

Openbare marktconsultatie

**Broedplaats Spoorzone
Beheersvorm gebouw 84 en gebouw 90
gemeente Tilburg**

Tender:	n.t.b.
Datum:	21-04-2021
Plaats:	Tilburg

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende Dienst.

Vertrouwelijkheid

Deze uitgave bevat vertrouwelijke informatie en dient als zodanig te worden behandeld door de ontvanger. De onderhavige uitgave mag uitsluitend gebruikt worden door de ontvanger in het kader van deze aanbestedingsprocedure. Enigerlei overige toepassing is nadrukkelijk niet toegestaan.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	1.1 Gemeente Tilburg	4
	1.2 Wat wordt in dit document behandeld?	4
2	Marktconsultatie	5
	2.1 Aanleiding marktconsultatie	5
	2.2 Doel marktconsultatie	5
3	Procedure marktconsultatie	6
	3.1 Het proces	6
	3.2 Spelregels marktconsultatie	7
4	Vraagstelling	8
	4.1 Gebouw en inrichting	8
	4.2 Beheer & exploitatie	8
	4.3 Commercieel beheer	9

1 Inleiding

1.1 Gemeente Tilburg

Tilburg is een netwerkorganisatie met 1900 professionals en een jaarbegroting van ruim 980 miljoen euro. Een organisatie met een uitgebreid takenpakket en alle uitdagingen die horen bij een grote gemeente. We sluiten steeds meer aan bij initiatieven, ideeën en energie in de samenleving. Met een duidelijk doel: samen met burgers en bedrijven zorgen dat mensen prettig in Tilburg kunnen wonen, werken en verblijven.

Het management bestaat uit 5 directeuren, 19 afdelingshoofden en ongeveer 85 teammanagers. Samen vormen zij de kern van de netwerkorganisatie. Zij bouwen niet alleen aan de eigen afdeling maar aan de hele organisatie. Ze hebben contact met het college, overzien de gemeentelijke opgaven, geven richting en leveren een bijdrage aan de opgave van hun afdeling. Ze stimuleren medewerkers om hun talenten te ontwikkelen. De lijnen zijn kort, de sfeer toegankelijk, zonder kapsones en zeker niet deftig. Gewoon: mouwen opstropen en aan de slag om slimme oplossingen te bedenken, want de gemeente Tilburg loopt graag voorop. Daadkracht, vernieuwing en verbinding; dat is typisch Tilburgs. Binnen de gemeentegrenzen, maar ook daarbuiten met de andere gemeenten in Hart van Brabant en met Brabantstad.

Voor meer uitgebreide informatie over de gemeente Tilburg verwijzen wij u naar onze website www.tilburg.nl

1.2 Wat wordt in dit document behandeld?

In dit marktconsultatiedocument zal achtereenvolgens dieper worden ingegaan op:

- Het doel van de marktconsultatie;
- De procedure van de marktconsultatie;
- Voorwaarden met betrekking tot de marktconsultatie.

2 Marktconsultatie

2.1 Aanleiding marktconsultatie

De gemeente Tilburg heeft de afgelopen jaren diverse objecten in de Spoorzone her ontwikkeld. Op dit moment nemen we de Broedplaats onder handen, waar in een concentratie van de voormalige werkplaatsgebouwen van de NS het tijdelijke gebruik van de afgelopen jaren zal worden ingeruild voor een permanente functie.

In aansluiting op Station 88, het Huis voor Ondernemerschap en Innovatie in gebouw 88 willen we een aantal van die oude gebouwen - met behoud van de ruwe uitstraling- renoveren voor de doelgroep startende ondernemers passend in het profiel van de Spoorzone. Samen met de beoogde nieuwbouw voor de Young Professional Campus ontstaat rondom het centrale Campusplein een innovatie faciliterende omgeving waar creatieve en kennisintensieve ondernemers talenten omzetten in bedrijvigheid en kunnen doorgroeien. Op steenworp afstand realiseren we de nieuwbouw van MindLabs, waar een samenwerkingsverband van kennisinstellingen, overheden en bedrijfsleven participeren in de ontwikkeling van technologieën uit de kunstmatige intelligentie met daarin centraal de interactie van mens en technologie.

