

Nijestee i

Het moet anders

Uitvraag voor het selecteren van een strategische partner voor

- realiseren van nieuwe woningen
- nieuwe innovatieve oplossingen



Inhoud

Deel één, onze opgave	3
De uitvoering	4
1. Realisatie, selecteren van een partner voor het realiseren van nieuwe woningen	4
2. Innovatie, selecteren van partners om samen innovatieve ideeën te vinden	4
De kaders	4
Looptijd samenwerking	4
Perspectief op productie	4
Hoe ziet Nijestee het gewenste resultaat	5
Wat is daarvoor nodig? (Denken we....)	5
Realisatiepartner	5
Innovatiepartner	6
Deel twee, de procedure	7
Uitvraag en inschrijven realisatiepartner	8
Aanbestedingsplicht	9
Planning selectie realisatiepartner	9
Uitvraag en inschrijven innovatiepartner	10
Planning selectie innovatiepartner	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel één, onze opgave

We bieden een thuis...

Nijestee is een woningcorporatie die mensen met verschillende achtergronden en maatschappelijke posities de mogelijkheid biedt om zelf te kiezen. Ons aanbod is divers, in vrijwel alle wijken van de stad Groningen bieden we woningen die als thuis voelen. Want de basisbehoefte voor ieder mens is een veilige en voorspelbare omgeving. Zowel binnenhuis als in de directe leefomgeving; ook de straat en buurt zijn belangrijk. Nijestee wil voorzien in deze behoefte. Daarom realiseren we comfortabele, duurzame en betaalbare woningen in gemengde wijken.

...en realiseren daarom comfortabele, duurzame en betaalbare woningen.

We willen dat wonen voor onze bewoners nu en in de toekomst haalbaar en betaalbaar is en blijft. We merken dat door de hedendaagse uitdagingen het steeds moeilijker is om huidige en toekomstige bewoners een comfortabel, duurzaam en betaalbaar thuis te geven. Want terwijl de vraag naar woningen toeneemt, raken grondstoffen op, zijn vakmensen steeds schaarser en het is wel duidelijk dat we zuiniger met het milieu moeten omgaan. Stuk voor stuk uitdagingen die zullen blijven bestaan in de woningmarkt en die het betaalbaar realiseren van woningen steeds moeilijker maken.

We werken vanuit een traditionele bouwketen...

Het realiseren van ons vastgoed doen we eigenlijk nog grotendeels op dezelfde, traditionele manier zoals we dat decennia geleden ook al deden. Veelal vanuit een herkenbaar en vertrouwde relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

..., maar bereiken de grens met huidige aanpak...

Met deze traditionele aanpak zijn wij, zo denken we, op termijn niet in staat om het hoofd te bieden aan de complexe opgave die voor ons ligt. Want als je doet wat je deed, dan krijg je wat je kreeg. Daarom richten we ons nu op het nadenken over nieuwere manieren van samenwerken en realiseren.

...en zetten daarom nu de eerste stappen naar anders samenwerken...

Wij zien het als onze uitdaging en ambitie om die veilige, gezonde, duurzame en betaalbare (t)huizen te blijven realiseren! Voor nu en in de toekomst! Wij zien het als onze uitdaging én hebben de ambitie om de daarvoor noodzakelijke verandering te starten en te faciliteren.

... van theorie naar de praktijk...

Dat vraagt dat we anders naar de totale opgave gaan kijken. Is de traditionele wijze van hoe wij nu onze (nieuwbouw)woningen realiseren nog wel passend? Moeten we niet onze eigen rol daarin veranderen? Biedt het huidige bouwproces wel voldoende ruimte voor innovatie op het gebied van ketenintegratie, gebruik van data? Wij denken van niet. Wij denken dat we beter in staat zullen zijn om de benodigde verandering te maken als we dit samen doen.

- Samen nieuwe woningen realiseren.
- Samen nieuwe innovatieve ideeën vinden, bedenken, verbinden en integreren in het nieuwe proces.
- Samen continu verbeteren.

Het moet dus anders...

... maar hoe? We weten het niet. We kunnen het ook niet weten, want de oplossing ligt niet bij ons (alleen). Help ons door samen met ons de uitdaging aan te gaan. Als realisatiepartner of innovatiepartner of misschien wel als beide.

De uitvoering

Wij denken dat we voor onze opgave verschillende soorten partners nodig hebben. Deze zoektocht loopt via twee verschillende lijnen, realisatie en innovatie. We zoeken dan ook een realisatiepartner en innovatiepartners.

