



Woningbedrijf Velsen

Aanbesteding- en selectiereglement

**voor onderhoudswerken en
vastgoedinvesteringen**

Inhoud

Inleiding	3
1. Doelstellingen aanbesteding en selectiereglement	4
1.1 Controleerbare en verantwoorde inzet van maatschappelijke middelen	4
1.2 Uniformeren en voorspelbaar maken van het selectieproces	5
1.3 Krijgen van aanbiedingen met de beste prijs / kwaliteitverhouding.....	5
2. Uitgangspunten en kaders.....	5
2.1 Wet- en regelgeving / algemene juridische principes / standaardisering documenten.....	6
2.2 Selectietechnische uitgangspunten.....	7
2.3 Governance structuur	7
2.4 Organisatie.....	7
3. Selectieproces	9
3.1 Aanneming van werk	9
3.2.a Opgave en werkbeschrijving.....	9
3.2.b Samenwerkingsvorm	9
3.2.c Aanbestedingsvorm	9
3.2.d Bepalen uit te nodigen aannemers	9
3.2.e Aanbestedingsdocumenten	10
3.2.f Werkwijze ontvangst en registratie inschrijving	10
3.2.g Beoordeling inschrijvingen	11
3.2.h (Prijs)onderhandeling	11
3.2.i Opdrachtverstrekking	11
4. Borging	12
4.1 Dossiervorming	12
4.2 Archief	12
4.3 Raamovereenkomsten en contractbeheer.....	12
4.4 Audits en procesevaluatie.....	12
5. Slotbepalingen	13

Inleiding

Vastgoed is een bedrijfsmiddel om onze klanten, nu en in de toekomst, te huisvesten. Om onze klanten zo goed mogelijk te bedienen en om de waarde van onze woningen op niveau te houden, gaan wij zorgvuldig om met ons vastgoed. Wij investeren daarom in de bestaande voorraad. Het gaat dan om dagelijks verhuurdersonderhoud, onderhoud bij huurderswisseling (mutatie), planmatig onderhoud (bijvoorbeeld schilderbeurten) en groot onderhoud (al dan niet met toepassing van energiebesparende maatregelen). Soms ook wordt bezit geheel gerenoveerd. In sommige situaties tenslotte is het beter te investeren in nieuwbouw, bestaande woningen worden dan gesloopt en vervangen door nieuwe woningen.

Het voorliggende aanbestedings- en selectiereglement beschrijft de wijze waarop wij aannemers voor onderhoudswerkzaamheden en vastgoedinvesteringen uitkiezen. Daarover willen wij zowel voor de interne organisatie als externe belanghebbenden vooraf duidelijkheid geven.

Dit reglement geldt bij alle opdrachten aan aannemers die te maken hebben met onderhouden en bouwen, te vatten onder: aanneming van werk. Denk aan:

- reparatiewerkzaamheden (Solide verzoeken);
- mutatieonderhoud;
- service en contract onderhoud;
- schadeherstel;
- planmatig onderhoud;
- verbeteringswerk (investeringen¹ en groot onderhoud al dan niet met toepassing van energiebesparende maatregelen);
- renovatiewerk;
- nieuwbouw en herstructurering;
- sloop.

De inkoop van andere bedrijfsmiddelen of andere soorten transacties (denk aan de aankoop van grond e.d.) vallen niet onder dit reglement.

Voor het gemak spreken we hierna in zijn algemeenheid over “selectie”. Het gaat steeds over de procedure om tot keuzes te komen.

Bij het opstellen van het voorliggende reglement is gebruik gemaakt van de leidraad aanbesteden van Aedes en de twee aanbestedingsreglementen die Woningbedrijf Velsen tot op heden gebruikte voor dagelijks- en planmatig onderhoud versus nieuwbouw en herstructureringsprojecten. Daarnaast is het document juridisch beoordeeld.

