

Vooraankondiging

# AANBESTEDINGEN ALGEMEEN ONDERHOUD



## 1. Introductie

1.1 Algemeen

1.2 Wonen Limburg

1.3 De aanbestedingen

1.4 Contract

## 2. De opgave

2.1 Onderhoudsactiviteiten

2.2 Onderhoudsopgave

2.3 Werkpakketten

## 3. De procedure

3.1 Algemeen

3.2 Selectieproces

3.3 Gunningsproces



# INTRODUCTIE

## 1.1 Algemeen

Wonen Limburg staat aan de vooravond van een ingrijpende verandering in de manier waarop zij om gaat met haar vastgoedportefeuille. Middels het traject Integrale Dienstverlening Onderhoud wil Wonen Limburg de wijze waarop zij haar vastgoed beheert en onderhoud anders vormgeven en inrichten. Dit betekent dat de organisatie, onderhoud op een voor haar nieuwe wijze wil definiëren, taken en verantwoordelijkheden opnieuw wil gaan verdelen en in plaats van de onderhoudsmarkt te vertellen wat zij nodig heeft, op zoek wil naar schouderpartners om mee samen te werken. Al deze wijzigingen komen bij elkaar samen in drie aanbestedingstrajecten waarmee Wonen Limburg haar algemene onderhoudsportefeuille per 1 januari 2023 vrijwel volledig opnieuw gaat contracteren.

Het doel van deze vooraankondiging is het voorbereiden van de markt op de onderhoudsvraag van Wonen Limburg en marktpartijen de gelegenheid geven zich op tijd te organiseren door samenwerkingsverbanden te onderzoeken en eventueel te vormen.

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Deze vooraankondiging is slechts bedoeld de markt te informeren over de aanstaande aanbestedingen. Wonen Limburg behoudt zich het recht voor de opzet van de aanbestedingen te wijzigen of de aanbestedingen tussentijds op te schorten of te beëindigen en al dan niet een nieuwe aanbestedingsprocedure te starten.

## 1.2 Wonen Limburg

Wonen Limburg is de grootste woningcorporatie van Limburg met 26.000 woningen en 3.000 eenheden overig vastgoed. De woningcorporatie is actief in heel de provincie Limburg en een deel van Zuidoost-Brabant. Het hoofdkantoor bevindt zich in Roermond en de organisatie bestaat uit 250 medewerkers.

Voor Wonen Limburg staat de bewoner centraal. Iedereen verdient het om een thuis te hebben. 'Thuis' betekent voor Wonen Limburg meer dan vier muren en een dak. Je wilt goed en betaalbaar kunnen wonen in een fijne omgeving. De basis voor een 'welkom thuis-gevoel' zit in een goede dienstverlening. Die begint bij het luisteren naar bewoners en partners en het handelen vanuit vertrouwen. Wonen Limburg vergroot het thuisgevoel door bewoners mee te laten bepalen hoe ze willen wonen. Samen met bewoners bouwt ze aan wijken, buurten en dorpen. Daarbij loopt Wonen Limburg niet weg voor haar verantwoordelijkheden en is zij op zoek naar partners die hetzelfde doen.

Het aanspreekpunt voor alle (potentiële) gegadigden voor deze aanbestedingen is H. Schurgers (Hans.Schurgers@wonenlimburg.nl), Inkoopstrategie bij Wonen Limburg.

Het is (potentiële) gegadigden niet toegestaan met (andere) medewerkers van de Opdrachtgever of adviseurs van de Opdrachtgever over de Aanbestedingsprocedure en het Werk te communiceren, anders dan na schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever.

### 1.3 De aanbestedingen

Wonen Limburg heeft ervoor gekozen haar onderhoud in drie werkpakketten onder te brengen, te weten;

- **Werkpakket 1: Buitenschil en Algemene ruimte,**
- **Werkpakket 2: Installaties; en**
- **Werkpakket 3: Bij de bewoner binnen.**

De drie werkpakketten worden in drie verschillende aanbestedingstrajecten ondergebracht. Alle drie de aanbestedingen lopen gelijktijdig aan elkaar met als doel het komen tot overeenkomsten met meerdere opdrachtnemers per werkpakket voor ingang per 1 januari 2023. Per werkpakket wordt de totale onderhoudsopgave opgedeeld in meerdere regionale percelen.

