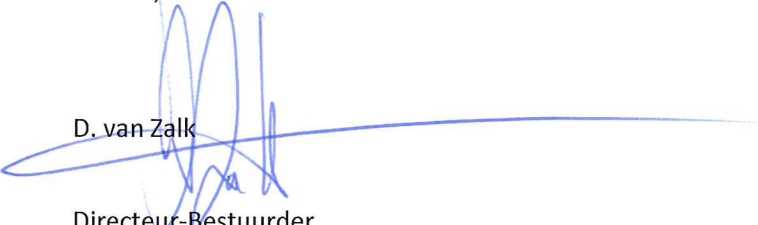


## Aanbestedingsbeleid 2019

Aldus vastgesteld en ondertekend op 14 oktober 2019

Delden,



D. van Zalk

Directeur-Bestuurder

## 1. Inleiding en doelstelling

Jaarlijks koopt Wonen Delden goederen, diensten en werken in bij derden. Veelal gaat dat om aanzienlijke bedragen. Wonen Delden is een maatschappelijke onderneming met volkshuisvestelijke opgaven en heeft daarom als inkopende en aanbestedende partij een bijzondere verantwoordelijkheid. In het licht van deze bijzondere verantwoordelijkheid erkent Wonen Delden de noodzaak tot het hebben van een aanbestedingsbeleid. Belangrijke kernbegrippen binnen de gedefinieerde kaders zijn uniformiteit, transparantie, integriteit, efficiency en effectiviteit. Met aandacht voor maatschappelijke betrokkenheid en met toenemende aandacht voor duurzaamheid. Met dit aanbestedingsbeleid uniformeert stichting Wonen Delden haar werkwijze rondom aanbesteden en legt zij haar werkwijze op transparante wijze vast, zowel voor de eigen organisatie als voor de markt. Het aanbestedingsbeleid draagt daarmee bij aan professioneel opdrachtgeverschap. Bij het opstellen van dit beleid is gebruik gemaakt van de Leidraad Aanbesteden van Aedes. In voorliggend aanbestedingsbeleid zijn de werkwijze en doelen rondom aanbesteden vastgelegd. Er zijn concrete uitgangspunten beschreven op juridisch, organisatorisch, economisch en ethisch gebied.

### *Reikwijdte aanbestedingsbeleid*

Het onderhavige aanbestedingsbeleid heeft betrekking op alle door stichting Wonen Delden in te kopen diensten, werken en/of producten, met uitzondering van de bestelprocedure<sup>1</sup>. Dit betekent, dat het aanbestedingsbeleid van toepassing is op:

1. Niet planmatig onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud, contractonderhoud installaties e.d.);
2. Planmatig onderhoud (preventief onderhoud en grootonderhoud)
3. Renovatie en nieuwbouw;
4. Adviesopdrachten aan adviseurs
5. Inkoop goederen en diensten t.b.v. de eigen organisatie.

Indien een subsidieverstrekker aan Wonen Delden nadere eisen stelt ten aanzien van het aanbesteden van opdrachten, dan hebben deze eisen voorrang op voorliggend aanbestedingsbeleid. Het aanbestedingsbeleid blijft buiten beschouwing indien Wonen Delden – om welke reden dan ook – gehouden is een formele aanbestedingsprocedure conform de Europese aanbestedingsrichtlijnen te doorlopen.<sup>2</sup> Het beleid spitst zich vooral toe op aanbestedingen van vastgoedprojecten, maar de principes gelden voor alle hierboven genoemde toepassingsgebieden.

- *Werkwijze aanbesteden*

Met dit aanbestedingsbeleid wordt de wijze van aanbesteden beschreven, zoals deze door Wonen Delden wordt gehanteerd. Met deze werkwijze wordt beoogd: Het realiseren van een optimale prijs/kwaliteit verhouding voor stichting Wonen Delden.

- Een effectieve en efficiënte handelswijze binnen Wonen Delden.
- Een optimale interne - en externe communicatie.

<sup>1</sup> Voorliggend aanbestedingsbeleid heeft geen betrekking op de Bestelprocedure, zoals van toepassing is bij de aanschaf van kantoorbenodigdheden (waaronder bijvoorbeeld ook investeringen in hardware).

