

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Aanbesteding verhuurdersonderhoud

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 16-07-2024
Notanummer	:	2024-614
Datum	:	16-07-2024
Programma	:	Vastgoed
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:	

Parafering

09-07-2024: portefeuillemanager Vastgoed

Agendering

* 10-07-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 11-07-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

16-07-2024

B & W d.d.: 16-07-2024

Besluit

1. De aanbesteding voor het verhuurdersonderhoud op te starten

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De gemeente Deventer heeft voor haar vastgoedportefeuille de verplichting om adequaat verhuurdersonderhoud uit te voeren. Het verhuurdersonderhoud omvat (afhankelijk van het huurcontract) onderhoudstaken zoals het periodiek onderhouden van installaties, het verhelpen van storingen en uitvoeren van groot onderhoud.

De diversiteit van de portefeuille is groot en loopt sterk uiteen in zowel omvang, complexiteit als huisvestingskennis bij de huurder. Op dit moment maken wij voor het uitvoeren van het verhuurdersonderhoud gebruik van verschillende technische dienstverleners. Een deel van deze werkzaamheden zijn geborgd in (kleinere) onderhoudscontracten. Deze contracten zijn echter veelal uniek in voorwaarden, looptijden en technische invulling door de dienstverlener. Wij hebben de wens om deze contracten inhoudelijk te herijken en om hiervoor (langdurig) opdrachten te geven aan een beperkt aantal technische dienstverleners. De selectie van deze technische dienstverleners zal gezien de omvang van de contractwaarde middels een aanbesteding moeten plaatsvinden (meervoudig onderhands of Europees). De verwachting is dat de contractwaarde de komende jaren zal toenemen vanwege de verduurzamingsopgave en investeringen (aankoop, nieuwbouw, renovatie).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de aanbesteding en contractering van het verhuurdersonderhoud van het gemeentelijke vastgoed kunnen wij een volgende stap zetten in de professionalisering van onze vastgoedorganisatie. Hiermee kunnen wij het contractmanagement uniformeren en versterken en een verdere focus aanbrengen in onze kernactiviteiten. Dit draagt bij aan de huurderstevredenheid en economische en maatschappelijke waarde van ons vastgoed.

Kader

Kadernota Vastgoed 2022

Inkoop- een aanbestedingsbeleid gemeente Deventer

Betrokken partijen en participatie

In deze fase zijn huurders en huidige contractpartijen nog niet geïnformeerd. Na dit besluit gaan wij met bestaande onderhoudspartijen in gesprek om de procedure toe te lichten en om een consultatie te doen ten aanzien van hun ervaringen. Ook zullen wij in een volgende fase onze huurders informeren over de consequenties voor hen van deze procedure.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

Naast het feit dat het een wettelijke verplichting is om dergelijke opdrachten aan te besteden, heeft het aanbesteden van het onderhoud voor de gemeente meerdere voordelen:

- * Inkoopvoordeel: er is meer ruimte voor marktwerking en door grotere contractomvang kunnen schaalvoordelen gerealiseerd worden
- * De gemeentelijke organisatie wordt ontzorgd en kan zich bezig houden met kernactiviteiten, regievoering, verduurzaming, projecten en advisering
- * Praktische voordelen zoals afvang storingsmeldingen (buiten kantoor tijden), optimalisering afhandeling meldingen en terugkoppeling, optimalisering inrichting facturatie en administratieve afhandeling
- * Contracten kunnen flexibel worden opgesteld om in te spelen op veranderende onderhoudsbehoeften en (gemeente)ontwikkelingen.
- * Kwaliteitsverbetering doordat meer focus op contractmanagement gelegd kan worden en in de uitvraag specifieke prestatie- eisen opgenomen kunnen worden, zoals borgen van wettelijke verplichtingen, conditieniveau, optimalisaties energieverbruik- en storingsbedrag, aanrijtijden en hersteltijden
- * Deze aanbesteding draagt bij aan de verduurzamingsdoelstellingen van de gemeente:
- * Er is een partner(s) geselecteerd die de gebouwen kent en weet waar er winsten te behalen zijn. Vanuit de overeenkomst kunnen er KPI's opgesteld worden ten aanzien van de verduurzaming
- * Door langdurig samen te werken met innovatieve bedrijven kan de gemeente profiteren van de nieuwe technologieën en methoden voor verduurzaming
- * Door duurzaamheidseisen in de aanbesteding op te nemen, kan de gemeente bijdragen aan milieudoelstellingen en maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- * Uniformiteit; Alle contractvoorwaarden zijn hetzelfde, wat het contractmanagement vereenvoudigt en de overdraagbaarheid vergemakkelijkt.
- * Transparantie: Gezien de omvang van het onderhoud moeten de technische

