

---

# AANBESTEDINGSBELEID

---

**DUDOK**  
**WONEN**

Auteur:	Klarie Offringa
Opdrachtgever:	Dudok Wonen
Manager	Jolanda Heimans
Versie:	1.0
Versiedatum:	17-11-2021
Vastgesteld Bestuur op:	24-11-2021
RvC goedkeuring op:	6 december 2021

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Wettelijk kader.	2
1.2 Scope	2
1.3 Leeswijzer	3
<b>2 Doelstelling en algemene uitgangspunten</b>	<b>4</b>
2.1 Uitgangspunten, aansluitend bij wet- en regelgeving	4
2.2 Aansluiten bij de strategie van de organisatie	4
2.3 Aansluiting bij de processen in de organisatie.	5
2.4 Pas toe of leg uit principe	5
2.5 Risicodeling en risicospreiding	5
<b>3 Bouworganisatievorm, aanbestedingsprocedure en nadere eisen</b>	<b>7</b>
3.1 Bouworganisatievorm nieuwbouw- & renovatieprojecten	7
3.2 Aanbestedingsprocedure	8
3.3 Eisen die gesteld worden aan een aanbesteding	9
<b>4 Interne procedures</b>	<b>12</b>
4.1 Nieuwbouw- & renovatieprojecten	12
4.2 (meerjarige) raam- en prestatieovereenkomsten	12
4.3 Vastgoedonderhoud	13
4.4 Proces aanbesteden	13
<b>Bijlage 1: Wettelijk kader</b>	<b>14</b>
<b>Bijlage 2: Samenwerkingsvormen</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage 3: Definitie minimumeisen</b>	<b>17</b>
<b>Bijlage 4: lijst met begrippen</b>	<b>20</b>

# 1 Inleiding

Dudok Wonen investeert jaarlijks vele miljoenen in het onderhouden, vernieuwen en verbeteren van haar woningvoorraad. De investeringen komen ten goede van zowel de DAEB als niet-DAEB portefeuille.

Vanwege de omvang van de investeringen in vastgoed en vanwege de maatschappelijke behoefte aan transparantie, streeft Dudok Wonen naar een professionele invulling van het opdrachtgeverschap. Met als doel om op basis van een goede prijs/kwaliteit verhouding de kwaliteit en betaalbaarheid van het vastgoed te verbeteren, de doelgroep beter bedienen en onze volkshuisvestelijke taak zo goed mogelijk uit te oefenen.

Met dit aanbestedingsbeleid legt Dudok Wonen haar doelen, uitgangspunten en werkwijze van het aanbesteden en inkopen vast. Het beleid geeft op transparante wijze de harde en zachte criteria aan waarmee de keuzes gemaakt worden voor de bouworganisatievorm, aanbestedingsvorm, proces, opdrachtnemeselectie en de gunning.

Het beleid is tot stand gekomen in lijn met de uitgangspunten van de leidraad aanbesteden van Aedes<sup>1</sup>, de aanbevelingen vanuit de handreiking VTW<sup>2</sup> aangaande goed opdrachtgeverschap, het aanbestedingsbeleid van meerdere corporaties en aanbevelingen vanuit de interne auditfunctie. Verder sluit dit beleid zo goed mogelijk aan bij binnen Dudok Wonen vastgestelde processen en procedures.

Dit aanbestedingsbeleid is een vervolg op het 'Aanbestedingsbeleid nieuwbouw & renovatie projecten en vastgoedonderhoud' dat is vastgesteld in december 2016. Deze update betreft het uitbreiden van het overzicht van de bouworganisatievormen, en aanbestedingsvormen en een algemene actualisering.

Het aanbestedingsbeleid is door het Bestuur van Dudok Wonen vastgesteld op 24 november 2021.

## 1.1 Wettelijk kader.

Corporaties worden door de Nederlandse wetgever niet beschouwd als aanbestedende diensten en zijn niet verplicht de Aanbestedingswet toe te passen. Ook Dudok Wonen past deze wet niet toe maar neemt wel de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht (gelijke behandeling, transparantie, objectiviteit en proportionaliteit) over in haar beleid. Het wettelijk kader rondom aanbesteding is nader toegelicht in bijlage 1.

## 1.2 Scope

Dit aanbestedingsbeleid is van toepassing op alle aanbestedingsactiviteiten dat plaats vindt vanuit de stichting Dudok Wonen en – indien eventueel aan de orde - aan de stichting gelieerde entiteiten. Het betreft werken, leveringen en diensten in het kader van vastgoedonderhoud (nieuwbouw, renovatie, sloop-nieuwbouw, verduurzaming, planmatig onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud en dagelijks onderhoud). Indien Dudok Wonen participeert in samenwerkingsverbanden, dan vormt het aanbestedingsbeleid de uitgangspunt voor de wijze waarop een aanbesteding in de samenwerking wordt vormgegeven. Hetzelfde geldt voor de rol die Dudok Wonen inneemt in vve's.

Het aanbestedingsbeleid gaat in per 7 december 2021. Op aanbestedingen die voor 7 december 2021 zijn uitgeschreven, is het voorgaande beleid van toepassing.

---

<sup>1</sup> Leidraad Aanbesteden, Aedes, 2017

<sup>2</sup> Handreiking Toezicht op opdrachtgeverschap, Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties, 2019

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de doelstellingen en de algemene uitgangspunten van het aanbestedingsbeleid geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bouworganisatievormen die Dudok Wonen hanteert en welke aanbestedingsprocedures van toepassing zijn afhankelijk van het volume van de aanbesteding en de soort aanbesteding (werken of diensten & leveringen). In hoofdstuk 4 tot slot worden de beleidsmatige uitgangspunten vertaald in intern te hanteren procedures. De bijlages bevatten meer gedetailleerde overzichten en uitleg van enkele begrippen.

## 2 Doelstelling en algemene uitgangspunten

Met dit aanbestedingsbeleid legt Dudok Wonen de uitgangspunten en kaders vast waarbinnen aanbestedingen van werken, leveringen en diensten worden uitgevoerd. Hierbij legt zij transparant de werkwijzen en de te maken keuzes rondom het aanbesteden en gunnen van de werken en diensten vast. Aan de hand hiervan kan Dudok Wonen de juiste afwegingen maken bij het doen van aanbestedingen en het gunnen van de opdrachten en de risico's hierbij beheersen. Achteraf kan vervolgens op passende wijze verantwoording worden afgelegd. Het aanbestedingsbeleid is onderdeel van het interne toetsingskader en is van toepassing op zowel Stichting Dudok Wonen als op al haar verbindingen.

### 2.1 Uitgangspunten, aansluitend bij wet- en regelgeving

Dudok Wonen is geen aanbestedende dienst. Wel worden de beginselen die ook in de aanbestedingswet zijn opgenomen, als uitgangspunt genomen. Het betreft:

- *Gelijke behandeling:*  
Alle ondernemers worden op dezelfde wijze behandeld en kenmerken die er niet toe doen spelen geen rol.
- *Objectiviteit:*  
Een besluit komt tot stand op basis van feiten en wordt niet beïnvloed door eigen gevoel en/of vooroordelen van een enkel individu.
- *Transparantie:*  
Eisen, voorwaarden en besluitvormingsprocessen zijn inzichtelijk en eenduidig. Besluiten vinden plaats op basis van objectieve criteria en worden goed gemotiveerd. Dudok Wonen maakt de gunningcriteria vooraf bekend en alle uitgenodigde partijen krijgen dezelfde informatie.
- *Proportionaliteit:*  
De aan een opdrachtnemer te stellen vereisten staan in redelijke verhouding tot de omvang en complexiteit van de opdracht.

