



## **Aanbestedingsbeleid Woonstichting Hulst**

### **Inleiding**

Aanbesteden is een fase in het inkoopproces. In het aanbestedingsbeleid legt Woonstichting Hulst haar werkwijzen en doelen rondom aanbesteden vast. En geven we professionele invulling aan het opdrachtgeverschap.

Het ontwikkelen en implementeren van aanbestedingsbeleid is voor Woonstichting Hulst een goed middel om de werkwijze rondom aanbesteden te uniformeren en transparant vast te leggen, zowel voor de eigen organisatie als voor de markt. Vanuit het oogpunt van transparantie wordt het aanbestedingsbeleid ook op de website geplaatst. Het hebben van een aanbestedingsbeleid getuigt van professioneel opdrachtgeverschap. Aan de hand van het aanbestedingsbeleid kan Woonstichting Hulst zich onder andere verantwoorden over de wijze waarop zij maatschappelijke gelden besteedt. Het vastleggen van aanbestedingsbeleid vormt de basis voor het borgen van het aanbestedingsproces, voor het pakken van kansen en het beheersen van risico's, voor een goede uitlegbaarheid van het proces (aan toezichthouders) en ter verantwoording van het resultaat. In het aanbestedingsbeleid is de werkwijze rondom aanbesteden vastgelegd, maar met de juiste motivering kan daarvan worden afgeweken. In dat geval geldt het 'pas toe of leg uit-principe'.

### **Juridische uitgangspunten**

Bij het opstellen van het aanbestedingsbeleid heeft Woonstichting Hulst gebruik gemaakt van de 'Leidraad Aanbesteden', zoals verstrekt door Aedes. Het opstellen van aanbestedingsbeleid betekent niet dat Woonstichting Hulst voor elke opdracht een aanbesteding moet organiseren. De Nederlandse wetgever beschouwt corporaties niet als aanbestedende diensten en zijn dus niet verplicht om onder de Aanbestedingswet of de Europese richtlijnen nationaal openbaar of Europees aan te besteden. Wanneer corporaties maatschappelijk vastgoed ontwikkelen, moeten corporaties op grond van de Woningwet wel aanbesteden. De Woningwet stelt hier nadere eisen aan. Tevens zijn corporaties verplicht de Aanbestedingswet te volgen als zij ook werkzaamheden aanbesteden in opdracht van de gemeente. Woonstichting Hulst wil niet vrijwillig aan de (volledige) Aanbestedingswet voldoen.

Met het aanbestedingsbeleid haakt Woonstichting Hulst zoveel mogelijk aan op de hoofdbeginselen van aanbesteden:

- Gelijke behandeling
- Objectiviteit
- Transparantie
- Proportionaliteit

### **Organisatorische uitgangspunten**

Bij professioneel opdrachtgeverschap is het van groot belang dat de corporatie bij elke nieuwe opdracht afweegt wat de best passende bouworganisatievorm is. De keuze voor een bouworganisatievorm heeft grote invloed op de latere aanbesteding. Die volgorde zit in elke opdracht: éérst wordt de bouworganisatievorm vastgesteld, daarna de aanbestedingsprocedure. Niet elke aanbestedingsprocedure past bij elke bouworganisatievorm (zie verder onder Procedure).



In het aanbestedingsbeleid wordt vastgelegd wat de uitgangspunten zijn, om het proces van aanbesteden te borgen binnen de organisatie. Dit zijn de volgende uitgangspunten:

- Woonstichting Hulst stelt voor elke aanbesteding een startnotitie op, waarin we de kenmerken van de opdracht, relevante marktinformatie, kansen, risico's en het beoogde resultaat vastleggen, de taak-, verantwoordelijkheids- en risicoverdeling tussen corporatie en marktpartijen op hoofdlijnen beschrijft, een passende contractvorm kiest en de keuze voor de aanbestedingsprocedure motiveert (zie verder onder Procedure);
- dat Woonstichting Hulst haar aanbestedingen achteraf evalueert, zowel intern als samen met de ondernemers die aan de aanbestedingen deelnemen;
- dat Woonstichting Hulst de uitkomst van elke aanbesteding gemotiveerd vastlegt;
- wat de rol van een inkoper is;
- wanneer welke besluitvorming nodig is en wie daarvoor verantwoordelijk is;
- dat voor belangrijke besluiten de instemming van de bestuurder nodig is;
- dat voor afwijking van het vastgelegde aanbestedingsbeleid een bestuursbesluit nodig is.

## **Economische uitgangspunten**

### *Lokale economie*

Woonstichting Hulst is lokaal betrokken. In haar aanbestedingsbeleid laat zij regionale ondernemers nadrukkelijk toe. In eerste instantie geldt als regio Zeeuws-Vlaanderen. Indien het aantal geschikte ondernemers voor een opdracht te klein is, wordt een ruimere regio aangehouden.

### *(On)afhankelijkheid*

Woonstichting Hulst wil voorkomen dat wederzijdse afhankelijkheid tussen ons en één of meerdere ondernemers te groot wordt. Als de jaaromzet van de ondernemer bij Woonstichting Hulst meer bedraagt dan 40% zijn totale jaaromzet, dan zal deze bij de aanbesteding niet worden toegelaten.

### *Vergoedingen*

Indien het noodzakelijk is dat ondernemers een deel van de opdracht uit moeten voeren om in te kunnen schrijven op de aanbesteding, zal Woonstichting Hulst 30% van de extra kosten die de ondernemer maakt vergoeden. De kosten voor het maken van een inschrijfbegroting worden niet vergoed: de ondernemer maakt deze kosten in elke aanbesteding en worden geacht te behoren tot de normale bedrijfskosten van de ondernemer.

## **Procedure**

### *Bouworganisatievormen en aanbesteden*

Woonstichting Hulst maakt bij elke nieuwe opdracht de afweging wat de best passende bouworganisatievorm is. De bouworganisatievorm vertelt hoe de onderdelen van een opdracht over de verschillende deelnemers aan het bouwproces worden verdeeld en hoe deze deelnemers vervolgens samenwerken. De keuze voor welke bouworganisatievorm gaat over traditioneel, bouwteam en geïntegreerde contracten (DBFMO-varianten<sup>1</sup> inclusief koopovereenkomst/turn-key).

De keuze voor een bouworganisatievorm heeft grote invloed op de latere aanbesteding. Die volgorde zit in elke opdracht: éérst wordt de bouworganisatievorm vastgesteld, daarna de aanbestedingsprocedure. Niet elke aanbestedingsprocedure past bij elke bouworganisatievorm.



Bij de start van een nieuwe opdracht wordt allereerst vastgelegd welke bouworganisatievorm wordt gekozen en vervolgens welke aanbestedingsprocedure. Het geheel is schematisch opgenomen in Bijlage 1.

#### *Aanbestedingsdocumenten*

Om een aanbesteding te starten, zijn drie soorten documenten nodig:

- Een document dat de aanbestedingsprocedure beschrijft: deze aanbestedingsleidraad.
- Documenten die beschrijven wat er moet worden gemaakt/geleverd en hoe dit moet gebeuren. Bijvoorbeeld een bestek of vraagspecificatie.
- Documenten die beschrijven onder welke voorwaarden de opdracht wordt uitgevoerd. Dit is de overeenkomst of het contract met daarbij algemene (inkoop-/leverings) voorwaarden.

