsvoering in aansluiting op de ondernemingsvisie van Thús Wonen en betreft een herijking van aanbestedingsbeleid dat is opgesteld door de afdeling Vastgoed in 2013. Na de integratie van Tsjnst binnen Thús Wonen als onderdeel van de afdeling Dienstverlening, ontstond de behoefte om het aanbestedingsbeleid te herzien. Het aanbestedingsbeleid heeft als doel om op een eenduidige wijze de inkoop van producten, leveringen en diensten te organiseren.

Sinds 2012 besteedt de afdeling Vastgoed haar werkzaamheden aan volgens het bestaande aanbestedingsbeleid. Ervaringen opgedaan bij de projecten (afgelopen 3 jaar) zijn meegenomen bij het herzien van het beleid. Tevens willen we met het huidige beleid ook aansluiting vinden bij de nieuwe ontwikkelingen in de markt. Het beleid sluit aan op de visie van Thús Wonen met betrekking tot de rol van de corporatie als opdrachtgever (regie organisatie) en de continuering van de verlaagde bedrijfslasten.

Bij het opstellen van het beleid is gebruik gemaakt van de Aedes 'Leidraad Aanbesteden'. Dit om het bestaande beleid te spiegelen en om het beleid en proces verder te professionaliseren.

Samenvatting

Thús Wonen wil graag haar geld doelmatig en integer uitgeven, een goed en praktisch uitvoerbaar aanbestedingsbeleid is hierbij van groot belang. Voor Thús Wonen is het van belang dat dit aanbestedingsbeleid aansluit op de eigen kernwaarden (eenvoud, verbonden en oplossingsgericht) en aansluit op de basisbeginselen van de aanbestedingswet. Het aanbestedingsbeleid geldt voor het gehele bedrijf en heeft betrekking op de aanbesteding en inkoop van: leveringen, diensten, onderhoudsprojecten, nieuwbouw en contracten. Het grootste gedeelte van alle aanbestedingen heeft betrekking op de uitvoering van het onderhoud en het nieuw te bouwen vastgoed. Vandaar dat dit proces leidend is geweest bij het tot stand komen van het aanbestedings- en inkoopbeleid.

Onderstaand beknopt een overzicht van de belangrijkste beleidskaders:

De volgende organisatie van het aanbestedingsproces is de basis voor alle aanbestedingen en inkoop:

1. Middels de goedgekeurde begroting (bestuursbesluit) worden werkzaamheden ondergebracht onder werken (projectsoorten), leveringen of diensten
2. Het aanbestedings- en inkoopbeleid (bestuursbesluit) schrijft voor de verschillende projecten de aanbestedingsprocedure voor.
3. Afwijkingen hierop zijn mogelijk. Echter, deze keuze dient goed onderbouwd te worden en er dient goedkeuring te worden verkregen middels een bestuursbesluit.
4. De opdrachtschrijving, algemene bepalingen, procedure van aanbesteding en technische voorschriften worden vastgelegd in een programma van eisen.
5. Voorselectie van partijen gaat op basis van een vastgestelde shortlist (bestuursbesluit).
6. Beoordeling inschrijvingen middels vastgesteld formatbeoordeling/selectie, uitgevoerd door beoordelingscommissie vastgelegd in een officieel document, waar voor opdrachtverstrekking en overeenkomstig het mandateringsprotocol een besluit op genomen dient te worden.

Algemeen

- Het is voor Thús Wonen van belang dat lokale partijen een goede kans hebben bij de aanbestedingen. Zie hiervoor hoofdstuk 2.3.
- Thús Wonen wil een te grote afhankelijkheid van partijen voorkomen. Zie hiervoor hoofdstuk 2.4.
- In bepaalde gevallen zal Thús Wonen de inschrijvende partijen, die het werk niet hebben gekregen een rekenvergoeding betalen. Zie hiervoor hoofdstuk: 2.5.
- We richten ons op een zo groot mogelijk positieve maatschappelijke impact van ons handelen. Dat betekent dat we bij onze aanbestedingen rekening houden met: verbruik & uitstoot, mens & maatschappij. Hiervoor zullen we bij de uitvraag van onze aanbestedingen bij de inschrijving ook beoordelen op de mogelijkheden voor 'social return'.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

Bouworganisatievorm

Thús Wonen kiest bij al haar opdrachten voor een organisatievorm waarbij ontzorging centraal staat en waarbij optimaal gebruik kan worden gemaakt van de expertise uit de markt. Dit betekent dat in de basis gekozen wordt voor één van onderstaande bouworganisatievormen:

- Design & Build: door middel van een vraagspecificatie wordt zowel het ontwerp als uitvoering aanbesteed. Een partij wordt voor beide onderdelen verantwoordelijk.
- Design, Build & Maintain: dit is hetzelfde principe als Design & Build, waarbij de ketenintegratie nog een stap verder gaat. Door het onderhoudscomponent toe te voegen aan het contract wordt de opdrachtnemer in staat gesteld om een (financiële) levenscyclusafweging (Total Cost of Ownership) te maken en daarnaar te handelen.
- Turnkey: dit lijkt op Design & Build. Echter, de corporatie is hierbij in beginsel niet of nauwelijks betrokken in het ontwerp en uitvoering. De bouworganisatievorm voor de nieuwbouw is een afgeleide hiervan, doordat we bij het ontwikkelen van nieuwe woningen zo veel mogelijk aansluiten op standaardwoningtypen.

Aanbestedingsprocedure

Aangezien Thús Wonen als woningcorporatie zijnde, tot op heden niet beschouwd wordt als aanbestedende publiekrechtelijke instelling, zijn we niet verplicht ons te houden aan de Aanbestedingswet. Wel geeft de Woningwet de verplichting om aan te besteden. De vorm waarin dit gebeurt is echter vrij. Thús Wonen kiest hierbij over het algemeen voor één van onderstaande aanbestedingsprocedures:

- Enkelvoudig onderhandse procedure: in deze procedure nodigt de corporatie één ondernemer uit om een offerte of inschrijving uit te brengen.
- Meervoudig onderhandse procedure (met mededingingsprocedure): in deze procedure nodigt de corporatie een beperkt aantal zelf gekozen ondernemers uit om een inschrijving te doen. Door middel van de meervoudige onderhandse aanbesteding worden de partijen gevraagd een inschrijving te doen voor een Design & Build project (opnames, planvorming en uitvoering). De economische meest voordelige inschrijving wordt geselecteerd en met hem wordt in overleg tot een definitief plan gekomen. Dit uiteindelijke plan kan afwijken van de inschrijving op basis waarvan de beste inschrijving is geselecteerd. Doordat voor de gunning van het werk gekozen wordt voor een overleg, ontstaat een variant op de meervoudige onderhandse aanbesteding: 'de meervoudige onderhandse aanbesteding met mededingingsprocedure'.