<sup>2</sup> Aanbestedingswet 2012: Corporaties worden door de Nederlandse wetgever niet beschouwd als aanbestedende diensten en zijn niet verplicht de Aanbestedingswet toe te passen. Wanneer corporaties maatschappelijk vastgoed ontwikkelen, moeten corporaties op grond van de Woningwet wel 'aangeboden'. De Woningwet stelt echter geen nadere eisen aan bijvoorbeeld de aanbestedingsprocedure. Hoewel corporaties door de Nederlandse wetgever niet beschouwd worden als aanbestedende diensten, is het Europese Hof van Justitie dat het uiteindelijke oordeel hierover geeft. Op dit moment is dus niet met volledige zekerheid te stellen dat woningcorporaties in de toekomst niet gekwalificeerd worden als aanbestedende dienst. Mochten woningcorporaties in de toekomst worden aangemerkt als aanbestedende dienst dan zal dit aanbestedingsbeleid moeten worden aangepast.

*Gerelateerde Beleidsdocumenten:*

De volgende beleidsdocumenten zijn gerelateerd aan onderhavig aanbestedingsbeleid:

- Procuratieregeling Wonen Delden 2019
- Gedragscode 2019
- Gedragscode derden 2019

**2. Beleidsuitgangspunten**

Bij aanbestedingen houdt Wonen Delden rekening met de volgende juridische, organisatorische, economische en ethische uitgangspunten.

**2.1 Juridische uitgangspunten**

Bij aanbestedingen houdt Wonen Delden rekening met de volgende juridische uitgangspunten.

*Hoofdbeginselen aanbesteden*

De Aanbestedingswet 2012, de herziene versie van 2016 en de Gids Proportionaliteit zijn niet van toepassing op woningcorporaties. Wonen Delden mag zelf bepalen op welke wijze zij opdrachten in de markt zet. In het kader van professioneel opdrachtgeverschap streeft Wonen Delden naar een handelswijze conform de hoofdbeginselen van aanbesteden, te weten:

- Gelijke behandeling
- Objectiviteit
- Transparantie
- Proportionaliteit

Wonen Delden kan besluiten de hoofdbeginselen van aanbesteden expliciet uit te sluiten bij een concrete aanbesteding.

*ARW 2016*

Wonen Delden past de principes van de ARW 2016 voor onderhandse aanbesteding met selectie toe, voor zover deze passend zijn bij de schaal en omvang van de organisatie en de aanbesteding zelf.

*Algemene Voorwaarden Wonen Delden*

Op alle uitgaven van Wonen Delden zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden voor Leveringen, Diensten en Werken (2019) voor de uitvoering van opgedragen werkzaamheden van Wonen Delden van toepassing en worden de algemene (verkoop- en/of leverings-) voorwaarden van de inschrijver van de hand gewezen.

*Schriftelijke opdracht*

Indien Wonen Delden een opdracht verleent, doet zij dit door middel van een schriftelijke opdracht. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de standaard sjablonen, zoals opdrachtbrieven en werkbonden (t.b.v. de onderhoudsbedrijven).

#### *Uniforme documenten*

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van uniforme documenten, zoals standaard uitnodigingsbrieven voor inschrijvingen, afwijzingsbrieven, inschrijfbiljetten, etc. Opdrachten aan adviseurs (zoals architecten) worden verleend volgens de Aedes model adviesopdracht DNR met bijbehorende annex A (afwijkingen op de DNR 2011). Deze modelovereenkomst met annex A <sup>3</sup>dient te worden meegestuurd bij de offerteaanvraag. Voor kleinere opdrachten kan in de uitvraag naar de betreffende documenten worden verwezen. De documenten zijn toegankelijk op de website van Aedes en Neprom.

#### *Wet- en regelgeving*

Wonen Delden en haar opdrachtnemer leven de relevante wet- en regelgeving na. Bij alle uitgaven hanteert Wonen Delden minimaal de wettelijke eisen op het gebied van het omgevingsrecht, veiligheid, gezondheid, arbo, milieu en welzijn.

### **2.2 Organisatorische uitgangspunten**

Bij aanbestedingen houdt Wonen Delden rekening met de volgende organisatorische uitgangspunten (interne procesafspraken voor het aanbesteden).

#### *Goedgekeurde bedrijfsbegroting*

Een aanbesteding mag pas starten indien deze past binnen de goedgekeurde bedrijfsbegroting. Indien de aanbesteding geen basis vindt c.q. niet past in een goedgekeurde bedrijfsbegroting, mag de aanbesteding pas starten indien de opdracht is goedgekeurd door de directeur-bestuurder. De statuten, het bestuursreglement en het reglement RvC geven hiervoor taakstellende kaders.

#### *Procuratieregeling*

In de Procuratieregeling 2019 Wonen Delden, zijn de bevoegdheden vastgelegd voor het aangaan van (contractuele) verplichtingen, het aftekenen van facturen en het ondertekenen van uitgaande documenten. Deze Procuratieregeling dient te allen tijden gevolgd te worden.

