

Marktconsultatie Ketensamenwerking

Woningbedrijf Koggenland

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland, hierna te noemen Woningbedrijf, organiseert een marktconsultatie in het kader van onderhoudswerkzaamheden voor de woningen van het Woningbedrijf.

In haar ontwikkeling naar regisserend opdrachtgever wil het Woningbedrijf haar vastgoedonderhoud in ketensamenwerking onderbrengen. Een vorm die gebaseerd is op partnerschap en samenwerking en waarbij alle betrokken partijen kunnen vertrouwen op elkaars expertise. Alle ondernemingen worden van harte uitgenodigd om mee te denken over hoe de juiste samenwerking eruit moet zien om het gewenste eindresultaat te realiseren. In dit begeleidend document wordt het marktconsultatieproces beschreven en informatie verschaft op basis waarvan marktpartijen zich een beeld kunnen vormen van de ideeën rondom de aanbesteding en de opdracht. Meer informatie over Woningbedrijf Koggenland vindt u via de website van gemeente Koggenland (www.koggenland.nl en www.woningbedrijfkoggenland.nl).

De verwachte opdrachtwaarde is € 700.000,- – 800.000,- per jaar. Dit betreft het huidige dagelijks- en mutatieonderhoud. Afhankelijk van de uitbreiding van de scope kan de opdrachtwaarde toenemen. De verwachte opdrachtwaarde onderdelen zijn bij 2.2. per onderdeel aangegeven.

In de bijlage is een vragenlijst opgenomen. Wij vragen u vriendelijk om deze vragen vanuit uw expertise zo goed mogelijk te beantwoorden. Dit helpt ons om de uitvraag en de inhoud daarvan verder aan te scherpen.

Wij willen u bij voorbaat hartelijk danken voor de inspanning en input. Wij stellen uw respons zeer op prijs, zien deze met belangstelling tegemoet en zullen uw gegevens zorgvuldig behandelen.

1.2 Aanleiding marktconsultatie

Het Woningbedrijf heeft ruim 800 woningen in de diverse kernen van de gemeente Koggenland in eigendom en is verantwoordelijk voor het beheer. Het Woningbedrijf moet haar dagelijks- mutatie- en vraag gestuurd onderhoud opnieuw aanbesteden en is op zoek naar samenwerking met een partner (of partners) die passen bij de ambities en vastgoedopgave van het Woningbedrijf.

De eerste stappen richting ketensamenwerking zijn al gemaakt. In de huidige overeenkomst "dagelijks-, mutatie- en vraag gestuurd onderhoud" zijn alle werkzaamheden ondergebracht bij één aannemer die het werk met zijn partners realiseert. Wij willen nu een stap verder gaan naar het maken van en sturen op proces- en prestatieafspraken. Vandaar uit samen inzetten op het blijvend verbeteren van onze klantgerichte organisatie. Het planmatig- en contractonderhoud volgt uit onze MJOB. Van alle complexen wordt eens in de drie jaar de conditie gemeten. De resultaten worden verwerkt in onze MJOB. De planmatige werkzaamheden worden jaarlijks aanbesteed. Voor de komende jaren ligt er voor het Woningbedrijf een aanzienlijke opgave voor de verduurzaming van het bestaande vastgoed. Voor zowel het planmatige onderhoud als de verduurzamingsopgave zijn wij ons aan het oriënteren op een passende samenwerking. Mogelijk is koppeling met het dagelijks onderhoud interessant?

De landelijke politiek zet sterk in op de verduurzamingsopgave, met als stip op de horizon een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Om een goede koers te kunnen bepalen is een portefeuillestrategie opgesteld om zo invulling te geven aan een toekomstbestendige, passende en duurzame vastgoedportefeuille.

Doelstelling van het Woningbedrijf is om haar woningen te gaan verduurzamen. In de afgelopen periode is gestart met het geven van nadere invulling aan de portefeuillestrategie van 2019-2033 en de bijbehorende transformatieopgave voor de woningportefeuille. Deze transformatieopgave biedt het kader op basis waarvan de gemeenteraad op strategisch niveau haar beslissingen neemt en zijn rol als toezichthouder van het Woningbedrijf uitoefent.