Op het gebied van wet- & regelgeving is er één specifieke verplichting die relevant is voor woningcorporaties. Woningcorporaties zijn verplicht om het bouwen van maatschappelijk vastgoed en het treffen van voorzieningen aan maatschappelijk vastgoed aan te besteden. De vorm waarin ligt echter niet vast. Vanzelfsprekend conformeert Dudok Wonen zich aan deze verplichting.

De minimumeisen en wensen die Dudok Wonen hanteert bij het aanbesteden en gunnen van opdrachten zijn opgenomen in bijlage 3 van dit document.

### 2.2 Aansluiten bij de strategie van de organisatie

De strategie van Dudok Wonen is erop gericht om onze missie te realiseren, het bieden van kansen aan mensen op een passende woning. Deze missie uit zich in een aantal uitgangspunten, die ook voor het aanbestedingsbeleid van toepassing zijn.

- *Eigen kracht:*  
We gaan uit van de eigen kracht van onze samenwerkingspartners. Dat houdt in dat Dudok Wonen steeds meer vanuit de regie haar rol neemt in het realiseren van investerings- en onderhoudsprojecten. Marktpartijen worden uitgedaagd hun kennis in te zetten teneinde te voldoen aan de door Dudok Wonen vooraf geformuleerde prestatie eisen.
- *Contact met de omgeving*  
Betrokkenheid en tevredenheid van onze klanten is een belangrijk onderdeel van de contractvorming. Natuurlijk ziet dat er per project anders uit. We verwachten dat onze samenwerkingspartners oog en oor hebben voor de belangen van Dudok Wonen maar ook voor onze klanten.  
Daarnaast heeft Dudok Wonen de ambitie om maatschappelijk relevant te zijn op het gebied van leren en werken in de Gooi & Vechtstreek. Van aannemers verwachten wij dat zij een erkend leerbedrijf zijn. Daarnaast wordt per specifiek project bekeken of en op welke wijze een leerling bouwplaats kan worden ingericht.

- *Duurzaam en verantwoord*

Dudok Wonen heeft de ambitie om maatschappelijk betekenis te hebben op het gebied van duurzaamheid. Dit gebeurt in eerste instantie door de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Teneinde op het gebied van duurzaamheid extra betekenis te hebben, wordt van bouwkundige aannemers ge-eist dat zij FSC of PEFC gecertificeerd zijn. Hiermee wordt gegarandeerd dat aannemers alleen duurzaam geproduceerd hout toepassen. Daarnaast wil Dudok Wonen voor onderwerpen die zich daarvoor lenen, ook duurzame samenwerkingsverbanden aangaan. Door langdurige samenwerking met ketenpartners, werken we samen aan efficiëntere processen, lagere kosten en een betere kwaliteit. Dit komt de klant van Dudok ten goede.

- *Ingericht om te bewegen*

Dudok wil wendbaar zijn en in kunnen spelen op actuele ontwikkelingen in de maatschappij. Dat vraagt om een gedifferentieerd aanbestedingsbeleid, waarin ruimte is om verschillende aanbesteding- en samenwerkingsvormen te hanteren, afhankelijk van het product, project, de marktomstandigheden of andere specifieke redenen. Dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.

### **2.3 Aansluiting bij de processen in de organisatie.**

Om te komen tot een praktisch uitvoerbaar aanbestedingsbeleid moet het beleid aansluiten bij het bestuurlijk besluitvormingsproces zoals dat door Dudok Wonen wordt gehanteerd. Dit geldt zowel voor nieuwbouw- en renovatieprojecten als voor vastgoedonderhoud en verduurzaming. De processen zijn vastgelegd in het processenhuis, het investeringsstatuut en in de reglementen van bestuur en toezicht. Wijzigingen in het investeringsstatuut en in de reglementen en statuten van Dudok Wonen zijn leidend. In dit beleid wordt daarom alleen in hoofdlijnen verwezen naar deze processen.

### **2.4 Pas toe of leg uit principe**

Dudok Wonen kan afwijken van haar aanbestedingsbeleid indien het belang van Dudok Wonen dit verlangt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien een marktpartij een (voor de opdracht) relevante grondpositie heeft of indien de specifieke opdracht daarom vraagt (zoals bijvoorbeeld bij een opdracht met een innovatief karakter) of bij de aankoop van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld in het kader van herstructurering).

Indien afgeweken wordt van het aanbestedingsbeleid, dan gebeurt dit gemotiveerd en met instemming van de bevoegde procuratiehouder. De gemotiveerde afwijking wordt schriftelijk vastgelegd en bewaard in het projectdossier. De motivatie maakt, als dat past binnen het proces, onderdeel uit van een fasedocument. In gevallen dat er geen sprake is van een fasedocument wordt een aparte memo opgesteld, welke wordt gearchiveerd in het primaire systeem, samen met de geaccordeerde offerte.

### **2.5 Risicodeling en risicospreiding**

Een cumulatie van opdrachten bij één of twee aannemers moet worden voorkomen. Het is immers niet verstandig wanneer een corporatie te afhankelijk is van één aannemer en vice versa. Zo nodig worden in de aanbestedingsvoorwaarden beperkingen opgelegd teneinde dergelijke afhankelijkheden te voorkomen.

Vanuit risicomanagement bezien kan het daarnaast wenselijk zijn om voor specifieke opgaven een bouwpartner te selecteren die bereid en in staat is (een deel van) de risico's over te nemen. Dit geldt met name in de situatie waarbij vastgoed risicodragend wordt ontwikkeld voor de verkoop en voor bedrijfsonroerend goed.

Het risico van niet-marktconformiteit speelt met name in een krappe markt. Om dit risico te mitigeren, wordt bij aanbestedingen hoger dan €1.000.000 een marktconformiteitstoets uitgevoerd. Een dergelijke toets is ook aan de orde bij het verlengen van meerjarige contracten waarvan de totale waarde boven dit drempelbedrag uitkomen.

Voor risico's in het kader van de wet Ketenaansprakelijkheid en de BTW-verleggingsregeling worden in de contracten afspraken gemaakt over het gebruik van de g-rekening en de wijze van factureren.

Tot slot is het van belang het ontwerp- en constructierisico onder te brengen bij de partijen die daartoe het meest geëigend zijn. Bij de bouworganisatievormen 'design en build' en 'aankoop' wordt dit risico ondergebracht bij de aannemer/ontwikkelaar en ligt dus niet bij Dudok Wonen (zie paragraaf 3.1).

### 3 Bouworganisatievorm, aanbestedingsprocedure en nadere eisen

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven wat Dudok Wonen wil bereiken met haar aanbestedingsbeleid en aan welke uitgangspunten het beleid moet voldoen. Onderstaand worden de kaders geformuleerd voor de aanbestedingen zelf. Bij aanbestedingen wordt eerst bepaald wat de gewenste bouworganisatievorm is, daarna wordt bepaald welke aanbestedingsprocedure wordt gehanteerd. Ook worden enkele eisen aan dossiervorming en gunningcriteria nader toegelicht.

