



EA onderhoud gemeentelijk vastgoed 2026 - 2032

Planning, aanpak en afstemming

Presentatie: 24-09-2025

Door: Lex van de Vijver

725.240574

Programma

14:00 Welkom

14:05 Presentatie Algemeen/ Aanbestedingsproces/ Overeenkomst

15:00 Vragen



Medewerker betrokken bij aanbesteding/ overeenkomst

Coördinator Bouwkunde

Giel Schout

Opzichter gebouwen

Hendrik-Jan Burgmeijer

Medewerker buitendienst

William Maljaars

Beheerder FMIS systeem Wish

Martine Knoope

Inkoopadviseur

Laura de Jonge

Contactpersoon Aanbesteding

Lex van de Vijver



Spelregels inlichtingenbijeenkomst



Vragen stellen

- Alleen gedurende presentatie en vragenronde
- Alleen aan contactpersoon Lex van de Vijver

Beantwoording

- Beantwoording is alleen rechtsgeldig indien opgenomen in de nota
- Vragen die niet direct beantwoord kunnen worden nemen we ook mee in de nota.

Gelijk speelveld.

- Alle gegeven antwoorden worden gedeeld in de nota.

Doelstelling aanbesteding



Doel aanbesteding

Contracteren ondersteuning realisatie vastgoedbeleid

Scope van dienstverlening

- Onderhoud
- Ondersteuning in beheer met advies en administratie
- Voeren projectmanagement inclusief borging afspraken

Contractduur en verlenging

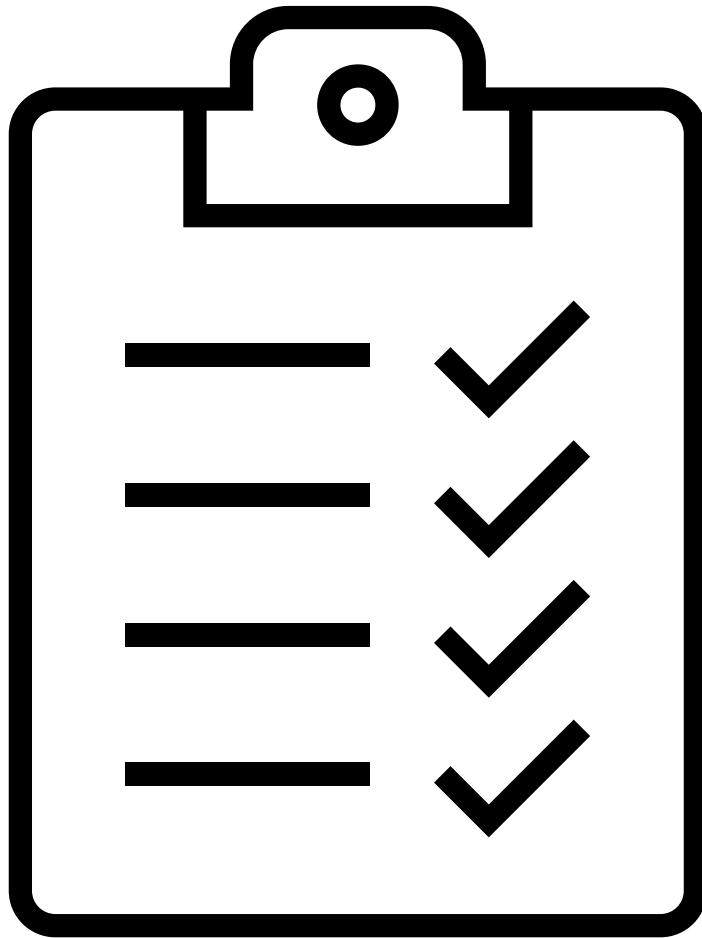
Eerste periode 01-01-2026 tot en met 31-12-2029

Drie optionele verleningen van 1 jaar tot uiterlijk 31-12-2031

Beëindiging van overeenkomst

De overeenkomst eindigt automatisch na zes jaar of bij het bereiken van de maximale opdrachtwaarde.

