

BOUWSTROOMSTEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

Een feitelijke beschrijving van de aanpak

Referentie: B000975/20210430/JPo

SOFTWARE
MANAGEMENT EN ADVIES
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK

INHOUD

- Opstart
- Doelstelling
- Organisatie
- Voortraject
- Overeenkomst
- Aanbesteding en beoordeling
- Gunningscriterium
- Planning
- Draagvlak en voorlichting

OPSTART



Gezamenlijk initiatief van corporatiebestuurders en wethouders



Gezamenlijke doelstelling



Externe kosten gezamenlijk betaald



Twee sporen



Twee woningtypen

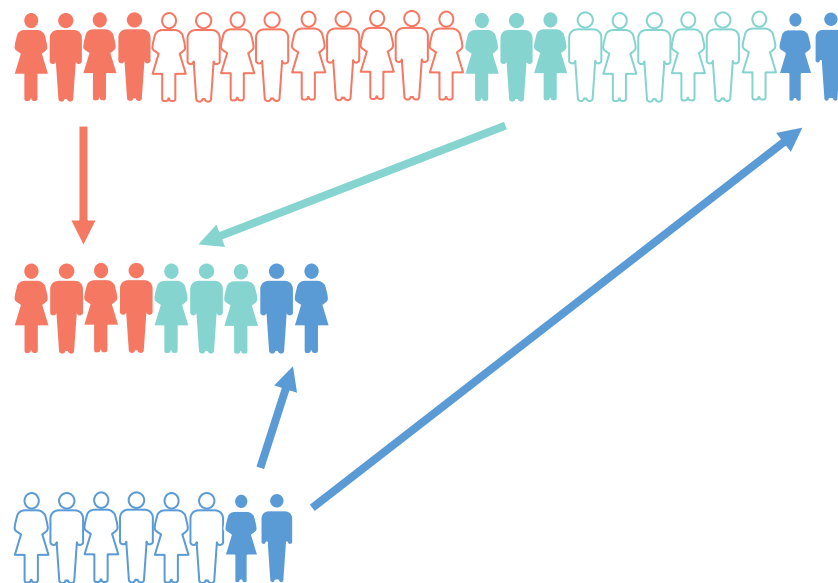
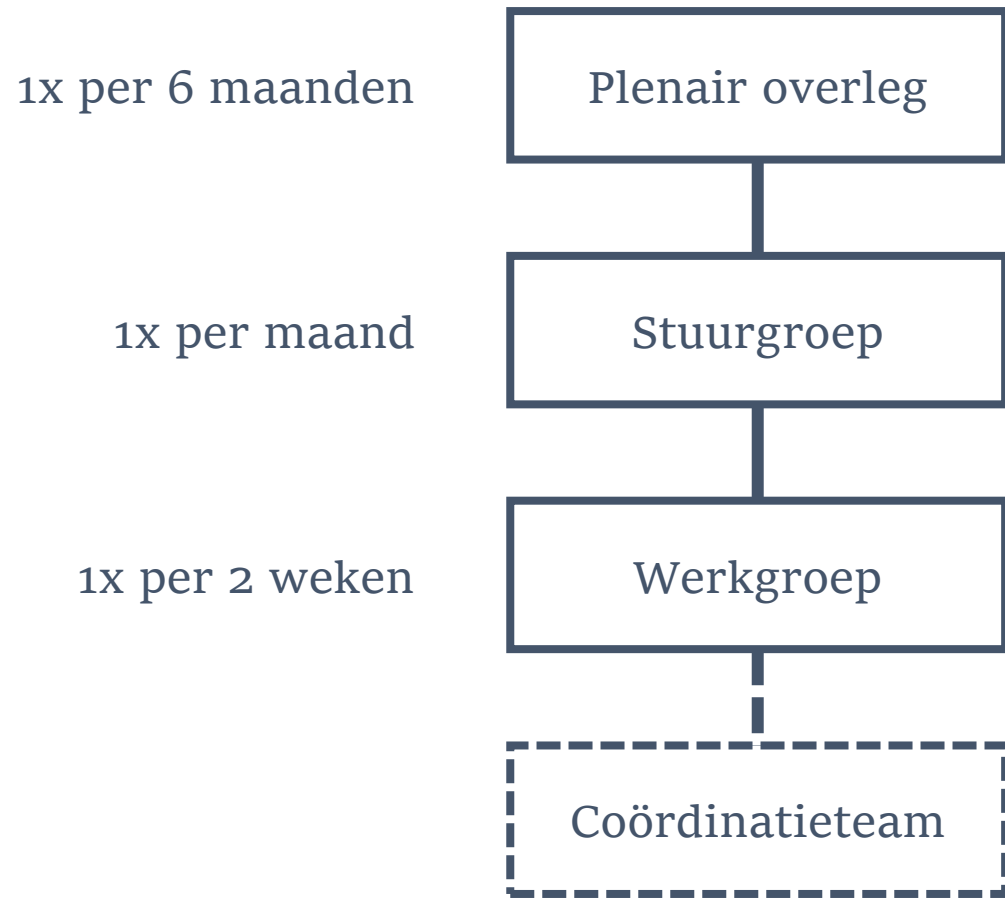