Drempelbedragen

Ten behoeve van de keuze voor een aanbestedingsvorm zijn onderstaande drempelbedragen van toepassing:

aanbestedingsvorm	projecten (werken)	prestatie- /inkoopcontracten (leveringen)*	diensten
Enkelvoudig onderhands	≤ € 20.000**	≤ € 10.000**	≤ € 10.000**
meervoudig onderhands minimaal 2 partijen	€ 20.000** < €500.000,-	€ 10.000** < €50.000,-	€ 10.000** < €50.000,-
meervoudig onderhands minimaal 3 partijen	> €500.000	> € 50.000**	> € 50.000
nationaal openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Europees	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

*= Voor repeterende werken, leveringen en diensten (prestatie contracten) wordt hierbij gekeken naar de begrote jaarlijkse kosten

**= mits dit geen repeterende werkzaamheden betreffen.

Uitzondering

Voor aanbestedingen waarbij de uit te voeren werkzaamheden in aard en omvang exact gelijk zijn aan die van een eerdere aanbesteding, kan gekozen worden om op basis van de uitkomsten van deze eerdere aanbesteding het nieuwe werk te gunnen aan de partij welke eerder als gunstigste is beoordeeld. Dit tot maximaal vijf jaar (houdbaarheid marktconformiteit) na de eerdere aanbesteding. Uiteraard dient te allen tijde de overweging gemaakt te worden of het financieel verstandiger kan zijn om meerdere partijen te vragen een nieuwe inschrijving te doen. Deze afweging wordt gemaakt door de

Aanbestedings- en inkoopbeleid

projectleider in voorbereiding op het project en dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de betreffende manager.

Prestatie- en inkoopcontracten

Thús Wonen zal ook repeterende werken, leveringen en diensten aanbesteden. Hierbij kan gekozen worden voor een prestatiecontract. In dit contract worden naast de algemene en administratieve voorwaarden, de prestatie-eisen vastgelegd waaraan de opdrachtnemer dient te voldoen. Middels een vooraf bepaalde regelmatige monitoring worden de behaalde prestaties geëvalueerd. Deze evaluatie is van belang voor de continuering of beëindiging van het contract. Een prestatiecontract wordt in de basis afgesloten voor meerdere jaren, waarbij de mogelijkheid is op basis van monitoring tussentijds het contract te beëindigen. De duur van het contract is voor maximaal zes jaar of drie keer de duur van de onderhoudscyclus met de mogelijkheid om het contract bij niet voldoen aan de prestatie-eisen tussentijds te beëindigen. Hierna zal het project opnieuw worden aanbesteed.

Voorselectie o.b.v. shortlist

Thús Wonen organiseert voor elke meervoudige aanbesteding een 'voorselectie op basis van shortlist'. Het doel hiervan is om op uitlegbare wijze tot een voorselectie te komen waarbij de partijen gevraagd worden die het meest geschikt zijn voor opdracht. De shortlist wordt gerangschikt op basis van 'past performances', waarbij de partijen na afronding werkzaamheden/leveringen worden beoordeeld. Deze vastgestelde beoordeling wordt verwerkt op de shortlist. Hiervoor is actief beheer noodzakelijk en dient de shortlist jaarlijks te worden vastgesteld. Bij de selectie van een partij wordt gekeken naar:

- shortlistscore (past performances);
- vestigingslocatie (zie hoofdstuk 2);
- onafhankelijkheid (zie hoofdstuk 2).

Uitgangspunt is dat de partijen met de beste scores, de meeste kans maken op nieuwe opdrachten.

Het is de ambitie om elk jaar max. 10% nieuwe partijen te vragen en deze een kans te geven deel te nemen aan een inschrijving. Selectie van nieuwe partijen vindt plaats op basis van referenties.

Beoordeling

Thús Wonen kiest ervoor om de inschrijvingen te beoordelen op basis van EMVI (economisch meest voordelige inschrijving). Dit hoeft niet per definitie degene te zijn met de laagste inschrijvingsprijs. Het gaat hierbij om een combinatie van prijs en kwaliteit. Een inschrijvende partij met een duurdere inschrijving kan hierdoor toch worden gekozen (als het prijsverschil wordt gecompenseerd door een hogere kwaliteit).

Onderstaand de twee gehanteerde gunningcriteria en de hieronder vallende subgunningcriteria:

- technische kwaliteit (bouwkundig, schilderwerk, binnen, overig);
- procesmatige kwaliteit (lean and mean planning, beperken overlast, communicatieplan, social return, samenwerking ketenpartners).

Beoordelingscommissie

De beoordeling van de inschrijvingen wordt uitgevoerd door een multidisciplinaire beoordelingscommissie. De omvang van de commissie is afhankelijk van het begrote bedrag. Door de beoordeling te laten uitvoeren door een beoordelingscommissie wordt het vierogenprincipe verder versterkt. Er zal hierdoor meer eenduidigheid ontstaan bij de wijze waarop inschrijvingen worden beoordeeld. Tevens zal beïnvloeding door persoonlijke meningen worden beperkt. Na beoordeling door de beoordelingscommissie dient deze, conform het procuratie en mandateringsprotocol, ter goedkeuring te worden aangeboden aan de desbetreffende manager of directeur-bestuurder.

beoordelingscommissie	projecten (werken)	prestatie- /inkoopcontracten (leveringen)*	diensten
1 persoon	≤ € 20.000**	≤ € 10.000**	≤ € 10.000**
minimaal 2 personen	> € 20.000**	> € 10.000**	> € 10.000**
minimaal 3 personen	> € 500.000	> € 50.000**	> € 50.000

1 Inleiding

Thús Wonen is een maatschappelijke onderneming met een volkshuisvestelijke opgave en heeft daarom als aanbestedende partij een bijzondere verantwoordelijkheid. Thús Wonen wil een goede betrouwbare opdrachtgever zijn en zorgen voor goede kwalitatieve en betaalbare woningen voor onze huurders. Dit betekent dat we ons geld zo doelmatig en integer mogelijk willen besteden. Een goed en praktisch uitvoerbaar aanbestedingsbeleid is hiervoor een must.

1.1 Doel

Voor Thús Wonen is het van groot belang dat de aanbesteding en inkoop van activiteiten (diensten, werken en leveringen) plaatsvindt overeenkomstig vastgesteld aanbestedingsbeleid. Dit om duidelijkheid te hebben over de wijze waarop de aanbestedingen verlopen (transparantie) en om uniformiteit, integriteit en kostenbesparingen te realiseren.

Bij het realiseren van kostenbesparingen gaat het om interne en externe besparingen. Voor externe besparingen gaat het om het gebruik maken van de competitie; zodat een gunstige prijs-kwaliteit-verhouding gerealiseerd kan worden. Met de interne kostenbesparing wordt de vermindering van de bedrijfslasten bedoeld. Standaardisatie en uniformering van het proces zal leiden tot een snellere bedrijfsvoering, vereenvoudigde besluitvorming en goede controleerbaarheid.