#### 3.1 Bouworganisatievorm nieuwbouw- & renovatieprojecten

Vanuit haar rol als regisserend opdrachtgever bepaalt Dudok Wonen afhankelijk van de specifieke vraagstelling welke bouworganisatievorm voor haar de meeste toegevoegde waarde heeft. Waarvoor gekozen wordt, is afhankelijk van een groot aantal factoren, zoals het moment in het ontwikkelproces waarin een project verkeert, marktomstandigheden, de (technische) complexiteit van een project of proces, de wil en mogelijkheden om als opdrachtgever risico's te aanvaarden en het kennisniveau van de opdrachtgever en aannemer. Bij ontwikkelbesluiten wordt aandacht besteedt aan een motivatie voor de keuze voor een bepaalde bouw- of samenwerkingsvorm.

<b>BOUWORGANISATIEVORM</b>	<b>KORTE TOELICHTING</b>
TRADITIONEEL	Met strikte scheiding van ontwerp en uitvoering. Corporatie voert regie en directie over het totaal. Bijvoorbeeld: uitvoering bestekmatig voorschrijven.
BOUWTEAM	Zoals traditioneel waarbij aannemer in ontwerpfase adviseert over ontwerp en uitvoering. In deze variant is het project-afhankelijk hoe sterk de rol van de aannemer is met betrekking tot de initiërende en coördinerende rol in de voorbereiding en de uitvoering van het project.
DESIGN & BUILD (DB)	Corporatie besteedt o.b.v. (functionele) vraagspecificatie ontwerp en uitvoering in één keer aan en controleert alleen de nakoming van afspraken. Zij staat op afstand van de dagelijkse gang van zaken van het project.
BOUWTEAM EN DB	Combinatie van Bouwteam en DB waarbij DW mede de regie houdt en de aannemer medeverantwoordelijk wordt voor het ontwerp. Het risico wordt gedeeld. Voor de gunning wordt een schriftelijke verklaring overhandigd door de aannemer, waarbij de aannemer afstand doet van onvolkomenheden in de gunningsdocumenten en daarbij geen recht op verrekening heeft. Prijsvast einde werk zonder verrekening.
DB & MAINTAIN	Zoals DB waarbij de corporatie ook het meerjarig onderhoud aan de overeenkomst toevoegt.
TURN-KEY	Corporatie is nauwelijks betrokken bij het ontwerp- en bouwproces en neemt het gebouw (op basis van de functionele uitvraag) zonder veel overleg sleutelklaar over. Dit is ook te zien als 'inkoop'.
<b>SAMENWERKINGSVORM</b>	<b>KORTE TOELICHTING</b>
TCO	Contractvorm ten behoeve van onderhoud waarbij een vooraf vast tarief is afgesproken waarvoor de contractpartner het noodzakelijke onderhoud aan bijvoorbeeld installaties of vastgoed voor een afgesproken periode uitvoert.
KETENSAMENWERKING	Project-ongebonden samenwerking waarbij afzonderlijke deelprocessen van partijen geïntegreerd of gekoppeld worden.
RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN (RGS)	Wijze van samenwerken waarbij corporatie en ondernemer gezamenlijk op basis van complexstrategie en visie de kwalitatieve en kwantitatieve opgave (ic. opdracht) formuleren tegen vooraf bepaalde prijs en looptijd. De meerjarige samenwerking ligt veelal verankerd in een raamovereenkomst.

Tabel 1 Bouworganisatie- en samenwerkingsvormen (zie ook bijlage 2)



### 3.2 Aanbestedingsprocedure

Niet elke aanbestedingsprocedure past bij elke aanbesteding en bij elke bouworganisatievorm. Dudok Wonen kiest er voor de aanbestedingsprocedures zo in te richten dat er een logische relatie ontstaat tussen de hoogte van de aanneemsom en de mate van transparantie en concurrentie. Hoe hoger de aanneemsom, hoe meer aandacht er is voor transparantie en concurrentie. Dudok Wonen maakt in principe geen gebruik van de zogenaamde openbare procedure (waarbij alle partijen gerechtigd zijn in te schrijven). Er geldt dat deze veelal niet proportioneel is (de markt wordt overvraagd) en te willekeurig doordat er geen voorselectie van partijen plaatsvindt.

AANBESTEDINGSPROCEDURE	KORTE TOELICHTING
AANBESTEDEN IN REGIE	De corporatie besteedt de werkzaamheden zonder eindprijs aan op basis van vooraf overeengekomen uurloontarief en een prijslijst van de te gebruiken materialen.
ENKELVOUDIG ONDERHANDS	De corporatie nodigt één ondernemer uit tot het doen van een offerte of inschrijving
MEERVOUDIG ONDERHANDS	De corporatie nodigt een beperkt aantal zelf gekozen ondernemers uit tot het doen van een inschrijving.
OPENBARE PROCEDURE	De corporatie maakt haar vraag aan de markt bekend en alle geïnteresseerden kunnen inschrijven.
MEERVOUDIG MET VOORSELECTIE	De corporatie maakt haar vraag aan de markt bekend en geïnteresseerden kunnen zich melden. Op basis van op de specifieke aanbesteding toegesneden criteria wordt een selectie gemaakt uit deze partijen (b.v. op basis van referentieprojecten).
CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG	Toe te passen bij een vraag waarvoor geen (eenduidige) oplossing bekend is. Op basis van oplossingen die de gegadigden aandragen, voert de opdrachtgever een dialoog die leidt tot optimalisatie tussen vraag en aanbod;
MARKTCONSULTATIE	De corporatie nodigt een aantal opdrachtnemers uit om informatie in te winnen over de haalbaarheid/toepasbaarheid van een specifieke vraagstelling alvorens een aanbesteding uit te schrijven;
INNOVATIEPARTNERSCHAP	Toe te passen bij een specifieke innovatie. Er wordt één opdrachtnemer geselecteerd om de betreffende innovatie uit te ontwikkelen en de opdracht wordt vervolgens aan deze opdrachtnemer gegund.

Tabel 2 Aanbestedingsprocedures

Om richting te geven aan welke aanbestedingsprocedure Dudok Wonen wanneer passend vindt, is in onderstaande tabel een handreiking gedaan om op basis van de verwachte opdrachtsom de toe te passen procedure te kiezen. Omdat de opdrachtsom lang niet in alle gevallen vooraf goed in te schatten is, betreft dit een handreiking. Daarnaast kan uit een marktconsultatie duidelijk worden dat een van de tabel afwijkende aanbestedingsprocedure gewenst is. Een marktconsultatie zal vooral plaatsvinden wanneer Dudok Wonen met een in te kopen product onvoldoende ervaring heeft en/of bij een voor de markt zelf nieuw product.

Afwijkingen van de tabel worden schriftelijk toegelicht door middel van een memo of bestuursbesluit, hierin moet een grondig onderbouwde motivatie en een risicoanalyse zijn opgenomen. Deze documentatie wordt opgeslagen in het dossier. Wanneer ervoor gekozen wordt om bij werken geen meervoudige aanbesteding te doen, moet de marktconformiteit van de gunning worden vastgesteld. De marktconformiteitsrapportage wordt vastgelegd in het dossier.