Vanwege de omvang en de verwachting dat woningcorporaties op korte termijn worden aangewezen als publiekrechtelijke instellingen, worden de Werken Europees aanbesteed. Wonen Limburg heeft voor alle drie de aanbestedingen gekozen voor de procedure van de concurrentiegerichte dialoog.

### 1.4 Contract

Wonen Limburg heeft de ambitie om nog beter samen te werken met leveranciers in de onderhoudsmarkt. In plaats van uitvragen wat zij nodig heeft wil zij juist samen met de markt bepalen wat er noodzakelijk is om haar vastgoed in stand te houden en te verbeteren. Om deze ambitie te halen wil Wonen Limburg met haar toekomstige onderhoudspartners, onderhoudscontracten met prestatie-eisen aangaan. Deze contracten sturen voor instandhouding op een door Wonen Limburg vooraf gedeelde set conditiescores en te voorkomen gebreken op gebouwelement niveau, conform de methodiek uit NEN 2767. En in het geval van verbeterprogramma's op kwalitatieve prestatie afspraken – bijvoorbeeld een te realiseren energieprestatie voor een bepaalde serie complexen. Op deze manier wil Wonen Limburg leveranciers niet langer vertellen wat ze moeten doen, maar juist de ruimte geven om de meest efficiënte en effectieve manier van onderhoud zelf te bepalen.

Voor Wonen Limburg betekent het maken van prestatieafspraken dat er resultaatgericht wordt gewerkt en wordt geëvalueerd. Op basis van geleverde prestaties zijn er cyclische go/no-go momenten met leveranciers op basis waarvan Wonen Limburg de samenwerking kan voortzetten of kan beëindigen. Wonen Limburg is voornemens per perceel afspraken te maken met één gegadigde voor een onderhoudsperiode van 7 tot maximaal 10 jaar. Om financieel-administratieve redenen zijn er per perceel vanuit de opdrachtgever twee contracthouders: de Toegelaten Instelling Stichting Wonen Limburg voor de DAEB-portefeuille binnen het perceel en Accent voor de niet-DAEB portefeuille binnen het perceel. Er is een mogelijkheid dat na 7 jaar Accent zal verzelfstandigen.

# DE OPGAVE

## 2.1 Onderhoudsactiviteiten

Tot voor kort hanteerde Wonen Limburg drie hoofdcategorieën voor onderhoud, te weten: Niet-planmatig onderhoud, Planmatig onderhoud en Energie. In het kader van het traject Integrale Dienstverlening Onderhoud heeft Wonen Limburg deze onderhoudsdefinities geëvalueerd en besloten nieuwe definities aan te nemen, die dichterbij het handboek Marktwaardering 2020 liggen om onderhoud beter te kunnen demarqueren en de herkenbaarheid van haar definities in de markt te vergroten. In onderstaande figuur zijn de nieuwe definities in onderlinge relatie met elkaar uiteengezet.

Onderhoud						
Instandhouding		Verbeteringen		Buiten scope		
Repareren	Planmatig en preventieve werkzaamheden	Programmatische verbetering	Huurders onderhoud	Abnormale omstandigheden, calamiteiten, onvoorzien	Ingrijpende verbouwing, renovaties	Gebruiksklaar maken

Figuur 02.01: Definities onderhoud Wonen Limburg

De grote pijlers binnen onderhoud definieert Wonen Limburg als Instandhouding en Verbeteringen. Onder instandhouding worden alle werkzaamheden bedoeld die noodzakelijk zijn om complexen en elementen van complexen in de bestaande conditie te houden. Hieronder vallen zowel reparaties, zoals het repareren van een lekkend dak, als planmatige / preventieve werkzaamheden als het jaarlijkse onderhoud van een cv-ketel.

