



Woningstichting Vincio Wonen

Aanbestedingsbeleid Vastgoed

Vastgesteld directeur/bestuurder d.d. 19.04.2018

Goedgekeurd Raad van Commissarissen d.d. 17.05.2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1.Aanleiding.....	3
1.1.1. Intern.....	3
1.1.2. Extern.....	3
1.2.Doelstellingen.....	3
1.3.Integriteit.....	5
2. Kaders en uitgangspunten.....	5
2.1.Regelgeving en juridische uitgangspunten.....	5
2.2.Organisatorische uitgangspunten.....	6
2.3.Bouworganisatievormen.....	7
2.4.Wijze van aanbesteden.....	8
2.5.Preferente aannemers.....	9
3. Selectie aannemers.....	9
3.1.Waarom voorselectie.....	9
3.2.Selectie aannemers bij mutatie- en reparatieonderhoud.....	10
3.3.Selectie aannemers bij planmatig onderhoud.....	12
3.4.Selectie aannemers bij vastgoedontwikkeling.....	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Vincio Wonen doet jaarlijks vele investeringen en uitgaven om haar maatschappelijke taak uit te kunnen voeren. De grootste uitgaven worden gedaan binnen de afdeling Vastgoed. Deze uitgaven zijn gericht op vastgoedontwikkeling en onderhoud. Aan deze uitgaven zijn verschillende risico's verbonden, zowel voor de organisatie als ook voor de stakeholders. Omdat Vincio Wonen zich bewust is dat deze uitgaven zo optimaal mogelijk ingezet dienen te worden voor de doelgroepen waarvoor zij werkt is een aanbestedingsbeleid opgesteld. Vincio Wonen wil kwaliteit voor haar geld. Een helder aanbestedingsbeleid zorgt voor transparantie voor de eigen organisatie, haar stakeholders en de bedrijven die betrokken kunnen worden in een aanbestedingsprocedure. Door het werken met een aanbestedingsbeleid en verantwoording daarover af te leggen, zowel intern als extern, blijft men "in control".

1.1.1. Intern

Het inzetten van financiële middelen door woningcorporaties is regelmatig een landelijk discussiepunt. Daarom wil Vincio Wonen de integriteit en transparantie van aanbesteden en gunning vastleggen. Dit waarborgt dat de juiste diensten en producten op een transparante wijze en tegen marktconforme prijzen worden aangekocht, waarbij risicomanagement een belangrijke rol speelt. Het aanbestedingsbeleid zorgt voor een borging van het aanbestedingsproces in de organisatie met helderheid en transparantie richting haar medewerkers. Het maakt het werk voor de medewerkers beter werkbaar en beheersbaar en verduidelijkt bovendien de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de medewerkers. Het vastleggen van het proces en de dossiervorming met betrekking tot de gebruikte documenten, draagt bij aan het in control zijn.

1.1.2. Extern

Vincio Wonen heeft te maken met diverse stakeholders in het aanbestedingsproces. Ook richting de stakeholders wil Vincio Wonen een helder en transparant aanbestedingsbeleid kunnen voorleggen. Vincio Wonen wil voldoen aan de geldende wet- en regelgeving waarop kan worden getoetst. Vincio Wonen moet jaarlijks beschikken over een goedkeurende verklaring bij de jaarrekening. De accountant stelt daarin onder andere vast of de voorgescreven aanbestedingsprocedures zijn gevolgd.

1.2. Doelstellingen

De inkopen en uitgaven van Vincio Wonen dienen bij te dragen aan de doelstellingen van de organisatie. Om het aanbestedingsbeleid te laten bijdragen aan de organisatorische doelstellingen van Vincio Wonen zijn voor het aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen bepaald.

Doelmatige besteding van de middelen

Het aanbesteden van werken zorgt ervoor dat de kans op een scherpe prijs groter is. Door een degelijke selectie van bedrijven wordt de kans op het behalen van een scherpe prijs groter. Hierbij dienen de kwaliteit en de kosten altijd met elkaar in evenwicht te zijn. Ook moet rekening gehouden worden met de totaalprijs, de "total cost of ownership".

Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar de stichtingskosten maar ook naar de kosten die volgen uit de exploitatie.

Beheersen van de kosten

Voor het bepalen van de kosten kunnen diverse instrumenten worden gebruikt. Zo kan gebruik gemaakt worden van ervaringsgetallen, onafhankelijke calculatiebureaus, kostenramingen etc. Tevens is concurrentie van belang voor de prijsvorming. Een grote concurrentie leidt veelal tot een lagere prijs. Daarbij is een goede voorbereiding van uitbesteden van groot belang.

Daar staat tegenover dat een beperkte concurrentie kan leiden tot een hogere inkoop. Het aangaan van duurzame relaties met partijen kan in het voordeel zijn van Vincio Wonen.

Kopen van kwaliteit

Door een kritische selectie van de aannemers/onderhoudsbedrijven, onder andere gebaseerd op de specifieke eigenschappen behorend bij bepaalde werken, wordt het risico op het kopen van slechte kwaliteit verkleind. Het creëren van een duurzame relatie met de aannemer / het onderhoudsbedrijf draagt hieraan bij. Een aannemer zal bereid zijn meer kwaliteit te bieden als de relatie niet na de gedane werkzaamheden stopt. Dit vraagt om een projectoverstijgende relatie. Voor het kopen van kwaliteit is het tevens van belang dat de kwaliteit van de contractstukken zodanig is dat verkeerde interpretatie niet mogelijk is.