<b>AANBESTEDINGS-PROCEDURE</b>	<b>WERKEN</b>	<b>DIENSTEN EN LEVERINGEN</b>	<b>MEERJARIGE CONTRACTEN (TOTALE LOOPTIJD)</b>
REGIE/ENKELVOUDIG	Tot € 25.000,-	Tot € 25.000,-	Tot € 125.000,-
MEERVOUDIG ONDERHANDS	Hoger dan € 25.000,-	Hoger dan € 25.000,-	Hoger dan € 125.000,-
MARKT-CONFORMITEITSTOETS	€ 1.000.000,- en hoger	€ 1.000.000,- en hoger	€ 1.000.000,- en hoger (ook bij verlenging)

Tabel 3 Drempelbedragen per aanbestedingsprocedure incl. BTW<sup>3</sup>

### 3.3 Eisen die gesteld worden aan een aanbesteding

Een professioneel opdrachtgever zorgt voor een zorgvuldig en integer vormgegeven aanbestedingsproces dat is gekaderd door het eigen aanbestedingsbeleid. Beslissingen rondom een aanbestedingsproces moeten transparant en onderbouwd zijn. De beginselen van aanbesteden komen hier het sterkst naar voren. In dossiers voor meervoudige aanbestedingstrajecten worden de volgende zaken, afhankelijk van het type project/proces, vastgelegd:

<b>DOSSIERSTUK</b>	<b>KORTE TOELICHTING</b>
<b>AANBESTEDINGSVOORSTEL (INVESTERINGSBESLUIT)</b>	Omvat o.a. korte duiding van type project, projectverantwoordelijke(n), beoogd resultaat, specifieke risico's, beoogde samenwerkingsvorm/bouworganisatievorm en type aanbestedingsprocedure.
<b>NOTA VAN INLICHTINGEN AANBESTEDING/ GUNNINGSLEIDRAAD</b>	uitvraagspecificatie of offerteaanvraag bevat een document (set van documenten) dat omschrijft wat er moet worden gemaakt/geleverd en hoe dat moet gebeuren (b.v. een bestek of een vraagspecificatie); In de gunningsleidraad staat het aanbestedingsproces beschreven, met de daarop van toepassing zijnde uitgangspunten en voorwaarden (eigen inkoopvoorwaarden of UAV, UAV-GC of ARW) De uitvraagspecificatie is hiervan een vereenvoudigde vorm, vaak in combinatie met de omschrijving van de opgave zelf. De offerteaanvraag omvat vrijwel alleen de (functionele) omschrijving van de opgave, waarbij de uitgangspunten/voorwaarden standaard en bekend zijn.
<b>UITNODIGINGEN</b>	Betreft de uitnodigingen aan partijen om deel te nemen aan de procedure.
<b>MARKTCONFORMITEITS TOETS</b>	De marktconformiteitstoets wordt uitgevoerd door een kostenexpert en opgeslagen in het dossier.
<b>PROJECTPLAN</b>	Projectbeschrijving met ondermeer de (complex)strategie en de noodzakelijke en gewenste onderhoudsopgave.
<b>INSCHRIJVING(EN) OF OFFERTE</b>	De rechtsgeldige inschrijving of offerte van de ondernemer die voldoet aan de omschreven voorwaarden.
<b>BEOORDELING AANBESTEDING</b>	Beoordelingswijze en uitkomsten incl. motivatie, samenstelling beoordelingscommissie (minimaal twee personen)
<b>AFWIJZINGSBRIEF, GUNNINGSVOORSTEL OF OPDRACHTBRIEF</b>	De correspondentie waarin de uitkomst(en) van de beoordeling aan de ondernemer(s) wordt meegedeeld.
<b>EVALUATIE-UITKOMST AANBESTEDINGSPROCES</b>	De interne evaluatie van de projectleider(s) en de beoordelingscommissie over de interne procesgang en het verslag van de evaluatie van het proces met de deelnemende

<sup>3</sup> De normbedragen sluiten aan bij de bevoegdhedenregeling

DOSSIERSTUK	KORTE TOELICHTING
<b>OVEREENKOMSTEN</b>	ondernemers De overeenkomsten tussen Dudok Wonen en de ondernemer die het gevolg zijn van de uitkomst(en) van de aanbesteding.
<b>GEMOTIVEERDE AFWIJKING</b>	Motivatie om af te wijken van het aanbestedingsbeleid, vastgesteld door de bevoegde procuratiehouder of middels een bestuursbesluit.

Tabel 4. Dossieropbouw

### **Aanvullingen gunningsleidraad**

Bij grotere aanbestedingen kan in de gunningsleidraad de mogelijkheid tot een informatieronde worden ingebouwd. Ook kan er de mogelijkheid gegeven worden om binnen een bepaalde periode bezwaar te maken tegen dit voornemen door bij de rechter in beroep te gaan tegen de uitslag van de aanbesteding. Gedurende deze bezwaarperiode wordt de opdracht nog niet gegund.

### **Meerwerk**

Is er gedurende de periode van de prijsaanvraag tot en met de oplevering sprake van meerwerk als gevolg van nieuwe toegevoegde elementen, dan gaan we niet opnieuw aanbesteden. Is het meerwerk minder dan € 125.000, dan doen we zelf de financiële toets. Bij een hoger bedrag vragen we een externe partij.

### **Vergoeding**

Bij reguliere inschrijvingen geven we geen vergoeding. Voor werken waar van inschrijvers een ontwerp wordt gevraagd, of waar vooronderzoek noodzakelijk is, kan een vergoeding worden gegeven. Bij de offerteaanvraag wordt aangegeven of een vergoeding voor ontwerp of onderzoek van toepassing is en wat de hoogte van het bedrag is.

### **Selectiecriteria**

Dudok Wonen hanteert de volgende geschiktheidseisen, mede afhankelijk van omvang en complexiteit van de opdracht:

- Financiële en economische geschiktheid: o.a. op basis van crediet check, bereidheid afgifte bank of concerngarantie en eisen een opdrachtwaarde in relatie tot jaaromzet.
- Technische en beroepsbekwaamheid: o.a. op basis van zelf uitgevoerde actuele referentieprojecten, kwaliteitsborgingen, voertaalvereisten.
- Samenwerkingsbekwaamheid: o.a. inbreng van kennis en kunde, proactiviteit, ervaring, voldoende capaciteit beschikbaar.
- Beroepsbevoegdheid: deugdelijke registratie

In bijlage 3 worden deze eisen nader toegelicht

### **Gunningsfase**

Bij de gunning van een opdracht hanteert Dudok Wonen in principe het criterium beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). Bij kleinere opdrachten - of wanneer de specifieke vraagstelling hiertoe aanleiding geeft - kan ook prijs of kwaliteit het gunningcriterium zijn. In het geval van BPKV worden naast prijs maximaal vijf kwalitatieve gunningcriteria gehanteerd. Indien relevant voor de vraagstelling, kan vooraf een maximaal bouwkostenbudget worden meegegeven;

Bij een enkelvoudige aanbesteding en opdrachten in regie met een opdrachtwaarde boven de € 10.000 en onder de € 25.000,- volstaat de door de budgethouder getekende opdrachtbrief/werkbon en eventuele mailcorrespondentie. Deze gegevens worden in Viewpoint opgeslagen bij de werkopdracht.

### **Uitsluiting van aannemers**

Het past bij professioneel opdrachtgeverschap om met bepaalde partijen niet samen te werken. Om deze partijen op voorhand uit te sluiten, worden in aanbestedingsprocedures uitsluitingsgronden gehanteerd. Voor Dudok Wonen gelden in alle gevallen de uitsluitingsgronden:

- Deelname aan een criminele organisatie, witwassen, fraude en omkoping;
- Faillissement, surseance van betaling, beslaglegging, e.d.;
- Niet betalen van sociale premies en belastingen;
- Verstrekken valse verklaringen.