#### *Dossiervorming*

Beslissingen rondom het aanbestedingsproces moeten transparant en onderbouwd zijn. Voor elke aanbesteding met een waarde boven € 20.000,- inclusief BTW dient daarom een aanbestedingsdossier te worden opgebouwd. Het aanbestedingsdossier omvat onder meer een startnotitie waarin is vastgelegd: de kenmerken van de opdracht, het beoogde resultaat, de gekozen contractvorm, de keuze voor de aanbestedingsprocedure en de aan te schrijven aannemers. De dossiervorming is de verantwoordelijkheid van de medewerker die belast is met de uitvoering van de aanbesteding. Voor aanbestedingen met een waarde onder € 20.000,- inclusief BTW volstaat een werkbond of opdrachtbrief e.e.a. conform het procuratiereglement.

#### *Verantwoordelijkheid medewerker Wonen Delden*

Wonen Delden gaat ervan uit dat de medewerker op basis van het aanbestedingsbeleid een verantwoorde keuze maakt voor de aanbesteding. Medewerkers dienen de te maken keuzes af te stemmen met de directeur-bestuurder (vierogen-principe).

#### *Documentatie aanbesteding*

De uit te nodige bedrijven ontvangen van Wonen Delden de volgende documenten:

1. Selectieleidraad (of offerteaanvraag) waarin de procedure wordt beschreven en wordt aangegeven op welke wijze de inschrijvingen worden beoordeeld.

<sup>3</sup> <https://dkvvg750av2j6.cloudfront.net/m/6bdae6f5310a555de/original/Model-basisopdracht-adviseurs-Aedes-Neprom-april-2013.pdf>

2. Aanbestedingsreglement
3. De algemene inkoopvoorwaarden van Wonen Delden (Algemene Inkoopvoorwaarden voor Leveringen, Diensten en Werken)
4. Het inschrijfbiljet met de daarbij behorende technische documenten (bestek/werkomschrijving/etc.).

#### *Handelswijze rondom ingekomen offertes*

De uitgevraagde offertes moeten worden ingediend in een gesloten envelop met daarop vermeld (linkerbovenhoek) de werkopdracht, uiterste inzenddatum en uiterste inzendtijdstip. De betrokken medewerker van Wonen Delden parafeert de envelop en geeft de ingekomen enveloppen in bewaring bij het secretariaat. Na het verstrijken van het inschrijfmoment worden de gesloten, geparafeerde enveloppen overhandigd aan de directeur-bestuurder. De enveloppen worden geopend in het bijzijn van tenminste de projectleider vastgoed en één andere medewerker van Wonen Delden (vierogen-principe) nadat zij hebben vastgesteld dat de envelop niet eerder is opengemaakt. Bij een aanbesteding waarvan de geraamde waarde hoger is dan € 20.000,- inclusief BTW wordt vervolgens een proces-verbaal van aanbesteding opgemaakt. Het proces-verbaal wordt ondertekend door de bestuurder van Wonen Delden. Alle inschrijvingen, offertes, processen verbaal van aanbesteding worden geregistreerd in het Postregistratiesysteem. In ieder geval worden de volgende zaken genoteerd:

- Naam van het bedrijf
- Het bedrag
- De uit te voeren werkzaamheden

#### *Interne audits*

De financieel administrateur zal periodiek interne audits uitvoeren om vast te stellen of medewerkers handelen in overeenstemming met dit aanbestedingsbeleid.

#### *Afwijking aanbestedingsbeleid*

Wonen Delden kan afwijken van het aanbestedingsbeleid indien het belang van Wonen Delden dat vordert. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien een marktpartij een (voor de opdracht) relevante grondpositie heeft of indien Wonen Delden kiest voor een geïntegreerd contract. Voor het afwijken van het aanbestedingsbeleid is de instemming van de directeur-bestuurder van Wonen Delden nodig. De RvC zal hierover tijdig geïnformeerd worden.

#### *Wijziging aanbestedingsbeleid*

Indien aanpassingen als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving en jurisprudentie noodzakelijk zijn, zal de medewerker daar het initiatief toe nemen. Het gewijzigde aanbestedingsbeleid wordt door de directeur-bestuurder van Wonen Delden vastgesteld. De RvC wordt geïnformeerd over de wijzigingen in het aanbestedingsbeleid. Het (gewijzigde) aanbestedingsbeleid treedt in werking de dag na de datum van vaststelling door de directeur-bestuurder.

### **2.3 Economische uitgangspunten**

Bij aanbestedingen houdt Wonen Delden rekening met de volgende economische uitgangspunten, de wijze van marktbenadering.