Thús Wonen wil met het aanbestedingsbeleid aansluiten bij de voor Thús Wonen belangrijke kernwaarden:

- Eenvoudig (uniform en transparant proces, ontzorging)
- Oplossingsgericht (kwaliteit gestuurd, optimalisatie)
- Verbonden (relatie gestuurd en klant gericht)

Met oog op transparantie verdient het aanbeveling om het vastgestelde aanbestedingsbeleid extern kenbaar te maken middels publicatie op de website.

1.2 Scope

Dit aanbestedingsbeleid heeft betrekking op alle afdelingen binnen Thús Wonen en alle activiteiten waarvoor de inkoop wordt georganiseerd. Dit met betrekking tot projecten, leveringen en diensten:

- planmatig onderhoud;
- groot onderhoud (woningverbetering);
- nieuwbouw;
- niet-planmatig onderhoud;
- onderhoudscontracten (meerjarig onderhoud);
- inkoopcontracten (materiaal);
- adviseurs (constructeur/installateur e.d.);
- inkoop facilitair.

1.3 Context

Corporaties worden door de Nederlandse wetgever niet beschouwd als aanbestedende diensten en zijn niet verplicht de Aanbestedingswet toe te passen. Wanneer corporaties maatschappelijk vastgoed ontwikkelen, moeten corporaties op grond van de Woningwet wel 'aanbesteden'. De Woningwet stelt echter geen nadere eisen aan bijvoorbeeld de aanbestedingsprocedure: corporaties mogen dat zelf weten. Dat betekent ook dat wij ons niet hoeven te conformeren aan de regels voor Europees aanbesteden.

1.4 Randvoorwaarden

Thús Wonen is een private partij. De Aanbestedingswet is op private partijen niet van toepassing. Aangezien wij ons zien als een professionele opdrachtgever willen we in ons beleid zoveel mogelijk aansluiten bij de basisbeginselen van de Aanbestedingswet:

- gelijke behandeling
- objectiviteit
- transparantie
- proportionaliteit.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

Thús Wonen is als private partij niet verplicht zich aan de Aanbestedingswet te houden. Ondanks dat in het aanbestedingsbeleid daar waar mogelijk en wenselijk wordt aangesloten bij de basisbeginselen van de Aanbestedingswet, hecht Thús Wonen zeer aan de contractsvrijheid die zij als private partij heeft en wil behouden. Daarom is bewust gekozen om in het beleid niet volledig te voldoen aan de Aanbestedingswet. Het gelijkheid- en transparantiebeginsel is daarom bij onze aanbestedingen alleen van toepassing, indien deze beginselen in de aanbestedingsleidraad en/of vraagspecificatie nadrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Dit houdt in dat Thús Wonen zich het recht voorbehoudt om deze beginselen bij concrete projecten uit te sluiten.

Indien het onverkort toepassen van dit beleid leidt tot een uitkomst, welke niet of onvoldoende bijdraagt aan het optimale resultaat in het kader van de volkshuisvesting en de daarmee samenhangende belangen, dan houdt Thús Wonen zich het recht voor om afwijkend te besluiten. Een dergelijk besluit wordt genomen door het bestuur en wordt voorzien van een kenbare en zorgvuldige motivering.

2 Uitgangspunten

De afgelopen jaren hebben zich veel veranderingen voorgedaan in het bouwproces, maar ook in het semi-publiekelijke domein waarbinnen de corporaties opereren en waarbinnen efficiëntie en transparantie steeds belangrijker worden. Hier op een vakkundige manier mee omgaan is de essentie van professioneel opdrachtgeverschap.

2.1 Regisserend opdrachtgeverschap

Thús Wonen kiest ervoor om middels 'regisserend opdrachtgeverschap' invulling te geven aan dit professioneel opdrachtgeverschap. De huidige complexiteit van het bouwproces vraagt steeds meer een regierol van de opdrachtgever. In de praktijk en uit onderzoek is gebleken dat de verschillende bouwpartijen effectiever en efficiënter kunnen werken als de opdrachtgever zich niet inhoudelijk te actief met het bouwproces bezighoudt. Er wordt daarom gekozen voor een aanbestedingsvorm waarbij door middel van competitie een samenwerking wordt aangegaan met één of meerdere uitvoerende partijen die ons in grote mate ontzorgen. Alle partijen dienen zich gezamenlijk in te spannen om het proces zo effectief en efficiënt mogelijk te laten verlopen. Dit uiteraard zonder het verlies van transparantie en integriteit. Een goede en effectieve samenwerking binnen de totale keten is hierbij het uitgangspunt.

Onderstaand het proces van aanbesteding in relatie tot het gehele bedrijfsproces.



2.2 Besluitvorming

Door het aanbestedings- en inkoopbeleid te hanteren bij onze aanbestedingen, zal het proces van aanbesteden en inkopen minder afhankelijk worden van individuele medewerkers. De volgende organisatie van het aanbestedingsproces is de basis voor alle aanbestedingen en inkopen:

1. Middels de goedgekeurde begroting (bestuursbesluit) worden werkzaamheden ondergebracht onder werken (projectsoorten), leveringen of diensten.
2. Het aanbestedings- en inkoopbeleid (bestuursbesluit) schrijft voor de verschillende projecten de aanbestedingsprocedure voor.
3. Afwijkingen hierop zijn mogelijk. Echter, deze keuze dient goed onderbouwd te worden en er dient goedkeuring te worden verkregen middels een bestuursbesluit.
4. De opdrachtschrijving, algemene bepalingen, procedure van aanbesteding en technische voorschriften worden vastgelegd in een programma van eisen.
5. Voorselectie van partijen gaat op basis van een vastgestelde shortlist (bestuursbesluit).

Aanbestedings- en inkoopbeleid

6. Beoordeling inschrijvingen middels vastgesteld formatbeoordeling/selectie, uitgevoerd door beoordelingscommissie vastgelegd in een officieel document, waar voor opdrachtverstrekking en overeenkomstig het mandateringsprotocol een besluit op genomen dient te worden.

2.3 Stimuleren lokale economie

Thús Wonen is verbonden met de regio en is zich ervan bewust dat zij een grote werkgever en opdrachtgever is in de regio en als zodanig ook kan zorgen voor veel werkgelegenheid. In sommige gevallen zelfs direct voor haar eigen huurders. Het is daarom dat we lokale partijen een goede kans willen bieden bij de aanbestedingen. Daarnaast kunnen we ook door kortere reisafstanden de CO₂-emissie beperken. Dat betekent dat bij de voorselectie gekeken zal worden naar de vestigingsplaats van de partijen. Thús Wonen heeft de voorkeur om bij elk project minimaal één partij uit de eigen regio te vragen een inschrijving te doen. Echter, te allen tijde zal gekeken worden naar de aard en omvang van de werkzaamheden en of er geschikte partijen te vinden zijn in de regio.

2.4 Onafhankelijkheid

Thús Wonen wil een te grote afhankelijkheid van partijen voorkomen. Om te voorkomen dat de inschrijvende partij voor een te groot gedeelte van de jaaromzet afhankelijk zal zijn van Thús Wonen, wordt er een maximum gehanteerd voor de verhouding van de jaaromzet van de inschrijvende partij ten opzichte van de maximale binnen te halen opdrachten. Deze mag niet hoger uit komen dan 50%. Bij de voorselectie van partijen wordt hier rekening mee gehouden. Dit op basis van de begroting van Thús Wonen.

