



Marktconsultatiedocument
Reinigen en onderhoud daken

Gemeente Almere



Marktconsultatiedocument

Reinigen en onderhoud daken

Colofon

Versie:	1.0
Status:	Definitief
Kenmerk:	IA2025.01.08

Uitgegeven door:	
Contactpersoon:	Caroline Reiling
e-mailadres:	Inkoop@almere.nl
Datum:	12 september 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Huidige situatie	5
3	Gewenste situatie	6
4	Werkwijze en vragen	7
5	Procedure	8

1. Inleiding

De gemeente Almere is een jonge, groeiende en innovatieve stad in het hart van de regio Flevoland. Sinds de oplevering van de eerste huizen in 1976 heeft Almere zich ontwikkeld tot een dynamische en vooruitstrevende gemeente met een sterke economie, een diverse bevolking en een duidelijke focus op duurzaamheid en innovatie. Op dit moment telt Almere ongeveer 230.000 inwoners, en de stad groeit snel.

Gemeente Almere heeft diverse panden in eigendom en/of in onderhoud. Het onderhoud van de panden wordt gecoördineerd door het Stadsbedrijf van de gemeente Almere. Eén van de taken is het reinigen van en het uitvoeren van kleine reparaties aan daken. Deze opdracht is op dit moment uitbesteed aan externe partijen.

Graag nodigen wij u uit deel te nemen aan onze marktconsultatie voor het reinigen en onderhoud van de daken voor de gemeente Almere.

Het doel van deze marktconsultatie is om input te krijgen vanuit de markt op de haalbaarheid van de eisen en wensen ten aanzien van het reinigen van daken van de panden die in eigendom en/of onderhoud zijn van de gemeente Almere, alsmede het uitvoeren van kleine reparaties aan de daken en het keuren van de dakveiligheidsvoorzieningen.

De informatie die uit deze marktconsultatie wordt verkregen, dient als input voor de uiteindelijke besluitvorming ten aanzien van de aanbesteding. Door deel te nemen aan de marktconsultatie kunt u in een vroeg stadium uw visie geven op de kaders en wensen die de gemeente Almere schetst in dit document.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 leest u achtereenvolgens de huidige en gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 vindt u de werkwijze en de vragen waar de gemeente Almere via deze marktconsultatie antwoord op wil krijgen.

In hoofdstuk 5 staan vervolgens de procedure van deze marktconsultatie en een overzicht van de planning.

De gemeente Almere dankt u bij voorbaat voor uw inzet om de vragen uit deze marktconsultatie te beantwoorden. Wij stellen uw reactie op prijs en behandelen uw gegevens zorgvuldig en vertrouwelijk.

2. Huidige situatie

2.1 Gemeentelijke organisatie in ontwikkeling

Niet alleen de stad Almere is in ontwikkeling, ook de gemeentelijke organisatie richt haar blik op de toekomst. Als samenwerkingspartner biedt de gemeente Almere niet alleen een solide basis, maar ook een open en stimulerende omgeving waarin ideeën kunnen floreren en samenwerkingsverbanden succesvol kunnen worden ontwikkeld. Wij nodigen organisaties uit om de kansen te verkennen die Almere te bieden heeft, en samen te bouwen aan de stad van de toekomst.

2.2 Huidige stand van zaken m.b.t. onderwerp

De gemeente heeft circa 360 panden in eigendom en/of onderhoud. Hieronder vallen ook enkele scholen waarvoor de gemeente in opdracht van het schoolbestuur het dakonderhoud verzorgt. Niet alle daken worden door de gemeente zelf onderhouden. Een deel ervan is uitbesteed aan bijvoorbeeld Verenigingen van Eigenaren (VVE's) of wordt door middel van maintenance-contract onderhouden door externe partijen.

Het reinigen van daken, het uitvoeren van kleine reparaties aan daken en het keuren van de dakveiligheidsvoorzieningen is op dit moment uitbesteed aan drie externe partijen. Het contract loopt af op 30 juni 2026 en dient opnieuw aanbesteed te worden.