Uitgangspunten voor aanbesteding



Overeenkomst passend bij onderhoudsorganisatie

- Ca 5 medewerkers betrokken
- Beperkt aantal partijen/ aanspreekpunten

Aantrekkelijk voor de markt

- Veel objecten
- Lange termijn
- Geen boetes
- Passende aansprakelijkheid

Aantoonbaar nakomen afspraken

- Ter ontzorging van organisatie
- Controle accountant

Externe toetsing kwaliteit/ normen

- Brandveiligheid
 - Conditie score (in de toekomst)
 - E.d.
-

Aanbestedingsprocedure en inschrijving

Planning aanbesteding

OMSCHRIJVING	DATUM EN TIJDSTIP
Publiceren vooraankondiging	4 juli 2025
Publiceren aankondiging van de opdracht	19 september 2025 (vrijdag)
Inlichtingenbijeenkomst inschrijffase	29 september 2025 (maandag) 14:00 uur
Vragenronde 1	
Startdatum	19 september 11:00 uur (vrijdag)
Uiterlijke datum/ tijdstip stellen vragen	2 oktober 11:00 uur (donderdag)
Publicatie Nota van Inlichtingen 1	9 oktober 2025 (donderdag)
Vragenronde 2	
Startdatum	10 oktober 2025 11:00 (vrijdag)
Uiterlijke datum/ tijdstip stellen vragen	Tot uiterlijk 20 oktober 2025 11:00
Publicatie Nota van Inlichtingen 2	24 oktober 2025
Uiterste datum/tijdstip indienen inschrijvingen	5 november 2025 11:00 uur
Voorlopige gunning	27 november 2025
Versturen gunning	18 december 2025
Ingangsdatum overeenkomst	1 januari 2026

Beoordeling, gunning en subgunningscriteria

Beoordeling van inschrijvingen en gunningscriteria

Gunningscriterium beste prijs-kwaliteit

De gunning vindt plaats op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding, waarbij eerst kwaliteit wordt beoordeeld.

Beoordelingsteam kwaliteit

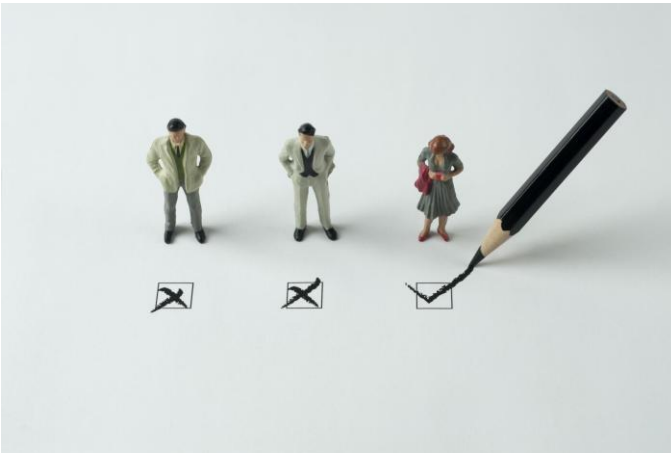
Een deskundig team van 3 tot 5 gemeentemedewerkers beoordeelt de kwaliteit van alle geldige inschrijvingen zorgvuldig.

Prijs en tariefstelling

Inschrijvers geven prijzen op voor verschillende diensten in het inschrijfbiljet.

Subgunningscriteria en beoordelingsformule

Subgunningscriteria bepalen de maximale kwaliteitsscores die leiden tot fictieve aftrek in de beoordelingsformule.



Gunningsproces

Voorlopige gunning

Voorlopige gunning vindt plaats na beoordeling van inschrijvingen en het doorlopen van het proces van toekenning percelen.

Verificatiegesprek proces

Na voorlopige gunning vindt een verificatiegesprek. Gegadigde draagt zorg voor tijdige aanlevering gevraagde stukken.