Daarnaast kennen we facultatieve uitsluitingsgronden die projectafhankelijk zijn. We stellen deze op als ervaring met vergelijkbare werkzaamheden (referentieprojecten) gewenst is, of waar vanuit financiële risico's hogere eisen worden gesteld aan de financiële criteria waaraan de aannemer moet voldoen.

## 4 Interne procedures

De in hoofdstuk 2 en 3 vastgelegde uitgangspunten en beleidskaders worden intern geborgd door een aantal afspraken en procedures. Onderstaand worden deze afspraken en procedures omschreven voor achtereenvolgens nieuwbouw- & renovatieprojecten, het sluiten van (meerjarige) raam- en prestatie overeenkomsten (dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud) en voor vastgoed onderhoud (planmatig onderhoud en contractonderhoud). Voor een uitgebreide beschrijving van deze processen, wordt verwezen naar het processenhuis. In bijlage 4 staan enkele begrippen nog nader beschreven.

De te volgen werkwijze wordt schematisch samengevat.

### 4.1 Nieuwbouw- & renovatieprojecten

In het besluitvormingstraject van het ontwikkelproces zijn twee beslismomenten die relevant zijn in het aanbestedingsproces, namelijk het investeringsbesluit en het uitvoeringsbesluit. De selectie van een aannemer zal in de regel plaatsvinden na bestuurlijke goedkeuring van het investeringsbesluit maar kan hier ook onderdeel van zijn. Dit is mede afhankelijk van de voorgestelde bouworganisatievorm. Definitieve gunning van een opdracht aan een aannemer kan echter alleen plaatsvinden nadat er bestuurlijke goedkeuring is op het uitvoeringsbesluit.

In verband met het aanbestedingsproces zijn de onderstaande stappen uit het proces relevant:

- De bouworganisatievorm en de aanbestedingsprocedure worden door de verantwoordelijk projectmanager in nauwe samenspraak met de manager Onderhoud & Ontwikkeling vastgelegd in een beargumenteerd aanbestedingsvoorstel. Het voorstel wordt gefiatteerd door de directeur Woonbedrijf.
- De aanbesteding vindt altijd plaats met tenminste het voorbehoud dat gunning alleen kan plaatsvinden na bestuurlijke goedkeuring (van het uitvoeringsbesluit). Van de aanbesteding wordt in het uitvoeringsbesluit achteraf verantwoording afgelegd aan het directieteam.

### 4.2 (meerjarige) raam- en prestatieovereenkomsten

De keuze voor langjarige contracten wordt ingegeven en aangegaan om de levering van belangrijke prestaties/activiteiten voor een langere termijn zo goed mogelijk te garanderen. Hierbij kan gedacht worden aan vormen van Resultaatgericht Samenwerken (RGS). In de bevoegdhedenregeling is opgenomen hoe de procuratie rondom dergelijke contracten is geregeld. Dudok Wonen kent een aantal raam- en/of prestatieovereenkomsten. Onder andere voor dagelijks, planmatig- en mutatieonderhoud en voor het contract- en storingsonderhoud van de CV installaties van Dudok Wonen. Daarnaast bestaan nog enkele kleine samenwerkingsovereenkomsten met specifieke partijen op installatiegebied.

#### *Aanbesteding, gunning en besluitvorming*

Bovenstaande raam- en prestatieovereenkomsten hebben - net als nieuwbouw- & renovatieprojecten - vrijwel altijd een waarde van € 1,0 miljoen excl. BTW en meer. Hiervoor wordt een bestuursbesluit genomen, waarover ook de RvC wordt geïnformeerd. Voor dergelijke contracten is het van belang dat er een meervoudige (onderhandse) aanbesteding gedaan wordt. Dit gebeurt op een vergelijkbare wijze als bij nieuwbouw- en renovatieprojecten, met dien verstande dat niet de projectmanager maar de contractinkoper verantwoordelijk is. Bij het verlengen van een contract, worden de afgesproken eenheidsprijzen getoetst op marktconformiteit. De documenten die gerelateerd zijn aan de aanbesteding en toetsing van deze contracten worden eveneens in een dossier opgenomen.

Onder de volgende omstandigheden is (ook bij verlenging) een bestuursbesluit nodig:

- De contractwaarde is hoger dan € 1 miljoen. In dit geval tekent de directeur FIM mee, conform bevoegdhedenregeling.
- De contractwaarde groter dan € 125.000 (grens procuratiehouder B) en de looptijd (zonder optie op verlenging) langer is dan 5 jaar (planningsperiode in begroting/meerjarenraming)

- Er sprake is van een aanzienlijk risico (financieel, reputatie, organisatie). Dit naar het oordeel van de verantwoordelijk directeur, na overleg met Organisatiecontroller en Directeur-bestuurder.

Bovenstaande opsomming is afkomstig uit de bevoegdhedenregeling. Wanneer er aanpassingen komen, is de bevoegdhedenregeling leidend.

### 4.3 Vastgoedonderhoud

De uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn gepland in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) De werkzaamheden worden gegund nadat de begroting voor het betreffende jaar is vastgesteld. De aanbesteding vindt vaak al voorafgaand hieraan plaats. Binnen het vastgoedonderhoud wordt veel gebruik gemaakt van meerjarige contracten.

#### *Bewoner en onderhoud.*

In 2021 is Dudok Wonen gestart met het samenwerkingsverband Bewoner en Onderhoud. Binnen dit samenwerkingsverband is het dagelijks- mutatie- en planmatig onderhoud gegund aan een aannemer per gebied.

Binnen het contract van Bewoner en Onderhoud is zo zorgvuldig mogelijk vastgelegd op welke wijze deze samenwerking verder vormgegeven wordt. Hierbij zijn prijs, kwaliteit en bewonerstevredenheid de belangrijkste prestatievelden. Ook wordt er geïnvesteerd in een goede samenwerking.

De prijsvorming in dit contract komt tot stand op basis van de door Dudok Wonen vastgestelde kwaliteitseisen en marktconforme eenheidsprijzen. De prijzen worden regelmatig geëvalueerd en geïndexeerd. Het proces wordt zorgvuldig vastgelegd en extern getoetst op marktconformiteit. De budgetten worden in het begrotingsproces vastgesteld conform de statuten van Dudok Wonen.

### 4.4 Proces aanbesteden

De verantwoordelijkheden van de contractinkoper en andere functionarissen zijn bij het voorbereiden en sluiten van raam- en prestatieovereenkomsten en bij de aanbesteding van vastgoedonderhoud in essentie gelijk aan die van een projectmanager en andere functionarissen bij nieuwbouw- en renovatieprojecten. Ook de gangbare processtappen zijn in hoge mate vergelijkbaar. De te volgen processtappen zijn daarom onderstaand in één schema opgenomen:

Activiteit	PM/I	MO&O	DWB	E
Opstellen voorstel aanbesteding & aanbestedingsdocumenten	R	A		C
Voorstel naar directeur Woonbedrijf	I	R	A	
Accorderen voorstel aanbesteding	I	C	RA	
Uitschrijven aanbesteding (na goedkeuring investeringsbesluit/initiatiefdocument)	R	A		C
Opstellen voorstel gunning en gunningdocumenten	R	A		C
Voorstel naar directeur Woonbedrijf	I	R	A	
Accorderen voorstel gunning	I	C	RA	
Gunning opdracht (na goedkeuring uitvoeringsbesluit)	R	A		C

MP/I = Projectmanager/ inkoper

MO&O = Manager Onderhoud & Ontwikkeling

DW = Directeur Woonbedrijf

E = extern

R = Responsible

A = Accountable

C = Consulting

I = Informeren

Tabel 4. Verantwoordelijkheden functionarissen Dudok Wonen bij aanbestedingsprocedures

## **Bijlage 1: Wettelijk kader**

Corporaties zijn op dit moment geen aanbestedende dienst en zijn niet verplicht om onder de aanbestedingswet of de Europese richtlijnen nationaal openbaar of Europees aan te besteden. Tenzij het gaat om maatschappelijk vastgoed

### **Woningwet 2015**

De Woningwet 2015 geeft aan dat woningcorporaties niet verplicht zijn om de aanbestedingswet toe te passen. Voor aanbesteding van haar werkzaamheden past Dudok Wonen de aanbestedingswet *niet* toe.