Pas toe of leg uit

In dit reglement is de traditionele aanbesteding beschreven. Uitgangspunt bij dit reglement is pas toe of leg uit. Hiermee bedoelen we dat selecties normaal gesproken de lijnen van dit reglement volgen maar dat er soms redenen zijn om af te wijken. Er kunnen namelijk ontwikkelingen zijn die maken dat de niet de traditionele aanbesteding kunnen volgen. Wanneer wordt afgeweken van de lijn van dit reglement kan dit middels een apart bestuursbesluit waarin gemotiveerd wordt waarom wordt afgeweken van de traditionele werkwijze zoals in het reglement staat beschreven.

Het aanbesteding- en selectiereglement is vastgesteld door de bestuurder op 29 augustus 2018 en besproken in de vergadering van Raad van Commissarissen van 3 oktober 2019. Het reglement treedt per deze datum in werking voor alle aanbestedingen met betrekking tot ons vastgoed. Het goedgekeurde reglement staat op www.wbvelsen.nl.

¹ Inclusief investeringen en werkzaamheden in het kader van Energie en Duurzaamheid

1. Doelstellingen aanbesteding en selectiereglement

Woningbedrijf Velsen wil transparant zijn en zich verantwoorden over de realisatie van haar doelstellingen en de besteding van het maatschappelijk kapitaal. Wij onderschrijven de Governance Code. In dit hoofdstuk staan de doelen die wij met dit reglement willen bereiken.

1.1 Controleerbare en verantwoorde inzet van maatschappelijke middelen

Algemeen doel van dit reglement is het controleerbaar borgen van het recht- en doelmatig inkopen van werkzaamheden ten aanzien van ons bestaande of nieuwe vastgoed.

1.2 Uniformeren en voorspelbaar maken van het selectieproces

Recht- en doelmatig inkopen willen we allereerst bereiken door alle selecties vanuit dezelfde principes vorm te geven. Hiermee tonen wij ons een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever en werken wij voorspelbaar, zo objectief mogelijk en transparant. Wij stellen administratieve lastenverlichting, zowel voor onszelf als voor opdrachtnemers, voorop en realiseren dit mede door het uniformeren en voorspelbaar maken van het selectieproces.

1.3 Krijgen van aanbiedingen met de beste prijs / kwaliteitverhouding

Op de tweede plaats moeten aldus vormgegeven selectieprocedures daadwerkelijk leiden tot inkopen tegen de beste prijs-kwaliteit verhouding. Anders gezegd: selecties volgens dit reglement moeten ook daadwerkelijk 'de economisch meest voordelige' inschrijving opleveren, dus: de beste aanbieding die op dat moment in de markt te krijgen is.

Geleid door de wens efficiënter en goedkoper te werken zijn de afgelopen jaren in de vastgoedwereld samenwerkingsvormen tussen opdrachtnemers en opdrachtgever ontstaan, die verder gaan dan alleen het afprijzen en uitvoeren van door de opdrachtgever uitgevraagde werkzaamheden. Denk aan ketensamenwerking, regisserend opdrachtgeverschap en allerlei vormen van betrokkenheid van opdrachtnemers bij ontwerp, engineering, onderhoud en financiering (design & build & finance & maintain).

Het voorliggende reglement gaat uit van de traditionele aanbestedingsprocedure, maar biedt ook richtlijnen waarbinnen het ook mogelijk is beargumenteerd te kiezen voor dergelijke samenwerkingsvormen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat onze klanten in een specifieke situatie met een bepaalde samenwerkingsvorm het beste gediend zijn. Ondanks dat het werk als zodanig daardoor misschien iets minder kostenefficiënt verloopt, weegt de winst voor de klant dan toch zwaarder bij het bepalen van de economisch meest voordelige inschrijving. Een van de traditionele aanbestedingsprocedure afwijkende vorm is alleen mogelijk na een apart bestuursbesluit.

2. Uitgangspunten en kaders

In dit hoofdstuk staan de algemene uitgangspunten en kaders die op selecties van toepassing zijn.

2.1 Wet- en regelgeving / algemene juridische principes / standaardisering documenten

Selecties vinden uiteraard plaats binnen de grenzen van de wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en vastgestelde interne kaders.

