

Ambitiweb sessie

Vastgoedbeheer en onderhoud van opvanglocaties voor Oekraïners

14-11-2024



VASTGOEDBEHEER EN ONDERHOUD OPVANGLOCATIES OEKRAÏNE

DE INLEIDING

Vanuit het 'Programmaplan Duurzaamheid' wil de Gemeente Hoeksche Waard een wezenlijke bijdrage leveren aan verduurzaming van regio. Dit doet de gemeente middels de thema's Energietransitie, Biodiversiteit, Klimaatadaptatie en Circulaire Economie. Hier wordt concreet invulling aan gegeven met de aanbestedingen die in de markt worden gezet. Elke uitgave brengt namelijk ook een keuze met zich mee, een keuze voor een duurzamer alternatief.

Om de ambities van de gemeente door te vertalen naar projectniveau, in dit geval vanuit de afdeling Inkoop, gebruikt Hoeksche Waard het ambitieweb. Dit is een visualisatietool en gespreksmethode die helpt prioriteit aan te brengen binnen de verschillende duurzaamheidsthema's. Als deze prioriteit is aangebracht kunnen er per thema kansen worden bepaald voor de desbetreffende aanbesteding. De uitkomst van de ambitiewebsessie ten behoeve van de aanbesteding 'Vastgoedbeheer en Onderhoud van opvanglocaties voor Oekraïners', te nemen stappen en kansen worden in dit document gepresenteerd.

SCOPE OPVANGLOCATIES OEKRAÏENSE VLUCHTELINGEN

De gemeente Hoeksche Waard heeft de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van twee opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen. Om ervoor te zorgen dat deze locaties optimaal blijven functioneren, wordt een aanbesteding uitgeschreven voor vastgoedbeheer en -onderhoud. Het beheer en onderhoud vallen onder de volgende scope:

Vastgoedbeheer omvat onder meer het verzorgen van een 24/7 bereikbaarheids- en storingsdienst, het beschikbaar stellen van een online portaal, en het afsluiten en beheren van onderhoudscontracten. Deze onderhoudscontracten omvatten bijvoorbeeld legionellabeheer, plaagdierbestrijding, onderhoud van gemalen, en brandveiligheid.

Vastgoedonderhoud betreft kleine bouwkundige onderhoudswerkzaamheden, zoals het repareren van doucheonderdelen (bijvoorbeeld een douchegordijnstang), het plaatsen van tussenwandjes om kamerindelingen te wijzigen, en de bestrijding van bedwantsen.

De opdracht richt zich op twee opvanglocaties: de voormalige gemeentehuizen in Piershil en Strijen.

HUIDIGE OPDRACHTNEMER

De gemeente Hoeksche Waard is op dit moment tevreden met de huidige opdrachtnemer, Maatschap Bouw. Deze partij heeft veel respect voor de kwetsbare doelgroep en betreft de Oekraïense bewoners actief, door hen waar mogelijk betaald werk te bieden en mee te laten helpen bij het beheren en onderhouden van de locaties. Daarnaast ondersteunen zij bij het organiseren van thema-avonden met voorlichtingen, wat de Gemeente Hoeksche Waard als erg positief ervaart. Maatschap Bouw levert bovendien 24/7 service en reageert snel op meldingen. Ondanks deze tevredenheid is de gemeente door de aanbestedingswet verplicht om de opdracht opnieuw aan te besteden.

DUURZAAM INKOPEN

De realiteit van duurzaam inkopen is dat het niet eenvoudig terug te brengen is in een standaard set van eisen en wensen. De markt en het ambitieniveau van de organisatie zijn continue in beweging, en innovaties volgen elkaar enorm snel op. Wat nu ambitieus is, kan een jaar later de standaard zijn. Duurzaam inkopen is een proces, met de eisen en wensen als uiteindelijk middel om het gewenste resultaat te behalen. Maatwerk is het uitgangspunt om een positieve impact te maken. Hierbij valt of staat alles met een gedegen strategiefase. Alle stakeholders dienen samen de doelstellingen te ondersteunen. Draagvlak in de projectgroep is een randvoorwaarde om de beoogde impact te realiseren.

Om duurzaam inkopen binnen Gemeente Hoeksche Waard te implementeren zijn er twee onderdelen waar aandacht aan moet worden besteed;

- 1) Duurzaam inkopen borgen binnen de gehele organisatie.
- 2) Duurzaamheidsdoelstellingen toepassen bij specifieke aanbestedingen.