1. Realisatie, selecteren van een partner voor het realiseren van nieuwe woningen

Er is een directe behoefte aan nieuwbouwwoningen. We kunnen de realisatie daarvan niet vertragen door te zoeken naar *dé oplossing* en pas dan te beginnen. We zoeken daarom een partner die in staat is om onze nieuwbouwbehoefte voor de komende tijd te realiseren.

2. Innovatie, selecteren van partners om samen innovatieve ideeën te vinden

We hebben blijvend innovatieve ideeën nodig die ons helpen en inspireren om onze opgave te realiseren. Ideeën voor morgen, overmorgen, maar ook ideeën voor hoe we over 10 jaar samenwerken. Ideeën die we niet binnen de bouwketen vinden maar hoogstwaarschijnlijk wel daarbuiten. We zoeken daarvoor partijen, bedrijven met ideeën over processen, producten etcetera. Wij bieden de ruimte om deze ideeën onderdeel te laten worden van de nieuwe samenwerking.

De kaders

- Bewoners staan centraal: het draait allemaal om de huidige en toekomstige bewoners.
- Goede woningen zijn volgens ons veilig, gezond, betaalbaar en duurzaam (strategisch kader 2020-2023).
- We focussen ons op de nieuwbouw van woningen.
- Wonen is naast alleen een huis, ook een thuis. Ook de directe leefomgeving zien wij als een onlosmakelijk onderdeel van thuis.
- Streven naar één partner, maar het kunnen er mogelijk ook meerdere worden.

Verder werken we vanuit de volgende beleidsdocumenten;


- Inkoopbeleid 2019, [\(Nijestee als opdrachtgever > Nijestee\)](#)
- Professioneel in opdrachtgever- en opdrachtgeverschap, [\(Visie op Opdrachtgeverschap > Nijestee\)](#),
- Duurzaam en sociaal, Duurzaamheidsvisie Nijestee

Looptijd samenwerking

We gaan een samenwerking met elkaar aan voor een periode van 5 jaar met de optie tot verlengen van nogmaals 5 jaar.

Perspectief op productie

- De toekomstige projecten bestaat uit gestapelde bouw.
- Huidige inschatting is gemiddeld 150-200 woningen per jaar.
- We schetsen hier een inzicht in de gemiddelde productie zoals we deze nu kunnen voorspellen. We realiseren ons dat dat beïnvloed wordt door externe omstandigheden en daarom kan variëren.

			
Type A special - kleine serie - one off - houtbouw / max circulair / Biobase 0% van opgave	Type B EGW hoge mate van standaardisering - grote serie - meer repetitie en herhaling van oplossing 0% van opgave	Type C gestapeld (simpel) - grote serie - meer repetitie en herhaling van oplossing - technisch redelijk simpel qua bouw en locatie ca. 58% van opgave	Type D gestapeld (moeilijk) - one off - hoogbouw / technisch moeilijk / lastige locatie incl gebouwde parkeeroplossing ca. 42% van opgave
Andere partner(s) per project of per product. Geen onderdeel van huidige selectie		Te selecteren realisatiepartner(s) Hoeveel partners is nu nog niet helder. Kunnen ook twee zijn. Bijvoorbeeld ook partij om kleinschaligere type C projecten uit te voeren.	

Hoe ziet Nijestee het gewenste resultaat

Het resultaat zoals we dat voor ons zien zijn comfortabele, duurzame en betaalbare woningen in een hoogwaardige woonomgeving. We doen dit in een werkomgeving waarbij we samen voortdurend streven naar verbeteren. We zijn nieuwsgierig naar nieuwe ideeën en zijn in staat deze effectief en efficiënt toe te passen. Onze bewoners zijn de gelukkigste huurders van Nederland!

Wat is daarvoor nodig? (Denken we....)

Realisatiepartner

Als realisatiepartner heb je de basis (het realiseren van onze nieuwbouwoopgave) onder de knie en ben je in staat om onze nieuwbouwbehoefte voor de komende tijd te realiseren. Echter, dat is niet het enige wat we zoeken. Je herkent jezelf in onze vraag en je bent bereid om je te verbinden aan de ambitie om de huidige traditionele werkwijze, van begin tot eind, te veranderen. Je herkent je in de geschetste problematiek, ziet kansen om samen met ons en anderen deze opgave op te lossen. Je bent in staat om zelf te veranderen, ons te veranderen en staat open voor vernieuwing, slimme(re) manieren van werken. Dit alles met als doel het realiseren van veilige, gezonde, betaalbare en duurzame woningen.