Het Woningbedrijf is voornemens om het dagelijks- mutatie- en vraag gestuurd onderhoud aan te besteden. Het Woningbedrijf wil graag de expertise, kennis en kunde van 'de markt' efficiënt en effectief inzetten voor onderhoud en verduurzaming en de risico's neerleggen waar ze 'genomen' kunnen worden. Dit om de werkwijze en het resultaat van "het product" te verhogen waardoor de middelen en tijd zo goed mogelijk worden ingezet en de dienstverlening richting de klant wordt vergroot. Daarbij ligt de focus op het dagelijks onderhoud en willen we onderzoeken of de koppeling met planmatig onderhoud en verduurzaming interessant/ haalbaar is.

1.3 Doel en planning

In de voorbereiding op een mogelijke aanbesteding wil het Woningbedrijf de input van de markt betrekken. De informatie die middels deze marktconsultatie wordt vergaard, kan worden gebruikt bij de nadere besluitvorming rondom en de invulling van een mogelijke aanbesteding.

Specifieker is het doel van deze marktconsultatie:

1. Toetsen of er marktpartijen zijn die interesse hebben in het uitvoeren van één of meerdere onderhoudsdiensten aan de woningen van het Woningbedrijf (zie voor details paragraaf 2.1.);

2. Voorlopige ideeën en doelstellingen met betrekking tot de uitvraag en/of de aanbesteding bij de markt toetsen;
3. Verkrijgen van inzicht in kansen en risico's die door de markt worden gezien met betrekking tot de opdracht en/of de aanbesteding.

De planning van de marktconsultatie ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	23 juni 2021
Uiterste termijn indienen respons	15 juli 2021
Verslag voor marktpartijen	Publicatie bij aankondiging aanbesteding – waarschijnlijk medio september 2021
Verwachte gunningsdatum	1 april 2022
Datum ingang contract	1 juni 2022

Hoofdstuk 2 Over de opdracht

Het Woningbedrijf heeft de volgende missie:

Gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland voorziet binnen de gemeente Koggenland in de woonvraag van woningzoekenden die op de markt van koopwoningen en commerciële huurwoningen niet terecht kunnen (in de praktijk is dit de sociale doelgroep met een (belastbaar) verzamelinkomen tot € 38.035, prijspeil 2019). Het Woningbedrijf exploiteert daartoe een duurzame woningportefeuille met kwalitatief goede woningen om nu en in de toekomst te zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen voor de verschillende doelgroepen.

Het Woningbedrijf heeft ten doel er te zijn voor:

- Inwoners met een smalle beurs die zijn aangewezen op een sociale huurwoning met een relatief lage huur;
- Zij die niet kunnen kopen en niet in staat zijn om een commerciële huur te betalen. Het gaat om huishoudens met een verzamelinkomen tot € 38.035,- (prijspeil 2019);
- Het Woningbedrijf wijst 90% van de woningen toe aan deze doelgroep. De overige 10% kan vrij worden verhuurd, bijvoorbeeld aan urgenten. In de praktijk worden meerdere doelgroepen onderscheiden: gezinnen, starters, ouderen, alleenstaanden, maar ook statushouders of urgenten. Doelgroepen die verder onderscheiden kunnen worden zijn bijvoorbeeld kwetsbare ouderen of lichamelijk gehandicapten;
- Continuïteit in de bedrijfsvoering is van belang. Het Woningbedrijf voert een zodanig financieel beleid dat er voldoende vermogen is om ook in de toekomst in haar taken te kunnen voorzien. Continuïteit in de bedrijfsvoering is van belang.

Met de formulering van deze missie sluit het Woningbedrijf zich ook aan bij de maatschappelijke functie zoals die in Nederland in het algemeen wordt gezien: zorgen voor voldoende ('Beschikbaarheid') betaalbare ('Betaalbaarheid') en duurzame woningen ('Duurzaamheid').

2.1 Voorlopige opdrachtschrijving (scope + randvoorwaarden)

Wij willen onderzoeken hoe wij als regieorganisatie ons onderhoud en de verduurzaming zo klantgericht, efficiënt en effectief mogelijk kunnen organiseren. Is de koppeling dagelijks- en planmatig onderhoud en zelfs de Verduurzamingsopgave een optie/ haalbaar en welke voor- en nadelen zijn hiervoor te noemen of is het wellicht verstandiger om de onderhoudssoorten op te splitsen in soort (dagelijks<>planmatig) of type (bouwkundig<>installatietechnisch) onderhoud.

