



Aanbestedingsbeleid

Datum: 22 mei 2017

Aanbestedingsbeleid

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Doelstelling en uitgangspunten	4
3	Vormen van aanbesteding en contractvormen.....	5
4	Proces selectie aannemer	7

Bijlagen

- I Algemene Voorwaarden voor de uitvoering van werken d.d. 01-01-2017
- II Voorbeeld beoordeling aannemers bij planmatig onderhoud

Aanbestedingsbeleid

1 Inleiding

Aanbesteding is het proces waarbij Waardwonen op basis van een economisch meest voordelige inschrijving of op basis van een zo voordelig mogelijke prijs zal inkopen, zonder dat dit ten koste gaat van de gewenste kwaliteit.

De grootste uitgaven worden gedaan op technisch gebied. Het betreft de inkoop van projecten (zoals nieuwbouw en planmatig onderhoud) en het dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutaties).

In dit beleidsplan wordt de aanbesteding van aannemers en ketenpartners vastgelegd.

Waardwonen besteedt gemiddeld per jaar € 4,5 miljoen aan onderhoudswerkzaamheden uit aan derden. Aan Energetische projecten zal de komende jaren gemiddeld € 3,3 miljoen aan werkzaamheden uitbesteed worden. Daarnaast hebben we te maken met investeringen in de nieuwbouwprojecten.

Om de risico's te beperken en transparantie en integriteit te bevorderen is dit aanbestedingsbeleid van Waardwonen opgesteld voor de aanbesteding van werken.

In dit aanbestedingsbeleid wordt een uitsplitsing gemaakt tussen dagelijks, planmatig, grootonderhoud en nieuwbouw/herstructurering. Zodoende is dit beleidsplan geschikt voor de totale afdeling Vastgoed & Ontwikkeling.

Dit aanbestedingsbeleid past binnen de verdere professionalisering van de corporatie welke in het ondernemingsplan is uitgesproken. Het is getoetst aan de integriteitcode van Waardwonen en de Algemene Voorwaarden voor de uitvoering van werken van 1 januari 2017.

Waar in dit document wordt gesproken over de corporatie Waardwonen, kan (moet) ook gelezen worden Lingewaard Bouw en Lingewaard Beheer.

Aanbestedingsbeleid

2 Doelstelling en uitgangspunten

Het doel van dit aanbestedingsbeleid is dat Waardwonen:

- een integere en betrouwbare opdrachtgever is,
- inkoopt tegen de optimale prijs/kwaliteit verhouding,
- een inkoopproces heeft wat transparant is en de beoordeling van de aanbesteding zo objectief mogelijk doet,
- geselecteerde aannemers een gelijke kans biedt op het verwerven van opdrachten van de corporatie.

Waardwonen hanteert de volgende kernwaarden als basis voor het aanbestedingsbeleid:

- Transparantie
- Integriteit
- Governance
- Risicobeheersing
- Organisatie
- Flexibiliteit
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Uitgangspunten

Als uitgangspunten voor de ontwikkeling van het aanbestedingsbeleid geldt dat de aanbesteding op een integere wijze moet plaatsvinden en dat er garanties geschapen worden dat de beoogde kwaliteit bereikt wordt. De aannemer zal geselecteerd worden op capaciteit, specialisme, moeilijkheidsgraad project en of de aannemer geschikt is om te werken in de bewoonde woningen.

Het uitgangspunt is dat er niet meer dan 60% van een begroot onderdeel naar een aannemer of ketenpartner wordt uitbesteed. Als voorbeeld, een schilder kan van het begrootte schilderwerk van een jaar maar een opdracht krijgen die kleiner is dan 60% van dit begrootte werk. In specifieke gevallen waarbij we hiervan afwijken vind een terugkoppeling naar het MT plaats.

Transparantie

Waardwonen wil transparant zijn in de keuze van de aanbestedingsvorm, de selectie van aannemers en de wijze van prijsvorming. Transparant betekent dat de criteria waarop dit wordt bepaald eenduidig, uitlegbaar en herleidbaar zijn. Op die manier leidt het tot een gelijke kans voor aannemers voor het verwerven van opdrachten bij Waardwonen.