Programma van Eisen/ overeenkomst

Opbouw programma van eisen

1 ONDERHOUD GEMEENTELIJK VASTGOED
Doelstelling en achtergrond overeenkomst

2 EISEN AAN DIENSTVERLENING
Algemene eisen

3 CORRECTIEF ONDERHOUD
Realisatie correctief onderhoud

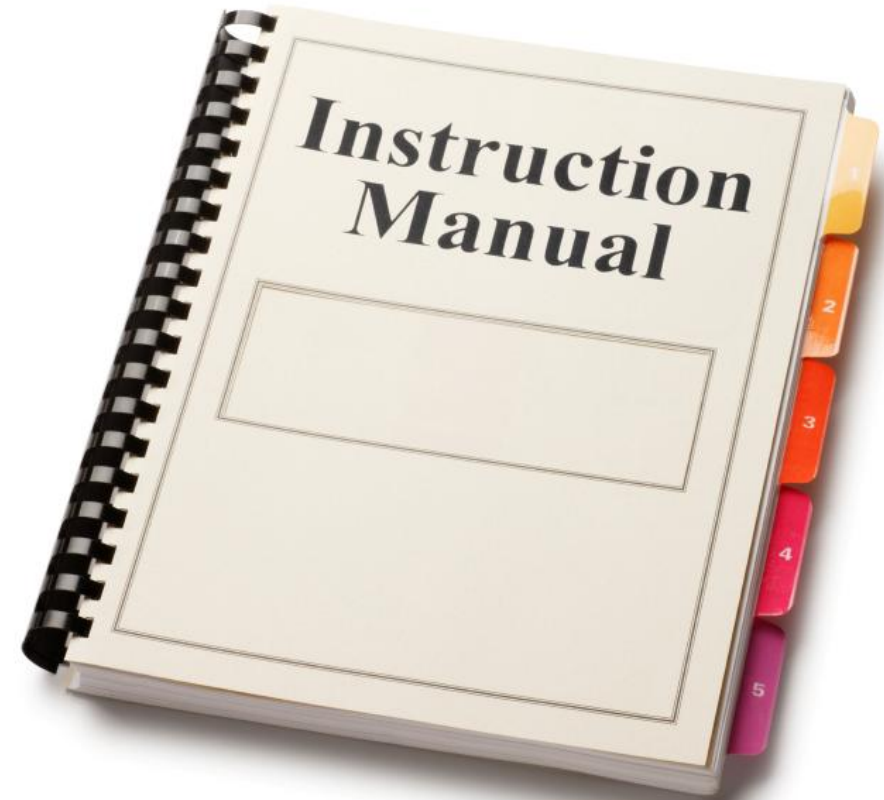
4 PREVENTIEF ONDERHOUD
Realisatie correctief onderhoud

5 PLANMATIG ONDERHOUD (realisatie)
Realisatie correctief onderhoud

6 PROJECTMANAGEMENT
Overlegstructuur, borging verplichtingen overeenkomst

7 BEHEERTAKEN
Vaststellen planvorming en advies onderhoud

8 ADMINISTRATIEVE VOORWAARDEN
Indexering, facturatie



Percelen en demarcatie van werkzaamheden

Verdeling van percelen

Opdrachten worden per perceel gesloten, verdeeld op geografische en pandgrootte basis in bouwkundig en installatietechnisch.



Demarcatie onderhoudswerkzaamheden

Bouwkundig en installatietechnisch

Gebouwen

Aantal van Objectcode	Kolomlabel s					
Rijlabels	1	2	3	4 (leeg)	Eindtota al	
Begraafplaatsen	6	4	6	4		20
Brandweer	3		3			6
Cultuur	2	1	2	1		6
Dienstgebouwen	2	6	2	6		16
Gymzalen	7	4	7	4		22
Huisvesting vluchtelingen	4	1	4	1		10
Kerktorens	5	2	5	2		14
Overige gebouwen	13	17	13	17		60
Parkeren	1		1			2
Wijk- en dorpsaccommodaties (leeg)	5	3	5	3		16
Eindtotaal	48	38	48	38		172



