

IN DIT NUMMER

- » Uit de praktijk: teken tijdig protest aan
- » Woningcorporaties aanbestedingsplichtig
- » Bouwrecht: service van de zaak?

Uit de praktijk: teken tijdig protest aan

Een inschrijving wordt door de aanbesteder afgewezen omdat de referentieprojecten niet aan de gestelde omzeteis voldoen. Door tijdig protest aan te tekenen tegen de hoge omzeteis had de installateur wél kans gemaakt.

De case

Een installateur schrijft in voor de aanleg van een zeer specifieke technische installatie. De aanbesteder vraagt om twee referentieprojecten van een substantiële omvang. De installateur heeft jarenlange ervaring met de aanleg van de gevraagde installaties, maar heeft maar één referentieproject dat aan de gestelde omzeteis voldoet. Omdat hij deze omzeteis te hoog vindt, besluit de installateur in te schrijven met een aantal referentieprojecten die onder de gevraagde omzeteis blijven. Bij de aanbesteding is hij de laagste inschrijver. Toch ontvangt de installateur een afwijzingsbrief: de aanbesteder heeft de inschrijfstukken beoordeeld en geconstateerd dat hij niet voldoet aan de referentie-eis.

De beoordeling

Is dat terecht? Helaas wel. De installateur heeft een inschrijving gedaan die niet aan de eisen voldeed, ongeacht zijn uitleg. Daardoor is de inschrijving uiteindelijk ongeldig. En dan is het niet meer mogelijk om tegen de selectie-eisen te protesteren. Als de installateur vóór de inschrijving tegen de omzeteis had geprotesteerd,



dan had deze zaak heel anders kunnen verlopen. De aanbesteder had de eis moeten bijstellen, zo nodig door interventie van SMI.

Conclusie

Wees dus kritisch op de aanbestedingsstukken en protesteer tijdig bij de aanbesteder. De nota van inlichtingenronde is bij uitstek het moment om bezwaar te maken tegen dit soort te hoge eisen (disproportionele eisen).

Woningcorporaties sinds 1 januari 2011 aanbestedingsplichtig?

Sinds 1 januari moeten woningcorporaties de bouw van maatschappelijk vastgoed, waarvoor staatssteun is ontvangen, boven een bepaalde drempel aanbesteden. De regels zullen uiteindelijk in een wet worden opgenomen.

Sinds 1 januari is de *'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting'* van kracht. Deze regeling verplicht corporaties om de bouw van maatschappelijk vastgoed met een waarde vanaf € 4.845.000,- aan te besteden, »



» indien daarvoor staatssteun is ontvangen. Wat precies onder 'maatschappelijk vastgoed' valt, is te vinden op de website van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Sociale woningbouw

Na goede bestudering van de regeling blijkt dat dit geen consequenties voor de sociale woningbouw zal hebben. Bij de bouw van andere gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals buurthuizen en buitenschoolse centra, verandert er eveneens weinig. Deze worden doorgaans aanbesteed door gemeenten en scholen, al dan niet in combinatie met corporaties. Zij zijn al verplicht deze werken gereguleerd aan te besteden. Als woningcorporaties opdrachtgever worden van deze werken, blijft de opdracht tot realisatie dus aanbestedingsplichtig vanaf de Europese drempel à € 4.845.000,-.

Geen gevolgen voor bouw verzorgingstehuizen

Moet een corporatie ook de bouw van verzorgingshuizen Europees aanbesteden? Nee, want verzorgingshuizen vallen niet onder de noemer 'maatschappelijk vastgoed'. Verzorgingshuizen worden gerekend tot de woningbouw en daarvoor zijn corporaties niet aanbestedingsplichtig.

Drempelbedrag

Hoe woningcorporaties om moeten gaan met aanbestedingen onder het drempelbedrag is niet in de regeling vastgelegd. Corporaties kunnen kiezen tussen openbare of niet-openbare aanbesteding (met preselectie), of onderhandse aanbesteding. Bij de onderhandse aanbesteding vraagt de corporatie meerdere offertes op.

Bouwrecht: service van de zaak?

Een servicegericht installatiebedrijf zegt aan de opdrachtgever van een nieuwbouwproject toe om in de wintermaanden kosteloos bouwwarmte te leveren. Maar wat als de bouw uitloopt en de winter vroeg komt?

De case

Een installateur neemt voor de nieuwbouw van een kantoor de complete w-installatie aan conform het bestek. De contracten worden getekend en de bouw gaat van start. In september vraagt de opdrachtgever of de installateur de nodige bouwwarmte kan leveren voor het geval de winter toeslaat. Dit is niet in het bestek opgenomen, maar de installateur ziet geen problemen in de planning en de installaties kunnen zonder extra kosten in werking gesteld worden. De installateur zegt toe de bouwwarmte te zullen leveren zonder extra kosten. De opdrachtgever bevestigt deze afspraak schriftelijk.

In december arriveert de winter en zakt de temperatuur tot -10°C. Op dat moment is de technische ruimte bouwkundig nog niet klaar. Maar de installateur wordt gehouden aan het leveren van bouwwarmte en zelfs aan het leveren/

bekostigen van eventuele alternatieve energie om te kunnen stoken. In overleg met de opdrachtgever wordt een tijdelijke gasinstallatie aangelegd en worden de definitieve ketels provisorisch aangesloten. De installateur draait op voor de kosten van de tijdelijke voorzieningen en het provisorisch aansluiten. De installateur heeft een wrange nasmaak.

Wat ging er mis?

Bij de toezegging om bouwwarmte te leveren, heeft de installateur het verloop van de bouw te optimistisch ingeschat. Hij heeft geen rekening gehouden met uitloop en de vroege winter. De installateur had er beter aan gedaan de omstandigheden te schetsen waaronder hij kosteloos voor bouwwarmte kon zorgen. Daarmee had hij zich servicegericht opgesteld en toch een grens getrokken. De installateur had er ook verstandig aan gedaan zijn 'service van de zaak', maar ook de omstandigheden waaronder hij dit gebaar kon maken, vast te leggen. Dus schroom niet om, net zoals de opdrachtgever, te kiezen voor een zakelijke opstelling en afspraken goed vast te leggen.

Colofon

SMI mail is een uitgave van UNETO-VNI en verschijnt 10 keer per jaar.
Redactie: Margreet van Deurzen
Eindredactie en opmaak: CommSa BV, Pijnacker
Meer informatie: Pieter van den Eijnden of Margreet van Deurzen
T 079 325 06 50 | E info@smiweb.nl | W www.smiweb.nl