Beperken van contractrisico's

Bij iedere aannemersovereenkomst wordt voorafgaande aan de aanbestedingsprocedure informatie opgevraagd met betrekking tot de kredietwaardigheid van het betrokken bedrijf. Hierdoor wordt inzicht verkregen in onder andere de bedrijfsgegevens, omzet- en liquiditeitsontwikkeling en betalingsgedrag. Tevens worden de prestaties van de aannemers achteraf geëvalueerd waardoor toekomstige contractrisico's worden beperkt. Op de overeenkomsten van alle vormen van onderhoud, zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden van Vincio Wonen van toepassing.

Non discriminatie

Alle bedrijven die aan een aanbesteding meedoen, dienen gelijk behandeld te worden. Aan alle inschrijvende bedrijven worden dezelfde eisen gesteld, moeten aan dezelfde voorwaarden voldoen en moeten over dezelfde informatie beschikken. Hierdoor komen duidelijke, objectieve en transparante selectie- en gunningscriteria tot stand.

Maatschappelijk ondernemen

Vincio Wonen hecht waarde aan maatschappelijk ondernemen. Vincio Wonen heeft daarom het beleidsstuk maatschappelijk ondernemen opgesteld, Het beleidsstuk maatschappelijk ondernemen is ook van toepassing op het aanbestedingsproces. Specifiek in het aanbestedingsproces wil Vincio Wonen benadrukken dat het leren en ontwikkelen in de sector wordt bevorderd. Vincio Wonen wil jaarlijks afspraken maken met instellingen en instanties over de mogelijkheden om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te laten integreren in het arbeidsproces.

1.3.Integriteit

Integriteit is een van de uitgangspunten bij het aanbestedingsbeleid. Vincio Wonen staat er borg voor dat de aanbesteding op een integere, transparante manier plaatsvindt. Om dit te borgen moet iedere aanbesteding transparant en controleerbaar zijn. Een vastlegging van de besluitvorming en verantwoordelijkheid die bijdraagt aan het kunnen vergelijken van aanbestedingen is hier onderdeel van. Tevens wordt zorg gedragen voor garanties omtrent het contracteren van verantwoord en maatschappelijk ondernemerschap. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de klantgerichtheid, grootte, ervaring, specialisatie en betrouwbaarheid. Het goed documenteren zorgt voor transparantie in het proces, ook na de aanbesteding.

2. Kaders en uitgangspunten

Het aanbestedingsbeleid is in de basis gericht op vastgoedontwikkeling en alle vormen van onderhoud. Het onderhoud wordt gesplitst in planmatig onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud en reparatieonderhoud. Vastgoedontwikkeling wordt uitgesplitst naar nieuwbouw, herstructurering en renovatie. Onderstaand worden de kaders weergegeven waarbinnen het aanbestedingsbeleid van zowel vastgoedontwikkeling als onderhoud plaatsvindt.

2.1.Regelgeving en juridische uitgangspunten

Vincio Wonen leeft in het aanbestedingsproces alle relevante wet- en regelgeving na. Een woningcorporatie wordt (vooralsnog) gezien als een particulier opdrachtgever waardoor zij niet is gehouden aan andere regels dan beschreven in het Burgerlijk Wetboek die gericht zijn op "goed fatsoen". De Aanbestedingswet 2012 en de Gids Proportionaliteit zijn in principe niet van toepassing op Vincio Wonen. Uitzondering hierop is wanneer binnen een project ook werkzaamheden voor de gemeente worden uitgevoerd. Hierbij kan de gemeente aanvullende eisen stellen.

Dit houdt in dat Vincio Wonen veelal zelf kan bepalen op welke wijze wordt aanbesteed mits het binnen de geldende wet- en regelgeving valt. Om toch helder en duidelijk te zijn, richting zowel de eigen organisatie als ook de markt worden in dit aanbestedingsbeleid kaders gesteld omtrent wijze van aanbesteding, gunning en opdrachtverstrekking.

In het kader van professioneel opdrachtgeverschap streeft Vincio Wonen naar een handelswijze conform de hoofdbeginselen van aanbesteden, te weten: gelijke behandeling (niet gelijkwaardigheid), objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Opdrachtverstrekking en contractvorming bij vastgoedontwikkeling

Vincio Wonen maakt binnen de opdrachtverstrekkingen contractvorming bij vastgoedontwikkeling gebruik van UAV 2012 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en installatiewerken 2012) en de UAV-GC2005 (Uniforme Administratieve Voorwaarden Geïntegreerde Contracten2005).