Wij zijn (behalve indirect bij samenwerkingen met gemeente en andere aanbestedende diensten) niet gebonden aan de aanbestedingswet en aanverwante aanbestedingsreglementen, maar hanteren te allen tijde het principe dat de spelregels die wij hanteren fair moeten zijn, in proportie met de aard van het werk en voor iedere inschrijver hetzelfde. Wij houden ons ook altijd zelf aan de bij aanbestedingen gehanteerde spelregels.

Wij vinden ook dat de spelregels altijd iets moeten zeggen over voorbehouden die er eventueel zijn (in besluitvorming en degelijke) en over hoe wordt omgegaan met onvolledige inschrijvingen of inschrijvingen die eigen voorwaarden stellen en daardoor onvergelijkbaar zijn.

De juridische voorwaarden en uitgangspunten die wij in dat verband altijd hanteren zijn de volgende:

- a. er wordt altijd uitgelegd welke selectiemethodiek wordt gevolgd, zonder dat overigens alle gevraagde inschrijvers worden vermeld. De selectie vindt normaliter plaats op basis van de economisch meest gunstige inschrijving, tenzij het werk zo “recht-toe-recht-aan” is, dat kan worden volstaan met een enkele beoordeling op laagste prijs. Bij selectie op basis van economisch meest gunstige inschrijving worden de beoordelingscriteria benoemd, evenals de onderlinge verhouding waarin ze worden gewogen;
- b. er wordt duidelijk aangegeven welke informatie en documenten bij een inschrijving worden gevraagd, het niet voldoen daaraan is normaal gesproken reden tot uitsluiting, behoudens situaties waarin een omissie eenvoudig te herstellen is zonder benadeling van de anderen;
- c. er wordt altijd gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen, de beantwoording daarvan wordt centraal geregeld via een nota van inlichtingen;
- d. er wordt duidelijk aangegeven welke specifieke voorwaarden worden verbonden aan het winnen van een selectie, een bindend voorbeeld (zoals een concept overeenkomst) van de na de selectie te sluiten overeenkomst wordt altijd bijgesloten;
- e. de bedoeling van punt d is dat kandidaat-inschrijvers zich goed rekenschap kunnen geven of ze onder de gestelde condities willen inschrijven;
- f. de keerzijde van punt e is dat inschrijvers, die weliswaar inschrijven, maar onder zodanige eigen voorwaarden dat inschrijvingen niet meer vergelijkbaar zijn, worden uitgesloten;
- g. van wie na de inschrijving blijkt dat duidelijk waarneembare (inschattings)fouten zijn gemaakt bij zijn inschrijving, wordt daar niet op afgerekend en mag zich alsnog terugtrekken;
- h. in alle gevallen geldt een standaard afstandsverklaring² (al dan niet opgenomen in uitnodigingsbrieven);
- i. er geldt altijd een algemeen gunningsvoorbehoud, bijvoorbeeld in geval van nadere interne heroverweging, het niet verkrijgen van projectgrond, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen e.d.;
- j. er wordt nooit een rekenvergoeding toegekend, tenzij door het bestuur tot een afwijkende aanbestedingsprocedure is besloten en hierin een rekenvergoeding is opgenomen;
- k. prijsvormend (voor)overleg tussen inschrijvers wordt niet getolereerd en leidt tot uitsluiting c.q. schadeverhaal.

Deze punten zullen altijd zijn terug te vinden in standaard-uitnodigingsbrieven voor selecties.

Wij vinden het gelet op punt d belangrijk, dat vooraf aan een inschrijver duidelijk is, onder welke voorwaarden hem de opdracht wordt gegeven, als hij de selectie wint. Wij sluiten daarbij aan bij de modellen die worden geadviseerd door onze brancheorganisatie AEDES. Het betreft dan bijvoorbeeld de AEDES-NEPROM basisopdracht adviseurs, de AEDES model aannemingsovereenkomst (traditioneel, met UAV 2012), de AEDES model- design & buildovereenkomst (met UAV-GC 2005) en

² Bij het invoeren hiervan wordt in overleg met bestuur bepaald hoe om te gaan met afgeronde aanbesteding en mogelijke andere kandidaten voor het vervolg.

de AEDES Inkoopvoorwaarden. Ook te hanteren standaardcontracten worden bij bestuursbesluit vastgesteld.