VASTGOEDHEEER EN ONDERHOUD OPVANGLOCATIES OEKRAINE

HET AMBITIEWEB

Het ambitieweb is een hulpmiddel om ambities en doelen in kaart te brengen en te visualiseren binnen projecten en aanbestedingen. Het helpt om keuzes te maken en prioriteiten te stellen die aansluiten bij de gewenste impact. In het ambitieweb staan de gekozen duurzaamheidsthema's en kunnen, afhankelijk van het onderwerp, thema's worden toegevoegd.

DE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

In het Programmaplan Duurzaamheid staan vier hoofdthema's centraal die het meest relevant zijn voor de Gemeente Hoeksche Waard; dit zijn energietransitie, circulaire economie, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Tijdens de ambitiesessie zijn op basis van de hoofdthema's, met focus op het vastgoedbeheer en onderhoud van de opvanglocaties voor Oekraïners, specifieke thema's voor het Ambitieweb geselecteerd.



Energie

Het terugbrengen van de primaire energiebehoefte en toepassen van energiebesparende maatregelen zoals het overstappen op hernieuwbare energie.



Lokaal ondernemerschap

Op zo'n manier ondernemen dat het geld dat in een bepaald gebied verdiend wordt ook terugvloeit naar de bewoners uit dat gebied.



Milieu & leefomgeving

Het beschermen en verbeteren van de omgeving en leefbaarheid van de opvanglocaties. Waarbij overlast en vervuiling worden geminimaliseerd.



Circulariteit & materialen

Productie en consumptie waarbij de vraag naar materialen en producten wordt teruggebracht, zo lang mogelijk worden gedeeld, hergebruikt, hersteld en gerecycleerd om hun levenscyclus te verlengen.



Diversiteit & inclusie

Verscheidenheid van culturen en achtergronden en zorg dragen dat niemand zich uitgesloten voelt.



Welzijn & gezondheid

Het bevorderen van het fysieke en mentale welzijn van bewoners van de opvanglocaties.

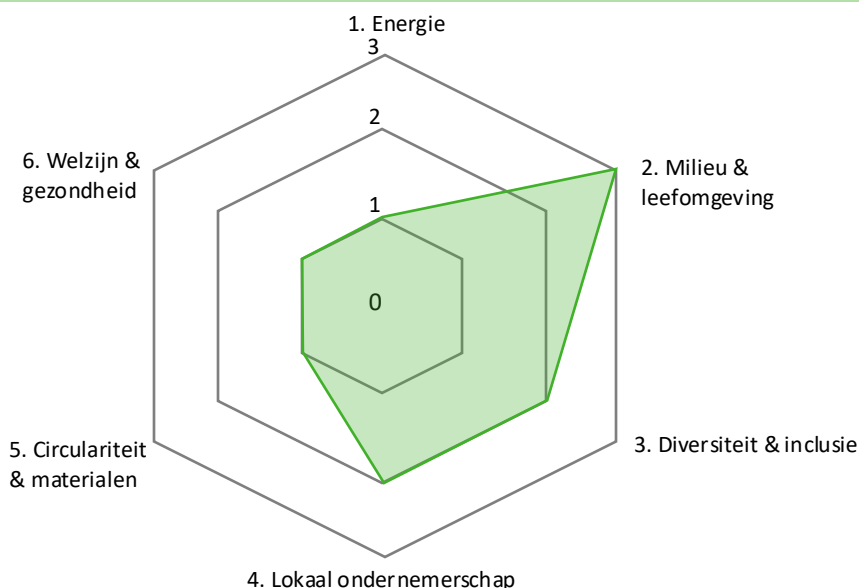
Randvoorwaarden:

- ✓ Het verzorgen van een rustige omgeving voor de bewoners van de opvanglocaties tijdens het beheer en onderhoud.
- ✓ Snelle service voor onderhoud is cruciaal.
- ✓ Verbondenheid met, en respect voor de doelgroep.

DE NIVEAUS

Niveau 0	Geen duurzaamheidsambities of niet relevant.
Niveau 1	Basis: Uitsluiten van niet-duurzame producten, diensten en werken.
Niveau 2	Ambitieuus: Aanmoedigen van duurzame producten en diensten om significante duurzaamheidswinst te maken.
Niveau 3	Maximaal: Zoveel mogelijk beperken van negatieve effecten of leveren van een positieve bijdrage op het thema. Waar nodig door stimuleren van nieuwe oplossingen en innovatie.