Aanbestedingsbeleid

3 Vormen van aanbesteding en contractvormen

Aanbestedingsvormen	Omschrijving
Enkelvoudige onderhandse aanbesteding tot een bedrag van € 5000,=	Aanbesteden bij 1 vooraf geselecteerde partij
Meervoudige onderhandse aanbesteding tot € 25.000 excl. btw	Aanbesteden bij minimaal 2 vooraf geselecteerde partijen
Meervoudige onderhandse aanbesteding vanaf € 25.000 excl. btw	Aanbesteden bij minimaal 3 vooraf geselecteerde partijen
Openbare aanbesteding Vanaf € 500.000	Een aanbesteding waarbij iedere geïnteresseerde aannemer kan inschrijven.
Aanbesteding met voorafgaande selectie	Uitsluitend geselecteerde aannemers kunnen inschrijven voor de aanbesteding.

Contractvormen	Omschrijving
Aannemingsovereenkomst	Opdracht die een aannemer voor een vaste prijs aanneemt.
Bouwteam, Design & Build	Met één of meerdere geselecteerde aannemers een project uitwerken waarbij de bouwpartner mee denkt en mee rekent e.e.a. na voorselectie.
Ontwikkel bouwteam	Met 1 geselecteerde ontwikkelende aannemer een project uitwerken waarbij de bouwpartner mee denkt en mee rekent en projectrisico draagt.
Raamcontract	Afropcontract waarbij vaste prijzen gelden voor alle onderdelen, hoog volume en snelheid van belang.
Prestatiecontract	Een resultaatafspraken op basis van geleverde kwaliteit en een afgesproken prijs.

Voor de bevoegdheden ten aanzien van het tekenen van opdrachten wordt verwezen naar het mandateringsreglement binnen Waardwonen.

Jaarlijks wordt door de afdeling V&O een lijst aangelegd van aannemers en ketenpartners waaronder de aanbesteding wordt uitgevoerd en afspraken worden gemaakt. De te selecteren bedrijven dienen akkoord te gaan met de algemene voorwaarden van Waardwonen.

De opgestelde lijst met geselecteerde partijen wordt ter goedkeuring aangeboden aan de directeur-bestuurder. Na goedkeuring wordt deze lijst opgenomen in het document "Aannemersselectie / ketenpartners"

Meervoudige aanbesteding

Bij het beoordelen van de offertes, het zogenaamde openen van de enveloppen zal naast de tekenbevoegde ook een andere medewerker van Waardwonen aanwezig zijn. Dit om de transparantie en integriteit te waarborgen. Voorwaarde is dat de samenstelling van de medewerkers die de enveloppen openen steeds wijzigt, zodat hier geen koppels ontstaan.

Bij projecten boven de € 500.000 zullen ook de betrokken aannemers aanwezig zijn bij het openen van de enveloppen. De zogenaamde aanbesteding.

De keuze van de aanbestedingsvorm dient te worden vastgelegd in het projectendossier.

Toezeggingen aan aannemers over het verkrijgen van toekomstige opdrachten zijn niet toegestaan.

Er worden geen projecten aan elkaar gekoppeld.

Voor de gunning vindt beoordeling plaats van de prijs/kwaliteitsverhouding.

Aanbestedingsbeleid

In het geval dat er expliciete argumenten zijn om te kiezen voor een (ontwikkel)bouwteam of het afsluiten van raam- en prestatiecontracten, zal dit vooraf afgestemd zijn met het MT.

Argumenten welke een rol kunnen spelen in de keuze voor een samenwerking in een bouwteam zijn:

- Onvoldoende eigen kennis van het project, dus een groter risico
- Hoeveelheid werk is onduidelijk vast te stellen, of past niet meer binnen de capaciteit van de eigen organisatie.
- Specialistische kennis benodigd voor het project.
- Opdracht staat onder tijdsdruk
- Locatie in eigendom aannemer
- Spreiding risico
- Herhalingsprojecten

Bouwteam overeenkomsten dienen altijd een afstandsverklaring te bevatten.

In geval van een (ontwikkel)bouwteam vindt een toets op marktconformiteit plaats door een kostendeskundige, aan de hand van de open begroting.

Argumenten welke kunnen leiden tot een raam- of prestatieovereenkomst zijn:

- Hoog volume gehalte/ lage prijs per eenheid
- Efficiency
- Afdekken risico's

Voor raam- en prestatieafspraken geldt een maximale termijn van 5 jaar waarbij tussentijdse ontbinding mogelijk moet zijn.