De genoemde uitvoeringsvoorwaarden worden altijd bij een offerteaanvraag meegestuurd. Door de wederpartij gehanteerde algemene voorwaarden worden altijd uitgesloten.

2.2 Selectietechnische uitgangspunten

Waar het gaat om keuzes in selectiemethodiek en prijsvoorwaarden geldt het volgende:

- uitgangspunt voor elk zelfstandig (voorbereidings)werk is een meervoudig onderhandse aanbesteding of een bouwteam met meervoudige voorselectie³;
- Woningbedrijf Velsen besteedt aanneming van werk nooit enkelvoudig aan. Enkelvoudige aanbesteding is enkel mogelijk bij bestuursbesluit;
- Woningbedrijf Velsen heeft niet te maken met openbare (Europese) aanbestedingen, tenzij sprake is van samenwerking met aanbestedende diensten of werk voor de gemeente;
- Woningbedrijf Velsen streeft naar een optimale inzet en expertise van bouwadviseurs en aannemers;
- Woningbedrijf Velsen streeft naar onafhankelijkheid van partijen;
- bij regiewerkzaamheden wordt jaarlijks uurloon overeengekomen en vastgelegd;
- een raamovereenkomst wordt voor één kalenderjaar aangegaan met de mogelijkheid om dit, na een evaluatie van het serviceniveau, jaarlijks te verlengen met een indexcijfer. De overeenkomst mag maximaal twee keer verlengd worden en dient na 3 jaar opnieuw aanbesteed te worden.

Schematisch voor aanneming van werk:

Onderhoud	Meervoudig onderhands	Bouwteam met meervoudige voorselectie	Raamovereenkomst	Regie
Reparatie			X	X ⁴
Mutatie			X	
Service/ contract			X	
Schade			X	X ³
Planmatig	X	X		
Verbetering	X	X	X	
Renovatie	X	X	X	
Nieuwbouw/hs	X	X		
Sloop	X	X		

Zoals gezegd zijn afwijkingen alleen mogelijk bij bestuursbesluit. Bij afwijkingen valt te denken aan situaties, waarin:

- sprake is van reciprociteit, zoals het verleggen van verkoopsrisico naar de aannemer/ontwikkelaar;
- sprake is van complexe projecten (bouwtechniek en/of uitvoering), waarbij sprake is van inhuur van bijzondere expertises;
- een ontwikkelende bouwer al een grondpositie heeft;
- Woningbedrijf Velsen samenwerkt met partners die wél gebonden zijn aan de aanbestedingswet. Of verplichtingen ten aanzien van de aanleg van openbare werken doorgelegd krijgt van een gemeente;
- sprake is van langdurige herontwikkeling in fasen, waarbij de aannemer in een fase om redenen van continuïteit als eerste mag onderhandelen over een volgende fase;
- ervoor wordt gekozen om het ontwerp en de constructie onder verantwoordelijkheid van de aannemer te laten uitvoeren (turnkey, design and build, engineering and build e.d.). In dat geval wordt geen bouwteamovereenkomst gesloten na selectie, maar een design and build overeenkomst.

³ Tenzij expertise en/of vanuit efficiency een andere aanbestedingsvorm gewenst is, dit vraagt een apart bestuursbesluit

⁴ Uitsluitend in spoedgevallen

2.3 Governance structuur

De governance structuur en reglementen van Woningbedrijf Velsen vormen het besluitvormingskader waarbinnen selecties plaatsvinden. Het gaat om:

- de statuten, inclusief de reglementen;
- het investeringsstatuut, waarin opgenomen de besluitvormingsprocedure;
- de algemene inkoopvoorwaarden Woningbedrijf Velsen voor leveringen, diensten en werken
- de nota integriteit en de klokkenluidersregeling;
- de procuratieregeling.