Je houdt je actief bezig met de nieuwe trends en ontwikkelingen in de markt, je bent nieuwsgierig en onderzoekt constant hoe nieuwe ontwikkelingen daadwerkelijk omgezet worden in praktische toepassingen. Je weet hoe je moet omgaan met de uitdagingen die dit met zich meebrengt en bent in staat om de vertaling te maken naar de effecten voor onze bewoners. Niet alleen in woord, maar ook in daad. Je hebt dit al laten zien!

Wij zoeken een partner die aantoonbaar in staat is om:

- nieuwe woningen voor Nijestee samen te realiseren,
- een verbetering/optimalisatie/herinrichting binnen de bouwketen/productieketen tot stand te brengen om daarmee uiteindelijk comfortabele, duurzame en betaalbare woningen voor onze bewoners te realiseren.

...vanuit de basis naar een plus.

Je bent in staat om de 'basis' te voorzien van een 'plus' (het verbeteren/optimaliseren/herinrichten van onze bouwketen/productieketen). Deze 'plus' is dat je de waarde van innovatie kent en in staat bent om innovaties, zowel in- als externe, te vertalen in praktische toepassingen. Dit alles om verder te komen dan hoe we nu werken. Je wilt vernieuwen en staat ervoor open om samen innovaties te identificeren, te ontwikkelen en toe te passen. Vernieuwen, ondernemen en ontwikkelen zit in je bloed, sterker nog, dat laat je inmiddels al zien! Je wilt samen met ons ontdekken hoe de wereld er in de toekomst uit ziet en je wilt daar de nodige toepassingen voor ontwikkelen.

Samen gaan we ervoor!

We zijn verschillende partijen met eigen talenten, expertise en ervaring, eigen belangen en verantwoordelijkheden. We dragen ieder vanuit gelijkwaardigheid en ons eigen perspectief bij om zo tot nieuwe oplossingen te komen met meerwaarde voor iedereen. Wat daarbij van groot belang is, is dat we als organisaties bij elkaar passen en we door een gezamenlijke ontwikkeling en langdurige samenwerking bijdragen aan elkaars groei.

Zo zien wij het realiseren van het gezamenlijk doel voor ons: goede, betaalbare en duurzame woningen, nu en in de toekomst!

