Inkoopstrategie
Sociaal Beheer Stek Oost

Inhoudsopgave

1 Opdracht / Inkoopbehoefte.....3

2 Marktsituatie.....3

3 Opdrachtwaarde, looptijd en contractvorm.....3

4 Aanbestedingsvorm.....4

5 Clustering, samenvoeging, splitsing.....4

6 MVOI beleidsdoelen.....4

7 Gunningcriteria / uitsluiting gronden / (geschiktheid) eisen.....4
7.1 Gunningscriterium Dienstverleningsplan (40%).....5
7.2 Afbouwplan per 2027 (40%).....6
7.3 Gunningscriterium: Beleidsdoelen.....6
7.4 Duurzaamheid (weging 10%).....6
7.5 Inclusie en diversiteit (weging 10%).....7
7.6 Social Return.....7
7.7 Eisen: (reeds verwerkt in het PvE).....7

8 Aanbestedingsplanning en beoordeling.....7
8.1 Beoordeling.....7
8.2 Mijlpalen aanbesteding.....8
8.3 Doorlooptijden activiteiten aanbesteding.....8

1 Opdracht / Inkoopbehoefte

De sociaal beheerpartij zorgt voor:

Sociaal beheer: dienstverlening gericht op activiteiten en maatregelen die worden genomen om een prettige en veilige woonomgeving te bevorderen voor de bewoners. Het omvat een reeks maatregelen en diensten die gericht zijn op het beheer van de locatie en gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimten, het bevorderen van de sociale cohesie, het voorkomen van overlast, en het creëren van een goede leefomgeving. De inkopende partij richt zich hierbij in eerste instantie (2025 en 2026) op opbouw en draagt zorg voor een stabiele community zodat per 01-01-2027 de inzet (opdrachtwaarde) van de opdrachtnemer eenmalig met 25% kan afnemen.

De gemeente Amsterdam zorgt voor:

- Opdrachtverstrekking (namens gemeente en Stadsgenoot).
- Heeft de coördinerende rol van andere (subsidie ontvangende) samenwerkingspartners die actief zijn op het complex. Op dit moment zijn dat:
    - Ykeallo (spreekuur, kookavond, vroegsignalering individuele begeleiding),
    - Dynamo buurtteam (brugfunctionaris, vervult brugfunctie tussen locatie en buurtteam, doorgeleidt naar passende zorg en ondersteuning)
    - Dynamo opbouwwerk (verzorgen activiteiten op locatie gericht op community building en taal)

Stadgenoot zorgt voor:

- Verhuur en mutaties: waaronder het verzorgen van het verhuurproces, het (opnieuw) verhuren van leegstaande, leeggekomen of leegkomende woningen en het aangaan van huurovereenkomsten.
- Administratief beheer: waaronder het verzorgen van de klanten- en contractadministratie, de jaarlijkse servicekostenafrekening voor de studenten, het bewaken van betalingsachterstanden en het aanzeggen van de jaarlijkse huurprijswijzigingen.
- Financieel beheer: waaronder het verzorgen van de huurincasso en het verwerken van facturen en het uitvoeren van betalingsverkeer.
- Onderhoud: waaronder het verstrekken van opdrachten voor verhuisonderhoud, dagelijks onderhoud en klachtenonderhoud.

2 Marktsituatie

Marktsituatie bekend ja; vanuit vorige meervoudig onderhandse aanbesteding zijn Academie van de Stad, HVO Querido en de Regenboog groep gevraagd (middels vrijwel hetzelfde PvE) gevraagd of zij het sociaal beheer op Stek Oost zouden willen uitvoeren. Geen van deze partijen had interesse in deze opdracht. Uiteindelijk is LOLA (van origine) een organisatie die zich bezighoudt met beheer.

3 Opdrachtwaarde, looptijd en contractvorm

1. Opdrachtwaarde

- Alle hieronder genoemde bedragen zijn excl. BTW
- Maximaal € 5.1, 2, b er jaar in de jaren 2025 en 2026
- Per 01-01-2027- t/m 30-04-2028 (éénmalig): € 5.1, 2, b
- Totale opdrachtwaarde gedurende volledige contractperiode
  5.1, 2, b 5.1, 2, b + 5.1, 2, b = 5.1, 2, b
- Als uit uw begroting naar voren komt dat de kosten van de opdracht hoger zijn dan door ons vastgestelde budget zoals hierboven benoemd, wordt u uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