In iedere overeenkomst wordt dit expliciet van toepassing verklaard. In de uitwerking van het aanbestedingsproces wordt verduidelijkt wanneer de UAV 2012 en wanneer de UAV-GC 2005 van toepassing is. Opdrachten aan adviseurs (zoals architecten) worden verleend volgens de Aedes model adviesopdracht DNR met bijbehorende annex (afwijking op de DNR 2011)

Algemene Inkoopvoorwaarden Vincio Wonen bij onderhoud

Op elke overeenkomst die Vincio Wonen bij onderhoud sluit met onderhoudsbedrijven zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden van Vincio Wonen van toepassing.

De Algemene Inkoopvoorwaarden worden altijd overhandigd aan het onderhoudsbedrijf die de uitvoerende werkzaamheden verricht. Inkoopvoorwaarden van het onderhoudsbedrijf, anders dan de Inkoopvoorwaarden van Vincio Wonen, worden verworpen. De Algemene Inkoopvoorwaarden dienen door het onderhoudsbedrijf voor akkoord ondertekend te worden, waarna deze bij Vincio Wonen worden gearhiveerd.

Uniforme documenten en archivering

De Algemene Inkoopvoorwaarden van Vincio Wonen dragen bij aan het hanteren van uniforme documenten binnen het aanbestedingsproces. Ook Vincio Wonen zal zorg dragen voor uniformiteit van haar documenten. Iedere opdrachtverstrekking binnen het aanbestedingsproces zal schriftelijk worden verstrekt en dient door de opdrachtnemer voor akkoord te worden getekend. Tevens worden alle bijbehorende documenten in het aanbestedingsproces gearhiveerd.

Beleid gericht op Veiligheid, gezondheid en milieu

Door het naleven van minimaal de relevante wet- en regelgeving wordt voldaan aan de wettelijke eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, welzijn en milieu. Daarnaast eist Vincio Wonen van iedere partner een VCA certificering. Deze certificering is een criterium voor toegang tot de longlist (zie voor betekenis onder meer par. 2,5) bij zowel onderhoud als vastgoedontwikkeling.

Welzijn

Welzijn ligt in het verlengde van veiligheid, gezondheid en milieu. Vincio Wonen verwacht van haar opdrachtnemers dat zij op een waardige manier omgaan met het welzijn van hun werknemers. De arbeidsomstandigheden voor de werknemers moeten fatsoenlijk zijn. Vincio Wonen vraagt van haar partners geen certificering op dit gebied. Wel wordt verwacht dat haar opdrachtnemers kunnen aantonen dat er fatsoenlijke werkomstandigheden zijn en zij zich kunnen verantwoorden over de wijze waarop met het welzijn van hun werknemers wordt omgegaan.

2.2.Organisatorische uitgangspunten

Voor het aanbestedingsbeleid zijn heldere afspraken en organisatorische uitgangspunten van belang. Door hier invulling aan te geven worden de interne afspraken bij het aanbesteden en de bijbehorende verantwoordelijkheden en bevoegdheden duidelijk.

Budget- en plangoedkeuring

Met een aanbesteding kan pas worden gestart nadat alle noodzakelijke goedkeuringen zijn verleend. Hiertoe behoren onder andere de goedgekeurde MJOP en FMJP met investeringsbegroting door de directeur bestuurder, RvC en eventuele externe partijen. In de uitwerkingen van de processen wordt verduidelijkt waar welke goedkeuringen plaatsvinden.

Procuratieregeling

In de procuratieregeling is vastgelegd wie in de organisatie welke bevoegdheden heeft voor het aangaan van verplichtingen. In het gehele aanbestedingsproces dient de procuratieregeling gevolgd te worden.

Dossiervorming

Transparantie binnen het aanbestedingsproces en de mogelijkheid tot het vergelijken van aanbestedingen is van belang. Onderbouwde beslissingen horen hierbij. Om transparant te zijn en te kunnen vergelijken zal voor iedere aanbesteding een dossier gevormd worden met daarbij alle bijbehorende documenten van het proces.

Interne audits en evaluatie beleid

De controller controleert steekproefsgewijs of het aanbestedingsbeleid wordt nageleefd. Behalve deze controle zal het aanbestedingsbeleid jaarlijks worden geëvalueerd door de manager Vastgoed en zal het waar nodig, met goedkeuring van de directeur/bestuurder, worden aangepast.

2.3. Bouworganisatievormen

Het aanbestedingsbeleid geeft vorm aan hoe om te gaan met de aanbesteding bij vastgoedontwikkeling (nieuwbouw, herstructurering, renovatie en groot onderhoud) en onderhoud (planmatig onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud en klachtenonderhoud). Binnen deze twee processen hanteert Vincio Wonen vier bouworganisatievormen.

Design en Build

Bij Design en Build wordt zowel het ontwerp als de realisatie van een project aan een consortium gegund. Vincio Wonen brengt een functionele vraagspecificatie uit, Wanneer gekozen wordt voor een Design en Build ligt na de opdrachtbevestiging de realisatie van het ontwerp tot en met de realisatie van het object bij het aannemend consortium. Bij Design en Build overeenkomsten is de UAV-GC 2005 van toepassing.