#### *Typen procedures*

Er bestaan meerdere soorten aanbestedingsprocedures. Voor corporaties zijn de belangrijkste:

- Enkelvoudig onderhandse procedure: in deze procedure nodigt de corporatie één ondernemer uit om een offerte of inschrijving uit te brengen.
- Meervoudig onderhandse procedure: in deze procedure nodigt de corporatie een beperkt aantal zelf gekozen ondernemers uit om een inschrijving te doen.
- Openbare procedure: deze procedure verloopt in één stap, waarbij Woonstichting Hulst haar vraag aan de markt bekend maakt en alle geïnteresseerde ondernemers een inschrijving mogen doen.
- Procedure met voorselectie: deze procedure verloopt in twee stappen. In de eerste stap maakt Woonstichting Hulst haar vraag aan de markt bekend en melden geïnteresseerde ondernemers zich bij de corporatie. Uit de geïnteresseerden selecteert de corporatie een beperkt aantal ondernemers om in de tweede stap een inschrijving te doen.

De meervoudig onderhandse procedure en de procedure met voorselectie kennen elk, naast de basisprocedure, twee variaties:

- Overlegprocedure: Woonstichting Hulst voert tijdens de aanbestedingsprocedure voorafgaand aan het indienen van de inschrijvingen een-op-een-gesprekken met de ondernemers die meedoen.
- Onderhandelingsprocedure: Woonstichting Hulst onderhandelt na het indienen van de inschrijvingen verder met één of meer ondernemers over de inschrijving(en).

1. Design Build Finance Maintain Operate



### *Bepalen van de juiste procedure*

Bij het bepalen van de aanbestedingsprocedure onderzoekt Woonstichting Hulst per opdracht welke procedure geschikt en proportioneel is. Hierbij wordt in ieder geval rekening gehouden met de volgende aspecten:

- omvang van de opdracht;
- transactiekosten voor de corporatie en de inschrijvers;
- aantal potentiële inschrijvers;
- gewenst eindresultaat;
- complexiteit van de opdracht;
- het type opdracht en het karakter van de markt.

### *Spelregels voor de corporatie*

Woonstichting Hulst wenst duidelijke spelregels te hanteren, zodat er helderheid is voordat de aanbestedingsprocedure van start gaat.

- (Niet) onderhandelen  
Na inschrijving vindt geen onderhandeling meer plaats. Ondernemers dienen in één keer hun beste en definitieve voorstel in te dienen.
- Vragen en antwoorden  
Woonstichting Hulst biedt ondernemers gelegenheid om over alle aspecten van de opdracht vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Woonstichting Hulst organiseert per (fase van een) aanbesteding tenminste één schriftelijke vragenronde. In een nota van inlichtingen beantwoordt Woonstichting Hulst de vragen van alle ondernemers. Deze ondernemers krijgen allemaal gelijktijdig alle vragen en de bijbehorende antwoorden, dus ook de antwoorden op de vragen die andere ondernemers hebben gesteld. Vragen worden hierbij geanonimiseerd.
- Herstel van gebreken  
Woonstichting Hulst stelt ondernemers in de gelegenheid kleine gebreken in de inschrijving te herstellen. Het mag hen dan niet een voordeel opleveren ten opzichte van andere ondernemers. Bijvoorbeeld het ontbreken van een paragraaf.
- Motivering  
Woonstichting Hulst geeft ondernemers inhoudelijk onderbouwd uitleg waarom zij al dan niet zijn geselecteerd of de opdracht niet aan hen wordt gegund. Op verzoek van ondernemers aan wie de opdracht niet wordt gegund, wordt de mogelijkheid geboden tot een evaluatiegesprek na afloop van de aanbesteding.
- Klachten en bezwaren  
Woonstichting Hulst biedt ondernemers die het niet eens zijn met de procedure, een voorwaarde of de uitslag van een aanbesteding, de mogelijkheid om een klacht in te dienen of bezwaar te maken. De klacht wordt in behandeling genomen door de manager financiën/wonen in zijn rol als controller.  
Een geschil tussen de betrokkenen bij een aanbesteding beheerst door dit aanbestedingsbeleid kan door de meeste gerede partij worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter binnen het arrondissement waarbinnen de aanbesteder is gevestigd. Hiervoor wordt een redelijke termijn van een maand gehanteerd.
- Overleg met ondernemers  
Naast schriftelijke vragen- en antwoordrondes is het op verschillende momenten in een aanbestedingsprocedure mogelijk om met ondernemers te overleggen. Hiervoor bestaan de volgende mogelijkheden:



- voorafgaand aan een aanbestedingsprocedure: in de vorm van een marktconsultatie;
- tijdens een aanbestedingsprocedure met alle ondernemers die aan de aanbesteding meedoen tegelijkertijd: in de vorm van een informatiebijeenkomst, al dan niet gecombineerd met een schouwing;
- tijdens een aanbestedingsprocedure met ondernemers afzonderlijk (1-op-1): in een overlegprocedure. Hierbij is het essentieel dat de corporatie door de invulling die zij aan haar rol geeft niet één of meerdere ondernemers bevoordeelt ten opzichte van andere;
- in de afrondingsfase van een aanbesteding met ondernemers afzonderlijk (1-op-1): in de vorm van een onderhandeling (paragraaf 2.3), een verificatiegesprek (paragraaf 2.7.1) of een evaluatiegesprek (behandeld in deze paragraaf).

#### *Aanmeldings-/inschrijvingsvoorwaarden*

Ondernemers dienen zich aan een aantal voorwaarden te houden. Het niet opvolgen van de voorwaarden, kan consequenties hebben voor de ondernemer die afwijkt. De belangrijkste voorwaarden, met de voorgestelde consequenties zijn:

- *Rechtsgeldige ondertekening*: ondernemers moeten een aanmelding of inschrijving rechtsgeldig ondertekenen. Indien zo'n rechtsgeldige ondertekening ontbreekt, wordt de ondernemer die verkeerd of niet ondertekent, in de gelegenheid gesteld dit te corrigeren.
- *Volledigheid*: het is belangrijk dat aanmeldingen en inschrijvingen volledig zijn, anders kunnen er onduidelijkheden bestaan en kan een corporatie haar beoordeling niet afronden. De beslissing ter zake ligt uitsluitend bij Woonstichting Hulst en kan naar eigen inzicht een besluit nemen.
- *Onvoorwaardelijkheid*: ondernemers moeten een aanmelding of inschrijving indienen waar zij geen voorwaarden aan verbinden. Voorwaardelijke aanmeldingen en inschrijvingen worden zonder uitzondering terzijde gelegd.
- *Omvang*: Woonstichting Hulst kadert de omvang van de teksten per aanbesteding in. De maximale hoeveelheid tekst in woorden wordt vooraf opgegeven. Als een ondernemer meer tekst aanlevert dan de limiet, wordt de aanmelding of inschrijving niet ongeldig verklaart, maar het surplus aan tekst niet in de beoordeling meegenomen.
- *Vertrouwelijkheid*: ondernemers dienen vertrouwelijk om te gaan met de informatie die zij van een corporatie ontvangen. Bij het schenden van de vertrouwelijkheid door de ondernemer, worden de aanmeldingen en inschrijvingen zonder uitzondering terzijde gelegd.
- *Beperking van contactpersonen*: Het is verboden dat ondernemers in een aanbesteding over die aanbesteding contact hebben met andere personen dan één of enkele specifieke, met naam genoemde medewerkers van Woonstichting Hulst (of diens adviseurs). Deze contactpersoon wordt vooraf door Woonstichting Hulst benoemd. Ondernemers die deze voorwaarden schenden worden zonder uitzondering uitgesloten.
- *Juiste vorm en taal*: Aanmeldingen en inschrijvingen worden ingediend in het Nederlands. Als een ondernemer zich niet aan dit voorschrift houdt, wordt de aanmelding of inschrijving zonder uitzondering terzijde gelegd.
- *Deadline*: Het tijdig indienen van een aanmelding of inschrijving door ondernemers is voor de Woonstichting Hulst belangrijk. Indien een ondernemer niet tijdig indient, wordt de aanmelding of inschrijving zonder uitzondering terzijde gelegd.