2.5 Vergoeding

Als Thús Wonen meerdere partijen vraagt om een inschrijving te doen en een geheel vrijblijvende offerte en plan van aanpak aan te leveren, zal Thús Wonen de partij welke het werk niet gegund wordt in bepaalde gevallen een (reken)vergoeding doen toekomen. Dit in verband met de werkzaamheden die gevraagd worden om uit te voeren voordat een inschrijving kan worden gedaan. Het betreft hier een vergoeding voor bij nieuwbouw het voorontwerp en bij de onderhoudsprojecten de opnames van het bezit. Thús Wonen betaalt geen vergoeding voor het maken van een inschrijving.

Onderstaand schema geeft de vergoedingen weer bij de verschillende projecten:

projectsoort	begrotingsbedrag	rekenvergoeding
nieuwbouw, grondgebonden eengezinswoning*	n.v.t.	€ -
nieuwbouw, meergezinswoning	n.v.t.	€ 2.000,00
sloop	n.v.t.	€ -
groot onderhoud	> €100.000 ≤ €500.000	€ 1.000,00
	> €500.000 - ≤ €1.000.000	€ 2.000,00
	> €1.000.000	€ 2.500,00
planmatig onderhoud**	> €100.000 ≤ €500.000	€ 500,00
	> €500.000 - ≤ €1.000.000	€ 750,00
	> €1.000.000	€ 1.000,00
planmatig onderhoud overig	n.v.t.	€ -
prestatiecontracten (Werken en Leveringen)	n.v.t.	€ -
Diensten	n.v.t.	€ -

*= Dit is niet van toepassing op de aanbesteding nieuwbouw grondgebonden woningen, omdat hier gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande ontwerpen.

**= Als bij deze projecten meer advieswerkzaamheden worden verwacht van de inschrijvende partij (bijv. energetische verbeteringen), kan voor deze woningen gekozen worden voor een vergoeding overeenkomstig het groot onderhoud.

2.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)

Thús Wonen is zich bewust van het effect van haar handelen op mens en milieu. Zowel in de eigen organisatie, als bij leveranciers en onderaannemers. We richten ons op een zo groot mogelijk positieve maatschappelijke impact van ons handelen. Dat betekent dat we bij onze aanbestedingen rekening houden met:

- verbruik & uitstoot;
- mens & maatschappij

Voor bovenstaande onderwerpen willen we bij de voorbereiding op de aanbesteding nagaan hoe we onze invloed kunnen gebruiken om de situatie te verbeteren. Dit bijvoorbeeld door het stimuleren van lokale economie. Zie hoofdstuk 2.3.

2.6.1 Social return

Wat is social return? Social return is kort gezegd het creëren en borgen van werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Thús Wonen vraagt haar inschrijvende partijen om aan te geven welke mogelijkheden er zijn om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te laten participeren bij de uitgevraagde dienstverlening. Thús Wonen zal deze 'social return' opnemen als subgunningcriteria voor het bepalen van de economisch meest voordelige inschrijving.

3 Organisatie

Bij professioneel opdrachtgeverschap is het van groot belang dat de corporatie bij elke type opdracht afweegt wat de best passende bouworganisatievorm is. De bouworganisatievorm vertelt hoe de onderdelen van een opdracht over de verschillende deelnemers aan het proces worden verdeeld. Aangezien de inkopen van Thús Wonen onder te verdelen zijn in een beperkt aantal soorten, waarbij de werkzaamheden veelal van gelijke aard zijn, is in het aanbestedingsbeleid voor alle opdrachten de bouworganisatievorm vastgelegd.

De keuze voor een bouworganisatievorm heeft grote invloed op de aanbesteding. Aangezien niet elke aanbestedingsprocedure past bij elke bouworganisatievorm, is het goed om eerst de bouworganisatievorm te bepalen die passend is voor de projecten van Thús Wonen.

3.1 Bouw Organisatievormen

Er zijn meerdere organisatievormen mogelijk om tot de realisatie van een project te komen:

- Traditioneel: hierbij is een strikte scheiding tussen ontwerp en uitvoering.
- Bouwteam: dit is in de basis gelijk aan traditioneel, alleen schuift de uitvoerende partij al tijdens de ontwerpfase aan om te adviseren over ontwerp en uitvoering.
- Design & Build: door middel van een vraagspecificatie wordt zowel het ontwerp als uitvoering aanbesteed. Een partij wordt voor beide onderdelen verantwoordelijk.
- DBM (Design, Build & Maintain): dit is hetzelfde principe als Design & Build met dien verstande dat hier ook het meerjarig onderhoud aan de overeenkomst wordt toegevoegd.
- Turnkey: dit lijkt op Design & Build, echter de corporatie is hierbij in beginsel niet of nauwelijks betrokken in het ontwerp en uitvoering.

Thús Wonen kiest voor al haar opdrachten voor een organisatievorm waarbij ontzorging centraal staat en waarbij optimaal gebruik kan worden gemaakt van de expertise uit de markt. Thús Wonen wil tijdens de uitvoering niet een prominente rol innemen, en enkel controleren of de uitvoerende partij zich aan de gemaakte afspraken houdt. Daarnaast willen we, om meerwerk te beperken, grijze gebieden tussen planvorming en uitvoering zoveel mogelijk voorkomen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om de inschrijvende partij ook de planvorming te laten ontwikkelen. In de basis wordt er bij onze aanbestedingen gekozen voor Design & Build en Design, Build & Maintain. In bepaalde gevallen kan er bij nieuwbouw gekozen worden voor een bouworganisatievorm die meer lijkt op Turnkey, doordat hier gekozen worden voor een standaard woning.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

3.2 Design & Build

Aangezien Thús Wonen als opdrachtgever grip wil hebben op het eindresultaat, zal zij wel veel aandacht besteden aan het vaststellen van de vraagspecificatie (programma van eisen) waar nodig door gebruik te maken van externe ondersteuning.

De belangrijkste onderdelen van dit programma van eisen zijn:

- opdracht omschrijving en prestatie-eisen;
- algemene en administratieve bepalingen;
- technische voorschriften.

Doordat de uitvoerende partij zelf verantwoordelijk is voor de planvorming worden de grijze gebieden tussen ontwerp en uitvoering zo veel mogelijk voorkomen. Met uitzondering van programmatische wijzigingen is meerwerk hierdoor bijna geheel uit te sluiten, waardoor in een vroeg stadium zekerheid is te krijgen over de totale projectkosten.