Bouwteam

Bij een bouwteam wordt één aannemer, in de fase om te komen tot een ontwikkelbesluit, betrokken bij de planvorming. De opdrachtgever, Vincio Wonen, stelt in een vroeg stadium een bouwteam samen die kan bestaan uit een architect, adviseurs en een aannemer. De keuze voor een bouwteam zal voornamelijk zijn bij een specifieke bouwwijze, een moeilijke locatie of een beperkt aantal partijen dat op de markt beschikbaar is. De bouwteamaannemer hoeft niet noodzakelijkerwijs ook de uiteindelijke uitvoerende partij te zijn, Dit is afhankelijk of er een overeenstemming bereikt kan worden over de bouwsom. Echter komt het in de praktijk nauwelijks voor dat de bouwteamaannemer niet de uiteindelijke uitvoerder is, Dit doordat de bouwteamaannemer het voorrecht heeft na het ontwerp de eerste en vooralsnog enige de gegadigde is die een aanbieding mag doen.

Traditioneel

Bij een traditionele bouworganisatievorm heeft Vincio Wonen een aannemersovereenkomst met een aannemer waarbij de selectie gebaseerd is op de "laagste prijs". Hierbij dient opgemerkt te worden dat bij de "laagste prijs" rekening gehouden kan worden met de Total Cost of Ownership, oftewel er wordt niet enkel en alleen gekeken naar de directe kosten maar ook naar de indirecte kosten. De aannemer voert zijn werk (bij vastgoedontwikkeling) uit zoals vastgelegd in de aannemersovereenkomst die gebaseerd is op bestek en tekeningen. Bij overeenkomsten die hieruit voortvloeien is de UAV 2012 van toepassing. Bij overeenkomsten, voorkomend uit de traditionele aanbesteding bij onderhoud, zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden van Vincio Wonen van toepassing.

Turn Key

Deze vorm houdt in dat Vincio Wonen na de fase van het Programma van Eisen nauwelijks betrokken is bij de voorbereiding en de uitvoering van het bouwproject. Vincio Wonen krijgt het bouwproject na oplevering overgedragen. De opdrachtgever gaat met één partij, een ontwikkelaar of een aannemer, een overeenkomst aan voor het ontwerp en de uitvoering van het werk. Van belang is dat het Programma van Eisen van de gewenste niveau is dat zeker is dat het eindproduct hetzelfde is als het gewenste product. De betrouwbaarheid van de partner is bij Turn Key belangrijk. In de Turn Key overeenkomst tussen de opdrachtgever en projectontwikkelaar wordt niets aanvullends geregeld over de aanbesteding, deze verantwoordelijkheid ligt bij de projectontwikkelaar.

2.4. Wijze van aanbesteden

In het aanbestedingsbeleid zijn processen te onderscheiden waarin voor verschillende bouworganisatievormen gekozen kan worden. Onderstaand worden de verschillende wijzen van aanbesteden weergegeven die in de processen gehanteerd kunnen worden. Iedere aanbesteding start met een analyse van de markt en opdracht. De belangrijkste aanbestedingskeuzes worden gemotiveerd vastgelegd en elke aanbesteding wordt afgesloten met een verantwoording van de uitkomst.

Uitvraag Design en Build

Wanneer wordt gekozen voor Design en Build wordt een uitvraag gehouden. Hierbij worden door Vincio Wonen minimaal drie aannemers geselecteerd die een vraagspecificatie krijgen. De deelnemende bedrijven krijgen, op voorwaarde dat het ingediende plan volledig voldoet aan de vraagspecificatie, een rekenvergoeding op basis van de formule: 35% van de geprognosticeerde rekenkosten.

Op basis van de vraagspecificatie wordt door de aannemers een plan ingediend. Een beoordelingscommissie beoordeelt aan de hand van verschillende criteria met wegingsfactoren welk plan het meest voldoet. Alleen bij zwaarwegende redenen kan, in overleg met de manager Vastgoed en directeur/bestuurder, met een goede onderbouwing hiervan worden afgeweken.

Projectvoorstel bouwteam

Bij een bouwteam wordt in een vroeg stadium (ontwikkelbesluit) samenwerking gezocht met een aannemer. Dit wordt gezien als een variant van een eenvoudige aanbesteding. Als geopteerd wordt voor een bouwteam vindt er een toetsing plaats door een onafhankelijk calculatiebureau zodat een goede prijsstelling geborgd is.

Traditioneel

Deze variant, een overeenkomst met een aannemer gebaseerd op bestek en tekeningen, wordt gedaan middels de meervoudige onderhandse aanbesteding. Een dergelijke aanbesteding is een procedure waarbij een beperkt aantal aannemers tot inschrijving wordt uitgenodigd. In de regel geldt dat minimaal drie aannemers uitgenodigd worden tot inschrijving. Hier kan in bijzondere gevallen van worden afgeweken, waarbij het project van geringe omvang is. Dit wordt toegelicht in de uitwerking van het aanbestedingsproces.

Onderhoudscontracten en raamovereenkomsten

Voor bepaalde, veelal terugkerende werken als periodieke onderhoudswerkzaamheden, worden raamovereenkomsten/onderhoudscontracten/prijsafspraken met aannemers gesloten. Een raamovereenkomst is een overeenkomst tussen een aannemer met als doel gedurende een bepaalde periode de voorwaarden inzake te verlenen opdrachten vast te

leggen. Indien van raamovereenkomsten gebruik wordt gemaakt dienen de prijsafspraken regelmatig (3 jaar cyclus) geëvalueerd en waar nodig aangepast te worden.

