

Samenvatting Marktconsultatie Reinigen & Onderhoud Daken Gemeente Almere – IA2025.01.08

Marktconsultatie gepubliceerd op TenderNed op 12 september 2025

De gemeente Almere heeft zes reacties ontvangen op de marktconsultatie betreffende de opdracht Reinigen, inspecteren en correctief onderhoud daken. Eén van de bedrijven heeft aangegeven dat de gegeven informatie vertrouwelijk was, daarom vindt u hieronder in hoofdlijnen de bevindingen van vijf partijen.

Alle deelnemende bedrijven tonen interesse in deelname aan de aanbesteding. Zij beschikken over voldoende capaciteit en vakinhoudelijke expertise om het volledige werk of een deelperceel uit te voeren, kunnen alle typen dakbedekking (bitumen, EPDM, PVC, TPO) onderhouden en zijn gecertificeerd of volledig in staat om dakveiligheidsvoorzieningen (zoals Latchways) te keuren.

1. Reiniging door schoonmaakbedrijven

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?

Vier van de vijf bedrijven geven aan dat het reinigen van daken niet door een schoonmaakbedrijf zou moeten worden uitgevoerd vanwege: gebrek aan daktechnische kennis (risico op gebreken die onopgemerkt blijven), onvoldoende ervaring met werken op hoogte en veiligheidseisen en lagere uniformiteit en kwaliteit van rapportage. Eén partij ziet juist efficiëntievoordelen in een combinatie van dakexpert en schoonmaakbedrijf, mits de dakdekker hoofdaannemer blijft.

2. Perceelverdeling

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.

Alle partijen staan open voor een perceel van circa een derde van het totale dakenbestand. Daarbij worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Meerdere bedrijven pleiten voor behoud van percelen (risicospreiding, capaciteit).
- Eén bedrijf stelt dat het ook door één grote partij uitgevoerd kan worden.
- Eén bedrijf geeft voorkeur aan voortzetting van het huidige perceel vanwege opgebouwde kennis.

3. Keuring dakveiligheidsvoorzieningen

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?

Alle partijen geven aan dat ze zijn gecertificeerd of volledig in staat zijn om dakveiligheidssystemen te keuren. Latchways wordt door alle bedrijven ondersteund. Enkele partijen hebben eigen gespecialiseerde afdelingen, anderen werken (indien nodig) samen met erkende partners.

4. Rapportagetool Wédéscan

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?

De reacties zijn gedeeltelijk positief en gedeeltelijk kritisch. De bezwaren gaan met name over de merkspecifieke afhankelijkheid van Wédéflex, het risico op niet-compatibele data-uitwisseling en vermeende strijdigheid met de aanbestedingswetgeving (non-discriminatie / proportionaliteit). De keuze voor een merkgebonden tool kan de markt beperken en tot juridische discussies leiden.

5. Onderhoud aan groendaken

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)?

Alle partijen beschikken over kennis en capaciteit. Sommige bedrijven hebben gespecialiseerde groendakafdelingen of vaste partners.

6. Onderhoud diverse soorten dakbedekkingen

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?

Alle partijen bevestigen volledige technische bekwaamheid. Enkele partijen zijn dealer van meerdere dakbedekkingsmerken.

7. Responstijden

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?

Alle bedrijven vinden de huidige responstijden erg scherp. Er is brede voorkeur voor een urgentieclassificatie, zoals:

- Hoog urgent (meterkast, operatiekamer, veiligheidsrisico's): binnen enkele uren.
- Middel urgent: binnen 24-48 uur.
- Laag urgent / geen spoed: binnen enkele dagen tot 1 week.

Dit sluit beter aan bij marktpraktijk en capaciteitsplanning.

8. Vooraf keuren dakveiligheid

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?

Vier van de vijf bedrijven willen alles combineren in één bezoek (inspectie, reiniging en keuring). Eén bedrijf geeft aan eerder te willen keuren zodat gebreken gerepareerd kunnen worden vóór het onderhoud.

9. Voorkomen van verstoppingen HWA's

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?

De meest genoemde maatregelen zijn:

- Werken tegen de richting van de afvoer in.
- Vuil opvangen in zakken/big bags.
- Preventief plaatsen van bladvangtegels.
- HWA's vooraf controleren (één partij vindt dit niet gebruikelijk).

Historische data worden genoemd als hulpmiddel om juiste reinigingsmomenten te bepalen.

10. Heeft u suggesties voor de gemeente om de opdracht efficiënter in te richten?

Een greep uit de suggesties:

- Gebruik urgentieklassen voor lekkagemeldingen.
- Combineer werkzaamheden in één bezoek (inspectie, reiniging, keuring).
- Differentieer reinigingsfrequenties op basis van daadwerkelijke vervuiling per dak.
- Zorg voor helder mandaat voor klein herstel.
- Kies bij voorkeur voor een merk-onafhankelijke rapportagetool.
- Koppel dagelijks en planmatig onderhoud om motivatie en kwaliteit te verhogen.
- Behoud perceelverdeling om capaciteits- en risicoverdeling te waarborgen.

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?

Alle bedrijven hebben interesse in deelname. Eén bedrijf geeft aan dat het afhangt van de wijze van aanbesteden: als de opdracht te prijsgericht of te directief wordt, kan dit deelname beïnvloeden. Diverse partijen benadrukken dat perspectief op planmatig werk de opdracht aantrekkelijker maakt.