3.3 Design Build & Maintain (DBM)

Ten aanzien van repeterende werkzaamheden is het mogelijk de werkzaamheden aan te besteden volgens de principes van DBM. Hierbij wordt de inschrijvende partij gevraagd een plan te ontwikkelen voor het uitvoeren van de initiële en repeterende werkzaamheden. Te denken valt hierbij aan het verbeteren en meerjarig onderhouden van woningen, maar ook het vervangen en onderhouden van cv-ketels. Dit betekent dat de ketenintegratie nog een stap verder gaat dan bij het Design & Build contract. Door het onderhoudscomponent toe te voegen aan het contract, wordt de opdrachtnemer in staat gesteld om een (financiële) levenscyclusafweging (*Total Cost of Ownership*) te maken en daarvoor te handelen. De aanleg-, beheer- en onderhoudskosten worden meegenomen in de investeringsafweging. Doel is uiteindelijk om met een geïntegreerde en duurzame oplossing te komen die goed aansluit op de behoefte van de eindgebruiker. Zo kunnen de bouwkosten hoger zijn, bijvoorbeeld omdat er een duurzamere (duurdere) materiaal wordt gebruikt, terwijl de onderhoudskosten lager kunnen zijn omdat het gebruikte materiaal minder onderhoud vergt of energiearmer is. Belangrijk element in de afweging is de berekening van de totale levensduurkosten (levenscycluskosten) van het werk ofwel de Total Cost of Ownership (TCO).

4 Aanbestedingsvorm

Aangezien Thús Wonen als woningcorporatie zijnde, tot op heden niet beschouwd wordt als aanbestedende publiekrechtelijke instelling, zijn we niet verplicht ons te houden aan de Aanbestedingswet. Wel geeft de Woningwet de verplichting om aan te besteden. De vorm waarin dit gebeurt is echter vrij en mag dus een van onderstaande aanbestedingsprocedures zijn:

- Enkelvoudig onderhandse procedure: in deze procedure nodigt de corporatie één ondernemer uit om een offerte of inschrijving uit te brengen.
- Meervoudig onderhandse procedure (met mededingsprocedure): in deze procedure nodigt de corporatie een beperkt aantal zelf gekozen ondernemers uit om een inschrijving te doen. Dit is de procedure die corporaties in bouwprojecten het meest toepassen.
- Openbare procedure: deze procedure verloopt in één stap, waarbij de corporatie haar vraag aan de markt bekend maakt en alle geïnteresseerde ondernemers direct een inschrijving mogen doen.
- Procedure met voorselectie: deze procedure verloopt in twee stappen. In de eerste stap maakt de corporatie haar vraag aan de markt bekend en melden geïnteresseerde ondernemers zich bij de corporatie. Uit de geïnteresseerden selecteert de corporatie een beperkt aantal ondernemers om in de tweede stap een inschrijving te doen.
- Meervoudig onderhandse overlegprocedure: een variant op de meervoudig onderhandse procedure, waarbij de corporatie tijdens de aanbestedingsprocedure één-op-één-gesprekken voert met de ondernemers die meedoen.
- Overlegprocedure met voorselectie: een variant op de procedure met voorselectie, waarbij de corporatie tijdens de aanbestedingsprocedure één-op-één-gesprekken voert met de ondernemers die meedoen.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

4.1 Onderhands aanbesteden

Thús Wonen hecht veel belang bij een eigen keuze voor inschrijvende partijen. Dit om lokale partijen een goede kans te geven en om te sturen op de relatie. Thús Wonen wil bij voorkeur partijen selecteren die hebben bewezen goede kwaliteit te leveren. Om deze reden wordt gekozen voor een onderhandse aanbesteding.

4.2 Meervoudig onderhands aanbesteden (met mededingingsprocedure)

Om de competitie in stand te houden en om te toetsen of de inschrijving marktconform is, wordt er in de basis gekozen voor een meervoudige onderhandse aanbesteding, waarbij minimaal twee partijen worden gevraagd om een inschrijving te doen.

Ten aanzien van de projecten onderhoud geldt dat het ontwerp (plan van aanpak) wordt opgesteld door de inschrijvende partij op basis van eigen opnames. Hierdoor kunnen de inschrijvingen nogal verschillend zijn en afwijken van de begroting van Thús Wonen. Door middel van de meervoudige onderhandse aanbesteding worden meerdere partijen gevraagd een inschrijving te doen voor een Design & Build project (opnames, planvorming en uitvoering). De beste inschrijving wordt geselecteerd en met deze partij wordt in overleg tot een definitief plan gekomen. Dit uiteindelijke plan kan afwijken van de inschrijving op basis waarvan de beste inschrijving is geselecteerd. Doordat voor de gunning van het werk gekozen wordt voor een overleg, ontstaat een variant op de meervoudige onderhandse aanbesteding: 'de meervoudige onderhandse aanbesteding met mededingingsprocedure'.

4.3 Drempelbedragen

Niet elke vorm van aanbesteden past bij elk project. Thús Wonen kiest er echter bewust voor om vanuit uniformiteit en transparantie zo veel mogelijk één aanbestedingsvorm te hanteren. Echter, er zijn uitzonderingen waar er beter gekozen kan worden voor een afwijkende procedure. Om hier zo veel mogelijk één lijn in te kiezen, zijn er drempelbedragen vastgesteld.

aanbestedingsvorm	projecten (werken)	prestatie-/inkoopcontracten (leveringen)*	diensten
Enkelvoudig onderhands	≤ € 20.000**	≤ € 10.000**	≤ € 10.000**
meervoudig onderhands minimaal 2 partijen	€ 20.000** < €500.000,-	€ 10.000** < €50.000,-	€ 10.000** < €50.000,-
meervoudig onderhands minimaal 3 partijen	> €500.000	> € 50.000**	> € 50.000
nationaal openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Europees	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

*= Voor repeterende werken, leveringen en diensten (prestatie contracten) wordt hierbij gekeken naar de begrote jaarlijkse kosten