Het gaat hier primair om gebouw 84, maar betreft ook een ruimte in gebouw 90. In totaal gaat het om een oppervlakte van ca. 1.685 m². Om de beoogde doelgroep zo goed mogelijk te bedienen zijn we op zoek naar een passende beheer- en exploitatievorm. Door middel van deze marktconsultatie hopen we meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden en onmogelijkheden omtrent het daadwerkelijke beheer en exploitatie van deze gebouwen in de Broedplaats.

Ingeval sprake is van een aanbesteding hoopt de gemeente in staat te zijn om met de input te komen tot een kwalitatief betere uitvraag.

2.2 Doel marktconsultatie

De gemeente wil deze marktconsultatie met een open blik uitzetten. Wij willen door middel van deze marktconsultatie onderzoeken welke beheer- en exploitatievorm het best passend is bij de beoogde functie van gebouw 84 en 90 in de Broedplaats. Het exploiteren van een kantoorconcept dat uitgaat van verschillende vormen verhuur ten opzichte van traditionele verhuur van kantoorruimte is een taak die niet primair door de gemeente wordt ingevuld. De gemeente is daarom op zoek naar een beheer/exploitatiemodel voor de Broedplaats waarbij de ambities en doelstellingen ten aanzien van het bieden van een plek aan starters in de Spoorzone, behaald kunnen worden.

Profiel Spoorzone: Smart Services

Voor Spoorzone is gekozen voor het profiel smart services. Spoorzone beschikt namelijk over ingrediënten die een aantrekkende werking hebben op bedrijven in deze sector. Een instituut als MindLabs dat onderdeel uitmaakt van een keten van Brabantse AI hubs of de clustering van een aantal bedrijven in en rond Spoorzone die zich bezig houden met digitale dienstverlening. Ook de programmering vanuit Midpoint Brabant als het gaat om smart services ondersteunt bedrijven die met data willen groeien en weerbaar worden.

Smart Services zijn slimme product- en service-innovaties die tot stand komen met data, kunstmatige intelligentie en internet- en communicatietechnologieën. Ze brengen de fysieke en digitale wereld samen. Smart Services vormt veelal de enabler voor andere sectoren (industrie, logistiek, handel etc), maar is op zichzelf ook een groeiende sector. Het gaat om kennisintensieve dienstverlening en creatieve industrie waarbij gebruik gemaakt wordt van nieuwe technologieën (data, AI etc).

Doelgroep starters, startende bedrijven en spin offs

De Spoorzone biedt straks plek aan bedrijven in de diverse ontwikkelingsfase: van startend tot volwassen bedrijf en alles daartussenin. Starters gelieerd aan Mindlabs behoren ook tot de beoogde doelgroep. De gebouwen 84 en 90 zijn specifiek bedoeld voor de doelgroep die in de beginfase zitten. Voor andere doelgroepen is ander aanbod voorzien in of buiten de Spoorzone. Bijvoorbeeld in gebouw 88 of plan T.

Om deze doelgroep te identificeren hanteren we criteria zoals inschrijfduur van maximaal 2 jaar bij de Kamer van Koophandel, vestigingsplaats, groeiambities en evt. begeleiding door businessdevelopers in de regio. Daarnaast maximaliseren we het aantal werkplekken omdat dit ook iets over de levensfase zegt. Wat ze in ieder geval gemeen hebben is dat ze actief zijn in de ecosystemen en innovatienetwerken in Midden Brabant. Tot slot willen we een maximumtermijn van 3 jaar aan deze plek koppelen, opdat doorstroming ontstaat en de plek ook op lange termijn beschikbaar blijft voor de doelgroep.