Geen intentie- of samenwerkingsovereenkomst

DOELSTELLING

Door **coördinatie, vraagbundeling en vraagharmonisatie**
de **betaalbaarheid** van sociale huurwoningen
verbeteren
en het **snelheid** waarmee woningen worden
gerealiseerd verhogen.

ORGANISATIE



VOORTRAJECT

Drie thema's in werkgroep

1. Locaties
2. RO-procedures
3. Aanbestedingsdocumenten

Aanbestedingsdocumenten

- Consensus over o.a.
 - Proces- vs. productinnovatie
 - Contractvorm en -voorwaarden, wijze van specificeren
 - Procedure en criteria
- Voorkomen van eisenstapeling
- Juridische beoordeling

OVEREENKOMSTEN

- Raamovereenkomst geeft afnamerecht, maar geen afnameplicht
- Looptijd raamovereenkomsten 3 jaar (uitvoering kan langer duren)
- Aannemingsovereenkomsten o.b.v. model D&B-overeenkomst Aedes
- Geen meerjarig onderhoud
- Gemeente geen contractpartij, niet in raamovereenkomsten en ook niet in aannemingsovereenkomsten






OVEREENKOMSTEN (2)

Raamovereenkomst
13 woningcorporaties
en bouwbedrijf A






leidt tot

-  Aannemingsovereenkomst
woningcorporatie 1 en bouwbedrijf A
-  Aannemingsovereenkomst
woningcorporatie 2 en bouwbedrijf A
-  Enzovoort

Raamovereenkomst
13 woningcorporaties
en bouwbedrijf B



leidt tot

-  Aannemingsovereenkomst
woningcorporatie 1 en bouwbedrijf B
-  Aannemingsovereenkomst
woningcorporatie 2 en bouwbedrijf B
-  Enzovoort

AANBESTEDING

- Private aanbestedingsprocedure
- Openbare selectiefase
- Gezocht naar conceptaanbieders
- Twee percelen: grondgebonden en gestapeld
- Per perceel ≤ 5 gegadigden (deels overlap)
- Overlegprocedure (concurrentiegerichte dialoog)
- Overleg in twee rondes (gestapeld werden er drie)
- Oplossingsrichtingen en conceptinschrijvingen bespreken
- Flexibiliteit in eisen (gezamenlijke zoektocht)



BEOORDELING

- Beste prijs-kwaliteitsverhouding
- Beoordeling door werkgroep met afvaardiging van stuurgroep
- Adviseurs van de beoordelingscommissie:
 - Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
 - Coördinatieteam wonen SGE
- Gunning niet op basis van formules
- Uitslag schriftelijk onderbouwd en in persoonlijke gesprekken toegelicht