Naast de governance structuur is een belangrijk onderwerp het risicomanagement bij de selectie en de uitvoering van onderhouds- en nieuwbouwwerken. De risicobeheersing bij projecten is verankerd in het investeringsstatuut. Uitgangspunt is dat bij selecties de risico's verbonden met het werk en de selectie zo klein mogelijk en beheersbaar zijn.

2.4 Organisatie

Investerings

De uitvoering van het reglement aanbesteding en selectie zijn diverse functionarissen van Woningbedrijf Velsen betrokken. De rollen en verantwoordelijkheden van deze functionarissen staan in onderstaand overzicht.

Functie	Uitvoerend	Controlerend technisch	Verantwoordelijk	Controlerend	Besluitvormend
Projectverantwoordelijke	X	X			
Manager Vastgoed			X		
Projectcontroller				X	
Bestuurder					X
Interne controller				X	
RvC				X	

Het proces van selectie van aannemers volgt altijd de fasering en besluitvorming binnen Woningbedrijf Velsen. In de desbetreffende fasedocumenten moet de volgende informatie zijn terug te vinden:

- a. conform het investeringsstatuut neemt de projectverantwoordelijke in het fasedocument op, op welke wijze architect, constructeur en (eventuele) andere bouwadviseurs worden geselecteerd. De aldus verwoorde keuze dient hij altijd te hebben afgestemd met zijn direct leidinggevende. De controller toetst of aan dit reglement is voldaan;
- b. conform het investeringsstatuut neemt de projectverantwoordelijke in het fasedocument op, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, een voorstel voor:
 - de selectievorm;
 - uit te nodigen inschrijvers (met naam en toenaam).

Het voorstel bevat verder de elementen als beschreven in punt 3.2.a. De projectverantwoordelijke dient het voorstel altijd te hebben afgestemd met zijn direct leidinggevende. Het voorstel moet onderbouwd zijn volgens de criteria van punt 3.2.d. De controller toetst of aan dit reglement is voldaan. Een selectie mag pas plaatsvinden nadat het voorstel bij bestuursbesluit is goedgekeurd.

Onderhoudswerken

Bij de selectie van aannemers voor onderhoudswerken (mutatie-, contract- en reparatieonderhoud) geldt een vergelijkbare verdeling van functies verantwoordelijkheden. Deze is weergegeven in de onderstaande tabel.

Functie	Uitvoerend	Controlerend technisch	Verantwoordelijk	Controlerend	Besluitvormend
Projectverantwoordelijke	X	X			
Manager Vastgoed			X		
Bestuurder					X
Interne controller				X	
RvC				X	

3. Selectieproces

In dit hoofdstuk wordt binnen de hiervoor beschreven kaders het selectieproces zelf op hoofdlijnen beschreven.

3.1 Aanneming van werk

Bij aanneming van werk is de start van het proces afhankelijk van de soort activiteit:

- dagelijks- en contractonderhoud start wanneer de evaluatie van de voorgaande periode is afgerond;
- planmatig onderhoud start formeel wanneer de begroting van het komende jaar met de meerjarenbegroting is goedgekeurd;
- renovatie/ nieuwbouw/herstructurering en groot onderhoud met investeringen (zoals energie besparende maatregelen) en sloop start na het DO besluit. In de opdracht tot het uitwerken van een voorlopig ontwerp staat de aanbestedingsvorm vermeld.

3.2.a Opgave en werkbeschrijving

De uitvraag is afhankelijk van het werk en wordt zo SMART mogelijk beschreven aan de hand van tenminste de volgende onderdelen:

- opgave in aantallen;
- opgave in verwachte omzet (niet in de uitvraag zelf opnemen);
- opgave in tijd;
- beschrijving huidige situatie opgave;
- beschrijving toekomst opgave (werkbeschrijving/bestek/tekeningen);
- beschrijving visie op samenwerking (inclusief voorwaarden en afspraken);
- gewenste expertise;
- concept-uitnodigingsbrief.

