Vraagspecificatie deel 2

BIJLAGE 13: EISEN AAN PRIJSVORMING EN INDEXERING

13.1 Inleiding

Voor Wonen Limburg is het van belang dat een eerlijke prijs wordt betaald voor en door iedereen. Zij vindt het belangrijk dat zij een eerlijke prijs betaalt voor de werkzaamheden die zij uitvraagt; én dat haar Opdrachtnemers een eerlijke prijs krijgen voor de diensten die zij leveren. In het kader van Algemeen Onderhoud betekent dat, dat Wonen Limburg actief op zoek is naar samenwerkingen met partijen met wie zij deze visie kan delen. In de huidige turbulente tijd ziet zij in open samenwerkingen de beste manier om eerlijke prijzen vast te stellen en met de markt mee te laten bewegen.

In het kader van prijsvorming onderscheidt Wonen Limburg zes verschillende prijsonderdelen die gezamenlijk tot de totale totaalprijs van haar onderhoud leiden. In deze bijlage zijn deze verschillende prijsonderdelen en de eisen die Wonen Limburg aan de onderdelen stelt, uiteengezet. Daarnaast is in deze bijlage de werkwijze voor actualisatie en indexering van de prijzen uitgewerkt.

13.2 Prijsvorming

In het onderstaande schema is de wijze waarop prijsvorming voor het werkpakket Installaties, weergegeven:

	Werkpakket 2: Installaties;
Planmatig en preventief	MJOP (Jaarschijf is aanneemsom)
Repareren	MJOP (Jaarschijf is aanneemsom)
Programmatische. verbeteringen	MJOP (Jaarschijf is aanneemsom) MJOP
Huurder verbeteringen	Prijsboek (commitment)
Buiten scope	Offerte / prijsboek
Management fee	Vast bedrag

13.3 MJOP

Het MJOP is opgebouwd uit repareren, planmatige en preventieve werkzaamheden, en programmatische verbeteringen.

13.3.1 Eisen aan prijzen voor repareren

- De Netwerkpartner neemt in het MJOP en Jaarplan de kosten in het kader van de onderhoudsactiviteit ‘repareren’ voor het totale perceel op, op basis van de in de aanbesteding afgegeven prijzen en de portefeuille gegevens als gedeeld in het voor dat jaar geldende Uitgangspuntendossier van Wonen Limburg en de Vraagspecificatie(s).
- Bij een aantoonbaar significante afwijking op portefeuilleniveau in het nadeel van de Netwerkpartner, treden Netwerkpartner en Wonen Limburg met elkaar in overleg overeenkomstig het bepaalde in Annex VI van de overeenkomst.

13.3.2 Eisen aan prijzen voor planmatige en preventieve werkzaamheden

- De Netwerkpartner neemt in het MJOP en Jaarplan de kosten in het kader van de onderhoudsactiviteit ‘planmatige en preventieve werkzaamheden’ op en hanteert de eenheidsprijzen zoals afgegeven in de aanbesteding en vult deze aan voor zover daartoe aanleiding is vanuit de Vraagspecificaties(s) en het voor dat jaar geldende Uitgangspuntendossier van Wonen Limburg.
- De eenheidsprijzen zijn opgebouwd uit direct toewijsbare kosten zoals uren, materialen, materieel en eventuele werkzaamheden derden.

13.3.3 Eisen aan prijzen voor programmatische verbeteringen

- Programmatische verbeteringen komen tot stand in samenwerking tussen Wonen Limburg en de Netwerkpartner en worden vastgesteld in het Uitgangspuntendossier en/of een wijzigingsprocedure.
- Programmatische verbeteringen zijn vaak direct te koppelen aan instandhoudingsactiviteiten en worden als aparte regel in het MJOP opgenomen.

Het gaat hierbij om de meerprijs (bijvoorbeeld: de meerprijs voor het extra isoleren van een dak, boven Bouwbesluit, wanneer dakbedekking vervangen wordt) ten opzichte van de standaard vervanging als opgegeven in vraagspecificatie deel 1.

- Verbetervoorstellen dienen door de netwerkpartner integraal worden opgesteld. Dat wil zeggen dat duidelijk moet zijn welke impact het heeft op en afgestemd is op de overige onderhoudswerkzaamheden zoals de instandhoudingsactiviteiten uit het MJOP.
- Verbetervoorstellen dienen door de Netwerkpartner te worden gepresenteerd door zowel de kosten als de opbrengsten inzichtelijk te maken in een business case (met opbrengsten worden de positieve effecten van een investering in de exploitatietijd bedoeld, voor Wonen Limburg en/of haar bewoners).
- Verbetervoorstellen worden onderbouwd met een open begroting op basis van de vastgestelde eenheidsprijzen en/of een open begroting van activiteiten die niet voor komen in de lijst met reeds afgegeven eenheidsprijzen als onderdeel van Instandhouding.
- De ingediende opslagen onder paragraaf 13.6 en 13.7 zijn van toepassing op activiteiten in kader van programmatische verbeteringen.

13.4 Huurder verbeteringen

- In de prijsboeken (bijlagen VS2.4.15 Bijlage eenheidsprijzenlijst huurder en VS2.4.16 Bijlage Tarieven Vervanging BKT (Badkamer, Keuken & Toilet) (voorheen vgbo)) zijn de veel voorkomende huurderverbeteringen opgenomen.
  Deze prijsboeken worden voor aanvang werkzaamheden conform paragraaf 13.7 geactualiseerd naar de prijzen voor 2023. De Netwerkpartner dient zich te committeren aan deze eenheidsprijzen.
- Huurderverbeteringen die niet zijn opgenomen in eenheidsprijzen worden afgeprijsd op basis van de afgesproken uurtarieven en een specificatie en onderbouwing van benodigde materialen.
- De ingediende opslagen onder paragraaf 13.6 en 13.7 zijn van toepassing op activiteiten in kader van huurderverbeteringen.