Onder de pijler verbeteren verstaat Wonen Limburg alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn om een complex of elementen van een complex technisch of functioneel te verbeteren. Deze verbeteringen kunnen voortkomen uit een verbeterprogramma als het isoleren van een dak of gevel. In ieder geval zal het verduurzamingsprogramma van Wonen Limburg onderdeel uitmaken van het hier bedoelde verbeterprogramma. Maar ook andersoortige verbeter- en innovatieprogramma's kunnen onderdeel uitmaken van dit deel van de opgave. Daarnaast vallen hieronder activiteiten in het kader van huurders geïnitieerd onderhoud, waaronder zowel onderhoudsactiviteiten ten tijde van mutaties vallen, inclusief de vervanging van badkamers, keukens en toiletten, als onderhoudsactiviteiten aan de binnenkant van de woning op verzoek van de huurder, natuurlijk passend binnen de beleidslijn van Wonen Limburg.

De werkpakketten omvatten alle activiteiten op het vlak van instandhouding en verbeteringen aan de elementen waarop dat pakket betrekking heeft.

## 2.2 Onderhoudsopgave

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de totale onderhoudsopgave die Wonen Limburg met de drie aanbestedingen voor algemeen onderhoud wil contracteren. Op basis van de uitgaven uit 2020 schat Wonen Limburg de grootte van het volume per werkpakket per jaar op dit moment als volgt in:

Werkpakket 1: Buitenschil en algemene ruimte	+/- € 25 miljoen
Werkpakket 2: Installaties	+/- € 20 miljoen
Werkpakket 3: Bij de bewoner binnen	+/- € 15 miljoen

## Percelen

Om risico's te spreiden, is Wonen Limburg voornemens de opgave per werkpakket onder te verdelen in meerdere regionale percelen. Voor werkpakketten 1 en 3 zal naar verwachting een regionale verdeling van zeven of acht percelen worden aangehouden. Voor werkpakket 2 is een grofmaziger clustering voorzien, met een verwachte verdeling in drie of vier percelen.

De definitieve perceel indeling per werkpakket wordt bekend bij de start van de selectieprocedure.

Voor alle drie de werkpakketten geldt dat een potentiële aanmelder die geselecteerd wordt voor de gunningsfase zich voor maximaal twee percelen binnen een werkpakket mag inschrijven. Indien de aanmelder in aanmerking wil komen voor twee percelen zal hij in de selectiefase aantoonbaar moeten maken dat hij zelfstandig of in samenwerking met andere partijen het volume van twee percelen aan kan. Onder deze zelfde voorwaarde is het aanmelder toegestaan zich voor verschillende werkpakketten in te schrijven.

Het is voor Wonen Limburg van belang dat leveranciers niet voor een disproportioneel aandeel van de eigen omzet afhankelijk zijn van de opdrachten van Wonen Limburg. Gedurende de selectieprocedure wordt er een procentueel limiet van de eigen omzet vastgesteld die partijen maximaal met opdrachten van Wonen Limburg mogen genereren.

## 2.3 Werkpakketten

In onderstaande overzicht wordt per werkpakket een indruk gegeven van de belangrijkste te onderhouden elementen. Voor werkpakketten 1 en 2 gaat het om de hierboven beschreven combinatie van instandhouding en verbeteractiviteiten, exclusief huurders geïnitieerd onderhoud. Voor werkpakket 3 is er geen sprake van planmatige activiteiten, maar wordt voor onderhoud in het kader van instandhouding alleen correctief onderhoud voorzien, en de hierboven beschreven activiteiten in het kader van huurder geïnitieerd onderhoud. Ook hier geldt dat er verbeterprogramma's worden geïnitieerd, onder andere op het vlak van duurzaamheid.

### Werkpakket 1: Buitenschil en Algemene ruimte

#### Buitenschil

- Daken (inclusief openingen, afwerkingen en uitrusting);
- Buitenwanden;
- Trappen, balustrades en hellingen;
- Schilderwerk.

#### Algemene ruimte

- Binnenwanden;
- Vloeren;
- Trappen, balustrades en hellingen;
- Plafonds;
- Schilderwerk.

### Werkpakket 2: Installaties

#### Elektrotechnische installaties

- Lichtkrachtinstallatie;
- Algemene verlichting;
- Verdeelinrichting;
- Schakel infra;
- Meterkasten;
- PV-installaties.

#### Werktuigkundige installaties

- Boilers;
- Geisers;
- Cv-Installaties;
- CLV kanalen;
- WKO installaties;
- WKK Installaties;
- WTW installaties;
- Koelsystemen;
- Gebouwbeheersystemen.