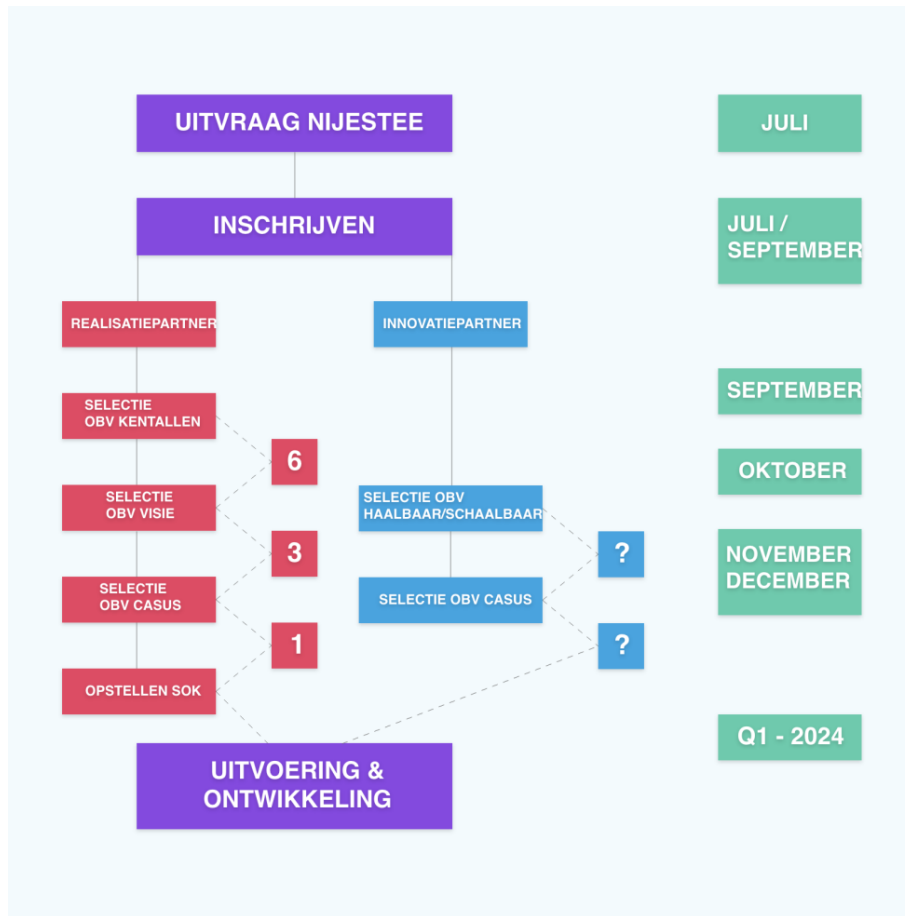
Innovatiepartner

We hebben blijvend innovatieve ideeën nodig die ons kunnen helpen en inspireren om onze opgave te realiseren. Dit traject is bedoeld om deze innovaties te vinden, te bedenken, te verbinden en te integreren in het nieuwe proces. We zoeken daarvoor innovatiepartners die een duidelijk en helder beeld hebben hoe we een bijdrage leveren aan het blijvend realiseren van comfortabele, duurzame en betaalbare woningen, nu en in de toekomst.

We richten ons op het verbeteren/optimaliseren/herinrichten van onze bouwketen/productieketen, maar staan ook open voor andere ideeën, producten of processen. Deze ideeën gaan we verzamelen en selecteren op haalbaarheid en schaalbaarheid. Vervolgens gaan we de ideeën met de meeste potentie koppelen aan de realisatiepartner en in uitvoering brengen.

Deel twee, de procedure

Het selecteren van de realisatie en innovatiepartner loopt grotendeels parallel aan elkaar:
De procedure om te komen tot een keuze van partners doen we in een aantal stappen.



De selectie van de realisatiepartner

- Stap 1: aanmelden.
- Stap 2: selectie op kentallen;
we beogen terug te selecteren tot maximaal 6 partijen.
- Stap 3: selectie op basis van visie;
we beogen terug te selecteren tot maximaal 3 partijen.
- Stap 4: selectie en gunning op basis van een casus;
we beogen terug te selecteren naar 1 partij.
Onze intentie richt zich op het selecteren van 1 realisatiepartner, maar we houden hier de optie open om mogelijk meerdere partners te selecteren. Dit naar aanleiding van inzicht dat we bij de stappen 3 en 4 verkrijgen.
- Stap 5: verificatie en gezamenlijk opstellen samenwerkingsovereenkomst (SOK).

De selectie van de innovatiepartner

- Stap 1: aanmelden en indienen idee, voorstel.
- Stap 2: selectie op haalbaar en schaalbaar
- Stap 3: volgorde bepalen op basis van een casus
- Stap 4: koppeling met uitvoering en ontwikkeling

Uitvraag en inschrijven realisatiepartner

Stap 1: aanmelden

Marktpartijen die belangstelling hebben om als realisatiepartner met Nijestee samen te gaan werken, kunnen zich aanmelden door het invullen van het aanmeldformulier via www.nijestee.nl/hetmoetanders. Belangstellenden ontvangen vervolgens nadere informatie over de opgave en de wijze waarop de gevraagde kwalificaties van het bedrijf (zie hieronder) kunnen worden aangeleverd.

Stap 2: selectie op kentallen

We beogen in deze stap terug te selecteren tot maximaal 6 partijen.

De stukken die moeten worden ingediend zijn *Financiële kentallen* en drie *Vragen*.

A. Financiële kentallen

- Werkkapitaal € 100.000,-
- Solvabiliteit > 20%
- Current Ration > 1
- Afhankelijkheid Nijestee:
Na gunning van de opdracht,
U beschikt over een jaaromzet van minimaal 81 miljoen euro en u bent na gunning van de opdracht ((dus inclusief een ingeschatte gemiddelde omzet van € 29.000.000,- per jaar¹, prijspeil 2023).) voor minder dan 30% van uw omzet afhankelijk van opdrachten verstrekt door Nijestee (inclusief alle andere activiteiten) van Nijestee.

B. Vragen

1. Samenwerking
Neemt u momenteel al deel aan samenwerkingen, gericht op stedelijke nieuwbouw? Zo ja, tot welke aantoonbare waarde en/of innovaties heeft dit voor u en uw opdrachtgever geresulteerd?
2. Reflectie door opdrachtgever
Laat door 2 van uw opdrachtgevers, in 1 korte zin uw visie en DNA omschrijven. Vermeld bedrijfsnaam, naam en contactgegevens van uw opdrachtgever.
3. Kijk op toekomst
U onderschrijft de uitdaging die we voor ons zien liggen, zie 'deel één, onze opgave'. Benoem 2 onderdelen hoe u als organisatie deze uitdagingen momenteel tegemoet treedt.