Assets

0003	10	Wijk- en dorpsaccommodatie	Wijkcentrum I
0007	10	Wijk- en dorpsaccommodatie	Wijkcentrum J
0161	10	Wijk- en dorpsaccommodatie	Dorpshuis An
0180	10	Wijk- en dorpsaccommodatie	Dorpshuis He
0186	10	Wijk- en dorpsaccommodatie	Dorpshuis He
0042	1	Begraafplaatsen	Berging begr

Filterlijst

Assetlijst

Panden in assetlijst

Nog niet in assetlijst

datum: 30-06-2025		Q1 - 2026												Q2-2026												Q3-2026												Q4-2026															
Status: concept	Correcte rapportage volgens OVK	jan				feb				mrt				apr				mei				jun				jul				aug				sep				okt				nov				dec							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Projectmanagment en administratie:	Rapportage Q1																																																				
Correctief onderhoud	Rapportage Q1																																																				
uitgezonderd																																																					
70 % van meldingen voldoet aan respons, oplossings en herteltijden	rapportage Q2																																																				
Preventief onderhoud	Rapportage Q2																																																				
Opstellen gebouwjaarplan preventief onderhoud 2026 exclusief panden zonder assetlijst																																																					
uitgezonderd																																																					
opstellen preventief onderhoudsplan panden waarvan assetlijst ontbreekt																																																					
Onderhoudsplan 2026 (Indexering, preventief 2026, vervanging 2026)	30-10-2025																																																				
Beheertaken																																																					
Assetlijst actualiseren																																																					
Assetlijst opstellen voor panden waar nog geen assetlijst van is. Door derden.																																																					
Opstellen en afprijzen preventief onderhoudsvoorstel door opdrachtnemer	Week 18																																																				
Assetlijsten eenduidig opstellen en actualiseren. Door derden.																																																					
Controleren mutaties acceptatie voor beheer mutaties door opdrachtnemer.	Week 35																																																				
Inzichtelijk maken wettelijk verplicht onderhoud																																																					
Op basis aangeleverde info bij aanbesteding	Q2																																																				
Op basis van geactualiseerde assetlijsten	Q3																																																				
Legenda																																																					
Opdrachtnemer werkt aan implementatie																																																					
Opdrachtnemer presteert volgens overeenkomst																																																					
Uitwerking door derden in opdracht van Oprachtgever																																																					
Overdracht door derden aan Opdrachtnemer in samenwerking met Oprachtgever																																																					

* alle bedragen excl. BTW

Alleen de gele velden in te vullen door Inschrijver!