2.5. Preferente aannemers

In het aanbestedingsproces, zowel bij vastgoedontwikkeling als ook bij onderhoud, werkt Vincio Wonen met een longlist en een shortlist waaruit de uiteindelijke aannemer van de werken voortvloeit. Vanuit de longlist worden per aanbesteding aannemers geselecteerd naar de shortlist die voor werken het meest geschikt worden geacht. Vanuit de shortlist wordt vervolgens de uiteindelijke aannemer(s) geselecteerd om de werken uit te voeren. Na de gedane werkzaamheden worden de aannemers geëvalueerd en beoordeeld, waarna ze op de longlist blijven staan of uitgesloten worden voor toekomstige werkzaamheden en van de longlist worden verwijderd.

3. Selectie aannemers

3.1. Waarom voorselectie

Vincio Wonen hanteert bij aanbestedingen voor zowel planmatig onderhoud als vastgoedontwikkeling een voorselectie door middel van een longlist. Door vooraf helder en eenduidig criteria/kenmerken vast te stellen waar bedrijven aan moeten voldoen kan Vincio Wonen een longlist hanteren. Dit zorgt voor transparantie in het aanbestedingsproces en een versnelling van de procedure. Door het uitvoeren van evaluaties en beoordelingen van bedrijven na oplevering wordt de kwaliteit van de bedrijven inzichtelijk gemaakt en bewaakt. Immers, bedrijven die niet goed presteren en een negatieve evaluatie en beoordeling krijgen worden van de longlist afgehaald waardoor ze minstens 5 jaar niet meer in aanmerking komen om voor Vincio Wonen te werken.

3.2. Selectie aannemers bij mutatie- en reparatieonderhoud

Selectiecriteria longlist mutatie- en reparatieonderhoud

Vincio Wonen hanteert voor het mutatie- en reparatieonderhoud een longlist van onderhoudsbedrijven.

Deze onderhoudsbedrijven zijn partners die herstelwerkzaamheden uitvoeren al dan niet in combinatie met asbest. De longlist wordt jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld. Om toegang te krijgen tot de longlist van Vincio Wonen moet zijn voldaan aan de volgende selectiecriteria:

- *Financiële situatie*

De uitkomst van de Kredietwaardigheidstoets moet minimaal een PD rating A-score zijn.

- *Veiligheid, gezondheid en milieu*

De onderhoudsbedrijven dienen minimaal VCA-gecertificeerd zijn.

- *Disciplines in eigen dienst*

Er wordt van de onderhoudsbedrijven verwacht dat de primaire hoofdactiviteit van het bedrijf uitgevoerd te worden door medewerkers in eigen loondienst voor minimaal 60% van de omvang van de activiteiten.

- *Regionale keuzes*

De onderhoudsbedrijven dienen zich te bevinden binnen een straal van 50 km van Hoensbroek.

- *Referentieprojecten*

De onderhoudsbedrijven dienen minimaal twee referentieopdrachtgevers te kunnen overhandigen in relatie tot onderhoudswerkzaamheden.

- *Omzeteis*

Vincio Wonen wil niet dat onderhoudsbedrijven een te grote afhankelijkheid van hen mogen hebben. De gemiddelde jaaromzet van de onderhoudswerkzaamheden mag nooit meer bedragen dan 30% van de totaalomzet van het onderhoudsbedrijf.

- *Bereikbaarheid onderhoudsbedrijf*

Het onderhoudsbedrijf dient aan te tonen dat het beschikt over en meewerkt aan een 24/7 beschikbaarheidssdienst.

- *Omvang dienstverlening*

De dienstverlening van het onderhoudsbedrijf dient te zijn gebaseerd op het principe van "ontzorgen van de opdrachtgever". Het onderhoudsbedrijf dient bereid te zijn zich daarin optimaal te willen ontwikkelen. Daarnaast moet aantoonbaar bij minimaal 2 andere opdrachtgevers ervaring daarin zijn opgedaan.

- *Maatschappelijk ondernemen*

De onderhoudsbedrijven dienen kennis te nemen van het beleid van Vincio Wonen naar het maatschappelijk ondernemen en zich hieraan te conformeren. Specifiek hecht Vincio Wonen in het aanbestedingsproces waarde aan het mogelijk maken van leerlingplaatsen en het gebruik maken van mensen met en afstand tot de arbeidsmarkt.

- *Aanvullende criteria professioneel opdrachtgeverschap*

Vincio Wonen zal in de nabije toekomst gaan bepalen op welke wijze vorm gaat worden gegeven aan het onderhoudsbeleid. Dat zou kunnen betekenen dat er aanvullende criteria zullen worden gesteld aan de onderhoudsbedrijven. Daarbij valt te denken aan een certificering ISO9001:2008 en VGO certificering.

Evaluatie

Om in de toekomst op de longlist te blijven zullen de onderhoudsbedrijven jaarlijks geëvalueerd en beoordeeld worden. Het onderhoudsbedrijf wordt beoordeeld op organisatorisch punten, kwalitatieve aspecten, specifieke kwaliteiten en klantaspecten. Indien op een puntschaal van 5 lager wordt gescoord dan een 3 wordt het onderhoudsbedrijf van de longlist verwijderd.