#### *Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht*

Bij het verstrekken van een opdracht via aanbesteding zijn de algemene beginselen (transparantie-, gelijkheids- en proportionaliteitsbeginsel) van het aanbestedingsrecht van toepassing.

In het aanbestedingsbeleid van Dudok Wonen zijn de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht voldoende gewaarborgd.

Dudok Wonen verklaart de volgende wetgeving in beginsel niet van toepassing op haar aanbestedingen:

- Aanbestedingswet 2012, wijziging 22 juni 2016;
- Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016);
- Europees aanbesteden; m.u.v. aanbesteding van maatschappelijk vastgoed of werkzaamheden in opdracht van een gemeente of een andere aanbestedingsplichtige dienst.

### **Wetgeving m.b.t. de uitvoeringsfase**

De basis voor de bouw- en gebruiksvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2012 zijn van toepassing. Dit Bouwbesluit bevat voorschriften met betrekking tot het slopen, bouwen en gebruiken van bouwwerken.

### **Aanvullende wetgeving en voorwaarden, de meest recente versie**

Wetgeving opgenomen in de Algemene voorwaarden Onderhoudswerkzaamheden van Dudok Wonen;

Wet Ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling btw (WKA); artikel 9;

Wet aanpak schijnconstructies (WAS); artikel 10;

Wet arbeid vreemdelingen; artikel 11.

Dudok Wonen verklaart op al haar werken één van onderstaande regelingen van toepassing.

Groot onderhoud en renovatie:

UAV 2012: (Uniforme Administratieve Voorwaarden) algemene voorwaarden vastgelegd voor de uitvoering van werken. In een bestek kunnen artikelen uit de UAV 2012 ook niet van toepassing verklaard worden. Of;

UAV-GC 2005: Deze voorwaarden zijn van toepassing voor opdrachten waarin ontwerp en uitvoering zijn geïntegreerd. Desgewenst gecombineerd met meerjarig onderhoud (DB&M). Of; Nieuwbouw

De standaard technische bepalingen in de STABU-Standaard 2012, en ook, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken in het bestek, de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 of;

De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen 2005 (UAV-gc 2005).

## Bijlage 2: Samenwerkingsvormen

Hieronder is voor de verschillende contractvormen uiteengezet hoe hier gebruik van wordt gemaakt binnen Dudok Wonen.

### **Traditionele aanbesteding**

Bij een project dat heel procesmatig kan worden uitgevoerd, is een traditionele aanbesteding een voor de hand liggende keuze. Door deze methode kan een goede marktconforme prijs worden bedongen voor een redelijk standaard product. Deze vorm van aanbesteding staat onder druk op het moment dat er sprake is van een overspannen markt, waarbij het moeilijk is om voldoende potentiële aanbieders te vinden. Momenteel is er sprake van een overspannen markt, omdat de vraag naar wonen enorm is.

Wat betreft de externe kaders, in het contract wordt vastgelegd onder welke voorwaarden en bij welke prestaties gefactureerd wordt, wie waarvoor verantwoordelijk is en waar de risico's liggen. Het is een proces dat goed is ontwikkeld, waar veel ervaring mee is, ook bij de opdrachtnemers en goed in control gehouden wordt door Dudok Wonen.

De contractvorm past goed bij projecten waarbij op voorhand duidelijk is wat het verwachte resultaat wordt. Het zorgt ervoor dat de kosten beter in de hand gehouden worden, omdat er maximale sturing is op wat er precies wordt uitgevoerd en opgeleverd.

### **Bouwteam**

Vooraf de complexe trajecten lenen zich voor de samenwerking in een bouwteam. In dit soort projecten zijn veel dingen niet al aan de voorkant vast te stellen of al heel strak vast te leggen in een PvE. Door gebruik te maken van de bouwteam constructie kan er flexibeler worden gewerkt en makkelijker worden ingespeeld op onvoorziene gebeurtenissen en ontwikkelingen. Eigenlijk zorgt deze vorm van samenwerken voor een goede aansluiting van het eindproduct bij de wensen en doelen van de organisatie en is er veel zicht op de risico's die gedurende het project optreden. Vanwege de nauwe samenwerking kan goed beoordeeld worden of de samenwerkingspartner voldoet aan de prestaties die zijn afgesproken.

De nadelen zijn dat het lastiger is om bij het bijstellen van het project de marktconformiteit te bewaken. Daarom is aandacht voor een strakke financiële sturing extra relevant. Hierbij moet aandacht zijn voor goede governance bij grotere afwijkingen van het budget. Dit wordt indien noodzakelijk geregeld door het aanvragen van aanvullend budget, conform het investeringsstatuut. Bij aanvang van het project wordt geïnvesteerd in een marktconformiteitstoets die wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij.

### **Design & Build**

Bij Design & Build contracten wordt zowel het ontwerp als de realisatie van het gebouw door dezelfde partij uitgevoerd. Hierdoor is er sprake van een nauwe samenwerking tussen opdrachtgever en aannemer. De rol van de opdrachtgever zit met name in het stellen van heldere kaders en financiële randvoorwaarden. Bij deze vorm van aanbesteding wordt er gebruik gemaakt van de kennis en expertise van de aannemer. Het komt voor dat de kosten in dit traject hoger uitvallen dan vooraf ingeschat. Dit is daarmee een risico in dergelijke contractvormen. In het kader van marktconformiteit wordt daarom een kostendeskundige ingeschakeld om de prijzen te toetsen. Doordat ontwerp en uitvoering in één hand ligt, is er meer zicht op (technische) risico's, wat de projectbeheersing verbetert. Dit heeft over het algemeen met name een positief effect op de doorlooptijden van een project en de kostenbeheersing tijdens de uitvoeringsfase. Design & Build wordt door Dudok veel toegepast bij de wat complexere projecten, zoals bijvoorbeeld bij Nieuw Zuid.

### **Bouwteam en D&B**

Een aanbestedingsvorm van een combi van bouwteam en D+B is ook mogelijk, afhankelijk van de markt- en bouwkostenontwikkelingen. Juist in een markt waarin er grote vraag is en een sterke bouwkostenontwikkeling, is dit een bouworganisatievorm die praktisch is.



Met deze vorm houdt Dudok Wonen mede de regie, maar maken we de aannemer medeverantwoordelijk voor het ontwerp. Beide partijen participeren in het risico. De aannemer krijgt een maximaal taakstellend budget mee.

Voor de gunning wordt een schriftelijke verklaring overhandigd door de aannemer, waarbij de aannemer afstand doet van onvolkomenheden in de gunningsdocumenten en daarbij geen recht op verrekening heeft. Uitgangspunt is dus prijsvast einde werk zonder verrekening.

Uiteraard geldt dit niet bij functionele wijzigingen, voorgesteld door de opdrachtgever.