3.2.b Samenwerkingsvorm

Vóórdat een selectie wordt gehouden, wordt een bestuursbesluit genomen over:

- de samenwerkingsvorm (mate van voorbereiding door de corporatie dan wel de aannemer);
- de looptijd van de samenwerking en eventuele verlenging;
- de wijze van selectie van aannemers.

3.2.c Aanbestedingsvorm

De voorkomende aanbestedingsvormen staan in paragraaf 2.2. Afwijkende aanbestedingsvormen behoeven vooraf een bestuursbesluit.

3.2.d Bepalen uit te nodigen aannemers

Er worden minimaal drie aannemers geselecteerd die voldoen aan de volgende criteria:

- een goede aansluiting op de gewenste expertise zoals bedoeld in punt 3.2.a.;
- de opdracht voor reparatie en mutatieonderhoud mag niet meer dan 50% van de totale jaaromzet (in het voorafgaande jaar) van het bedrijf zijn;
- de opdracht van andere werkzaamheden mag niet meer dan 20% van de totale jaaromzet (in het voorafgaande jaar) van het bedrijf zijn;
- de inschrijver moet voldoende zelfstandig zijn en 'body' hebben (werkmaatschappijen zelf, geen laag gekapitaliseerde dochterondernemingen);
- een goede financiële continuïteit, volgens normen zoals aan te geven door de (project)controller;
- goede eigen ervaringen van Woningbedrijf Velsen of een collega corporaties, volgens een door de (project)controller te organiseren scorelijst (boven de 7).

Uitgesloten van deelname worden partijen die:

- betrokken zijn bij of verdacht worden van deelname aan een criminele organisatie;
- betrokken zijn bij of verdacht worden van (poging tot) omkoping;
- betrokken zijn bij of verdacht worden van (poging tot) fraude;
- betrokken zijn bij of verdacht worden van het witwassen van geld;
- betrokken zijn bij of verdacht worden van terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten;

- betrokken zijn bij of verdacht worden van kinderarbeid en/of andere vormen van uitbuiting of mensenhandel;
- in surseance van betaling of in faillissement verkeren;
- betrokken zijn bij of verdacht worden van het niet betalen van sociale zekerheidspremies en belastingen.

3.2.e Aanbestedingsdocumenten

Vorbereiding door Woningbedrijf Velsen

Bij en meervoudig onderhandse selectie worden de geselecteerde aannemers op basis van uitgewerkte uitvoeringsdocumenten formeel schriftelijk uitgenodigd om mee te doen met de inschrijving voor het werk. Indien zij akkoord gaan, tekenen zij de kopie uitnodigingsbrief, waarna zij de hieronder genoemde stukken in ontvangst nemen.

- Bestek en tekeningen met bijlagen
- Rapportages (indien van toepassing)
- Benodigde vergunningen (indien van toepassing)
- Model bankgarantie
- Afstandsverklaring
- Algemene voorwaarden CAR van WBV + polisblad
- Lijst met eenheidsprijzen (indien van toepassing)
- Programma van eisen WBV (indien van toepassing)
- V&G plan ontwerpfase (indien van toepassing)
- Model aannemovereenkomst (+ eventuele algemene besteksbepalingen)
- Inschrijvingsbiljet
- Model K verklaring

Vorbereiding samen met aannemer

Wanneer sprake is van een meervoudige selectie ten behoeve van een verdere voorbereiding van het werk met een aannemer in een bouwteam, worden de geselecteerde aannemers uitgenodigd mee te doen en een plan aanpak inclusief financiële onderbouwing te maken. Indien zij akkoord gaan, tekenen zij de kopie uitnodigingsbrief, waarna zij de hieronder genoemde stukken in ontvangst nemen.