#### *Bouworganisatievormen en aanbesteden*

De verantwoordelijke medewerker van Wonen Delden weegt bij elke nieuwe opdracht af wat de best passende aanbestedingsvorm en indien van toepassing, bouworganisatievorm is. De bouworganisatievorm betreft de wijze waarop de relatie tussen Wonen Delden en de aannemer wordt ingericht (hoe worden de rollen verdeeld). De belangrijkste bouworganisatievormen zijn: traditioneel, bouwteam, design & build, engineering & construct, DBM/ECM, turn-key. Deze

afweging vindt plaats voordat de keuzes worden gemaakt omtrent de te doorlopen aanbestedingsprocedure en de aan te schrijven aannemers, of zoveel eerder in het traject als nodig. Bij de aanbestedingsvormen wordt gekozen uit:

- Openbare aanbesteding;
- Enkelvoudig onderhandse aanbesteding
- Meervoudig onderhandse aanbesteding
- Procedure met voorselectie

#### *Marktconforme prijzen*

Wonen Delden streeft altijd naar marktconforme prijzen. Dit kan voor een belangrijk deel worden gerealiseerd door aannemers onderling te laten concurreren. In onderstaande tabel is opgenomen bij hoeveel partijen offertes c.q. inschrijvingen moeten worden aangevraagd.

| Omvang opdracht (incl. BTW)                                                                  | Procedure                                                                                                                                                                    | Bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tot € 20.000,-                                                                               | Enkelvoudige of meervoudige onderhandse aanbesteding<br>Opvragen vrijblijvende prijsopgave bij één of meer bedrijven                                                         | Indien één prijsopgave is opgevraagd: toets prijsopgave aan eigen begroting danwel vergelijkbare werkzaamheden.                                                                                                                                             |
| Tussen € 20.000 en € 100.000                                                                 | Meervoudig onderhandse aanbesteding met tenminste twee en maximaal vijf bedrijven.                                                                                           | Beste inschrijver (laagste prijs of emvi) dient complete inschrijfbegroting te overleggen alvorens tot opdrachtverstrekking wordt overgegaan.                                                                                                               |
| Hoger dan € 100.000                                                                          | Meervoudig onderhandse aanbesteding met tenminste drie en maximaal vijf bedrijven.<br>Voorselectie op basis van geschiktheid met check op kredietwaardigheid                 | Beste inschrijver (laagste prijs of emvi) dient complete inschrijfbegroting te overleggen alvorens tot opdrachtverstrekking wordt overgegaan.                                                                                                               |
| Bij regiewerk door 'vaste' aannemer voor dagelijks onderhoud (niet zijnde contractonderhoud) | Meervoudige onderhandse aanbesteding met tenminste twee bedrijven. Voorselectie op basis van geschiktheid met check op kredietwaardigheid voor een keer tijdens contractduur | - Selectie vindt plaats op basis hoogte uurloon, standaard materiaalprijzen en kwaliteit van dienstverlening.<br>De overeenkomst met de aannemer zal voor een periode van maximaal 3 jaar gelden <sup>4</sup> .<br>Dan zal e.e.a opnieuw worden aanbesteed. |

#### *Voorselectie van aan te schrijven aannemers*

De selectie van aannemers wordt per aanbesteding bepaald aan de hand van:

- Financiële geschiktheid: Wonen Delden beoordeelt met behulp van een credit agency of anderszins of de ondernemer financieel gezond is. Wonen Delden werkt alleen samen met ondernemers die financieel gezond zijn en waarbij Wonen Delden geen twijfel heeft over de financiële draagkracht van de onderneming.

<sup>4</sup> Uitzondering zijn specifieke contracten zoals liften. Hierbij is het doorgaans verstandiger de originele leverancier aan te houden voor onderhoud.

- Omvang opdracht in verhouding tot omvang bedrijf: Wonen Delden wil niet dat een bedrijf in hoge mate afhankelijk is van de opdrachten van Wonen Delden. Bij de keuze van de aannemers die worden aangeschreven voor een specifieke opdracht wordt hiermee rekening gehouden.
- Technische geschiktheid: Wonen Delden oordeelt al naar gelang de specifieke opdracht welke bedrijven technisch geschikt zijn om de opdracht uit te voeren. Daarbij kunnen door Wonen Delden nadere gegevens worden opgevraagd bij de bedrijven, zoals relevante certificaten en referentieprojecten.

Met de voorselectie wordt voorkomen dat bedrijven die financieel niet gezond zijn, slecht presteren of anderszins economisch of technisch niet geschikt zijn de opdracht uit te voeren worden gevraagd een inschrijving c.q. offerte in te dienen. Door per aanbesteding een voorselectie te doen en een check uit te voeren op geschiktheid wordt altijd uitgegaan van de meest actuele gegevens.