Gebouwen: ruwe industriële uitstraling

De gebouwen die we hiervoor beschikbaar stellen worden op korte termijn gerenoveerd. Tijdens deze casco renovatie worden de gebouwen installatietechnisch en bouwkundig verbeterd waarbij het energielabel minimaal C wordt. Uitgangspunt is daarnaast dat de gebouwen worden gerenoveerd met behoud van het ruwe en industriële karakter. Voor een deel heeft dat te maken met het borgen van de identiteit van de Spoorzone – waarvan de oude werkplaatsgebouwen een essentieel onderdeel zijn. Ook de huisvesting van de beoogde doelgroep brengt met zich mee dat we aanbod willen realiseren met een aantrekkelijke huurprijs voor de doelgroep.

Inrichting gebouwen: co working spaces

In zowel gebouw 84 en 90 zijn ook andere functies gevestigd. Om de beoogde doelgroep maximaal te faciliteren willen we verschillende soorten werkplekken aanbieden, zodat gaandeweg ook in de ontwikkeling van de groei en/of behoefte kan worden voorzien. Hieronder verstaan we kleine kantoorunits, een bureau/werkplek die je huurt, of een abonnement voor een flexwerkplek. Dit wordt dan aangevuld met zogenaamde shared facilities als een gezamenlijke koffiecorner en enkele vergaderruimtes voor gemeenschappelijk gebruik. Voor andere faciliteiten is men aangewezen op locaties elders.

Community

Behalve het bieden van betaalbare werkplekken zien we als meerwaarde vooral de mogelijkheid dat de startende ondernemers deel uit gaan maken van een community. In de eerste plaats in het gebouw zelf, maar buiten dat ook een toegang ontstaat tot de andere communities in de Spoorzone. Het doel is om uiteindelijk een community te gaan creëren waarbij de nadruk ligt op gemeenschappelijke ruimtes en het delen van voorzieningen. Hierdoor wordt de interactie tussen gebruikers vergroot.

Resumé

Van de contractpartij verwachten wij dat ze een compleet pakket aanbieden voor de starters ten aanzien van faciliteiten en services zoals beveiliging, schoonmaak, receptie, vergaderfaciliteiten etc. Maar ook dat ze activiteiten ontplooiën ter community vorming waarbij informatie kan worden uitgewisseld onderling en er kruisbestuiving plaats vindt tussen de verschillende starters en start-ups. Hierbij zien we ook graag een link met meer gevestigde ondernemers en organisaties zoals Station 88, Braventure en Mindlabs die tevens in de Spoorzone zijn gevestigd.

Uiteraard geldt voor alles dat de gemeente Tilburg een aanbestedende dienst is en conform optreedt. Een contractduur bijvoorbeeld moet passen binnen de regelgeving omtrent aanbesteden.

3 Procedure marktconsultatie

3.1 Het proces

Het proces voor deze marktconsultatie ziet er als volgt uit:

- De gemeente Tilburg heeft deze marktconsultatie op 21 april 2021 opengesteld middels publicatie op TenderNed;
- Aan geïnteresseerde partijen wordt verzocht om aan de hand van de ontvangen informatie de antwoorden op de vragen uit hoofdstuk 4 voor te bereiden en deze te verwoorden in een reactiedocument (format separaat te downloaden via TenderNed);
- De beantwoording van deze marktconsultatie dient, in PDF en per e-mail te worden ingediend onder vermelding van “Beheersvorm gebouw 84”. Deelnemer draagt zelf de verantwoordelijkheid om te verifiëren of zijn e-mailberichten (tijdig) zijn ontvangen door de gemeente Tilburg;
- Indienen van dit reactiedocument dient te gebeuren uiterlijk **19 mei 2021, 17:00 uur** via aanbestedingen@tilburg.nl;