- Beschrijving vraag
- Model bankgarantie
- Afstandsverklaring
- Algemene voorwaarden CAR van WBV + polisblad
- Lijst met eenheidsprijzen (indien van toepassing)
- V&G plan ontwerpfase (indien al aanwezig)
- Bouwteamovereenkomst
- Model-aannemingsovereenkomst (+ eventuele algemene besteksbepalingen en technische rapportages voor een gedegen financiële onderbouwing van specifieke werkzaamheden zoals asbestsanering en constructie- en funderingswerken)
- Model K verklaring
- Budgetplafond

3.2.f Werkwijze ontvangst en registratie inschrijving

Inschrijvingen worden bij grotere werken (de 'investeringen' conform de definitie die is beschreven in het investeringsstatuut) normaal gesproken gelijktijdig geopend. Hierbij zijn minimaal de drie volgende personen aanwezig:

- de projectverantwoordelijke;
- de manager Vastgoed;
- de (project)controller.

Deze personen controleren vooraf of de enveloppen gesloten zijn. Indien (één van) de enveloppen niet gesloten is, kan de inschrijving ongeldig worden verklaard. De projectverantwoordelijke en de

projectcontroller samen controleren de aanbiedingen aan de hand van checklist op volledigheid. Indien een aanbieding niet volledig is wordt de inschrijver (mogelijk) uitgesloten.

De projectverantwoordelijke stelt een proces-verbaal van aanbesteding op met de volgorde van de aanbiedingen. De aanwezige medewerkers van Woningbedrijf Velsen ondertekenen het proces-verbaal. De inschrijvers die op de bijeenkomst aanwezig zijn geweest tekenen een presentielijst. Alle inschrijvers ontvangen een kopie van het proces-verbaal van aanbesteding (binnen twee weken).

Het houden van een openbare bijeenkomst is geen vaste voorwaarde. Wij kunnen er ook voor kiezen inschrijvingen alleen schriftelijk te laten plaatsvinden. Ook dan is er overigens één vast tijdstip waarop alle inschrijvingen binnen moeten zijn.

3.2.g Beoordeling inschrijvingen

Inschrijvingen worden normaal gesproken beoordeeld aan de hand van het criterium 'economisch meest voordelige inschrijving'. De verschillende factoren die daarbij worden gewogen (bijvoorbeeld prijs in relatie tot planning, expertise en bouwmethodiek of (bij bouwteamselectie) staartkosten in relatie tot een ingediend plan van aanpak) worden in de uitnodigingsbrief aangegeven. Hetzelfde geldt voor de onderlinge weging van de verschillende factoren (bijvoorbeeld prijs 70%, expertise 20%, planning 10%).

De marktconformiteit van ingediende prijzen (bij meervoudige selecties) of vaste percentages staartkosten en standaard prijzen en uurlonen (bij bouwteamselectie) moet altijd worden getoetst door een onafhankelijke bouwkostendeskundige.

3.2.h (Prijs)onderhandeling

De prijsvorming wordt zoals gezegd bij elke aanbesteding extern getoetst op marktconformiteit. Woningbedrijf Velsen hanteert vaste percentages voor de staartkosten en/of bouwkosten. Afwijkingen worden besproken en uitonderhandeld. Wanneer niet tot overeenstemming kan worden gekomen wordt de inschrijver gehouden aan de afstandsverklaring en wordt aldus afscheid genomen.

3.2.i Opdrachtverstrekking

De projectverantwoordelijke treedt in overleg met de geselecteerde inschrijver over de belangrijkste zaken van de aannemingsovereenkomst met bijbehorende voorwaarden, die zijn voorgeschreven in de uitnodigingsbrief. Tijdens dit verificatiegesprek wordt ook getoetst of de geselecteerde inschrijver alle onderdelen van de opdracht goed heeft begrepen en of nog openstaande aandachtspunten aanwezig zijn die voorafgaand aan het tekenen van de overeenkomst moeten worden opgelost. Indien blijkt dat de geselecteerde inschrijver een interpretatie van de opdracht aanhoudt die significant afwijkt van die van Woningbedrijf Velsen, kan de inschrijver worden gehouden aan de afstandsverklaring.

De formele opdrachtverstrekking voor de uitvoering vindt ingeval van een investering plaats na afronding van de besluitvorming over de uitvoering van het project (zie investeringsstatuut).