Voor het vervangen van de keukens en badkamers/toiletten werken wij met eenheidsprijzen per stuk. Hierdoor zijn er minder contactmomenten met huurders nodig en hoeven onze huurders aanzienlijk minder thuis te blijven. De opnames worden namelijk door Waardwonen en de aannemer gecombineerd uitgevoerd. De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op ervaringscijfers van de afgelopen vijf jaar. Indien onze ervaringen positief zijn, zal voor de komende jaren bekeken worden welke onderdelen van het planmatig onderhoud ook via eenheidsprijzen in de markt gezet kan worden. Jaarlijks zal er een evaluatie plaatsvinden over deze projecten.

Aanbestedingsbeleid

4 Proces selectie aannemer

Waardwonen kan in principe met elke aannemer zaken doen, mits deze aan de hieronder gestelde voorwaarden voldoet. Men dient erop te letten dat de omvang van het werk in een juiste relatie gesteld wordt met de gestelde voorwaarden. We hanteren de volgende voorwaarden bij het beoordelen van de aannemer:

Selectie criteria	Omschrijving
Financieel	<ul style="list-style-type: none"> Cumulatieve gegunde opdrachten aan de aannemer < 30 procent jaaromzet van de aannemer. Verstrekken van een bankgarantie van minimaal 10 procent van de opdracht bij werken > € 500.000 Voldoende kredietwaardig (getoetst bij Graydon)
Technisch	<ul style="list-style-type: none"> Werk passend voor de aannemer Specialistische kennis aanwezig Ervaring met werkwijze en Algemene Voorwaarden Waardwonen Aantoonbare ervaring in gelijke werken, omstandigheden
Organisatorisch	<ul style="list-style-type: none"> Voldoende organisatorische kwaliteit en professionaliteit. Goede bereikbaarheid Efficiënte facturafwikkeling incl. gewenste documenten Ontwikkelcapaciteit aannemer Snelle reactiesnelheid op storingen/calamiteiten
Integriteit	<ul style="list-style-type: none"> Handelend binnen de Algemene Voorwaarden voor werken.
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> Bereid zijn om risico's over te nemen en/of te delen
Lokale gebondenheid	<ul style="list-style-type: none"> Alleen toe te passen in situaties waarbij dit wenselijk is. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maatgevend blijft dat er concurrerend gewerkt wordt.

Voor het dagelijks onderhoud selecteert Waardwonen vaste partijen per soort onderhoudsdiscipline. Huurders van Waardwonen vinden het prettig als ze vaste aannemers in de woning krijgen om de reparaties uit te voeren. Wij verlangen van deze aannemers ook een (zo veel mogelijk) vast personeelsbestand voor het onderhoud aan onze woningen. Deze aannemers brengen naast het dagelijks onderhoud ook offertes uit voor het planmatig onderhoud. Prijs is hierin bepalend voor de gunning(of anders bepaald in de aannemers selectie). Het planmatig onderhoud wordt met de aannemers geëvalueerd. De aannemers worden op een zestal aspecten beoordeeld. Bij een goede waardering worden ze het jaar erop gevraagd om voor meerdere projecten offerte uit te brengen. Bij een lage waardering wordt dit minder. Indien een aannemer voor de derde keer geen werken gegund krijgt, om dat de prijs te hoog ligt, wordt hij niet meer uitgenodigd voor het uitbrengen van offertes. In het MT wordt een terugkoppeling gegeven van deze beoordelingen. Als bijlage I is een voorbeeld beoordeling opgenomen.

Integriteit

Waardwonen heeft een integriteitcode welke door alle werknemers is ondertekend. Hierin stelt Waardwonen een bedrijfscode vast die duidelijkheid verschaft in de manier waarop we zaken doen. De integriteitcode geeft extra duidelijkheid over de normen die wij stellen aan ons doen en laten. In de integriteitcode wordt ook de aanbestedingsprocedure aangehaald en hoe wij hierin dienen te handelen. Tevens zijn in de integriteitcode richtlijnen vastgelegd over hoe met geschenken en gunsten dient te worden omgegaan. De integriteitcode geldt voor alle medewerkers, directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen.

Maar deze normen en waarden verlangen wij ook van onze partners. In de Algemene Voorwaarden voor de uitvoering van werken is daarom een gedragscode betreffende klantvriendelijkheid en integriteit opgenomen welke ook door de bouwpartners onderschreven dient te worden.