Procedure interne voorselectie vanuit de longlist

Alle bestaande onderhoudsbedrijven zullen aan de selectiecriteria worden getoetst, met daarbij een evaluatie en beoordeling over de prestaties van het afgelopen jaar. Hieruit volgt een longlist. Vanuit het nog nader te bepalen onderhoudsbeleid zal een shortlist worden opgesteld.

Raamovereenkomsten

Met de bedrijven die op de shortlist staan kunnen in de toekomst raamovereenkomsten worden afgesloten. Deze raamovereenkomsten zullen richting geven aan de samenwerkingsvorm tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Hieruit volgt nog geen verplichting van Vincio Wonen om opdrachten te verstrekken.

Gunning

De onderhoudsbedrijven die in het kader van mutatie- en reparatieonderhoud werkzaamheden uitvoeren dienen minimaal jaarlijks, of zo veel vaker dan noodzakelijk, de volgende gegevens te verstrekken:

- Recent uittreksel KvK
- Overeenkomst G rekening
- Verklaring betalingsgedrag WKW

Contractbeleid mutatie- en reparatieonderhoud

Wanneer wordt overgegaan tot een aannemersovereenkomst (middels een werkbond) worden de contracten getekend waarop de Algemene Inkoopvoorwaarden van Vincio Wonen van toepassing zijn. De contracten geven minimaal inhoud aan de volgende bepalingen:

- Prestaties, inhoudelijk, procedureel en/of klantgericht
- Prijscondities
- Betalingscondities
- Kwaliteit, garanties en onderhoud
- Duur van het contract en opzegtermijn
- Garantie bepalingen

Aanvullende bepalingen opdrachtverstrekking

Bij mutatie- en klachtenonderhoud worden de opdrachten verstrekt op basis van de bepalingen die zijn opgenomen in de aannemersovereenkomst.

De werkzaamheden kunnen op basis van deze bepalingen in regie worden uitgevoerd tot en bedrag van € 2.500 excl. BTW per opdrachtbon bij reparatieonderhoud. Boven deze grens dient door het uitvoerend bedrijf een offerte te worden ingediend met open begroting. Bij mutatieonderhoud bedraagt deze grens € 5.000 excl. BTW per mutatie.

Indien de kosten bij mutatie- en reparatieonderhoud meer zullen bedragen dan € 10.000 excl. BTW zal bij drie onderhoudsbedrijven een offerte worden aangevraagd.

Om de leegstand bij mutatie tot een minimum te beperken dient de offerte bij mutatieonderhoud binnen 5 werkdagen na het verzoek daartoe door de aannemer te zijn ingediend bij Vincio Wonen.

Als alternatief kan binnen het klachten- en mutatieonderhoud het proces worden opgestart om met de betreffende onderhoudsbedrijven te komen tot een lijst van te hanteren eenheidsprijzen. Hierdoor kan het klachten- of mutatieonderhoud op voorhand worden aanbesteed en wordt de genoemde onnodige leegstand en vertraging tot een minimum beperkt. Hiervan kan enkel worden afgeweken na overleg en akkoord van de manager Vastgoed.

3.3. Selectie aannemers bij planmatig onderhoud

Selectiecriteria longlist planmatig onderhoud

Vincio Wonen hanteert voor het planmatig onderhoud een longlist van onderhoudsbedrijven. Deze onderhoudsbedrijven zijn partners die bijvoorbeeld schilderwerk uitvoeren en aannemers die regelmatig werken voor Vincio Wonen uitvoeren, De longlist wordt jaarlijks

geëvalueerd en bijgesteld. Om toegang te krijgen tot de longlist van Vincio Wonen moet zijn voldaan aan de volgende selectiecriteria:

- *Financiële situatie*

De uitkomst van de Kredietwaardigheidstoets moet minimaal een PD rating A-score zijn.

- *Veiligheid, gezondheid en milieu*

De onderhoudsbedrijven dienen minimaal VCA-gecertificeerd zijn.

- *Disciplines in eigen dienst*

Er wordt van de onderhoudsbedrijven verwacht dat zij minimaal de volgende disciplines in eigen dienst hebben: eerste- en tweedelijns staffunctionarissen en tevens dient de primaire hoofdactiviteit van het bedrijf uitgevoerd te worden door medewerkers in eigen loondienst voor minimaal 60% van de omvang van de activiteiten.

- *Regionale keuzes*

De onderhoudsbedrijven dienen zich te bevinden binnen een straal van 50 km van Hoensbroek.

- *Referentieprojecten*

De onderhoudsbedrijven dienen minimaal twee referentieprojecten te kunnen overhandigen in relatie tot onderhoudsprojecten.

- *Omzeteis*

Vincio Wonen wil niet dat onderhoudsbedrijven een te grote afhankelijkheid van hen mag hebben. De totaalomzet van de onderhoudsprojecten voor enig jaar mag nooit meer bedragen dan 30% van de totaalomzet van het onderhoudsbedrijf.