GUNNINGSCRITERIUM

Subgunningscriterium prijs

- prijs van basiswoning
- prijs van verplicht aan te bieden opties*
- toeslag voor project specifieke aanpassingen
- geraamde onderhoudskosten
- volumekorting

* o.a. NOM, bodembron, groter keukenblok en bankgarantie

Subgunningscriterium kwaliteit

- architectonische en installatietechnische kwaliteit
- aanpasbaarheid
- social return
- doorlooptijd

Productiemethode van bouwbedrijven speelde geen (rechtstreekse) rol

PLANNING

- Ontstaan van initiatief: begin 2019
- Start werkgroep: najaar 2019
- Start selectiefase: 4 juni 2020
- Start gunningsfase: 10 juli 2020
- Inschrijvingen: 30 oktober 2020
- Bekendmaking voorlopig gunningsbesluit: 26 november 2020
- Ondertekening raamovereenkomsten: februari 2021

DRAAGVLAK EN VOORLICHTING



Media

Bij start selectiefase (juni 2020)



Ambtenaren en corporatiemedewerkers

Met alle bouwbedrijven
Tijdens aanbesteding (oktober 2020)



Corporatiebestuurders en wethouders

Met winnende bouwbedrijven
Bij definitief vaststellen uitslag aanbesteding (januari 2021)



Media

Bij bekendmaking uitslag aanbesteding (januari 2021)

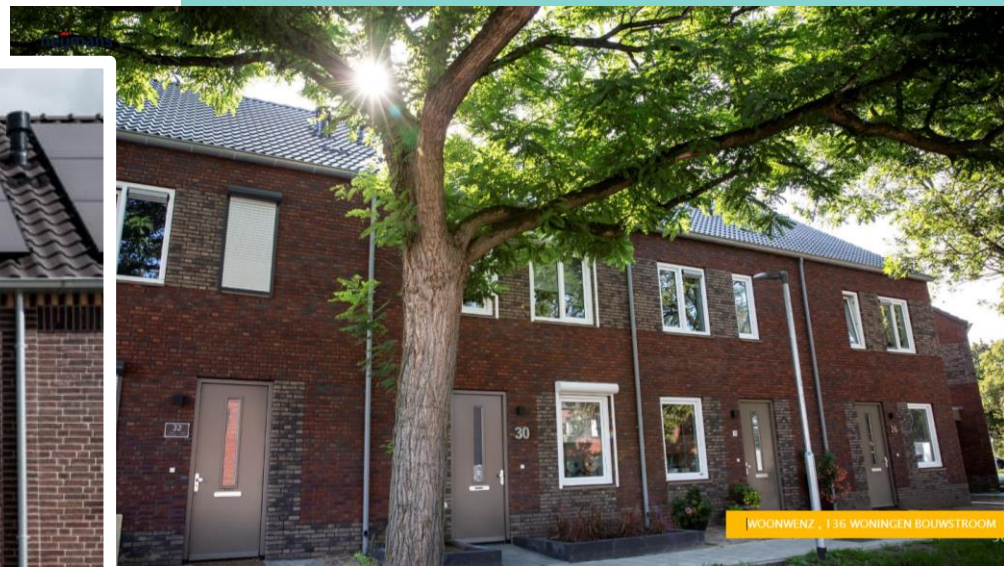


Ambtenaren en corporatiemedewerkers

Met winnende bouwbedrijven
Na afloop van aanbesteding (februari 2021)

RESERVEDIA'S

BRINK





BETREK GEMEENTEN ERBIJ

- Eisendifferentiatie voorkomen (conflicteert met vraagharmenisatie)
- Eisenstapeling voorkomen (conflicteert met betaalbaarheid)
- Bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen etc. afstemmen op het uitgevraagde/gecontracteerde product
- Prioriteren in ruimtelijke ordeningsprocedures
- Efficiënter doorlopen procedures omgevingsvergunning
- Weerstand tegen c.q. misvattingen over standaardisatie wegnemen
- Voorkomen bouwclaims