#### **Werkpakket 3: Bij de bewoner binnen**

- Binnenwanden;
- Vloeren;
- Plafonds;
- Keukens;
- Sanitair;
- Klein loodgieterswerk;
- Klein installatiewerk.

# DE PROCEDURE

## 3.1 Algemeen

Wonen Limburg heeft gekozen voor een concurrentiegerichte dialoog, met als doel na te gaan en te bepalen welke middelen geschikt zijn om zo goed mogelijk aan haar behoeften te voldoen.

De aanbesteding verloopt door middel van twee fases, te weten de selectiefase en de gunningsfase. In de selectiefase wordt de kwaliteit van de aanbieder getoetst en in de gunningsfases de kwaliteit van de aanbieding. In dit hoofdstuk wordt de procedure toegelicht, die zal plaatsvinden aan de hand van onderstaande planning:

Selectiefase	
Aankondiging op Negometrix	17 januari 2022
Publicatie selectieleidraden	17 januari 2022
Uiterste datum voor ontvangst vragen ten behoeve van de nota van inlichtingen	28 januari 2022
Publiceren nota van inlichtingen	11 februari 2022
Uiterste datum ontvangst aanmelding	25 februari 2022
Bekendmaking selectiebesluit	18 maart 2022
Einde bezwaartermijn tegen selectiebesluit	10 kalenderdagen na bekendmaking selectiebesluit

Gunningsfase	
Uitnodiging voor gunningsfase	28 maart 2022
Doorlooptijd gunningsfase	28 maart 2022 - 30 september 2022
Dialoogrondes	n.t.b.
Indienen inschrijving	5 augustus 2022
Bekendmaken voornemen tot gunning	12 september 2022
Einde bezwaartermijn tegen gunningsbesluit	2 oktober 2022
Definitieve gunning	3 oktober 2022
Ondertekenen overeenkomst	10 oktober 2022
Ingangsdatum overeenkomsten	1 januari 2023

Bovenstaande planning is indicatief, Wonen Limburg behoudt zich het recht voor de planning aan te passen.

### 3.2 Selectieproces

In de selectiefase melden de gegadigden zich aan en selecteert Wonen Limburg de meest geschikte gegadigden op basis van de aanmeldingsvoorwaarden, de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria. In de selectiefase zal Wonen Limburg selectiecriteria hanteren die aanmelders toetst of zij voldoende ervaring hebben met de werkzaamheden en de volumes die in de percelen van de verschillende werkpakketten worden uitgevraagd. Ook aspecten als sociaal ondernemen worden in de selectiefase meegenomen. De beoordeling vindt plaats op basis van door de gegadigden verstrekte gegevens. De selectiefase leidt tot de vaststelling van de gegadigden die voor de gunningsfase worden uitgenodigd.

Aanmelders kunnen zowel bestaan uit zelfstandige bedrijven als samenwerkingsverbanden tussen bedrijven in de vorm van consortia. Wonen Limburg zal voor bepaalde onderdelen zelf leveranciers contracteren waarmee gecontracteerde partijen samen moeten werken.

### 3.3 Gunningsproces

In de gunningsfase worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd tot het deelnemen aan de dialoog en het doen van een inschrijving. Wonen Limburg maakt gebruik van de mogelijkheid om de dialoog en inschrijving in opeenvolgende fasen te laten verlopen.

Bij aanvang van de gunningsfase levert de opdrachtgever naast de gunningsleidraad in ieder geval de volgende informatie aan:

- Vraagspecificaties van het onderhoud voor de verschillende werkpakketten;
- Concept overeenkomsten voor de percelen van de werkpakketten;
- Gebundelde informatie waarmee de gegadigden de huidige staat van het onderhoud van Wonen Limburg per perceel van elk werkpakket kunnen inventariseren;
- Uitgangspunten voor verbeterprogramma's van de verschillende werkpakketten.

Het gunningscriterium is beste prijs-kwaliteitverhouding en zal naar verwachting bestaan uit de onderdelen 'kwaliteit' en 'prijs'. De definitieve subgunningscriteria en beoordelingscriteria worden nader uitgewerkt in de gunningsleidraad.