## Selectie

Woonstichting Hulst werkt met besloten selecties. De besloten selectie vindt plaats op basis van een longlist en een shortlist. Op de longlist staan een groot aantal aannemers met een combinatie van:

- ondernemers met wie Woonstichting Hulst al eerder heeft samengewerkt;
- ondernemers met wie Woonstichting Hulst niet eerder heeft samengewerkt, maar over wie we positieve informatie hebben ontvangen;
- ondernemers die zich uit eigen beweging hebben gemeld.

Door middel van doorselecteren wordt de longlist teruggebracht tot een shortlist. Dit gebeurt op basis van uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria.

### *Uitsluitingsgronden*

Woonstichting Hulst hanteert de volgende uitsluitingscriteria:

- deelname aan een criminele organisatie
- omkoping
- fraude
- witwassen van geld
- terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten
- kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel
- (niet betalen van) sociale zekerheidspremies en belastingen.
- faillissement, surseance van betaling e.d.

Ondernemers die in één of meerdere van de bovengenoemde omstandigheden verkeren, worden uitgesloten van opdrachten.

### *Geschiktheidseisen*

Woonstichting Hulst beoordeelt ook de financiële en economische draagkracht, technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, en beroepsbevoegdheid.

Financiële draagkracht wordt getoetst door in de selectiefase aan te kondigen dat afgifte van een bankgarantie wordt verlangd. Een bankgarantie wordt gevraagd bij opdrachten met een omvang van meer dan € 500.000 excl. BTW. Daarnaast dient een ondernemer een verklaring van verzekering tegen beroepsrisico's te overleggen.

Om vast te stellen of een ondernemer technisch en beroepsbekwaam is, wordt de ondernemer gevraagd om door middel van referentieprojecten dit te onderbouwen.

Indien en voor zover van belang voor de opdracht worden ondernemers in de gelegenheid gesteld om met managementsystemen en keurmerken aan te tonen dat zij in staat zijn te werken volgens een bepaalde standaard.

Om te vermijden dat een opdracht wordt uitgevoerd door een ondernemer die daartoe niet bevoegd is, wordt indien van toepassing, om verklaringen gevraagd die de beroepsbevoegdheid aantonen. Iedere ondernemer moet minimaal ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.

### *Selectiecriteria*

Dit is van toepassing, indien – op grond van uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen – meer ondernemers voor de opdracht in aanmerking komen dan beoogt. Aan de hand van de opdracht



worden selectiecriteria gedefinieerd en per ondernemer gewaardeerd. Aan de hand van de uitkomst van de beoordelingen, wordt de selectie bepaald.

## **Gunning**

Woonstichting Hulst kan drie gunningscriteria hanteren:

- laagste prijs;
- hoogste kwaliteit;
- beste prijs-kwaliteitsverhouding

Voor opdrachten, waarbij ondernemers geen verschil kunnen maken op kwaliteit, zal de gunning plaats vinden op laagste prijs. In uitzonderlijke gevallen, waarbij andere aspecten van groter belang zijn dan prijs, wordt op hoogste kwaliteit gegund.

In de meeste gevallen zal gekozen worden voor prijs-kwaliteitsverhouding. Hierbij wordt extra kwaliteit die de aannemer levert meegewogen. Hierbij zal de extra kwaliteit uitgedrukt worden in geld om uiteindelijk tot een gecorrigeerde inschrijfsom te komen.

Om te zorgen dat alle inschrijvingen zo goed mogelijk vergelijkbaar zijn, wordt door Woonstichting Hulst een inschrijfformulier verstrekt. Op deze manier kunnen alle ondernemers voldoen aan de vraag en zijn hun inschrijvingen vergelijkbaar.