- Het projectteam, dat voor deze marktconsultatie is ingericht, bestudeert en evalueert na de marktconsultatieronde de ontvangen reactiedocumenten;
- De resultaten van de marktconsultatie worden gebruikt als inbreng voor een adviesdocument aan het managementteam van de afdeling Vastgoedbedrijf. Dit document geeft het managementteam advies op welke wijze de gemeente het beste de aanbesteding voor “Beheersvorm gebouw 84” kan uitvoeren. Dit interne document wordt niet ter beschikking gesteld aan de deelnemers van de marktconsultatie. Het managementteam neemt hiermee een beslissing of en op welke manier de aanbesteding of aanbestedingen gaan plaatsvinden;
- Het verslag van de beantwoording marktconsultatie met de zo veel mogelijk geanonimiseerde antwoorden wordt, binnen 3 weken na de deadline voor het indienen van het reactiedocument, gepubliceerd op TenderNed.

3.2 Spelregels marktconsultatie

Ten einde marktpartijen gelijk te behandelen en geen risico's te lopen bij een eventueel toekomstige aanbesteding, gelden de volgende spelregels:

- Een marktconsultatie is zowel voor de gemeente Tilburg als voor de deelnemende marktpartijen vrijblijvend;
- Partijen kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Tilburg ontlenen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Partijen die deelnemen aan deze marktconsultatie worden niet bevoorrecht in mogelijke vervolgttrajecten, evenmin worden zij op enige wijze uitgesloten in mogelijke vervolgttrajecten;
- De gemeente Tilburg is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het onderwerp waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- De informatie die wordt verstrekt gedurende de marktconsultatie kan afwijken van de informatie die in een later stadium wordt verstrekt voor een mogelijke aanbestedingsprocedure;
- Het staat de gemeente Tilburg vrij om de marktconsultatie – om welke reden dan ook - te beëindigen;
- De gemeente Tilburg bepaalt zelf wat zij met de ontvangen informatie doet. Op de gemeente rust geen verplichting om te motiveren waarom zij bepaalde informatie wel of niet heeft verwerkt in de aanbestedingsdocumenten;
- Door deel te nemen aan deze marktconsultatie gaat de marktpartij akkoord met het feit dat de aangeleverde informatie, geheel of gedeeltelijk maar in ieder geval zo veel mogelijk geanonimiseerd, wordt opgenomen in een verslag van de beantwoording marktconsultatie waarbij zo veel mogelijk wordt getracht geen informatie op te nemen die direct aan een individuele deelnemer is te verbinden;
- Gemeente Tilburg spant zich in om concurrentiegevoelige informatie zoveel mogelijk te anonimiseren of, als hiermee het level playing field verstoord wordt, niet op te nemen. Echter, indien naar mening van de gemeente hiermee het level playing field verstoord zou worden of enig andere wettelijke verplichting de gemeente dwingt tot openbaarmaking, is de gemeente verplicht de concurrentiegevoelige informatie te delen. Deelnemers aan de marktconsultatie dienen hier terdege rekening mee te houden;
- De marktconsultatie vindt schriftelijk plaats, een aanvullende mondelinge informatieronde is optioneel. De relevantie hiervan is ter beoordeling van de aanbestedende dienst;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze consultatie worden niet vergoed;
- De gemeente Tilburg sluit aan bij de Handreiking Marktconsultatie zoals opgesteld door PIANOo, Expertisecentrum Aanbesteden, onderdeel van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie in juni 2016.

4 Vraagstelling

Met deze marktconsultatie wil de gemeente Tilburg graag antwoorden krijgen op onderstaande vragen. De vragen zijn onderverdeeld per categorie.

Wij verzoeken u om bij de beantwoording van de vragen rekening te houden met hetgeen we hebben opgenomen in hoofdstuk 2.

Voor de beantwoording vragen wij u gebruik te maken van het reactiedocument. Deze wordt separaat digitaal (in Excel-format) beschikbaar gesteld via TenderNed.