Jaarlijks in november worden de daken die onderhouden worden door de gemeente, gereinigd en geïnspecteerd. Tijdens het onderhoud dienen opdrachtnemers eventuele defecten direct te repareren tot een bedrag van maximaal € 750 exclusief btw. In december volgen de rapportages en managementrapporten, zodat de resultaten kunnen worden meegenomen in het planmatig onderhoud en de facturen tijdig verwerkt kunnen worden in de jaarrekening, begin januari. In mei volgt een extra reinigingsbeurt bij de objecten waarvoor dit noodzakelijk is.

Omdat de reiniging en inspectie binnen één maand moet worden uitgevoerd, wordt een beroep gedaan op meerdere opdrachtnemers om voldoende capaciteit te waarborgen.

Op dit moment heeft de totale opdracht de volgende omvang:

Omschrijving	Aantal
Dakoppervlakte	231.959 m ²
Goten	1.544 m ¹
Dakveiligheidsankers	1.888 stuks
Dakveiligheidslijnen	8.885 m ¹
Overige dakveiligheidsvoorzieningen (kooiladders, ladders en trapjes) zonder PBM	53 stuks

NB: Aan deze aantallen kunnen geen rechten worden ontleend. In de offerte uitvraag zal een gespecificeerde beschrijving van de omvang per perceel worden opgenomen.

Aan het reinigen en inspecteren van de daken en het repareren van kleine defecten zijn twee taken toegevoegd:

- De keuring van de dakveiligheidsvoorzieningen zoals o.a. dak-ankers, daklijnen, trappen en kooiladders. Dit wordt jaarlijks gelijktijdig gedaan met de reiniging en inspectie in november.
- Ad hoc inzet van de opdrachtnemers bij calamiteiten zoals lekkages.

3. Gewenste situatie

De gemeente Almere heeft de volgende doelstellingen voor de nieuwe overeenkomst:

- **Preventief dakonderhoud**
De daken en goten van de panden worden volgens planning gereinigd, zodat het aantal lekkages tot een minimum wordt beperkt.
- **Tijdige afhandeling van lekkages**
Lekkagemeldingen worden binnen de gestelde termijnen opgelost — ook in drukke periodes — om vervolgschade te voorkomen.
- **Veilige toegang tot daken**
De dakveiligheidsvoorzieningen worden jaarlijks gekeurd conform de geldende wet- en regelgeving, zodat de daken veilig kunnen worden betreden en de garantie op dakveiligheid behouden blijft. Deze keuring vindt gelijktijdig plaats met het reguliere dakonderhoud in november.
- **Efficiënte werkprocessen en administratieve ontlasting**
Door gebruik van een digitaal rapportagemiddel van de gemeente worden de werkprocessen geoptimaliseerd en de administratieve werkdruk binnen de organisatie verminderd. Het rapportagemiddel wordt door de leverancier ingevuld.
- **Duurzaam beheer van daken**
Er wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente door het verlengen van de levensduur van daken, het tijdig signaleren en verhelpen van kleine gebreken en het uitstellen van grootschalig onderhoud waar mogelijk. Een dak dat niet vervangen hoeft te worden, vraagt geen nieuw materiaal.

Voor de nieuwe overeenkomst wil de gemeente het volgende onderzoeken:

- Is het efficiënt om de schoonmaak en de inspectie/ onderhoud van de daken gelijktijdig en door dezelfde partij te laten uitvoeren?
- Is het financieel aantrekkelijk om het keuren van de dakveiligheidsvoorzieningen op een ander moment plaats te laten vinden dan in november, bijvoorbeeld in september of oktober?
- Zijn er andere mogelijkheden om de opdracht efficiënt uit te besteden?

4. Werkwijzen en vragen

Het in kaart brengen van de wensen en eisen voor de toekomstige dienstverlening zien wij als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van zowel de gemeente als de marktpartijen. De wensen en eisen worden vervolgens uitgewerkt in de offerteaanvraag, die dient als uitgangspunt voor de selectie van een partij die het toekomstige beheer zal uitvoeren.