					Preventief onderhoud (PO activiteiten volgens Bijlage 4, Assetlijst tabbla PO perceel)			
Soort	Object code	Omschrijving	Adres	Plaats	Aanneemsom jaarlijks terugkerend preventief onderhoud per gebouw Prijs per jaar	Aanneemsom Scios (Scope 8) NEN3140 (4 - 6 jaar) Prijs per keuring	Aanneemsom Scios (Scope 1) >100kW (4 jaar) Prijs per keuring	Weging Preventief Onderhoud
Begraafplaatsen	0015	Berging begraafplaats	Boordijk 20	Wolphaartsdijk				0
Begraafplaatsen	0091	Berging begraafplaats	Kapelseweg 22	Kloetinge				0
Begraafplaatsen	0133	Berging begraafplaats	Oldseweg 77c	's Heer Hendrikskinderen				0
Begraafplaatsen	0138	Berging begraafplaats	Noordweegseweg 34	's Heer Arendskerke				0
Begraafplaatsen	0152	Berging begraafplaats	Oudeveldseweg 11a	Oud-Sabbinge				0
Begraafplaatsen	0226	Berging begraafplaats	Zuidvlietstraat (zonder huisnummer)	Goes				0
Brandweer	0144	Brandweerkazerne	Oranjeweg 100	Goes				0
Brandweer	0197	Brandweerkazerne	Villa Novastraat 1	Wolphaartsdijk				0
Brandweer	9999	Brandweerkazerne	Tiendenplein/ Goeseport?	Goes				0
Cultuur	0169	Museum De Bevelanden (Rijksmonument 507851, 50786)	Singelstraat 11-13	Goes				0
Cultuur	0235	Theater de Mythe	Bleekveld 1	Goes				0
Dienstgebouwen	0056	Stadhuis (Rijksmonument 16310)	Grote Markt 23	Goes				0
Dienstgebouwen	0125	Stadskantoor	M.A. de Ruijterlaan 2	Goes				0
Gymzalen	0006	Gymzaal	Bergweg 10	Goes				0
Gymzalen	0018	Gymzaal	De Spinne 68	Goes				0
Gymzalen	0025	Gymzaal	Elvis Presleylaan 101	Goes				0
Gymzalen	0134	Gymzaal Wesselopark	Noordeinde 5b (nummer 11)	Kloetinge				0
Gymzalen	0178	Gymzaal	Stationspark 25	Goes				0
Gymzalen	0199	Kleedaccommodatie "De Weijtes" bij gymzaal	Vogelzangspad 30a	Goes				0
Gymzalen	0313	Gymzaal (bij dopshuis de Griffioen)	Oostkerkestraat 24a	Wolphaartsdijk				0
Huisvesting vluchtelingen	0322	Gekocht 2023	Zonnebloemstraat 45-47	Goes				0
Huisvesting vluchtelingen	0325	Gekocht 2023	Stationspark 51	Goes				0
Huisvesting vluchtelingen	0331	Gekocht 2022	Stationsplein 1	Goes				0
Huisvesting vluchtelingen	0337	Wordt gehuurd	Nassaulaan 8	Goes				0
Kerktorens	0037	Kerktoeren incl. uurwerk (Rijksmonument 16247)	Geertesplein 24	Kloetinge				0
Kerktorens	0140	Kerktoeren incl. uurwerk (Rijksmonument 16450)	Oostkerkestraat 1	Wolphaartsdijk				0
Kerktorens	0155	Kerktoeren incl. uurwerk (Rijksmonument 16405)	Plein 1	's Heer Hendrikskinderen				0
Kerktorens	0170	Kerktoeren Grote kerk incl. uurwerk (Rijksmonument 1637)	Singelstraat 21 (16 in map bouwinfo)	Goes				0
Kerktorens	0184	Kerktoeren (Rijksmonument 16400)	Torenring 2	's Heer Arendskerke				0
Overige gebouwen	0033	Woning - plan Marconistraat	Flutekruidstraat 2	Goes				0
Overige gebouwen	0087	Dagactiviteitencentrum Emergis	Joannaplantsoen 2	Goes				0
Overige gebouwen	0118	Woning (verhuurd)	Lijnbaan 40	Goes				0
Overige gebouwen	0122	Woning (verhuurd)	M.A. de Ruijterlaan 15	Goes				0
Overige gebouwen	0127	Woning (verhuurd)	M.H. Trompsstraat 31	Goes				0
Overige gebouwen	0145	Openbaar toilet	Ostendestraat 9	Goes				0
Overige gebouwen	0185	Tijdelijke huisvesting reddingsbrigade	Torenring 48 (46 in mappen???)	's Heer Arendskerke				0
Overige gebouwen	0299	Woning met paardenstal	Oostmolenweg 10a/b	Kloetinge				0
Overige gebouwen	0319	Ticketverkoopshuisje	Wolphaartsdijkseveer 9	Wolphaartsdijk				0
Overige gebouwen	0326	Bedrijfsruimte met woning	s Gravenpolderseweg 124	Goes				0
Overige gebouwen	0327	Boerderij	Westweg 10	's Heer Hendrikskinderen				0
Overige gebouwen	0328	Woning (verhuurd)	's Heer Hendrikskinderendijk 139	's Heer Hendrikskinderen				0
Overige gebouwen	0329	Woning	Kloetingseweg 9	Goes				0
Overige gebouwen	0330	Boerderij	's Heer Hendrikskinderendijk 137	's Heer Hendrikskinderen				0
Parkeren	0218	Parkgarage	Westwal 35	Goes				0
Wijk- en dorpsaccommodaties	0003	Wijkcentrum De Pit	Appelstraat 2a	Goes				0
Wijk- en dorpsaccommodaties	0007	Wijkcentrum Jan Ligthart	Bergweg 12	Goes				0
Wijk- en dorpsaccommodaties	0161	Dorpshuis Amnicla	Schmelpenninckstraat 14	Kloetinge				0
Wijk- en dorpsaccommodaties	0180	Dorpshuis Heer Hendrikus (inclusief gymzaal)	Te Werfstraat 18	's Heer Hendrikskinderen				0
Wijk- en dorpsaccommodaties	0186	Dorpshuis Heer Arendhuis (inclusief gymzaal)	Torenring 46	's Heer Arendskerke				0
								0
								0
								0
								0