Voor de formele opdrachtverstrekking levert de projectcontroller een recente toets over de kredietwaardigheid van de aannemer. Wanneer deze onvoldoende is, wordt afgezien van opdrachtverstrekking. Hetzelfde geldt als de aannemer geen recente verklaring omtrent betalingsgedrag kan overleggen. Het verkrijgen van de gevraagde bankgarantie is verder altijd een voorbehoud voor het doorgaan van de opdracht.

4. Borging

Om de uitgangspunten van dit reglement te waarborgen, is het van belang aandacht te besteden aan de procedures en implementatie dan wel juiste dossiervorming en evaluatie. Juist de wijze waarop na afronding van de verschillende fases met de verschillende informatie en opgedane ervaring wordt omgegaan, kan van belang zijn. Dit bepaalt mede het succes van dit aanbestedingsreglement.

4.1 Dossiervorming

Van elke aanbesteding bouwt de projectverantwoordelijke een goed dossier op. Hierin kan iedereen terugvinden welke aanbestedingsprocedure is gevolgd, hoe de keuze van de uit te nodigen aannemers (en het aantal) tot stand is gekomen, en welk eindresultaat het heeft opgeleverd. De opbouw van het archief voldoet aan de vereisten van de accountant.

4.2 Archief

Na afloop van het project zorgt de projectverantwoordelijke ervoor dat de dossiers (digitaal) bewaard en opgeslagen worden. Het is strikt noodzakelijk om alle aanbestedingsdocumenten uit het aanbestedingsdossier (inclusief nota van inlichtingen en dergelijke) als onderdeel van het projectdossier in het archief op te nemen. Het is van belang dat de stukken bij elkaar worden gearchiveerd, duidelijk te herkennen en terug te vinden zijn. De aanbestedingsdossiers zijn in principe niet voor derden toegankelijk, omdat deze gevoelige bedrijfsinformatie van zowel Woningbedrijf Velsen als van haar opdrachtnemers kan bevatten.

4.3 Raamovereenkomsten en contractbeheer

Raamovereenkomsten en doorlopende contracten betreffende het onderhoud aan onze voorraad worden zowel materieel als procesmatig (door betreffende medewerker) beheerd.

- Materieel: origineel in de brandkast en kopie in archief verantwoordelijke.
- Procesmatig: controle op einddatum, geleverde diensten (kwaliteit) en actualiteit.

4.4 Audits en procesevaluatie

De naleving van het vastgestelde aanbestedingsreglement wordt middels audits gecontroleerd door de interne controller of, op verzoek van bestuur of RvC, door de accountant. Hiermee kunnen risico's door het niet naleven van het vastgestelde beleid inzichtelijk worden gemaakt en vertaald in verbetermaatregelen.

Jaarlijks wordt gecontroleerd of dit aanbestedingsreglement moet worden aangepast aan wet- en regelgeving dan wel gewijzigde processen of omstandigheden. Het initiatief hiertoe ligt bij de manager Vastgoed.

5. Slotbepalingen

Het is niet toegestaan van algemene regels met betrekking tot onder andere vertegenwoordiging, tekenbevoegdheid en opdrachtverstrekking, zoals omschreven in deze regeling en gerelateerde documenten, af te wijken.

Iedereen wordt geacht zich te houden aan de intern geldende richtlijnen, instructies en procedures binnen het vastgestelde beleid van Woningbedrijf Velsen en meer specifiek van de afdeling.

Hoewel het voorliggende reglement verdeeld is in een aantal delen, moet het als een integraal beleid benaderd worden. Dat wil zeggen dat geen van de delen buiten het geheel beschouwd kan worden.

Daarnaast mag niet vergeten worden dat het voorliggende reglement in een geheel van beleidsstukken van Woningbedrijf Velsen functioneert. Op verschillende plaatsen in de tekst van dit stuk wordt dan ook verwezen naar andere (gerelateerde) beleidsstukken binnen Woningbedrijf Velsen.

Wijzigingen in andere beleidsstukken, maar ook wijzigingen binnen de organisatie van Woningbedrijf Velsen, kunnen invloed hebben op de functionaliteit en actualiteit van het voorliggende aanbestedingsreglement.