### **TCO**

Met de contractpartner, bv onderhoud CV installaties, wordt een TCO contract afgesloten, dat ook (stilzwijgend) verlengd kan worden voor een lange periode. Voordeel van deze contractvorm is dat er vooraf een vast tarief is afgesproken. Dit stimuleert de installateur om een zo goed mogelijke service te verlenen en te zorgen voor goede kwaliteit materialen, zodat de kosten voor beheer en onderhoud zo stabiel en laag mogelijk zijn. Het voordeel daarvan komt immers terecht bij de leverancier maar de kosten voor slechtere prestaties ook. Voor de opdrachtgever zijn de kosten voor onderhoud en installatie op lange termijn goed in te schatten en het risico op onverwachte kosten is laag. Daarnaast is in het contract afgesproken op welke KPI's de installateur moet presteren. Hierdoor worden ook andersoortige risico's, zoals klanttevredenheid, goed gemonitord. Het TCO contract is meervoudig onderhands aanbesteed en een geschikte vorm voor langjarig onderhoud van een specifiek product of onderdeel. TCO wordt in de sector ook toegepast op bijvoorbeeld planmatig onderhoud zoals schilderwerk. De corporatie heeft in deze contracten vooral een regierol.

### **Ketensamenwerking**

Een samenwerkingsvorm waarbij de partners hun processen op elkaar afstemmen, koppelen of integreren. Meestal niet project-gebonden maar proces-gerelateerd.

### **RGS**

Resultaatgerichte samenwerking is een samenwerkingsmethode waarin alle partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de resultaten op gebied van kwaliteit, klanttevredenheid en kosten. Het is een vorm van een TCO contract waarbij de onderlinge samenwerking veel verder gaat en de partijen hun werkprocessen en informatievoorziening op elkaar afstemmen. Meer informatie over RGS is te vinden op <https://www.rgsnl.nl/>.

## Bijlage 3: Definities minimumeisen en wensen

Dudok Wonen hanteert voor haar long- en shortlist(en) in ieder geval de volgende uitsluitingsgronden:

- a. Deelname aan een criminele organisatie, omkoping, witwassen en/of fraude.
- b. (Vermoeden van) strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, kinderarbeid of mensenhandel.
- c. Niet (tijdig) betalen van sociale zekerheidspremies en belastingen.
- d. In geval van faillissement, surseance van betaling ed.
- e. Schending van verplichtingen uit milieu- of arbeidsrecht.
- f. Vervalsing van mededinging en/of verklaringen.
- g. Aanzienlijke tekortkoming(en) bij eerdere opdrachten.
- h. Onrechtmatige beïnvloeding of bejegening van Dudok Wonen of (één van) haar medewerkers.
- i. Het niet melden van een (mogelijke) belangenverstremming vanuit de zakelijke en/of de privé-omgeving tussen betrokken personen van de (potentiële) opdrachtnemer en de opdrachtgever bij de totstandkoming, uitvoering en afronding van werkzaamheden.

Per individuele aanbesteding kunnen aanvullende uitsluitingsgronden en minimumeisen/wensen van toepassing zijn. Zeker bij meervoudige aanbestedingen die zich qua omzet bewegen aan de bovenkant van de bandbreedte van € 25.000,- tot € 1.000.000,- zullen in de regel extra minimumeisen of wensen worden meegegeven. Voor aanbestedingen die zich aan de onderkant van de bandbreedte bevinden geldt dit niet. De wensen kunnen als uitsluitingsgrond gehanteerd worden, maar ook als onderdeel van de gunningscriteria worden meegenomen in de weging. Dit is vastgelegd in de specifieke leidraad van een project.

<b>Minimumeisen aanbestedingsprocedures werken</b>	<b>Enkelvoudig (tot € 25.000,-)</b>	<b>Meervoudig (tot € 1.000.000,-)</b>	<b>Meervoudig (&gt; € 1.000.000,-)</b>
Inschrijving KvK	X	X	X
Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering	X	X	X
WKA verklaring	X	X	X
Niet meer dan 35% omzet bij Dudok Wonen		X	X
Bankgarantie			X
liquiditeit			X
solvabiliteit			X
<b>Wensen aanbestedingsprocedures</b>			
Gedragsverklaring aanbesteden			X
VGO resultaatgericht onderhoud			X
FSC/PEFC gecertificeerd		X	X
Erkend leerbedrijf		X	X

Tabel B3. Minimumeisen bij aanbestedingsprocedures voor werken

Ook voor leveringen en diensten is een inschrijving KvK en een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering een minimumeis. Naast deze eisen kent Dudok Wonen ook haar eigen administratieve voorwaarden (waarin b.v. zaken t.a.v. CAR-verzekering en Wet Ketenaansprakelijkheid zijn geregeld) en zijn op aanbestedingen eisen van toepassing die gesteld worden t.a.v. b.v. het werken aan verhuurde woningen. Ook in de door Dudok Wonen gehanteerde modelovereenkomsten worden eisen gesteld.

### **Wensen/Eisen ten aanzien van technische en beroepsbekwaamheid:**

- De ondernemer moet desgevraagd de bij de opdracht passende referentieproject(en) kunnen overleggen. Deze moet door de inschrijvende partij zelf met positief resultaat zijn uitgevoerd.

- Het kunnen overleggen van managementsystemen en keurmerken is een pré en afhankelijk van de opdracht een vereiste, bijvoorbeeld ISO 9001 (kwaliteit), veiligheid (VCA, OHSAS 18001) en ISO 14001 (milieuzorg), afhankelijk van het type opdracht dat vergeven wordt.
- Uitsluitend Nederlands is de voertaal, waarbij op de werkplek altijd (tijdens werkuren) een Nederlandstalig aanspreekpunt voor Dudok Wonen en haar bewoners aanwezig en aanspreekbaar is.

#### **Wensen/Eisen ten aanzien van samenwerkingsbekwaamheid:**

- Dudok Wonen wil werken met ondernemers die meedenken en vormgeven aan een goede invulling van de opdracht en (mee) zoekt naar de goede oplossingen voor Dudok Wonen en haar bewoners.
- Dudok Wonen verwacht van de ondernemers een proactieve en meedenkende houding.
- Ondernemers moeten willen insteken op een meerjarige samenwerking met Dudok Wonen (geen hit-and-run).
- Bewezen prestaties van de ondernemer aan Dudok Wonen en haar bewoners uit het recente (tot maximaal drie jaar) verleden zijn geen eis maar wel een pré.
- De ondernemer moet aannemelijk kunnen maken voor de voorbereiding en uitvoering voldoende capaciteit van goed gekwalificeerd en ervaren medewerkers beschikbaar hebben.

#### **Wensen/Eisen ten aanzien van beroepsbevoegdheid:**

- De ondernemer moet desgevraagd kunnen aantonen beroepsbevoegd te zijn, bijvoorbeeld de architect door inschrijving in het architectenregister en een asbestsaneerder via het asbestcertificatieschema SC-530

#### **Inschrijving KvK:**

De opdrachtnemer dient ingeschreven te staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Als bewijs van inschrijving dient de Opdrachtnemer bij indiening van de aanvraag een officieel uittreksel van de Kamer van Koophandel in te dienen bij de Opdrachtgever. Het uittreksel dient bij datum van indiening niet ouder dan 3 maanden te zijn.

#### **Bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheidsverzekering:**

De Opdrachtnemer heeft een bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. Als bewijs hiervan dient de Opdrachtnemer een kopie van de polis bladen en een bewijs dat de premies betaald zijn te overhandigen aan de Opdrachtgever.