**= mits dit geen repeterende werkzaamheden betreffen.

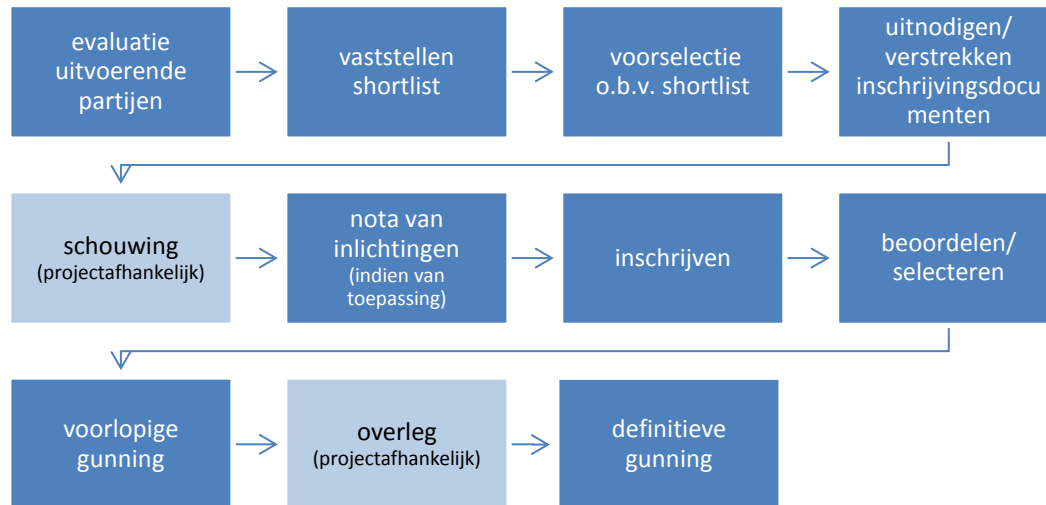
4.3.1 Uitzondering

Er is één mogelijkheid om binnen het aanbestedingsbeleid af te wijken van bovenstaande drempelbedragen. Dit geldt voor aanbestedingen waarbij de uit te voeren werkzaamheden die naar aard en omvang gelijk zijn aan die van een eerdere aanbesteding. Er kan in dat geval gekozen worden om op basis van de uitkomsten van deze eerdere aanbesteding het nieuwe werk te gunnen aan de partij welke bij de eerdere aanbesteding als gunstigste is geselecteerd. Dit tot maximaal vijf jaar (houdbaarheid marktconformiteit) na de eerdere aanbesteding. Dit bijvoorbeeld ten behoeve van ketelvervanging, onderhoud installaties, veiligheidskeuringen. Uitgangspunt is het hanteren van gelijke prijzen (indexering) en een positieve projectbeoordeling (evaluatie) ten behoeve van de shortlist en te allen tijde middels goedkeuring manager. Uiteraard dient te allen tijde de overweging gemaakt te worden of het financieel verstandiger kan zijn om meerdere partijen te vragen een nieuwe inschrijving te doen.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

4.4 Procedure

Onderstaand schematisch deze procedure, waarbij opgemerkt dient te worden dat de schouwing en het overleg na selectie projectafhankelijke stappen zijn:



4.5 Spelregels

Aanbestedingen zijn gebaat bij duidelijke spelregels en helderheid daarover, voordat een aanbestedingsprocedure van start gaat. Onderstaand de belangrijkste spelregels waaraan gehouden dient te worden.

4.5.1 Vragen en antwoorden

Bij elke aanbesteding zullen de geselecteerde partijen in de gelegenheid gesteld worden om vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Hiervoor zal per aanbesteding één of meerdere schriftelijke vragenrondes worden georganiseerd. Thús Wonen zal middels één of meerdere nota's van inlichtingen alle partijen gelijktijdig antwoord geven. Hierbij zullen alle partijen geïnformeerd worden over alle vragen en alle antwoorden, dus ook de vragen van andere partijen. Uiteraard zullen de namen van de partijen hierbij niet gedeeld worden.

Mondeling beantwoorden van vragen vindt niet plaats, omdat je op deze manier niet alle partijen gelijktijdig dezelfde informatie geeft.

4.5.2 Herstel van gebreken

Thús Wonen heeft de mogelijkheid, de inschrijvende partij een kans te geven om gebreken in een inschrijving te herstellen. Hierbij dienen de inschrijvende partijen wel gelijk behandeld te worden. Thús Wonen hanteert hiervoor de algemene regel: herstel van gebreken mag, indien de inschrijvende partij hier geen voordeel uithaalt, ten opzichte van een andere inschrijvende partij.

4.5.3 Motivering

Thús Wonen zal als professionele opdrachtgever alle inschrijvende partijen goed en inhoudelijk uitleg geven waarom zij al dan niet zijn geselecteerd of waarom de opdracht niet aan hen wordt gegund. Deze uitleg zal hun ook schriftelijk bekend worden gemaakt. Hiervoor wordt een standaard bedankbrief gehanteerd, waarin uitleg wordt gedaan van de beoordeling op gunningcriteria, voorzien van een tekstuele onderbouwing. Deze informatie zal zoveel mogelijk gericht zijn op de inschrijvende partij en hoeft geen informatie prijs te geven over de andere inschrijvingen, anders dan 'beter beoordeeld'. Mocht er behoefte zijn, dan kan de beoordeling in een gesprek nader worden toegelicht.

4.5.4 Klachten en bezwaren

Thús Wonen wil al de inschrijvende partijen, mocht deze het niet eens zijn met de gevolgde procedure, een voorwaarde of de uitslag van de aanbesteding, de mogelijkheid bieden om bezwaar te maken.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

Hiervoor wordt een klachtenmeldpunt aangewezen binnen Thús Wonen, zodat we eventuele klachten zelf in behandeling kunnen nemen.

Met oog op de specifieke kennis van het aanbestedingsproces verdient het aanbeveling dit klachtenmeldpunt, binnen de afdeling Vastgoed op te nemen. Vanuit de meer objectieve rol bij de aanbestedingen kan dit het team werkvoorbereiding zijn.

Alle inschrijvende partijen dienen geïnformeerd te worden over de mogelijkheid om bezwaar te maken, waarbij ook een maximale termijn kenbaar wordt gemaakt. Thús Wonen hanteert bij voorlopige gunning een bezwaartermijn van 15 kalenderdagen na dagtekeningen van de brief waarin uitleg is gegeven van de voorlopige gunning. Deze brief wordt direct na de voorlopige gunning en voor definitieve gunning verstrekt, om te voorkomen dat er discussie ontstaat na gunning.

4.6 Aanmelding-/inschrijvingsvoorwaarden

Onderstaand de voorwaarden waar de inschrijvende partij zich aan dient te houden, met daarbij de consequenties die aan deze voorwaarden zijn gekoppeld.

4.6.1 Rechtsgeldige ondertekening

De inschrijvende partijen moeten een melding of inschrijving rechtsgeldig ondertekenen. Indien zo'n rechtsgeldige ondertekening ontbreekt, dan wordt de inschrijvende partij in de gelegenheid gesteld dat te corrigeren.

4.6.2 Volledigheid

Het is belangrijk dat meldingen en inschrijvingen volledig zijn, anders kunnen er onduidelijkheden bestaan en kan de beoordeling niet plaatsvinden. Of de inschrijvende partij in gelegenheid wordt gesteld om de inschrijving als nog compleet te maken, is afhankelijk van het voordeel dat de inschrijvende partij heeft bij het later indienen van bepaalde stukken. Thús Wonen heeft hiervoor beslissingsvrijheid en kan hier naar eigen inzicht een besluit in nemen.

4.6.3 Onvoorwaardelijkheid

De inschrijvende partijen kunnen enkel een melding of inschrijving indienen waar zij geen voorwaarden aan verbinden. In het programma van eisen zal worden opgenomen dat door in te schrijven voor de opdracht, de partij verklaart in te stemmen met de opzet, inhoud en voorwaarden benoemd in het programma van eisen. Inschrijvingen onder (eigen)voorwaarden worden niet geaccepteerd en daarmee uitgesloten van deelname.