Verrekentarieven correctief en planmatig onderhoud

Correctief onderhoud

All-in tarief (=basisuurtarief) per uur (reguliere werktijden: ma-vr, 08:00 - 17:00)

Toeslagpercentages

avond	25% Buiten reguliere werktijden (ma-vr, 17:00–22:00)
nacht	75% Nachturen (dagelijks 22:00–08:00)
zaterdag	50% Opslag in % op basisuurtarief
zon- en feestdagen	100% Feestdagen volgens rijksoverheid

Reiskosten

Voorrijkosten eerste bezoek	per bezoek
Voorrijkosten herhaalbezoek	per bezoek

Toeslagpercentages:

Materiaal & materieel:	over netto prijs
Arbeid specialistische derden :	over netto prijs

Planmatig onderhoud

Contractmanager/ projectleider	per uur
Werkvoorbereider/ projectondersteuner	per uur
Chef-monteur E	per uur
Chef-monteur W	per uur
Monteur E	per uur
Monteur W	per uur
Inbedrijfsteller/ inregeltechnicus	per uur
Specialist (M&R, GBS etc)	per uur

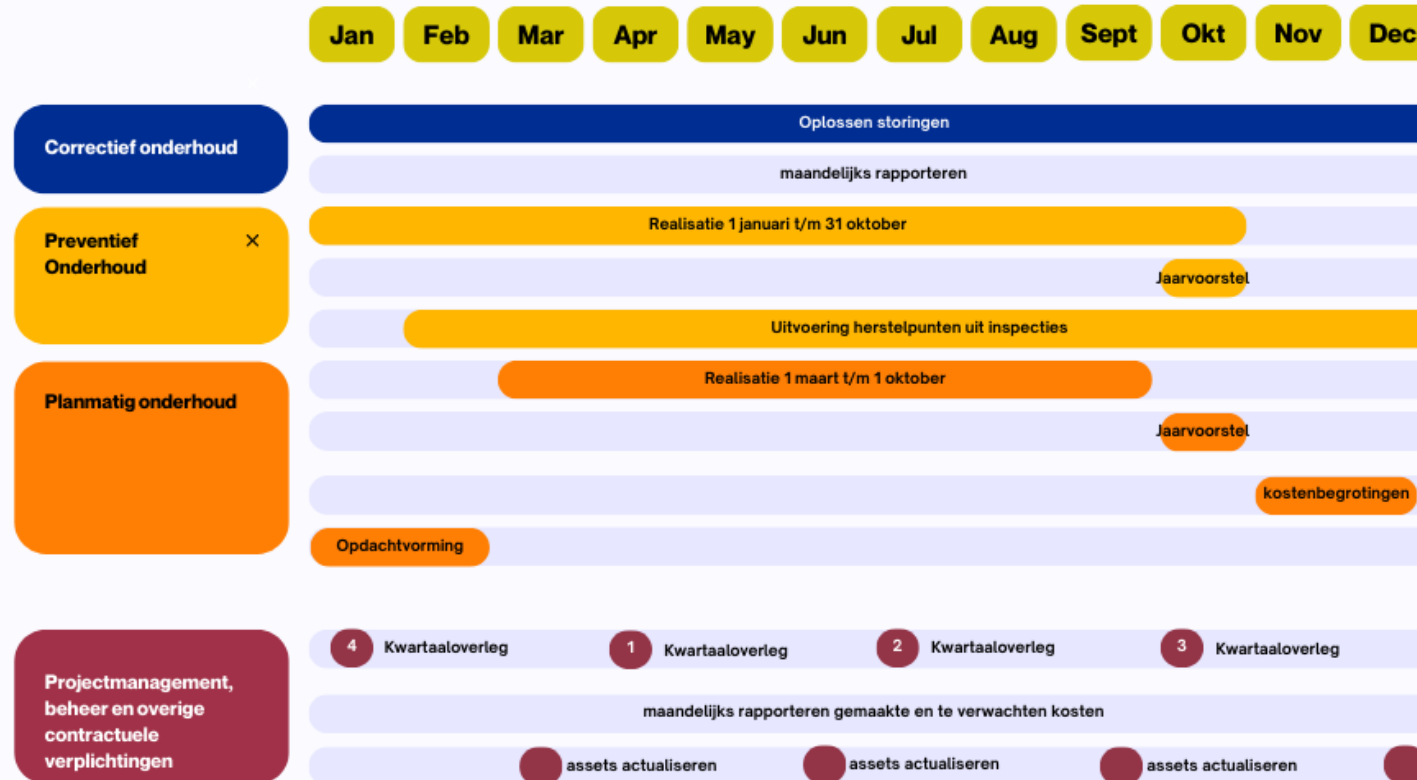
Opslagen over:

	Algemene kosten	winst & risico	Totaal opslag
Materiaal		0,00%	0,00%
Materieel		0,00%	0,00%
Derden		0,00%	0,00%

Betaalschema preventief onderhoud, projectmanagement, beheer en overige contractuele verplichtingen.

	kwartaaltermijn			kwartaaltermijn			kwartaaltermijn			kwartaaltermijn			
	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	na 31 dec
d	15%	8%	8%	10%	8%	8%	10%	8%	8%	10%	2%	5%	
				0,00%			0,00%			0,00%		0,00%	
	15%	8%	8%	10%	8%	8%	10%	8%	8%	10%	2%	5%	0%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1-feb	1-mrt	1-apr	1-mei	1-jun	1-jul	1-aug	1-sep	1-okt	1-nov	1-dec	1-jan	1-feb

Contractjaar EA gemeentelijk vastgoed



Correctief onderhoud

Urgentieklasse en responstijden (inclusief tabel)

URGENTIEKLASSE	OMSCHRIJVING	RESPONSTIJD	OPLOSSINGSTIJD	HERSTELTIJD
Klasse 1	Kritiek	<1 uur	<2 uur	5 werkdagen
Klasse 2	Dringend	<2 uur	<6 uur	5 werkdagen
Klasse 3	Normaal	<5 werkdagen	<7 werkdagen	12 werkdagen

Rapportage, maatregelen en bereikbaarheid



Transparante maandelijkse rapportage

Opdrachtnemer levert maandelijks een gedetailleerd overzicht van voortgang, kosten en gebruikte middelen.

Maatregelen bij niet-naleving

Bij minder dan 70% behalen tijdsdoelstellingen urgentieklasse worden kwartaalbetalingen uitgesteld totdat doelstellingen worden gehaald.

Bereikbaarheid en meldingsafhandeling

Bereikbaarheid is gegarandeerd op werkdagen en meldingen kunnen 24/7 worden gedaan via diverse kanalen.

Proces en eisen preventief onderhoud

Doelstellingen en jaarlijkse activiteiten



Doelstellingen preventief onderhoud

Routinematig onderhoud aan gebouwelementen en installatie ter borging van functionaliteit, veiligheid en bedrijfsvoering inclusief toepasselijk Wettelijk Verplicht Onderhoud.

Jaarlijkse onderhoudsactiviteiten

Alle gebouwelementen worden minimaal eenmaal per jaar preventief onderhouden om functionele veiligheid en regelgeving te garanderen.

Verantwoordelijkheid opdrachtnemer

De opdrachtnemer draagt verantwoordelijkheid voor correcte en tijdige uitvoering, inclusief hogere frequentie indien nodig zonder extra vergoeding.

Planningen, gebouwjaarplan en oplevering

Preventief onderhoudsplanung

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het wekelijks beschikbaar stellen van een jaarplanning waarop de voortgang zichtbaar is.