Aanbestedingsbeleid

Social return en inzet leerlingen

Waardwonen heeft als doelstelling om mensen met een relatief grote afstand tot de arbeidsmarkt middels haar aanbestedingsbeleid duurzaam aan het werk te krijgen. Wij willen meer kansen bieden voor mensen met weinig kansen op de arbeidsmarkt. De opdrachtnemer dient hiervoor in contact te treden met het werkgevers servicepunt Gelderland Midden. Aannemers c.q. ketenpartners dienen aan te geven hoe men omgaat met Social Return, partijen welke social return in haar bedrijfsvoering inzetten hebben een pre voor opdrachten van Waardwonen.

De aannemer dient minimaal voor de uitvoering van de werkzaamheden gebruik te maken van leerlingen op de bouwplaats en zal 5% van de werkzaamheden laten uitvoeren door leerlingen. Leerlingen zijn personen die een opleiding volgen in de bouw, installatietechniek, elektrotechniek of schilderen en zijn indien mogelijk afkomstig van de technische opleidingsbedrijven in de regio. Bij nieuwbouwprojecten en grootschalige renovatie zal Waardwonen een specifieke uitvraag opnemen in de aanbestedingsstukken. Bij grote projecten zal het Social Return apart worden opgenomen in de beoordeling van de aannemer.

Uitsluitingsgronden

Waardwonen kan een ondernemer van verdere deelname in de procedure uitsluiten indien zich één van de volgende situaties voordoet.

- De ondernemer verkeert in staat van faillissement
- Er is faillissement, liquidatie of surseance van betaling aangevraagd
- Tegen de ondernemer is een uitspraak gedaan met betrekking tot gedragsberoepsregels.
- De ondernemer heeft een ernstige fout begaan, welke door Waardwonen aannemelijk kan worden gemaakt.
- De ondernemer heeft niet voldaan aan de verplichting tot betaling van sociale verzekeringspremies.
- De ondernemer heeft niet voldaan aan de verplichting tot belasting betaling.
- De ondernemer heeft zich schuldig gemaakt aan valse verklaringen, schending van integriteit en dergelijk.

Organisatie

Verantwoordelijke voor de inkoop en aanbesteding is de manager Vastgoed & Ontwikkeling. De bevoegdheid voor het tekenen van opdrachten is in het mandateringsreglement vastgelegd.

Onder de directe aansturing van de Manager Vastgoed & Ontwikkeling zijn deelbudgetten opgesteld voor de werkvoorbereiders. Bij uitgaven hoger dan € 500.000 wordt het project ook gemeld in het projectenoverleg.

De pre selectie van aannemers wordt zowel voor de nieuwbouw en het onderhoud opgesteld door de Manager Vastgoed en Ontwikkeling ter goedkeuring in het MT en ter besluitvorming aan de directeur bestuurder.

De preselectie van aannemers in het onderhoud wordt opgesteld door de Manager Vastgoed & Ontwikkeling en ter goedkeuring aangeboden in het MT en ter besluitvorming aan de directeur bestuurder.

De controller draagt zorg voor het vier-ogen-principe en functiescheiding.

De kredietwaardigheid van de aannemers wordt op aanvraag van de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling getoetst door de Business Controller. Dit oordeel wordt gebaseerd aan de hand van Graydon rapporten.

Op het moment dat gekozen is om te werken in een bouwteam, wordt de begroting getoetst door een externe kostendeskundige. Deze kostendeskundige toetst de open begroting op marktconformiteit en de te lopen risico's.

Dit rapport wordt aan het projectdossier toegevoegd.

Overeenkomsten die ter goedkeuring en ondertekening worden voorgelegd aan de Directeur-bestuurder zijn voorzien van een begeleidende notitie welke minimaal navolgende informatie bevat:

- Geselecteerde partijen
- De aanbesteding- en contractvorm
- De begrote en werkelijke aanneemsom
- Het advies van de kostendeskundige

Aanbestedingsbeleid

Verantwoording

De inkoop van projecten nieuwbouw renovatie en onderhoud worden per trimester en tweemaandelijksse rapportages verantwoord. Hierbij wordt een vergelijk gemaakt met de begroting en vooruitgekeken door middel van een prognose. De trimesterrapportage wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd, de tweemaandelijksse rapportages door de Directeur Bestuurder.