Om de doelen te kunnen bereiken is het Woningbedrijf op zoek naar partijen die kunnen ondersteunen bij het volgende:

- A. Zorgdragen voor het bouwkundig- en installatietechnisch onderhoud van binnen de processen van het dagelijks-, mutatie- en vraag gestuurd onderhoud inclusief de benodigde asbestbeheermaatregelen;
- B. Zorgdragen voor het installatietechnisch onderhoud binnen de processen van het Planmatig onderhoud
- C. Uitvoeren van het contractonderhoud voor CV/MV, (lift)installaties, elektrische draai- / roldeuren, warmtepompen en zonnepanelen
- D. Werkzaamheden m.b.t. communicatie (aannee reparatieverzoeken, afspraken inplannen voor en uitvoeren van woninginspectie en overige follow-up van vragen van huurders);
- E. Werkzaamheden m.b.t. financiële administratie (zorgen voor ondertekening van het huurcontract en gedetailleerde onderhoudsadministratie);
- F. Werkzaamheden m.b.t. tot begroting (zorgdragen voor de meerjaren onderhoudsbegroting);

- G. Mede verantwoording dragen voor het inspelen op marktontwikkelingen en de continue verbetering van de dienstverlening (het meten van de klanttevredenheid is hiervoor een belangrijke onderlegger) in relatie tot de kostenstructuur van het Woningbedrijf.

2.2 Duur en omvang van de overeenkomst

Het Woningbedrijf wil de overeenkomst graag aangaan voor een periode van drie tot zes jaar, met de mogelijkheid tot verlenging bij wederzijdse tevredenheid.

Er vindt jaarlijks een evaluatie met het Woningbedrijf plaats. Het Woningbedrijf heeft de mogelijkheid gedurende de gehele looptijd de overeenkomst tussentijds op te zeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

Hoofdstuk 3 Procedurele voorschriften marktconsultatie

U kunt uw antwoorden op de marktconsultatie indienen via de berichtenmodule van TenderNed o.v.v. 'Marktconsultatie Ketensamenwerking Woningbedrijf Koggenland'.

U wordt verzocht de antwoorden in Excel (niet .PDF/.doc) format in te dienen, zodat de informatie gemakkelijk kan worden verwerkt. Antwoorden die voor het in de planning genoemde moment worden verstrekt, worden sowieso meegenomen in de verdere voorbereidingen van een mogelijke aanbesteding. Van latere responsen kan dit niet worden gegarandeerd.

3.1 Schriftelijke vragenlijst

De vragen zijn opgenomen in de bijlage bij dit document. Deze bijlage is tevens het antwoordformulier waarmee u op de vragen kunt reageren. Let op: indien iets als commercieel vertrouwelijk aangemerkt moet worden, dan dient u dit bij de desbetreffende vraag zelf duidelijk aan te geven.

3.2 Verslag marktconsultatie

Van de marktconsultatie wordt een verslag opgesteld. Dit verslag zal – indien het tot een aanbesteding komt – gepubliceerd worden bij de aanbestedingsstukken. Het te publiceren verslag zal slechts een geabstraheerde en geanonimiseerde weergave van de schriftelijke responsen op hoofdlijnen bevatten. Informatie die door deelnemers als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt, zal niet worden gepubliceerd. Indien zodanig veel van de verkregen informatie als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt dat een zinvol verslag naar het oordeel van het Woningbedrijf niet mogelijk is, dan zal er geen verslag worden gepubliceerd.

3.3 Contactpunt en mogelijkheid tot het stellen van vragen

Deze marktconsultatie wordt begeleid door Team Inkoopadvies van de gemeenten Koggenland, Opmeer en Medemblik. Mede vanwege het oriënterende karakter van de marktconsultatie, voorziet de procedure niet in een vragenronde. Mochten u toch prangende vragen hebben, dan kunt u die via TenderNed stellen. Vervolgens zal per geval worden bekeken of en op welke wijze in deze fase geantwoord kan worden.

3.4 Voorwaarden

Het doel van de marktconsultatie is nadrukkelijk niet om een voorselectie van partijen te maken in het kader van de voorgenomen aanbesteding. Het Woningbedrijf benadrukt dat uw deelname of afzien van deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze een positieve of negatieve invloed zal hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de voorgenomen aanbesteding.

Door deelname aan deze marktconsultatie geeft u te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:

- De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend. Het Woningbedrijf is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie.
- Partijen kunnen geen rechten ontlenen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt.
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in een mogelijke aanbesteding te verstrekken informatie.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie.
- Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie.
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging tot inschrijving op de (Europese) aanbesteding(en) noch kunnen daaraan anderszins rechten worden ontleend.