#### *Vergoeding*

Wonen Delden hanteert als uitgangspunt dat zij géén kosten vergoedt aan de inschrijvers voor het doen van een inschrijving c.q. prijsopgave.

#### *Gunningcriterium*

Uitgangspunt is dat opdrachten worden gegund op basis van de laagste prijs. Indien er aanleiding is ook andere aspecten in de beoordeling te betrekken, kan gekozen worden voor gunning aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving (emvi). De keuze voor emvi dient te worden afgestemd met de directeur-bestuurder. Indien gekozen wordt voor emvi zal Wonen Delden de beoordelingscriteria in de selectieleidraad c.q. offerteaanvraag bekend maken. Indien mogelijk en gewenst, wordt daarbij aangegeven welk gewicht aan de diverse beoordelingscriteria toekomt en op welke wijze de scores worden bepaald.

#### *Rechtsbescherming inschrijvers*

Indien aan meerdere partijen een offerte is aangevraagd, stelt Wonen Delden de inschrijvers eerst in kennis van de naam van de inschrijving aan wie zij voornemens is de opdracht te gunnen, bij emvi inclusief een motivering van die keuze. Wonen Delden sluit de overeenkomst niet totdat een bezwaartermijn van 14 kalenderdagen nadat zij het voornemen tot gunning bekend heeft gemaakt, ongebruikt is verstreken. Indien in de periode van 14 kalenderdagen geen bezwaar wordt gemaakt, kan de overeenkomst worden gesloten. Een afgewezen inschrijver is na ommekomst van de bezwaartermijn niet meer ontvankelijk in haar bezwaar.

#### *Verduidelijking ingekomen inschrijvingen/offertes*

Wonen Delden kan de inschrijvers verzoeken een nadere toelichting te verstrekken op de ingediende inschrijving waarbij Wonen Delden de hoofdbeginselen van aanbesteding zoveel als mogelijk waarborgt (tenzij deze beginselen in de betreffende aanbesteding uitdrukkelijk zijn uitgesloten).

#### *Inschrijvingen boven eigen begroting*

Indien van een werk alle inschrijvingen boven de begroting uitkomen kan alleen worden gegund als het totale budget van het planmatig onderhoud niet meer dan 10% wordt overschreden. De directeur-bestuurder kan alleen opdracht verstrekken als er is gehandeld overeenkomstig de geldende statuten en reglementen.

#### *Garantiestelling*

Bij gunning van aanbestedingen boven de 1 miljoen, dient de aanbieder ten gunste van Wonen Delden een (aflopende) bankgarantie te overleggen ter grootte van 5% van de aanneemsom op straffe van uitsluiting als de bank de garantie niet verstrekt. Deze bankgarantie zal pas opvraagbaar zijn na zes maanden gerekend vanaf de laatste vastgelegde opleveringsdatum.

## ***2.4 Ethische uitgangspunten***

### *Integriteitsbeleid*

Wonen Delden neemt de 'Gedragscode 2019' in acht.

### *Integere opdrachtnemers*

Wonen Delden wil enkel zaken doen met integere aannemers en leveranciers. Wonen Delden zal daar op acteren en hanteert daarvoor de 'Gedragscode Werken 2019' voor externe partijen.

## Bijlage 1: Begrippenlijst

ARW 2016: zie Aanbestedingsreglement Werken.

Aanbestedingsreglement Werken: Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW), een nadere uitwerking van de Aanbestedingswet specifiek bedoeld voor het aanbesteden van opdrachten onder de Europese drempels.

Gids proportionaliteit: richtsnoer op grond van de Aanbestedingswet dat een nadere uitwerking bevat van het proportionaliteitsbeginsel. (Proportionaliteit= hoofdbeginsel van aanbesteden dat erop toeziet dat eisen en voorwaarden in redelijke verhouding staan tot de opdracht)

Aanbesteding: procedure waarbij een opdrachtgever bekend maakt dat hij een opdracht wil laten uitvoeren en ondernemers vraagt hiervoor een inschrijving in te dienen.

Meervoudig onderhandse aanbesteding: in deze procedure nodigt de corporatie een beperkt aantal zelf gekozen ondernemers uit om een inschrijving te doen.

Bouwteam: Het bouwteam is in de basis gelijk aan een traditioneel bouwproces, met dien verstande dat de aannemer al tijdens de ontwerpfase aanschuift en adviseert over bijvoorbeeld uitvoeringszaken en kosten.

