

Verslag Marktconsultatie Schilderwerkzaamheden

Woonbedrijf gemeente Voorne aan Zee

Publicatiedatum: 16-01-2025

TenderNed publicatie: 561280

Algemeen

Het Woonbedrijf Voorne aan Zee, onderdeel van de gemeente Voorne aan Zee, heeft een marktconsultatie georganiseerd. Deze marktconsultatie is bedoeld geweest om inzicht te krijgen in de markt voor schilderwerkzaamheden aan huurwoningen in bezit van het Woonbedrijf. Onderdeel van de voorziene scope van de opdracht is het toepassen van verduurzamingsmaatregelen aan de woningen met onder andere het toepassen van dubbel glas.

Als woningcorporatie binnen de gemeentelijke organisatie heeft het Woonbedrijf een bijzondere positie. Hierdoor geldt een aanbestedingsplicht voor het inkopen van diensten en werkzaamheden. Deze marktconsultatie was daarmee ook een inventarisatie van ervaringen met aanbestedingen op dit type opdrachten en een interessepeiling.

De resultaten van deze marktconsultatie vormen de basis voor een aanbesteding. Op basis hiervan kan het Woonbedrijf haar inkoopproces verder vormgeven. Met deze marktconsultatie heeft het Woonbedrijf actief de samenwerking met marktpartijen gezocht om straks tot een passend en duurzaam resultaat te komen.

Wij danken u dat u de moeite heeft genomen om de vragenlijst in te vullen.

Bevindingen

1. Organisatorische inrichting Schilderwerkzaamheden

Uit de ontvangen formulieren komt naar voren dat de marktpartijen over eigen personeel beschikken waarbij er een aanvulling kan zijn in de vorm van de inzet van ZZP-ers of onderaannemers. Een groot deel van de marktpartijen in ieder geval beschikt over eigen glaszetters welke glasvervanging kunnen verzorgen. Hierbij is de kanttekening te zetten dat de werkzaamheden begrensd kunnen zijn op basis van hoeveelheid, omvang, afmetingen en complexiteit/bereikbaarheid van de te plaatsen ruiten. Wat niet kan wordt in regie opgevangen door partners.

Het in regie oppakken van verduurzamingswerkzaamheden is eveneens bij veel partijen een mogelijkheid. Partijen zetten ketenpartners, contractanten en ZZP-ers in voor het aanbrengen van onder meer isolatie en bijkomende asbestverwijdering. De markt lijkt daarbij te verschuiven naar een combinatie van schilderwerk en verduurzaming.

Een deel van de respondenten kan alle voorkomende werkzaamheden volledig zelfstandig uitvoeren. Er lijkt zodoende geen beperking te zijn in het kunnen aanbieden en uitvoeren van de werkzaamheden onder de voorziene scope van de op te zetten aanbesteding.

2. Beschikbaarheid en capaciteit

Uit de ontvangen reacties valt op te maken dat de schilderportefeuille voor 2026 al voor een groot deel is gevuld maar dat er nog voldoende ruimte is voor het aannemen van extra werk. In een aantal gevallen betekent dit ook dat er pas vanaf een specifieke datum pas weer geschilderd kan worden zodra er ruimte is in de capaciteit. Om capaciteitsproblemen te ondervangen komt in het merendeel van de ingevulde vragenlijsten naar voren dat het verstandig is om woningen te clusteren naar percelen waarbij er meerdere opdrachtnemers worden gecontracteerd. Aangegeven wordt dat dit de continuïteit van de werkzaamheden kan bevorderen. Er wordt daarbij tevens gesproken van schaarste in de markt.

3. Materialen en kwaliteit schilderwerk

Vanuit de formulieren komt naar voren dat het gebruik van type materialen afhangt van het type ondergrond en de situatie zoals aangetroffen op locatie. Veel hangt af van de 0- meting en het op te stellen plan van aanpak voor de locatie. Daarbij wordt aangegeven dat vrijheid van materiaalkeuze in relatie tot de kwaliteit van schilderen een belangrijk onderdeel is van het gespecialiseerde advies. Dit hangt eveneens samen met de af te geven garanties en levensduur van het schilderwerk.

4. Garanties en levensduur schilderwerk

In samenhang met het vorige onderdeel wordt hier vanuit de respondenten aangegeven dat garantie afhankelijk is van meerdere factoren. Over de linie wordt er tussen de 4 tot 7 jaar verfgarantie gegeven. Voor de levensduur van het schilderwerk wordt aangegeven dat dit, afhankelijk van diverse factoren, tussen de 4 en 8 jaar is. Type verf, behandelingsmethode en kleurkeuzes worden onder meer genoemd als bepalende factoren voor de levensduur.

5. Contractduur, contractafspraken, prijzen en indexatie

Uit vrijwel alle ontvangen antwoorden komt naar voren dat het wenselijk is om een contractduur na te streven waarbij er meerdere verfcycli plaatsvinden om de kwaliteit van het verfwerk te garanderen. Het grootste deel van de respondenten geeft aan dat het werken met eenheidsprijzen de voorkeur heeft. Als onderdeel van het contract dienen goede afspraken gemaakt te worden over meerwerk, stelposten, onvoorziene omstandigheden en omgang met asbest en chroom 6. Daarnaast moeten er afspraken gemaakt worden met betrekking tot houtrotherstel.

Op basis van indexatie worden meerdere indexen genoemd. Dit zijn de CPI Schildersbranche, de SUSAG index en de BdB index. De laatste wordt vooral gebruikt voor verduurzamingsactiviteiten.

De prijzen met betrekking tot schilderen kunnen onderhevig zijn aan schommelingen op de markt voor grondstoffen. Daarnaast komt naar voren dat de duurzame alternatieven in veel gevallen nog tot de duurdere schilderoplossingen behoren.

6. Toepassen van een casus

Het toepassen van een casus wordt positief ervaren. De kanttekening die hierbij wordt gemaakt is dat de casus wel een toepassing dient te hebben op daadwerkelijke objecten in de aanbesteding. Het is niet wenselijk om te werken met een fictieve casus.

7. Aandachtspunten met betrekking tot de aanbesteding

In de meeste gevallen wordt aangegeven dat de aanbestedende dienst moet selecteren op organisatorische duurzaamheid van de opdrachtnemers. Daarbij moet er binnen de aanbesteding niet enkel een focus zijn op prijs maar dient de aanbestedende dienst ook te kijken naar kwaliteit. De focus zou moeten liggen op het resultaatgericht samenwerken en het prestatiegericht schilderen waarbij er duidelijke afspraken worden gemaakt op basis van prestatie. De afspraken dienen helder en voor iedereen begrijpelijk te worden geformuleerd.

In de branche verschuift het belang van de bewoners steeds verder naar de voorgrond. Meerdere handelingen in één keer goed uitvoeren heeft meerwaarde voor zowel opdrachtgever, opdrachtnemer als bewoners.

Tot slot wordt er nog aangegeven dat minicompenties uitvoeren onder het contract niet de meest wenselijke oplossing is. Dit bevordert mogelijk niet de kwaliteit doordat er niet door dezelfde partij meerdere verfcycli worden doorlopen.