Om dit proces goed vorm te geven, hechten wij veel waarde aan uw inbreng. Onderstaand vindt u een aantal vragen waarop wij graag uw reactie ontvangen:

1. De gemeente constateert dat sommige marktpartijen beschikken over een beperkte personele capaciteit voor het reinigen van daken. In het verleden werd het reinigen van de daken (deels) uitgevoerd door een schoonmaakbedrijf. Wat vindt u van deze constructie? Ziet u mogelijkheden om in een dergelijke toekomstige constructie op te treden als hoofdaannemer, waarbij een schoonmaakbedrijf als onderaannemer wordt ingezet voor de reinigingswerkzaamheden?
2. Indien de opdracht wordt opgesplitst in meerdere percelen of deelgebieden, zou u interesse hebben in het reinigen en onderhouden van ongeveer een derde van het gemeentelijke dakenbestand? Wij ontvangen graag uw toelichting op uw antwoord.
3. Bent u zelf gecertificeerd en in staat om de dakveiligheidsvoorzieningen (met name van het merk Latchways en incidenteel Daksafe of andere merken), conform geldende regelgeving te keuren? Indien dit niet het geval is, werkt u dan samen met een gecertificeerde derde partij die deze keuringen voor u kan uitvoeren? Welke merken kunt u zelf keuren?
4. De gemeente overweegt het verplicht stellen van de rapportagetool Wédéscan voor het vastleggen van onderhouds- en inspectieresultaten. De abonnementskosten worden door de gemeente gedragen en de software wordt gebruiksklaar aangeleverd. Kunt u aangeven of u bezwaren of aandachtspunten ziet bij het verplichte gebruik van deze tool?
5. Beschikt u over de kennis en capaciteit om bouwkundig onderhoud uit te voeren aan groendaken (bijvoorbeeld aan de dakbedekking, afvoeren of opstanden), met uitzondering van het reguliere groenonderhoud (dus niet het plukken van het groen)?
6. De gemeentelijke daken zijn hoofdzakelijk voorzien van bitumen (voornamelijk Wédéflex en Derbigum), maar ook van andere materialen zoals TPO, EPDM en PVC. Bent u in staat om ook op deze typen dakbedekking onderhoud en reparaties op een vakkundige en duurzame wijze uit te voeren?
7. De huidige responstijden zijn als volgt: voor 12 uur gemeld: dezelfde dag ter plaatse starten en na 12 uur gemeld: de volgende ochtend starten. Is dit gebruikelijk en haalbaar? Heeft u eventueel een ander voorstel, wat is gebruikelijk?
8. Is het voor u aantrekkelijk (organisatorisch en financieel) om het keuren van de bij het gebouw behorende dakveiligheidsvoorzieningen op een ander moment plaats te laten vinden dan in november, bijvoorbeeld in september of oktober? Zo ja, kunt u dit toelichten?
9. Welke maatregelen neemt u om te voorkomen dat hemelwaterafvoeren (hwa's) verstopt raken tijdens de reinigingsrondes? Is het gebruikelijk om bij de start van de werkzaamheden door de opdrachtnemer te laten controleren of de hwa's verstopt zijn?
10. Heeft u suggesties voor de gemeente om de opdracht efficiënter in te richten?
11. Onze intentie is om de aanbesteding in februari 2026 te publiceren op TenderNed en de opdracht per 1 juli 2026 in te laten gaan. Heeft u interesse om in te schrijven? Kunt u toelichten waarom u wel of geen interesse heeft?

5. Procedure

Planning marktconsultatie

Publicatie marktconsultatie	12 september 2025
Sluitingsdatum stellen vragen	26 september 2025
Verzending Nota van Inlichtingen	10 oktober 2025
Sluitingstermijn reacties marktpartijen	27 oktober 2025
Eventuele uitnodiging toelichtend gesprek	10 november 2025

U kunt uw antwoorden op de vragen indienen via inkoop@almere.nl.

Wij verzoeken u om de deadlines aan te houden die zijn opgenomen in bovenstaande planning.

Verwerking antwoorden

Uw antwoorden op de vragen in dit document worden doorgenomen door het projectteam die het onderzoek namens de gemeente Almere begeleidt. Alle reacties die wij ontvangen, behandelen wij met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Wanneer u nadrukkelijk bezwaar heeft tegen de openbaarmaking van (een gedeelte van) uw gegevens, dan kunt u dit kenbaar maken in uw reactie.

Op basis van de reacties op de marktconsultatie kan de gemeente Almere besluiten om enige of alle partijen uit te nodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden. Het initiatief hiertoe ligt uitsluitend bij het projectteam.

Overig

Deelname aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en vrijblijvend en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor een deelname aan de eventueel nadien te houden tender. Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie.

De gemeente Almere is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van de eventuele aanbesteding) wordt verstrekt. Aan de informatie in deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.