- *Maatschappelijk ondernemen*

De onderhoudsbedrijven dienen kennis te nemen van het beleid van Vincio Wonen naar het maatschappelijk ondernemen en zich hieraan te conformeren. Specifiek hecht Vincio Wonen in het aanbestedingsproces waarde aan het mogelijk maken van leerlingplaatsen en het gebruik maken van mensen met en afstand tot de arbeidsmarkt.

- *Aanvullende criteria professioneel opdrachtgeverschap*

Vincio Wonen zal in de nabije toekomst gaan bepalen op welke wijze vorm gaat worden gegeven aan het onderhoudsbeleid. Dat zou kunnen betekenen dat er aanvullende criteria zullen worden gesteld aan de onderhoudsbedrijven. Daarbij valt te denken aan een certificering ISO9001:2008 en VGO certificering.

Evaluatie

Om in de toekomst op de longlist te blijven zullen de onderhoudsbedrijven na gedane werkzaamheden geëvalueerd en beoordeeld worden. Het onderhoudsbedrijf wordt beoordeeld op organisatorisch punten, kwalitatieve aspecten, specifieke kwaliteiten en klantaspecten. Indien op een puntschaal van 5 lager wordt gescoord dan een 3 wordt het onderhoudsbedrijf van de longlist verwijderd.

Uitbestedingsplan

Voor de aan te besteden werken binnen onderhoud wordt een uitbestedingsplan opgesteld. Het uitbestedingsplan wordt opgesteld door de projectleiders vastgoed. Het uitbestedingsplan wordt behandeld in het MT en bij akkoord, geeft de manager Vastgoed groen licht aan zijn medewerkers geeft om de werken op deze wijze uit te besteden.

Procedure interne voorselectie vanuit de longlist

Vanuit de longlist worden in het aanbestedingsplan aannemers geselecteerd voor de uit te voeren werken. Indien er geen sprake is van onderhoudscontracten zal gekozen worden voor een traditionele aanbesteding. Bij projecten tot € 10.000,- excl. BTW kan er voor worden gekozen om maar bij één partij offerte aan te vragen. Randvoorwaarde hierbij is dat de offerte kan worden beoordeeld op basis van eenheidsprijzen voortkomend uit een voorgaande opdracht.

Boven de € 10.000 excl. BTW worden drie aannemers uitgenodigd voor de aanbesteding. Hier kan enkel van worden afgeweken na overleg met en akkoord van de manager Vastgoed.

Indienen inschrijving door bedrijven bij traditionele aanbesteding

De uitgevraagde offertes moeten worden ingediend in een gesloten envelop. De betrokken medewerker van Vincio Wonen parafeert de envelop bij ontvangst en vermeld daarbij de datum en tijdstip waarop de inschrijving in ontvangst is genomen. De envelop wordt vervolgens bij het directiesecretariaat in bewaring gegeven.

Na het verstrijken van het inschrijfmoment worden de gesloten, geparafeerde enveloppen geopend in het bijzijn van tenminste één medewerker afdeling Vastgoed (projecteigenaar) en één medewerker afdeling Bedrijfsvoering van Vincio Wonen. Vervolgens wordt een proces verbaal van aanbesteding opgemaakt.

Onderhoudscontracten

Bij onderhoud kan ook sprake zijn van onderhoudscontracten. Dan zijn er vaste afspraken met aannemers waardoor niet altijd selectiecriteria van toepassing zijn. Dit is pas het geval wanneer het onderhoudscontract opnieuw wordt afgesloten. Er wordt gestreefd naar driejaarlijkse toetsing van de onderhoudscontracten waarbij wordt nagegaan of de kwaliteit nog voldoende is en of de prijs nog marktconform is. Indien onderhoudscontracten herzien moeten worden zullen dezelfde criteria nageleefd worden als bij de reguliere aanbesteding.

Gunning

Wanneer bij onderhoud een traditionele aanbesteding plaatsvindt en meerdere aannemers uitgenodigd worden tot het schrijven van offertes wordt de definitieve keuze voor een aannemer gemaakt aan de hand van “de laagste prijs criteria”. Na de gunning worden de volgende stukken bij het onderhoudsbedrijf opgevraagd:

- Recent uittreksel KvK
- Overeenkomst G rekening
- Verklaring betalingsgedrag WKW

De onderhoudsbedrijven die werkzaamheden uitvoeren in het kader van contractonderhoud dienen minimaal jaarlijks, of zo veel vaker dan noodzakelijk, deze gegevens te verstrekken.