dienstverleners worden gecontracteerd binnen het aanbestedingsbeleid van de gemeente Deventer. Dit zorgt voor een transparant selectieproces van de technische dienstverleners.

- * Mogelijkheid om generieke eisen op te nemen bijvoorbeeld:
- * social return on investment om mensen met afstand tot arbeidsmarkt te betrekken
- * versterken lokale economie door de aanbesteding aantrekkelijk te maken voor lokale partijen

Argumenten tegen

Het opnieuw aanbesteden van onderhoudswerkzaamheden aan vastgoed voor een gemeente brengt diverse risico's met zich mee. Hier zijn enkele belangrijke risico's waar we rekening mee moeten houden en mogelijk nog verder moeten elimineren:

- * **Huurderstevredenheid:** De kwaliteitsstandaard van het onderhoud kan bij een nieuwe onderhoudspartij afwijken van hetgeen huurder gewend is.
- * Om dit te voorkomen is het noodzakelijk om de huurders mee te nemen in de verwachtingen ten aanzien van het onderhoud
- * **Verlies van kennis en ervaring:** Nieuwe partijen hebben mogelijk niet dezelfde diepgaande kennis van de specifieke gebouwen en installaties als de huidige onderhoudspartijen. Er gaat een periode overheen om die kennis weer te vergaren
- * Om dit te voorkomen is het noodzakelijk dat er focus wordt gelegd op de implementatieperiode. De implementatieperiode is van belang om onderhoudspartijen juist in te werken en kennis van de huidige onderhoudspartijen over te nemen
- * **Ontevredenheid van bestaande onderhoudspartijen:** De gemeente Deventer is, gezien de omvang van de vastgoedportefeuille, een interessante partij om voor te werken. Gezien de gemeente het onderhoud op dit moment met meerdere partijen uitvoert is het een risico dat bestaande onderhoudspartijen ageren tegen de voorgenomen perceel indeling- en werkwijze. Dit kan de relatie met vertrouwde partners onder druk zetten, wat kan resulteren in een verminderde samenwerking en loyaliteit in de toekomst.
- * Om dit te voorkomen zullen er in de komende periode gesprekken moeten worden gevoerd met deze partijen om de procedure toe te lichten, maar ook om een consultatie te doen ten aanzien van ervaringen.
- * **Financiële risico's:** Bij een nieuwe aanbesteding kunnen partijen geneigd zijn om laag te bieden om het contract te winnen, wat later kan leiden tot besparingen op de kwaliteit of het vragen van vergoedingen voor het herstellen van geconstateerde gebreken in jaar 1.
- * De gewenste contractering/ aanbestedingsstrategie wijken af van de huidige huurcontracten. Dit kan betekenen dat een deel van de (preventieve) onderhoudskosten naar de gemeente toekomen, wat op termijn tot een besparing op het planmatige onderhoud zal leiden.

Financiële consequenties en dekking

Dit besluit heeft geen financiële consequenties; de kosten voor het doorlopen van de aanbestedingsprocedure wordt binnen de bestaande vastgoedbegroting opgevangen. De verwachting is dat het aanbestedingsresultaat van het preventieve, correctieve en planmatige onderhoud binnen de begroting opgevangen kan worden.

Openbaarmaking en communicatie

zie betrokken partijen en participatie

Aanpak en uitvoering

Na dit besluit worden de volgende stappen doorlopen:

Completeren van de gegevensverzameling
Gesprekken met huidige onderhoudspartijen
Vervaardigen aanbestedingsdocumenten: vraagspecificatie, leidraden
Aanbesteden, selecteren en contracteren
Gunning en implementatie
Gesprekken/ informeren huurders
Contractbeheer en toezicht