Overall- en gebouwjaarplan

Het overallplan geeft inzicht in onderhoudsactiviteiten over de gehele contractduur.

Detailplanning en afstemming

De opdrachtnemer stelt een detailplanning op en stemt werkzaamheden minimaal 10 werkdagen vooraf af met gebruikers en opdrachtgever.

Oplevering en documentatie

Na onderhoud levert de opdrachtnemer controleerbare opleverdocumentatie met onder andere onderhoudsverklaringen, foto's en rapportages aan.



Lopende verplichtingen



Afwijkende looptijd Omnium

De onderhoudsovereenkomst voor het Omnium begint pas na de renovatiewerkzaamheden die tot 2026 duren.

Garanties en onderhoudsverplichtingen

Er gelden lopende onderhouds- en garantieverplichtingen voor nieuwe bouwdelen, zoals de brandweerkazerne Goese Poort.

Planmatig onderhoud

Definitie, reikwijdte en uitgangspunten

Planmatig onderhoud

Veelal vervanginsonderhoud om waarde en functionaliteit te behouden. Frequentie minder voorspelbaar.

Reikwijdte van onderhoudsovereenkomst

De overeenkomst geldt alleen voor onderhoud met een maximale opdrachtwaarde van €50.000 exclusief btw per opdracht.

Criteria voor onderhoudsopdrachten

Waken voor onnodig opknippen of toevoegen.



Oplevering en documentatie van planmatig onderhoud

Uitvoeringsdata en locaties

Documentatie bevat nauwkeurige data en locaties van alle uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden voor transparantie.

Opleverrapportages

Rapporten geven overzicht van werkzaamheden, bevindingen, restpunten en hersteldata voor duidelijkheid en opvolging.

Technische tekeningen en garanties

(Revisie)tekeningen, technische omschrijvingen en garantieverklaringen worden opgenomen voor volledigheid en kwaliteit.

Prestatieverklaringen en logboek

Fotodocumentatie en aanvullende beschrijvingen worden vastgelegd in het logboek voor verantwoording en bewijs.



Projectmanagement en beheer

Projectmanagement

Projectmanagement en administratie

- ☐ Projectdossier up-to-date in SharePoint/Teams (7.7)
- ☐ Mappenstructuur, versiebeheer is naar wens (7.7)
- ☐ Alle relevante documenten voorzien van juiste naamgeving en datur
- ☐ Verslaglegging is aanwezig, tijdig ingezonden en goedgekeurd (6.2)
- ☐ Actiepuntenlijsten en besluitenlijsten bijgewerkt (6.2)
- ☐ Uitnodigingen, agenda etc. tijdig verzorgd. (6.2)

7.7.4 Gebouwinformatie

 Locatie: Sites > Vastgoedbeheer > Documenten > Gebouwinformatie

- *Mappenstructuur algemene deel per gebouw:*
-  1. Algemene gebouwinformatie
 -  1.1 Assetlijst
 -  1.2 MJOB/ MJOP
 -  1.3 Bouwkundige tekeningen gebouw en terrein
 -  1.4 Foto's
 -  1.5 Verklaring van onderhoud
 -  1.6 Opleverdossiers
 -  1.7 Prestatieverklaringen.
 -
- *Mappenstructuur installatie- of bouwdeelniveau:*
-  2. NL-SFB element - [Groep]
 -  2.1 Ontwerpgegevens en tekeningen

Beheertaken

Beheertaken

- ☐ Assetlijst actueel
- ☐ Rapportage wettelijk verplicht onderhoud 7.4)
- ☐ Uitwerking van indexering (8.3 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) (*alleen laatste kwartaal*)
- ☐ Jaarvoorstel preventief onderhoud voor volgende contractjaar goedgekeurd door Opdrachtgever (*alleen laatste kwartaal/ 7.2*)
- ☐ Jaarvoorstel planmatig onderhoud voor volgend contractjaar goedgekeurd voor uitwerking in offertes door Opdrachtgever. (*Alleen laatste kwartaal/ 7.2*)

Einde presentatie