2. Looptijd
   a. Initiële contractperiode: 1 januari 2025 t/m 31 december 2026-
   b. Een of meerdere keren te verlengen per 01-01-2027 t/m uiterlijk 30-04-2028
   c. Uitbetaling/facturering per kwartaal vooraf.
   d. Opdrachtwaarde = € 5.1, 2, b (begint opnieuw te tellen voor opdrachtwaarde < 5.1, 2, b k SAS diensten)
   e. We gebruiken de standaard overeenkomst van de gemeente Amsterdam.
   f. Bij aanbesteding is verlenging van de opdracht na 30 april 2028 niet voorzien. Alle huurcontracten die onlangs zijn of in de toekomst worden afgesloten op de locatie hebben een einddatum van 04-04-2028.

4 Aanbestedingsvorm

Welke aanbestedingsvorm wordt hier gekozen en waarom?
Er wordt gebruik gemaakt van de meervoudig onderhandse aanbesteding uitgaande van een opdrachtwaarde tot €750.000 (namelijk €393.000) zonder publicatie vooraf Artikel 1.16 Aanbestedingswet, gebruik makend van SAS diensten,

Dienstverlening kwalificeert als **SAS diensten gebruikmakend van** cpv:
85312310-5
Diensten voor begeleiding
85000000-9 Gezondheidszorg en maatschappelijk werk
85300000-2 Maatschappelijke en aanverwante diensten
85310000-5 Maatschappelijke diensten
85312000-9 Maatschappelijke dienstverlening waarbij geen onderdak wordt verschaft

5 Clustering, samenvoeging, splitsing

Deze opdracht is niet verwerkt in de aanbesteding (sociaal) beheer opvanglocaties (T90647 **Beheer opvanglocaties gemeente Amsterdam**) dit vanwege de specifieke aard van de opdracht bij Stek Oost, de reeds geïnvesteerde tijd/capaciteit en het waarborgen van de continuïteit van het aanbod.
De opdracht bij STEK oost onderscheidt zich daarnaast van T90647 **Beheer opvanglocaties gemeente Amsterdam** m.b.t. de opvanglocaties omdat het bij STEK huisvesting betreft en bij de overige locaties opvang(locaties).

6 MVOI beleidsdoelen

De meest relevante MVOI beleidsdoelen zijn opgenomen als gunningcriterium, conform de aanbesteding voor (sociaal) beheer opvanglocaties. MVOI

beleidsdoel Social return is opgenomen als uitvoeringseis, na advies van SR expert.

7 Gunningcriteria / uitsluiting gronden / (geschiktheid) eisen

In deze paragraaf worden de gunningscriteria besproken waarop de offertes worden beoordeeld.

Beschrijf hoe uw dienstverlening is gericht op activiteiten en maatregelen die om een prettige en veilige woonomgeving te bevorderen voor de bewoners. Ga daarbij in op welke maatregelen en diensten u organiseert om:

- sociale cohesie te bevorderen;
- het beheer van de locatie en gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimten
- het voorkomen van overlast;
- en het creëren van een goede leefomgeving.

7.1 Gunningscriterium Dienstverleningsplan (40%)

(totaal maximaal 15 pagina's A4, lettertype Arial 10 pnt, regelafstand ten minste 12)

Onder deze paragraaf werkt u uw dienstverleningsplan uit. In het dienstverleningsplan (waarin o.a. verwerkt programmering en regievoering) gaat Inschrijver nader in op minimaal de volgende aspecten:

1. *Capaciteitsplanning en –onderbouwing/berekening daarvan*
   a. De wijze waarop Opdrachtnemer de omvang van de noodzakelijke capaciteit en benodigde competenties inclusief de daarbij uit te voeren taken en werkzaamheden op de locatie vaststelt en met Opdrachtgever proactief communiceert;
   b. De wijze waarop Opdrachtnemer in staat is om de dienstverlening op de locatie op- en af te schalen.