Traditionele bouworganisatie: In een traditioneel ingericht bouwproces worden de activiteiten die in opeenvolgende fasen plaatsvinden, afzonderlijk aanbesteed: voor het ontwerp contracteert de corporatie een architect en adviseurs, voor de bouw een aannemer en voor het onderhoud een gespecialiseerde onderhoudsfirma. Hoewel de corporatie bepaalde coördinatie taken kan uitbesteden, zit zij contractueel tussen alle ondernemers in en voert zij de directie en de regie over het totaal: er is immers niet één ondernemer die voor dit geheel is gecontracteerd en ervoor verantwoordelijk is.

Design & Build: In een Design & Build-aanpak specificeert de corporatie, veelal met de hulp van een adviseur, wat zij nodig heeft zonder dat al tekeningen en berekeningen (het bestek) worden gemaakt. De specificatie die zo ontstaat, wordt een vraagspecificatie genoemd. De corporatie besteedt vervolgens de ontwerpopdracht en de uitvoering in één keer aan en selecteert daarvoor één ondernemer, die voor het totaal verantwoordelijk wordt. Design & Build wordt soms ook Design & Construct genoemd. In een Design & Build heeft de opdrachtgever in beginsel geen prominente rol op de voorgrond, voert geen directie noch regie, maar controleert slechts – met enige afstand tot de dagelijkse gang van zaken op het project – of de ondernemer zijn afspraken nakomt.

Engineering & Construct: In een Engineering & Construct-aanpak specificeert de corporatie, veelal met de hulp van een architect en adviseur, wat zij nodig heeft en doorloopt zij een deel van het ontwerpproces, tot maximaal het niveau Definitief Ontwerp. De corporatie besteedt de vervolgens de resterende ontwerpwerkzaamheden en de uitvoering in één keer aan en selecteert daarvoor één ondernemer, die voor het totaal verantwoordelijk wordt. Engineering & Constructie wordt soms ook Engineering & Build genoemd. Net als bij Design & Build heeft de opdrachtgever bij Engineering & Construct in beginsel geen prominente rol op de voorgrond, maar controleert van een afstand of de ondernemer zijn afspraken nakomt.

DBM/ECM: DBM – voluit Design, Build & Maintain – en ECM – voluit Engineering, Construct & Maintain – zijn gelijk aan respectievelijk Design & Build en Engineering & Construct, met dien verstande dat de corporatie ook het meerjarig onderhoud aan de overeenkomst toevoegt. De ondernemer die de aanbesteding wint, wordt dus niet alleen verantwoordelijk voor het (resterende) ontwerp en de bouw, maar ook voor het binnen overeengekomen kaders instandhouden van het gebouw.

Turn-key: Turn-key is een bouwproces dat nog het meeste weg heeft van Design & Build, maar waarbij de corporatie in beginsel niet of nauwelijks betrokken wordt in het ontwerp- en bouwproces: het gebouw wordt zonder veel nader overleg volledig sleutelklaar opgeleverd.

---

**Bijlage II: AANBESTEDINGSREGELEMENT**

**Aanbestedingsreglement voor onderhandse aanbestedingen Stichting Wonen Delden**

**Artikel 1 Werkingssfeer**

- 1.1. Dit reglement is bedoeld voor onderhandse aanbestedingen, waarbij een woningcorporatie dan wel haar vertegenwoordiger "Stichting Wonen Delden", al dan niet na voorafgaande selectie, twee of meer aannemers vraagt in te schrijven op het uitvoeren van werkzaamheden.

**Artikel 2 Aanbestedingsstukken**

- 2.1. De betrokken inschrijvers worden gelijktijdig tot inschrijving uitgenodigd door middel van een uitnodigingsbrief. In de uitnodigingsbrief wordt aangegeven op basis van welke (technische) bescheiden de inschrijving primair dient plaats te vinden.