13.5 Buiten scope

- Activiteiten die niet zijn opgenomen in het MJOP maar wel door Wonen Limburg in het Uitgangspuntendossier worden verlangd, worden door de Netwerkpartner in een aparte offerte aangeboden.
- Deze offerte wordt opgebouwd op basis van de prijsboeken voor huurderverbeteringen, de eenheidsprijzen als onderdeel van Instandhouding en/of de reeds afgesproken uurtarieven.
- De ingediende opslagen onder paragraaf 13.6 en 13.7 zijn van toepassing op activiteiten in kader van werkzaamheden buiten scope.

13.6 Algemene kosten

De Algemene kosten worden berekend als percentage over de directe kosten. De Algemene kosten omvatten alle indirecte kosten die niet direct zijn toe te wijzen aan de afgeprijsde activiteiten maar wel noodzakelijk zijn om te voldoen aan de eisen, als gesteld in de Overeenkomst, voor zowel Instandhouding als Verbetering.

Te denken valt aan (maar niet limitatief):

- Kosten voor oplevering
- Kosten voor het verwekken van vastgoeddata in alle datasystemen van Wonen Limburg
- Stafkosten (uitvoerder, werkvoorbereider, projectleider enzovoorts)
- Werkterreininrichting
- Verzekeringen
- Opstellen van V&G uitvoeringsplannen en uitvoering geven aan hieruit volgende verplichtingen
- Administratieve kosten
- Bouwplaats voorzieningen (inclusief transport en onderhoud)
- Parkeer en verblijfskosten
- Afvoeren vrijkomende materialen

13.6.1 Winst & Risico

De opslagen voor Winst en Risico betreffen percentages over de directe kosten en de Algemene kosten en gaat over alle afgesproken (eenheids)prijzen en tarieven in het kader van zowel Instandhouding als Verbetering. Voor Winst en voor Risico wordt een zelfstandig percentage gebruikt.

13.6.2 Management fee

Naast alle uitvoeringsactiviteiten wordt van de Netwerkpartner verlangt dat zij werkzaamheden uitvoert voor het inventariseren, regisseren en programmeren van alle werkzaamheden conform de in de Overeenkomst geldende voorwaarden. Voor deze integrale dienstverlening geeft de Netwerkpartner een vaste prijs op die jaarlijks wordt afgerekend. Voor het bepalen van de Management fee houdt de Netwerkpartner rekening met onderstaande activiteiten:

- Opstellen van alle plannen, planningen, procesbeschrijvingen, rapportages en dergelijke als opgenomen in de Vraagspecificatie(s) en Annex III Toetsings- en acceptatieplan.
- Opstellen, ontwikkelen en herijken van programmatische verbeteringen, op verzoek van en in samenwerking met Wonen Limburg.
- Het actief deelnemen aan alle overleggen als opgenomen in de Overeenkomst, de Vraagspecificaties(s) en Annexen.
- Coördinatie van en met Wonen Limburg, Nevennetwerkpartners, Onderopdrachtnemers van Nevennetwerkpartners en alle derden ingezet door Wonen Limburg.

13.7 Martconformiteit en indexering

De bij de aanbesteding opgevraagde activiteiten in het kader van Instandhouding en Verbetering, welke zijn opgegeven op het Inschrijfformulier, dekken niet alle activiteiten benodigd om aan alle eisen uit de Overeenkomst te voldoen en zijn tevens niet dekkend voor toekomstige programmatische verbeteringen. Voor de ontbrekende activiteiten worden door de Netwerkpartner gedurende de looptijd van de Overeenkomst de eenheidsprijzen bepaald, waarbij de opgegeven eenheidsprijzen voor de beschreven activiteiten door Wonen Limburg als vergelijkingsmateriaal voor de eenheidsprijzen voor alle overige activiteiten die noodzakelijk zijn voor zowel Instandhouding als Verbetering wordt gebruikt. Indien de door Netwerkpartner opgegeven overige eenheidsprijzen significant afwijken van de verwachting van Wonen Limburg (gebaseerd op de in de Inschrijving gehanteerde eenheidsprijzen van Netwerkpartner), treden partijen in overleg.
Indien Wonen Limburg en de Netwerkpartner niet tot overeenstemming komen, geldt het bepaalde in artikel 14 van de Overeenkomst.

De indexeringsmethodiek is vastgesteld in de Overeenkomst en vindt volgens de volgende methodiek plaats:

- Indexatie van alle prijselementen (eenheidsprijzen en uurtarieven) vindt na start Overeenkomst 3 jaar achtereenvolgens plaats op basis van de structurele index van BDB voor woningbouw onderhoud.
- Elke derde jaar is de Netwerkpartner in de gelegenheid om alle prijzen op regelniveau te actualiseren. Deze actualisatie kan worden getoetst door een door Wonen Limburg ingehuurde onafhankelijke kostendeskundige.

Wonen Limburg kiest voor de methodiek van 3 jaar indexeren op basis van de structurele index om te voorzien in loonprijsstijging en materiaalkostenontwikkeling.