4.6.4 Vertrouwelijkheid

Van de inschrijvende partijen wordt verwacht vertrouwelijk om te gaan met de informatie die zij van Thús Wonen ontvangen. Dat kan gaan om informatie over de aanbestede opdracht, maar ook over informatie over huurders. Uiteraard mogen ondernemers de noodzakelijke informatie delen met hun medewerkers en onderaannemers, onder doorlegging van het vertrouwelijkheidsbeding. Thús Wonen zal bij schending van deze vertrouwelijkheid een partij verwijderen van 'de shortlist'.

4.6.5 Beperking van contactpersonen:

Bij elke aanbesteding wordt door Thús Wonen de contactpersoon bekend gemaakt. Het wordt de inschrijvende partijen daarbij verboden over die aanbesteding contact te hebben met andere personen dan de specifiek met naam genoemde medewerker(s) van de corporatie (of adviseur). Schending van deze regel wordt niet geaccepteerd en daarmee wordt de inschrijving uitgesloten van deelname.

4.6.6 Taal en standaard documenten

Het is de inschrijvende partijen verplicht de inschrijving in het Nederlands te doen en gebruik te maken van de bij het programma van eisen aangeleverde standaard documenten. Dit om ervoor te zorgen dat op een goede en efficiënte wijze de beoordeling kan plaatsvinden. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen, worden niet geaccepteerd en daarmee uitgesloten van deelname.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

4.6.7 Deadline

Bij alle aanbestedingen zal Thús Wonen de inschrijvende partijen informeren over de deadline voor inschrijving. Voor Thús Wonen is het van belang dat de voorgenomen deadline wordt gehaald. Dit met oog op besluitvorming en projectplanning. Mochten partijen zich echter niet kunnen vinden in de deadline, dan dienen zij dit binnen de termijn voor vragen stellen kenbaar te maken. Alleen bij akkoord van Thús Wonen kan de deadline worden bijgesteld.

Om te voorkomen dat een partij voordeel heeft bij het later inleveren dan de afgesproken deadline, wordt dit door Thús Wonen niet geaccepteerd en wordt de inschrijving daarmee uitgesloten van deelname.

5 Prestatie-/inkoopcontracten

Naast de aanbesteding van enkelvoudige opdrachten zal Thús Wonen ook repeterende werken, leveringen en diensten aanbesteden. Thús Wonen kan bij repeterende werkzaamheden kiezen voor het aanbesteden middels een prestatiecontract. In dit contract worden naast de algemene en administratieve voorwaarden, de prestatie-eisen vastgelegd waaraan de opdrachtnemer dient te voldoen. Middels een vooraf bepaalde regelmatige monitoring worden de behaalde prestaties geëvalueerd. Deze evaluatie is van belang voor de continuering of beëindiging van het contract.

Een prestatiecontract wordt in de basis afgesloten voor meerdere jaren, waarbij de mogelijkheid is op basis van monitoring tussentijds het contract te beëindigen. De duur van het contract is voor maximaal zes jaar of drie keer de duur van de onderhoudscyclus met de mogelijkheid om het contract bij niet voldoen aan de prestatie-eisen tussentijds te beëindigen. Hierna zal het project opnieuw worden aanbesteed.

Onderstaand enkele praktijkvoorbeelden:

cv-onderhoud	: cyclus 2 jaar	: contractduur max. 6 jaar, elke 2 jaar monitoren en evalueren
Epa-databasebeheer	: geen cyclus	: contractduur max. 6 jaar, elk jaar monitoren en evalueren
Gevelonderhoud	: cyclus 6 jaar	: contractduur max. 18 jaar, elke 6 jaar monitoren en evalueren.

Bovenstaand schema geeft de maximale duur van een contract aan, uiteraard is te allen tijde mogelijk om een contract aan te gaan met een kortere duur.

5.1 Driepartijen-prestatiecontract

Om bij een prestatiecontract een goede (financiële) levenscyclusafweging te maken en daarnaar te handelen is het mogelijk om een driepartijen-prestatiecontract aan te gaan, waarbij naast de uitvoerende partij ook één of meerdere leveranciers een partij wordt binnen het contract. Voor dit contract gelden dezelfde regels als voor het prestatiecontract.

6 Voorselectie o.b.v. shortlist

Thús Wonen organiseert voor elke meervoudige aanbesteding een 'voorselectie op basis van shortlist'. Het doel hiervan is om op uitlegbare wijze tot een voorselectie te komen waarbij de partijen gevraagd worden die het meest geschikt zijn voor de opdracht.

6.1 Past Performances

Thús Wonen houdt bij de voorselectie van de partijen rekening met de 'past performances'. Om dit op een zo eenduidig mogelijke wijze te doen, wordt 'de shortlist' gehanteerd. Alle uitgevoerde werken, leveringen en diensten worden hiervoor beoordeeld in een evaluatieformulier. Al deze scores, behaald bij de evaluaties, zullen worden opgenomen op de shortlist. Op deze wijze kan projectoverstijgende kennis met betrekking tot opdrachtnemers optimaal worden benut bij de voorselectie. Dit om te sturen op een duurzame relatie en de kwaliteit van uitvoering en proces te verbeteren. In de shortlist zullen de beoordelingen tijdens de gunningsfase niet opgenomen gaan worden. De nadruk dient te liggen bij de wijze waarop de gemaakte afspraken zijn nagekomen.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

6.2 Beheer shortlist

De projectleiders voeren de evaluaties uit en verwerken de resultaten in de fase of projectdocumenten, welke ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de manager. Na besluitvorming zullen de evaluaties kenbaar worden gemaakt aan de werkvoorbereiding Vastgoed. Deze zorgt voor een eenduidige verwerking van de gegevens op de shortlist, welke eenmaal per jaar wordt vastgesteld, middels besluit van de directeur-bestuurder.

6.3 Regels shortlist

Positieve evaluatie beoordeling:

- Deze wordt opgenomen op de shortlist.
- Het gemiddelde van de laatste 3 beoordelingen bepaalt de shortlistscore.

Negatieve beoordeling:

- Mogelijk verwijderen van de partij van de shortlist (in overleg werkvoorbereiding/projectleiding en manager). Consequentie: eerste jaren geen nieuwe offerteaanvragen, daarna zal de partij zich als nieuwe partij moeten bewijzen.
- Bij te grote ontstane problematiek, mogelijk opnemen op de blacklist. Consequentie: geen nieuwe offerteaanvragen. Daarnaast wordt de partij ook niet geaccepteerd als onderaannemer. Pas na besluit (directeur-bestuurder) verwijderen van de blacklist kan de partij zich als nieuwe partij bewijzen.

6.4 Nieuwe partijen

Het is de ambitie om elk jaar max. 10% nieuwe partijen te vragen en deze een kans te geven deel te nemen aan een inschrijving (ten behoeve van innovatie en concurrentie in de markt).

Uitgangspunten:

- maximaal één nieuwe partij per inschrijving;
- maximaal één inschrijving per partij tegelijkertijd;
- pas na een positieve beoordeling (evaluatie na afronding uitgevoerd project) krijgt de nieuwe partij een positie op de shortlist.