Houd de drie antwoorden kort en duidelijk.

Uw ingediende stukken toetsen en beoordelen we na de datum van sluiting (4 september 14.00 uur). Als eerste toetsen we of u voldoet aan de financiële kentallen. Vervolgens beoordelen we de beantwoording van de vragen. Er is geen onderscheid in weging van de vragen ten opzichte van elkaar. Een interne werkgroep van Nijestee beoordeelt de vragen.

Indien we u selecteren voor stap 3, selectie op basis van visie, kunnen we de door u aangeleverde financiële kentallen controleren door het opvragen van de jaarrekeningen van de afgelopen 3 jaar.

¹ Aan de ingeschatte omzet kunnen geen rechten ontleend worden.

Stap 3: selectie op basis van visie

We beogen terug te selecteren tot maximaal 3 partijen. De deelnemers die we selecteren voor stap 3, 'selectie op basis van visie', krijgen begin oktober inhoudelijke informatie over deze vervolgstap. Tijdens deze selectiestap richten we ons op een juiste fit tussen beide organisaties voor wat betreft visie, gedeelde belangen etcetera. We zullen er beiden van overtuigd moeten zijn dat we goed bij elkaar passen.

Stap 4: selectie en gunning op basis van een casus

We beogen terug te selecteren naar 1 partij. Het is onze intentie om 1 realisatiepartner te selecteren, maar we houden hier de optie open om mogelijk meerdere partners te selecteren. Dit naar aanleiding van inzicht dat we bij de stappen 3 en 4 verkrijgen.

De deelnemers die we selecteren voor stap 4, selectie en gunning op basis van een casus, krijgen begin november inhoudelijke informatie over deze vervolgstap. Tijdens deze stap onderzoeken we op basis van een casus gezamenlijk hoe we in de praktijk de eerste stappen ten aanzien van de te verwachte verandering gaan realiseren. Dit doen we in combinatie met input vanuit het traject innovatiepartner.

Stap 5: verificatie en gezamenlijk opstellen samenwerkingsovereenkomst (SOK)

In deze fase gaan we gezamenlijk in bespreking en ligt de focus op het vaststellen van de gezamenlijke visie, fusie van belangen, strategieën voor de komende jaren etcetera. Deze stap sluiten we af met de samenwerkingsovereenkomst.

Aanbestedingsplicht

Als woningcorporatie vallen we (vooralsnog) niet onder de noemer van een aanbestedende dienst. In die hoedanigheid zijn we ons niet gehouden aan de Richtlijn 2014/24/EU en de Aanbestedingswet 2012. Wel volgen we de uitgangspunten zoals we deze hebben vastgelegd in ons inkoopbeleid 2019, ([Nijestee als opdrachtgever > Nijestee](#)).

Ons uitgangspunt is dat de samenwerking, beschreven in de uiteindelijke samenwerkingsovereenkomst (SOK), het beste tot zijn recht komt wanneer de looptijd van deze overeenkomst kan worden uitgediend. Als tijdens de looptijd van deze overeenkomst onverhoopt komt vast te staan dat Nijestee wel gekwalificeerd wordt als aanbestedende dienst, gaan we – voor zover dat geoorloofd is – met elkaar in overleg hoe hiermee om te gaan. Mocht blijken dat Nijestee gehouden is de overeenkomst (tussentijds) te beëindigen omdat we gezien worden als een aanbestedende dienst, dan heeft Nijestee dit recht. We zijn dan ten aanzien van onze partner(s) in geen geval schadelijktig ten aanzien van aanpassing en/of beëindiging van de overeenkomst als gevolg van kwalificatie van een aanbestedende dienst.

Planning selectie realisatiepartner

Datum	Activiteit
Dinsdag 27 juni	Publiceren uitvraag
Maandag 4 september	Indienen inschrijving
Gepland voor maandag 11 september	Selectie op basis van kentallen
Gepland woensdag 13 september	Toesturen informatie vervolgfase
Oktober	Selectie op basis van visie
November, december	Selectie op basis van casus, interviews
Q1 2024	Samenwerkingsovereenkomst
Q1 2024	Implementatie/start samenwerking

Uitvraag en inschrijven innovatiepartner

Zie soortgelijk document onder webpagina 'Innovatiepartner'