2. *Kwaliteit en organisatie Personeel en diensten*
   a. De wijze waarop Opdrachtnemer de kwaliteit van de dienstverlening op de locatie waarborgt; dit kan bijvoorbeeld door een beschrijving van de relevante werkervaring en de bekendheid met de materie, de Amsterdamse sociale kaart en de problematiek van kwetsbare doelgroepen aan de hand van Cv’s van de kwartiermakers binnen de locatie STEK uit te werken;
   b. De wijze waarop de coördinatie van de diensten op de locatie plaatsvindt inclusief de afspraken die met de facilitair beheerder en Opdrachtgever worden gemaakt.
   c. Uw kostenspecificatie van verwachte uitgaven, met daarin o.a. personele inzet en bijbehorende inschaling

3. *Organisatorische inrichting diensten*
   a. De wijze waarop de communicatie en afstemming met Opdrachtgever plaatsvindt;
   b. Welke contactpersoon(o)n(en) worden aangesteld voor operationele aangelegenheden, contractaangelegenheden en op strategisch/directieniveau;

c. Hoe de coördinatie van de diensten over de locatie is ingericht;
d. Hoe Opdrachtnemer bereikbaar is, ook buiten kantoortijden en welke opvolging wordt er gegeven aan eventuele noodsituaties;
[e.] Hoe Opdrachtnemer zijn rol invult in relatie tot andere partijen (bijvoorbeeld wijkbeheerder en/of ~~(=~~gebiedsbeheerder van Stadgenoot~~?)~~, Dynamo buurtteams, Dynamo opbouwwerk, Ykeallo, veiligheidscoördinator, gebiedsmakelaar, etc.).

4. Incidenten en calamiteiten
   a. De wijze waarop Opdrachtnemer actief incidenten en calamiteiten op de locatie voorkomt;
   b. De wijze waarop Opdrachtnemer incidenten en calamiteiten op de locatie oplost;
   c. De wijze waarop door Opdrachtnemer op de locatie situaties tijdig worden herkend en gesignaleerd om te voorkomen dat het incident of calamiteit impact heeft op de bewonersgroep en mogelijk bestuurlijk/politiek gevoelig liggen.

5. Bevorderen zelfredzaamheid en verantwoordelijkheid bewoner
   Opdrachtnemer beschrijft op welke wijze zij de bewoners meer hun eigen verantwoordelijkheid laat nemen voor de eigen leefomgeving als het gaat om het schoonhouden. Ga in uw beantwoording in op minimaal de volgende aspecten:
   a. Hoe u dit wilt organiseren?
   b. Leg daarbij uit welke rollen de diverse medewerkers hebben die u daarbij inzet;
   c. Beschrijf welke resultaten u daarbij denkt te behalen en binnen welke termijn.

7.2 Afbouwplan per 2027 (40%)

Gunningscriterium: afbouwplan (totaal maximaal 10 pagina's A4, lettertype Arial 10 pnt, regelafstand ten minste 12)

De Inschrijver behandelt in het afbouwplan ten minste de volgende onderdelen:

1. Organiseer de activiteiten in 2025 en 2026 op zo'n wijze dat er eind 2026 een zodanig zelfstandig opererende community staat dat opdrachtnemer taken m.b.t. organisatie van activiteiten/ programmering van de gemeenschappelijke ruimte en tuin overgedragen kunnen worden; dit in afstemming met overige betrokkenen

2. Wat is uw visie op de rol die een sociaal beheerder moet hebben (wat draagt uw organisatie bij aan het geheel en wat verwacht u van (samenwerkings)partners)
   a. Werk daarbij samenwerking partners uit;
   b. Waar bij toeleiding het uitgangspunt is (zorgsignalering);
   c. Coördineren van de programmering;
   d. Community building met focus op verbinding met de wijk.

3. De organisatorische inrichting van de afbouwfase inclusief een overzicht van de taken, rollen en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen. Hierbij te denken aan: Opdrachtnemer, Opdrachtgever, en andere uitvoerende partijen/ personen.

Opdrachtnemer beschrijft de maatregelen die genomen worden om te waarborgen dat de afbouw zo geleidelijk mogelijk verloopt zodat de bewoner daar geen of minimaal hinder van ondervindt, de wijze waarop u de personele bezetting gaat inregelen om de taken/ diensten conform het Programma van Eisen te kunnen uitvoeren.

7.3 Gunningscriterium: Beleidsdoelen

De gemeente hecht veel waarde aan het creëren van impact op 6 gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Van een tweetal beleidsdoelstellingen wil de gemeente specifiek van inschrijver weten of hij hier zelf onderbouwd een beleid op voert, dan wel in de praktijk actief invulling aan geeft en op welke wijze dit van toegevoegde waarde is op deze opdracht. Beide doelstellingen worden op zichzelf beoordeeld en hier wordt een score aan toegekend op basis van het beoordelingskader. Het door Inschrijver te geven antwoord wordt hierbij ingeperkt met het opnemen van een maximaal aantal woorden. Indien dit aantal woorden wordt overschreden, worden alleen de eerste zoveel woorden van het antwoord meegenomen in de beoordeling.