#### **WKA verklaring:**

De opdrachtnemer zal als bewijs dat zij voldoet aan de wettelijke regelgeving betaalde loonbelasting of premies een WKA verklaring van de belastingdienst overhandigen aan de Opdrachtgever. Deze verklaring mag niet ouder zijn dan **3** maanden.

#### **Gedragsverklaring aanbesteden:**

Een Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) is een verklaring van de minister van Veiligheid en Justitie dat uit een onderzoek naar de betrokken natuurlijke persoon of rechtspersoon geen bezwaren bestaan in verband met inschrijving op overheidsopdrachten, speciale-sectoropdrachten, concessieovereenkomsten voor openbare werken of prijsvragen. Als bewijs dient de Opdrachtnemer de Gedragsverklaring aanbesteden te overhandigen aan de Opdrachtgever. Deze verklaring mag niet ouder zijn dan 24 maanden.

#### **VGO resultaatgericht onderhoud:**

VGO-keur bestaat sinds 2006 en is bedoeld om bedrijven zich te laten onderscheiden die kennis en ervaring hebben met het uitvoeren van resultaatgericht onderhoud, resultaatgericht renoveren en resultaatgericht samenwerken. De regeling stelt criteria aan het vastgoedonderhoudsbedrijf. De inschrijver dient bij indiening van de aanbidding te voldoen aan het keurmerk. De inschrijver kan bij indiening van de aanbidding volstaan met een eigenverklaring. Bij opdrachtverstrekking heeft de opdrachtgever de mogelijkheid bewijsmiddelen op te vragen.

**FSC/PEFC gecertificeerd:**

Hout, hernieuwbaar en recyclebaar, behoort tot de meest milieuvriendelijke materialen. Behalve wanneer de productie hiervan samen gaat met ontbossing en bedreiging van diersoorten. Om de aarde te beschermen tegen de desastreuze gevolgen, zijn er wereldwijd diverse kwaliteitslabels in het leven geroepen. Hiervan zijn FSC en PEFC de meeste bekende keurmerken. Duurzaam bosbeheer is van nu en de toekomst. Door certificering kan de herkomst van hout en houtproducten uit duurzaam beheerd bos worden aangetoond. De twee bekendste keurmerken zijn PEFC en FSC. PEFC staat voor Programme for the Endorsement of Forest Certification en FSC is de afkorting voor Forest Stewardship Council. Beide organisaties staan voor duurzaam bosbeheer en zowel de Europese Unie als de Nederlandse overheid accepteert alle twee de keurmerken als bewijs voor duurzaam bosbeheer. De inschrijver dient bij indiening van de aanbidding te voldoen aan het FSC of het PEFC keurmerk. De inschrijver kan bij indiening van de aanbidding volstaan met een eigenverklaring. Bij opdrachtverstrekking heeft de opdrachtgever de mogelijkheid bewijsmiddelen op te vragen.

**Erkend leerbedrijf:**

Een leerbedrijf is een bedrijf waar een (v)mbo-leerling terecht kan voor het praktijkdeel van zijn opleiding. Een bedrijf moet erkend zijn door één van de achttien kenniscentra beroepsonderwijs bedrijfsleven voordat het leerbedrijf kan zijn. De inschrijver dient bij indiening van de aanbidding te voldoen aan het SBB keurmerk. De inschrijver kan bij indiening van de aanbidding volstaan met een eigenverklaring. Bij opdrachtverstrekking heeft de opdrachtgever de mogelijkheid bewijsmiddelen op te vragen.

**Bankgarantie:**

Een bankgarantie is een contract waarin een bank onvoorwaardelijk garandeert om een bedrag aan de begunstigde te betalen, indien hij daarop aanspraak maakt. Termijnen worden slechts voldaan nadat de bankgarantie is gesteld. Bij indiening van de aanbidding dient de inschrijver een bereidverklaring van de bank tot het verstrekken van een bankgarantie te overleggen. De bankgarantie betreft in de basis een bedrag van 5% van de omvang van de opdracht. Indien wenselijk vanuit de risico-inventarisatie van een project, kan een afwijkend percentage gevraagd worden. Hierover wordt per project een afweging gemaakt.

**Liquiditeit:**

Liquiditeit is een bedrijfseconomische term. De liquiditeit van een onderneming is het geheel van middelen dat direct gebruikt kan worden om de lopende betalingsverplichtingen te voldoen. De inschrijver dient bij indiening van de aanbidding aan te tonen dat de liquiditeitsratio van de onderneming over de afgelopen drie kalenderjaren voldoet aan de in de aanbesteding geformuleerde ratio. De inschrijver kan bij indiening van de aanbidding volstaan met een eigenverklaring. Bij opdrachtverstrekking heeft de opdrachtgever de mogelijkheid bewijsmiddelen op te vragen.

De liquiditeitsratio moet minimaal 1,2 zijn. Indien wenselijk of acceptabel vanuit de risico-inventarisatie van een project, kan een afwijkend percentage gevraagd worden.

**Solvabiliteit:**

Solvabiliteit is een financieel kengetal dat de verhouding aangeeft tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen op de balans. De inschrijver dient bij indiening van de aanbidding aan te tonen dat de solvabiliteitsratio van de onderneming over de afgelopen drie kalenderjaren voldoet aan de in de aanbesteding geformuleerde ratio. De inschrijver kan bij indiening van de aanbidding volstaan met een eigenverklaring. Bij opdrachtverstrekking heeft de opdrachtgever de mogelijkheid bewijsmiddelen op te vragen.

De solvabiliteitsratio moet minimaal 20% bedragen. Indien wenselijk vanuit de risico-inventarisatie van een project, kan een afwijkend percentage gevraagd worden.

## **Bijlage 4: lijst met begrippen**

### **Aanbestedingsvoorstel**

Dit voorstel omvat onder meer de specifieke vraagstelling waar de aanbesteding op is gebaseerd, een gemotiveerde keuze voor bouworganisatievorm en aanbestedingsprocedure, relevante marktinformatie, risico's, het beoogde resultaat, de contractvorm en hoe het voorstel zich verhoudt tot het investeringsbesluit.

### **Gunningsvoorstel**

In het voorstel tot gunning wordt gemotiveerd met welke partij Dudok Wonen voornemens is samen te werken. Daarnaast omvat het voorstel onder meer een verslag van de aanbestedingsprocedure, de hoogte van de inschrijfsom, biedt inzicht in eventuele risico's, relevante marktinformatie, het beoogde resultaat, de taak-, verantwoordelijkheids- en risicoverdeling tussen Dudok Wonen en de aannemer, de contractvorm en hoe het voorstel zich verhoudt tot het investeringsbesluit. De manager Onderhoud & Ontwikkeling legt het voorstel voor aan de directeur Woonbedrijf.

### **Aanbestedingsdocumenten**

De projectmanager is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van de juiste aanbestedingsdocumenten met de juiste kwaliteit. Bij elke aanbesteding worden de modelovereenkomsten en administratieve voorwaarden van Dudok Wonen gehanteerd. Eventuele aanpassingen van de modelovereenkomsten en administratieve voorwaarden gaan in overleg met de manager Onderhoud en Ontwikkeling. De aanbestedingsdocumenten worden, voordat de aanbesteding wordt uitgeschreven, op volledigheid en consistentie - niet inhoudelijk - getoetst door de manager Onderhoud & Ontwikkeling.