HET INGEVULDE AMBITIEWEB



Toelichting

Diversiteit en inclusie staat op niveau 2, dit komt omdat de gemeente zoekt naar een partij die zich verbonden voelt met Oekraïners, mee wil werken met preventies en voorlichtingen en begaan is met de Oekraïners. Diversiteit en inclusie wordt niet zozeer ingezet tijdens het vastgoedbeheer en onderhoud, maar is een gevolg en erg belangrijk onderwerp dat integraal wordt meegenomen in de gehele uitvoering.

VASTGOEDHEER EN ONDERHOUD OPVANGLOCATIES OEKRAINE

HET INGEVULDE AMBITIEWEB – THEMA'S

Voor de relevante thema's uit het ambitieweb zijn tijdens de sessie kansen uitgewerkt per thema. Deze vormen de basis voor de eisen en wensen bij de uiteindelijke aanbesteding.

	Energie - Gebruik van energiezuinige installaties. - Het stimuleren van energiebeheer, zoals slimme meters of monitoringtools voor bewoners. - Gedragsverandering omtrent stroomgebruik, wassen, lichten etc.		Lokaal ondernemerschap - Waar mogelijk inkopen bij lokale ondernemers. - Samenwerken met lokale aannemers voor de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. - Als de hoofdpdracht niet lokaal kan, stuur dan op lokale onderaannemers
	Milieu & leefomgeving - Verminderen van afval door een recyclingprogramma op locatie. - Focus op goede inzameling om restafval terug te brengen. - Het creëren van groene zones en recreatieplekken rondom de opvanglocaties om de leefbaarheid te verbeteren.		Circulariteit & materialen - Producten en oplossingen die langer meegaan en losmaakbaar zijn. (pas r-ladder toe) - Duurzame materialen gebruiken voor scheidingswanden en verpakkingsmaterialen. - Zorg voor een preventief onderhoudscontract om levensduur te verlengen (right-to-repair). - Borg wat er gebeurt met de huidige – en nieuwe materialen en producten
	Diversiteit & inclusie - De onderaannemers moeten begaan zijn met de bewoners en deze met respect behandelen. - Zo veel mogelijk banen bieden aan bewoners van het pand, bijvoorbeeld schoonmaak of kleine reparaties.		Welzijn & gezondheid - De onderaannemers laten bijdragen aan thema avonden. - Aandacht voor geluidsisolatie om overlast te verminderen. - Verbetering van ventilatiesystemen voor een gezonde binnen luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

Omdat vrijwel uitsluitend met onderaannemers wordt gewerkt, is het cruciaal dat bij de aanbesteding middels een gunningscriterium aan potentiële opdrachtnemers wordt gevraagd een plan in te dienen waarin zij toelichten hoe zij de onderaannemers gaan betrekken bij de duurzaamheidsambities van de Gemeente Hoeksche Waard. Dit criterium is bedoeld om te borgen dat de doelstellingen niet bij de hoofdaannemer blijven liggen, maar dat er al tijdens de inschrijving wordt nagedacht over het verleggen van verantwoordelijkheden. Gedurende de looptijd van de opdracht moet dit proces actief worden geborgd.

Daarnaast is men zeer tevreden over de huidige opdrachtnemer. Dit komt met name omdat zij zich verplaatsen in de situatie van de vluchtelingen, en naast hun gaan staan, niet boven ze. Neem dit dan ook mee in de leidraad, en wellicht ook in een gunningscriterium om hierop de juiste partij te kunnen selecteren.

MARKTCONSULTATIE

Tijdens de workshop is geconstateerd dat veel zaken nog onduidelijk zijn of de benodigde kennis ontbreekt. Om een weloverwogen uitspraak te doen over waar de duurzaamheidskansen liggen voor het vastgoedbeheer en onderhoud van de opvanglocaties, zal er nog een marktconsultatie plaatsvinden.

Na de marktconsultatie zal de output van de markt geëvalueerd worden en zal eventueel een aanpassing worden gedaan ten aanzien van het ambitieweb op de vorige pagina.

ALGEMENE AANBEVELINGEN EN VERVOLGSTAPPEN

- Overweeg een eis waarbij de uitvoerende partijen kijken naar welke diensten uitgevoerd kunnen worden door mensen uit de opvang.
- Neem in de marktconsultatie het gehele ambitieweb mee en bespreek deze met de potentiële opdrachtgevers en bespreek meningen van hen