4.1 Gebouw en inrichting

Ten aanzien van het gebouw en de uitstraling zijn wij benieuwd hoe de markt aankijkt tegen bijvoorbeeld:

1. Niveau van oplevering:
 - a. Aan welk niveau van oplevering geeft u de voorkeur en waarom?
 - b. Zou u als beherende partij invloed willen hebben op de afbouw en inrichting van het kantoorconcept?
2. Inrichting:
 - a. Welke trends en ontwikkelingen op het gebied van flexibele kantoorconcepten zie u, die van belang zijn en meegenomen moeten worden?
 - b. Welke kantoorconcepten sluiten het beste aan bij de behoefte van startende ondernemers?
 - c. Wat zijn ideale metrages voor kantoorunits?
 - d. Wat is de ervaring met co working space voor een specifieke doelgroep startende ondernemers? En wat zijn hierbij valkuilen?
 - e. Wat is een goede verhouding tussen losse werkplekken en kantoorunits gegeven de totale beschikbare verhuurbaar oppervlak en rekening houdend met de ondersteunende ruimtes zoals vergaderfaciliteiten en dergelijke?

4.2 Beheer & exploitatie

Ten aanzien van het daadwerkelijke beheer en de exploitatie zijn wij benieuwd hoe de markt aankijkt tegen bijvoorbeeld:

3. Beheer:
 - a. Welke soort beheermodellen zijn hier denkbaar?
 - b. Welke contractperiode is wenselijk om een goede invulling te kunnen geven aan de gestelde doelstelling?
 - c. Hoe zou u vorm geven aan aantrekkelijke huren/tarieven voor starters?
 - d. Op welke manier zou u als beheerder risicodragend participeren in de leegstandskosten?
 - e. Hoe kijkt u aan tegen de 2 verschillende locaties en de samenhang die daar tussen gecreëerd kan worden. Bieden 2 locaties die gezamenlijk ca 1685 m2 BVO groot zijn genoeg mogelijkheden voor een co workingspace met alle faciliteiten die daarbij horen?

4. Exploitatie
 - a. Wat voor type abonnementen, huurcontracten en services zou u de huurders/gebruikers kunnen aanbieden?
 - b. Hoe kijkt u aan tegen de exploitatie van gedeelde voorzieningen? Bijvoorbeeld een vergaderzaal, telefoonhokjes, koffiecorners (dit alles ook in relatie tot de dan wel beperkte mogelijkheid)?
 - c. Wat zijn de mogelijkheden /voorwaarden bedrijfstijden /toegang voor huurders?
 - d. Op welke wijze wordt het gebouwbeheer georganiseerd bij een dergelijk kantoorconcept? Hierbij valt te denken aan het huurdersonderhoud en facilitaire diensten?
 - e. Op welke wijze worden nieuwe huurders/gebruikers voorgedragen?
 - f. Op welke wijze wordt de vastgoedeigenaar periodiek geïnformeerd over de exploitatie van de Broedplaats?

4.3 Commercieel beheer

5. Op welke manier zou u marketing & communicatie deel uit laten maken van de invulling van het commercieel beheer?
6. Op welke manier ziet u de omliggende functies als toegevoegde waarde?
7. Hoe worden nieuwe leads gegenereerd?
8. Op welke wijze kan vorm worden gegeven aan community vorming om binding tussen huurders/gebruikers tot stand te laten komen? Wat zijn hierbij de aandachtspunten?
9. Welke toegevoegde waarde kan een partij bieden als het gaat om inhouse evenementen en begeleidingstrajecten aan start ups.
10. Wat is uw kijk op het specificeren van de doelgroep en de daaraan verbonden zoals criteria zoals inschrijfduur van maximaal 2 jaar bij de Kamer van Koophandel, vestigingsplaats, groeiambities en evt. begeleiding door businessdevelopers in de regio?
11. Hoe zou u aan verhuur, contractmanagement en budgetbewaking vormgeven?