Contractbeleid planmatig onderhoud en onderhoudscontracten

Wanneer wordt overgegaan tot een aannemersovereenkomst worden de contracten getekend waarop de Algemene Inkoopvoorwaarden van Vincio Wonen van toepassing zijn. De contracten geven minimaal inhoud aan de volgende bepalingen waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen planmatig onderhoud en contractonderhoud:

- Prestaties, inhoudelijk, procedureel en/of klantgericht (zowel bij planmatig als contractonderhoud).
- Prijscondities (zowel bij planmatig als contractonderhoud)
- Betalingscondities (zowel bij planmatig als contractonderhoud)
- Kwaliteit, garanties en onderhoud (zowel bij planmatig als contractonderhoud)
- Duur van het contract en opzegtermijn (alleen bij contractonderhoud)
- Garantie bepalingen (zowel bij planmatig onderhoud als contractonderhoud)

3.4. Selectie aannemers bij vastgoedontwikkeling

Binnen het aanbestedingsproces omtrent vastgoedontwikkeling werkt Vincio Wonen met een longlist. Op de longlist is plaats voor bedrijven die voor Vincio Wonen werken kunnen uitvoeren. De longlist wordt jaarlijks geactualiseerd en eventueel bijgesteld, mede aan de hand van beoordelingen en evaluaties van gerealiseerde projecten. Criteria voor de toetreding tot de longlist zijn:

- Financiële situatie

De uitkomst van de Kredietwaardigheidstoets moet minimaal een PD rating A-score zijn. Afwijkingen hierop zijn mogelijk met goedkeuring van het manager Financiën.

- Veiligheid, gezondheid en milieu

De onderhoudsbedrijven dienen minimaal VCA-gecertificeerd zijn.

- Regionale keuzes

De onderhoudsbedrijven dienen zich, zo mogelijk, te bevinden binnen een straal van 100 km van Hoensbroek.

- Maatschappelijk ondernemen

De onderhoudsbedrijven dienen kennis te nemen van het beleid van Vincio Wonen naar het maatschappelijk ondernemen en zich hieraan te conformeren. Specifiek hecht Vincio Wonen in het aanbestedingsproces waarde aan het mogelijk maken van leerling-plaatsen en het gebruik maken van mensen met en afstand tot de arbeidsmarkt.

Realisatiebesluit

Het realisatiebesluit is in principe het startpunt van de aanbesteding bij vastgoedontwikkeling. In dat besluit wordt vastgesteld welke bouworganisatievorm wordt gehanteerd. Bij bepaalde gevallen als Design en Build of een bouwteam kan de keuze al in het ontwikkelbesluit worden genomen. De keuze voor de bouworganisatievorm is tevens van invloed op de keuzes voor aannemers op de longlist.

Procedure interne voorselectie

Bij het aanbestedingsproces vastgoedontwikkeling wordt in het realisatiebesluit een keuze gemaakt wat voor een bouwvorm gehanteerd gaat worden. Hieruit volgt ook, afhankelijk van de bouworganisatievorm, een shortlist met aannemers. De shortlist komt tot stand door een overleg met de betrokken medewerkers van en de manager van de afdeling Vastgoed. In dat overleg wordt bekeken welke partij(en) het meest geschikt is (zijn) voor het project.

Vaststelling van de shortlist valt onder de verantwoordelijkheid van de manager Vastgoed. In het realisatiebesluit worden de hoofdafwegingen vanuit dit overleg meegenomen.

Indienen inschrijving door bedrijven bij traditionele aanbesteding

De uitgevraagde offertes moeten worden ingediend in een gesloten envelop. De betrokken medewerker van Vincio Wonen parafeert de envelop bij ontvangst en vermeld daarbij de datum en tijdstip waarop de inschrijving in ontvangst is genomen. De envelop wordt vervolgens bij het directiesecretariaat in bewaring gegeven. Na het verstrijken van het inschrijfmoment worden de gesloten, geparafeerde enveloppen geopend in het bijzijn van tenminste 1 manager en twee andere medewerkers van Vincio Wonen, waarbij een van de medewerkers geen medewerker is van de afdeling Vastgoed. Vervolgens wordt een proces verbaal van aanbesteding opgemaakt.

Gunning

De uiteindelijke gunning bij de aanbesteding van vastgoedontwikkeling is afhankelijk van de gekozen bouworganisatievorm. Bij Design en Build wordt de gunning bepaald aan de hand van het advies van de beoordelingscommissie die het plan beoordeelt door middel van beoordelingscriteria met wegingsfactoren. Uiteindelijk wordt hierover door de directeur/ bestuurder een besluit genomen.

Bij een bouwteam wordt de gunning bepaald door ervaring en historie gebaseerd op de specifiek kwaliteiten van de aannemer die passen bij het uit te voeren werk. De begroting voortkomende uit het bouwteam wordt door een externe kostendeskundige getoetst.

Bij de traditionele bouworganisatievorm wordt de gunning bepaald aan de hand van de "laagste prijscriteria". Bij de laagste prijscriteria kan rekening gehouden worden met de "Total cost of ownership". Voorwaarde bij de laagste prijscriteria is dat de aanbidding is gebaseerd op de contractstukken.

Contractbeleid Vastgoedontwikkeling

Bij Vastgoedontwikkeling geldt dat de aannemersovereenkomst minimaal inhoud moet geven aan de volgende bepalingen:

- Te leveren prestatie, inhoudelijk, procedureel en/of klantgericht
- Prijscondities
- Betalingscondities
- Kwaliteit, garanties en onderhoud
- Eigendomsoverdracht
- Bankgaranties
- Boete- en/of premieregelingen
- Duur van het contract en opzegtermijn
- Garantie bepalingen

Gerelateerde bedrijfsdocumenten:

- Procuratieregeling
- Procesbeschrijvingen
- Inkoopbeleid