**Artikel 3 Prijsaanbieding**

- 3.1 Bij de inschrijving dienen de volgende stukken te worden overlegd:
- a. het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijvingsbiljet, volgens het model als opgenomen in bijlage 1 van dit reglement.
  - b. een gewaarmerkte uitgebreide begroting, ingericht volgens de voorschriften zoals aangegeven in artikel 6 van dit reglement.
  - c. het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende vragenlijst inzake de Wet Ketenaansprakelijkheid, volgens het model als opgenomen in bijlage 2 van dit reglement.
- 3.2 De aanbesteder is gerechtigd de in lid 1 van dit artikel onder b. bedoelde begroting bij de aanbesteding in te nemen, teneinde te kunnen beoordelen of daaraan daadwerkelijk op het aan te besteden werk gerichte calculatiewerkzaamheden ten grondslag hebben gelegen. Tenzij in de uitnodiging iets anders is bepaald, worden alsdan alle begrotingen, met uitzondering van die van de in artikel 9.1 van dit reglement bedoelde inschrijvers, binnen 5 werkdagen na de dag van de aanbesteding aan de inschrijvers geretourneerd.
- 3.3 Indien in de uitnodigingsbrief is bepaald, dat de inschrijver bij zijn inschrijving verrekenprijzen moet opgeven, moet het in lid 1 van dit artikel bedoelde inschrijvingsbiljet eveneens vergezeld gaan van een door de inschrijver ondertekende staat van verrekenprijzen, ingericht volgens de bij dit reglement behorende bijlage 3.
- 3.4 Indien in de uitnodigingsbrief is aangegeven dat naast de hoogte van de prijsaanbiedingen nog andere gunningcriteria gelden, moeten de in dat verband te verstrekken gegevens eveneens worden opgenomen op het in lid 1 van dit artikel bedoelde inschrijvingsbiljet dan wel, indien zulks in de uitnodigingsbrief wordt gevraagd, worden opgenomen op een afzonderlijke bijlage bij het inschrijvingsbiljet.
- 3.5 Indien twee of meer inschrijvers tezamen inschrijven, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor nakoming van alle uit de overeenkomst van aanneming voortvloeiende verplichtingen. Zij zijn alsdan verplicht in het inschrijvingsbiljet één van hen aan te wijzen om hen in alle opzichten te vertegenwoordigen.

#### **Artikel 4 Alternatieve prijsaanbiedingen**

- 4.1 Het staat een inschrijver vrij alternatieve prijsaanbiedingen in te dienen. Deze moet worden ingediend op een afzonderlijk inschrijvingsbiljet, waarop duidelijk is aangegeven, dat het inschrijvingsbiljet betrekking heeft op een alternatieve aanbidding. Het inschrijvingsbiljet dient vergezeld te gaan van een duidelijke omschrijving van hetgeen de alternatieve aanbidding inhoudt.
- 4.2 Het staat een aanbesteder vrij alternatieve prijsaanbiedingen buiten beschouwing te laten. Indien de alternatieven zijn opgenomen in de prijsaanbidding die is ingediend op grond van het bestek, worden deze altijd buiten beschouwing gelaten.

#### **Artikel 5 Inschrijving onder voorwaarden**

- 5.1 Indien aan een inschrijving door de inschrijver voorwaarden worden verbonden, kan de aanbesteder deze buiten beschouwing laten.

#### **Artikel 6 Inrichting begroting**

- 6.1 De in artikel 3 lid 1 onder b. van dit reglement bedoelde begroting dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:
- a. De samenstelling moet overeenkomstig de volgorde van het bestek zijn.
  - b. Er moet onderscheid worden gemaakt tussen de kostensoorten "directe kosten" (materialen, arbeid, materieel en onderaanneming) en "indirecte kosten" (algemene bedrijfskosten, algemene bouwplaatskosten e.d.).
  - c. Alle toeslagen voor winst en risico moeten apart zichtbaar zijn.
  - d. Alle directe kosten die bij een in het bestek vermelde ingreep benodigd zijn, moeten worden gespecificeerd in uurloon, materiaal, materieel en onderaanneming.
- 6.2 De aanbesteder is gerechtigd een prijsaanbidding, die niet gepaard gaat met een volgens lid 1 van dit artikel ingerichte begroting, buiten beschouwing te laten.

#### **Artikel 7 De aanbesteding**

- 7.1 De aanbesteding geschiedt bij inschrijving en vindt plaats op het tijdstip en plaats als in de uitnodigingsbrief aangegeven. Het in artikel 3.1 onder a bedoelde inschrijvingsbiljet dient in een enveloppe te zijn gesloten.
- 7.2 Het risico van niet tijdige aanwezigheid berust volledig bij de inschrijvers.
- 7.3 Inschrijvers die op het in lid 1 van dit artikel bedoelde tijdstip niet aanwezig zijn worden van deelname aan de aanbesteding uitgesloten, tenzij de betrokken inschrijver ervoor heeft zorggedragen, dat de in artikel 3.1 en (eventueel) artikel 3.3. van dit reglement bedoelde stukken vóór het vorenbedoelde aanvangstijdstip van de aanbesteding door de aanbesteder compleet en leesbaar zijn ontvangen, dan wel de aanbesteder redenen aanwezig acht om alsnog deelname toe te staan. In het laatste geval wordt het aanvangstijdstip verlaet.