7.4 Duurzaamheid (weging 10%)

Beschrijf welk beleid u voert op de mobiliteit van uw medewerkers en op welke wijze u de in te zetten kandidaten ondersteunt in kennis ten aanzien van bredere beleidsdoelstellingen die landelijk aandacht hebben/ van toepassing zijn en van belang zijn voor een goede uitvoering van deze en vergelijkbare opdrachten. Beschrijf dit in maximaal 250 woorden.

Hoe biedt Inschrijver hiermee toegevoegde waarde voor Opdrachtgever? Onderbouw deze met maximaal 200 woorden per onderscheidend punt.

7.5 Inclusie en diversiteit (weging 10%)

Beschrijf welk beleid u voert ten aanzien van een inclusieve en diverse organisatie en welke rol dit speelt bij selectie en werving van kandidaten die ingezet worden op de Opdracht. Geeft hierbij ook aan op welke wijze u de in te zetten kandidaten ondersteunt in kennis ten aanzien van bredere doelstellingen die landelijk aandacht hebben/ van toepassing zijn en van belang zijn voor een goede uitvoering van deze en vergelijkbare opdrachten. Beschrijf dit in maximaal 250 woorden.

Hoe biedt Inschrijver hiermee toegevoegde waarde voor Opdrachtgever? Onderbouw deze met maximaal 200 woorden per onderscheidend punt.

7.6 Social Return

Gezien de aard en looptijd van de opdracht, en hoogte van de verwachte opdrachtwaarde is het advies van Bureau Social Return om social return niet op te nemen als gunningscriterium. Maar wel ten minste 5% social return op te nemen als bijzondere uitvoeringvoorwaarde.

7.7 Eisen: (reeds verwerkt in het PvE)

1) Bekend met de sociale kaart van de gemeente Amsterdam en is in staat om de verbinding te maken naar de uitvoerende partners in de stad.
2) Is intercultureel sensitief en heeft affiniteit met de doelgroep.
3) Pro-activiteit (initiatief en verantwoordelijkheid op alle zaken waar je invloed op hebt);
4) Flexibiliteit (gemakkelijke aanpassen aan veranderen context);
5) Samenwerkingsgericht (de eigen voorkeuren ondergeschikt te maken aan het gezamenlijke doel);
6) Improvisatievermogen (in staat zijn om te handelen op een niet vooraf bedachte manier);
7) De-escalerend kunnen werken (kalmeren, grenzen -en consequenties aangeven);
8) Bewaken van orde en veiligheid;
9) Herkennen van mensenhandel of andere vormen van uitbuiting;
10) Preventief en signalerend kunnen werken t.b.v. ondersteuningsvragen;
11) Aansluiten bij de kracht van mensen zelf (empoweren);
12) Sensitief op omgaan met verschillen in seksuele oriëntatie, genderdiversiteit en intersekse-conditie (cultuur en LHBTI+).

8 Aanbestedingsplanning en beoordeling

8.1 Beoordeling

Beoordelingsteam bestaande uit:
Materiedeskundigen (vier personen) van Gemeente Amsterdam.

8.2 Mijlpalen aanbesteding

Activiteit	Geschatte mijlpaal
Publicatie van de meervoudig onderhandse offerte aanvraag	9 oktober
Vragen stellen uiterlijk tot (Nota van inlichtingen)	20 oktober
Nota van inlichtingen	27 oktober
Offertes uiterlijk ontvangen op	10 nov
Beoordelen, verificatie en voorlopig gunnen	11 nov – 20 nov
Beoordelingsteam beschikbaar	tussen 11- 18 nov
Bezwaartermijn eindigt	29 november
Ondertekening overeenkomst en voorbereiding implementatie	Vanaf 2 december

vanaf	
Implementatie, overdracht, werkafspraken uitwerken, etc	Vanaf 2 december
Start Uitvoering/ingangsdatum Raamovereenkomst	1 Januari 2025

8.3 Doorlooptijden activiteiten aanbesteding

Activiteit	Doorlooptijd (in kalenderdagen) – vanaf publicatie aanbesteding
Publicatieperiode	9 oktober – 10 november (32 dagen)
Nota van inlichtingen	10 of 15 dagen
Bezwaartermijn	10 dagen
Ondertekening Overeenkomst (door Opdrachtgever)	1 dagen