Voor nieuwe partijen geldt dat op basis van referentieprojecten beoordeeld wordt of zij technisch en beroeps bekwaam zijn. Hierbij zal ook gevraagd worden naar werkmethoediek en innovatieve concepten. Uitgangspunt: nieuwe partijen dienen kwalitatief een toevoeging te zijn ten opzichte van de partijen reeds opgenomen op de shortlist.

Conform het procuratie- en mandateringsprotocol dient voor uitnodiging van een nieuwe partij (niet op de geaccordeerde shortlist), dit akkoord te worden bevonden door de directeur-bestuurder.

6.5 Selectiecriteria

1. Shortlistscore (zie hoofdstuk 6.1 past performances);
2. Vestigingslocatie (zie hoofdstuk 2);
3. Onafhankelijkheid (zie hoofdstuk 2).

Uitgangspunt is dat partijen geselecteerd worden die het meest geschikt zijn voor het uitvoeren van de opdracht. Thús Wonen probeert bij de voorselectie van inschrijvende partijen zo veel als mogelijk rekening te houden met de aard en omvang van de werkzaamheden en de (bekende) onderlinge relaties tussen de partijen.

6.6 Uitsluitingsgronden

Mochten er bepaalde negatieve omstandigheden van toepassing zijn op een inschrijvende partij, dan kan dit zorgen voor uitsluiting van opdrachten. Hiervoor zal de partij ook verwijderd worden van de shortlist.

Onderstaand de uitsluitingsgronden;

- Het in staat verkeren van een faillissement.

Aanbestedings- en inkoopbeleid

- Als een faillissement of liquidatie is aangevraagd of waar een procedure voor aanvraag van een surseance van betaling is aangevraagd.
- Als er gerechtelijke uitspraak is gedaan met betrekking tot de gedragsbepoortingsregels.
- Wanneer er een ernstige fout is begaan, die door Thús Wonen aannemelijk kan worden gemaakt.
- Wanneer er niet voldaan is aan zijn verplichting tot betaling van sociale zekerheidsbijdragen.
- Wanneer er niet is voldaan aan zijn verplichting tot belastingbetaling.
- Als diegene zich schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen.
- Als de hoofdaannemer zijn onderaannemers niet tijdig betaalt.

6.7 Geschiktheidseisen

Thús Wonen hanteert een aantal geschiktheidseisen voor inschrijvende partijen.

6.7.1 Certificeringen

Van alle inschrijvende partijen wordt geëist dat deze beroepsbevoegd zijn. Dit dient aangetoond te worden middels een uittreksel inschrijving Kamer van Koophandel, dan wel een inschrijving in het specifieke beroepsregister dat van toepassing is op hun vakgebied. Zoals bij architecten, advocaten, etc.

Daarnaast worden de volgende specifieke certificeringen geëist:

- Partijen die constructie- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren : VCA certificering
- Partijen die asbestsaneringen uitvoeren : SC-530 certificering
- Partijen die asbestinventarisaties uitvoeren : SC-540 certificering
- Partijen die energieprestatiesopnamen : BRL9500 certificering

6.7.2 Bankgarantie

Om de actuele financiële gezondheid van een ondernemer vast te stellen, zal bij projecten met een totale aanneemsom groter dan € 500.000,- een bankgarantie van 10% (van de overeengekomen aanneemsom) aan de gegunde partij worden gevraagd. Een bankgarantie is een contract waarin een bank garandeert om een bedrag aan Thús Wonen te betalen, indien hier aanspraak op gemaakt wordt.

6.7.3 CAR-verzekering

Van de opdrachtnemer wordt verlangd dat hij ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden een CAR-verzekering afsluit, specifieke eisen hiervoor worden omschreven in de algemene voorwaarden.

7 Beoordelen/gunnen

Het doel van inschrijvingsbeoordeling is om op een objectieve en transparante manier tot de gunning te komen van de partij die de beste inschrijving heeft gedaan en met wie Thús Wonen tot een overeenkomst wil komen.

7.1 Beoordelingscriteria

Aangezien Thús Wonen geen bestekken meer schrijft en van de inschrijvende partijen verwacht dat zij zelf een onderhoudsplan opstellen, kiest Thús Wonen ervoor om de inschrijvingen te beoordelen op basis van 'economisch meest voordelige inschrijving'. Dit hoeft niet per definitie degene te zijn met de laagste inschrijfprijs. Het gaat hierbij om een combinatie van prijs en kwaliteit. Een inschrijvende partij met een duurdere inschrijving kan hierdoor toch worden gekozen (als het prijsverschil wordt gecompenseerd door een hogere kwaliteit). Daadwerkelijke opdrachtverstrekking volgt pas na overeenstemming over het definitieve uitvoeringsplan en bijbehorende prijs.

Om tot de beoordeling op basis van EMVI (economisch meest voordelige inschrijving) te komen zal gekeken worden naar prijs en kwaliteit. Om de kwaliteit te beoordelen wordt gebruik gemaakt van een aantal subgunningcriteria. Door de inschrijvende partijen punten toe te kennen per criteria, zal een totaalscore ontstaan. Door middel van een kwaliteitsfactor wordt het kwaliteitscijfer uitgedrukt in geld. Door de inschrijving te verrekenen met het kwaliteitscijfer ontstaat een verrekende inschrijving. De

Aanbestedings- en inkoopbeleid

laagste verrekende inschrijving is de EMVI. Met deze partij zal verder gesproken worden over de uitwerking van het definitieve plan, met de intentie hem het werk te gunnen.

Onderstaand de twee gehanteerde gunningcriteria en de hieronder vallende subgunningcriteria:

- technische kwaliteit (bouwkundig, schilderwerk, binnen, overig);
- procesmatige kwaliteit (lean and mean planning, beperken overlast, communicatieplan, social return, samenwerking ketenpartners).

Deze subgunningcriteria worden in de aanbestedingsdocumenten per project nader toegelicht.

7.2 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de inschrijvingen wordt uitgevoerd door een projectafhankelijk multidisciplinaire beoordelingscommissie. Indien nodig kan Thús Wonen ook externen opnemen in de beoordelingscommissie. De omvang van de commissie is afhankelijk van de geraamde omvang en complexiteit van de opdracht. Door de beoordeling te laten uitvoeren door een beoordelingscommissie wordt het vierogenprincipe versterkt en zal er meer eenduidigheid ontstaan bij de wijze waarop inschrijvingen worden beoordeeld. Tevens zal beïnvloeding door persoonlijke meningen worden beperkt. Na beoordeling door de beoordelingscommissie dient deze, conform het procuratie en mandateringsprotocol, ter goedkeuring te worden aangeboden aan de desbetreffende manager of de directeur-bestuurder.

beoordelingscommissie	projecten (werken)	prestatie-/inkoopcontracten (leveringen)*	diensten
1 persoon	≤ € 20.000**	≤ € 10.000**	≤ € 10.000**
minimaal 2 personen	> € 20.000**	> € 10.000**	> € 10.000**
minimaal 3 personen	> €500.000	> € 50.000**	> € 50.000