- 7.4 Indien één of meerdere inschrijvers niet deelnemen aan de aanbesteding, is de aanbesteder gerechtigd de aanbesteding te verdagen, wanneer het aantal inschrijvers dat wel inschrijft in relatie tot het aantal uitgenodigde inschrijvers naar het oordeel van de aanbesteder dermate gering is, dat aan het beoogde concurrentie-effect van de aanbesteding moet worden getwijfeld. Alsdan is de aanbesteder gerechtigd in plaats van de niet verschenen inschrijvers gegadigden te zoeken. De enveloppen met inschrijvingsbiljetten van de deelnemende inschrijvers zullen in een dergelijk geval ongeopend worden teruggegeven. Zij zullen zo snel mogelijk op de hoogte worden gesteld van de nieuwe datum van aanbesteding.
- 7.5 Op het in lid 1 van dit artikel bedoelde aanvangstijdstip worden de enveloppen door de aanbesteder in willekeurige volgorde geopend in aanwezigheid van de verschenen inschrijvers.
- 7.6 De aanbesteder leest de namen van de inschrijvers duidelijk op alsmede de in de inschrijvingsbiljetten genoemde bedragen. Vervolgens leest hij de namen en de bedragen op als vermeld in eventuele inschrijvingsbiljetten die betrekking hebben op alternatieve aanbiedingen.
- 7.7 Indien een prijs zowel in cijfers als in letters wordt vermeld en deze niet met elkaar overeenstemmen, geldt de prijs in letters.
- 7.9 Van het afloop van de aanbesteding wordt proces-verbaal opgemaakt. Het proces-verbaal wordt door de aanbesteder ondertekend.

#### **Artikel 8 Niet doorgaan werk**

- 8.1 De aanbesteder is niet verplicht het werk, waarvoor is aanbesteed, op te dragen.

#### **Artikel 9 Reëel onderhandelen**

- 9.1 De aanbesteder is gehouden zich naar de eisen van de redelijkheid en billijkheid in te spannen om met de inschrijver die het beste aan de door hem gestelde gunningscriteria voldoet tot de sluiting van een aannemingsovereenkomst te komen.
- 9.2 De inschrijver die naar het oordeel van de aanbesteder het beste aan de gehanteerde gunningscriteria voldoet, is gehouden op reële basis over zijn prijsaanbieding te onderhandelen en zich in het bijzonder in te spannen, wanneer zijn prijsaanbieding boven het beschikbare budget van de aanbesteder ligt, dit budget haalbaar te maken. Dit houdt mede in, dat zal kunnen worden onderhandeld over het prijsniveau. De inschrijver dient bereid te zijn eraan mee te werken, dat materialen en/of onderaannemersprijzen in de begroting worden vervangen, waarna het prijseffect daarvan volledig zal worden doorberekend naar de eindprijs.

#### **Artikel 10 Rekenvergoeding**

- 10.1 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in de uitnodigingsbrief, wordt de inschrijvers door de aanbesteder geen rekenvergoeding ter beschikking gesteld.

---

#### Artikel 11 Gestanddoeningstermijn

- 11.1 De inschrijver moet zijn inschrijving gestand doen gedurende de in de uitnodigingsbrief genoemde termijn. Is een degelijke termijn niet genoemd in de uitnodigingsbrief, dan geldt een termijn van 60 kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag, waarop de aanbesteding heeft plaatsgevonden.
- 11.2 Indien de laatste dag van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens een voor de aanbesteder van belang zijnde collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere vrije dag valt, eindigt de termijn op de eerstvolgende werkdag.

#### Artikel 12 Zekerheid

- 12.1 Tot gunning van het werk zal slechts worden overgegaan aan die inschrijver, die vóór de gunning een bankgarantie c.q. een bereidverklaring van een bank tot het afgeven van zo'n garantie ter hoogte van het in de uitnodigingsbrief, bestek of technische werkschrijving genoemde bedrag kan overleggen.
- 12.2 Tot gunning van het werk zal slechts worden overgegaan aan die inschrijver, die schone verklaringen omtrent zijn betalingsgedrag (niet ouder dan 3 maanden) van zowel de belastingdienst als bedrijfsvereniging kan overleggen, die beschikt over een G-rekening, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, beschikt over een vestigingsvergunning, is aangesloten bij een bedrijfsvereniging en is geregistreerd voor de loonbelasting.

#### Artikel 13 Geschillen

- 13.1 Een geschil tussen de betrokkenen bij een aanbesteding beheerst door dit reglement kan door de meest gerede partij worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter binnen het arrondissement waarbinnen de aanbesteder is gevestigd.
-