

Marktconsultatie

Ontwikkeling voormalig Esdalcollege

t.b.v.

Gemeente Borger-Odoorn

Gemeente Borger-Odoorn



Datum: 24 september 2024

Versie: 1.0

Referentie: 66230-2024

Status: definitief



Inhoud

Leeswijzer	3
1. Aanleiding en doel marktconsultatie	4
1.1 Globale beschrijving van het project	4
1.2 Doel van de marktconsultatie	4
1.3 Vragenlijst en interviews	5
1.4 Beoogde (schriftelijke) informatie	5
1.5 Planning	5
2. Procedure marktconsultatie	6
2.1 Planning marktconsultatie	6
2.2 Stap 1: Publicatie marktconsultatie	6
2.3 Stap 2: Schriftelijke reactie marktpartijen	6
2.4 Stap 3: Gespreksronde	6
2.5 Stap 4: Vervolg na marktconsultatie	6
3. Administratieve voorwaarden marktconsultatie	7
3.1 Algemene voorwaarden	7
3.2 Voorbehouden	7
3.3 Intellectueel eigendom	8
3.4 Taal	8
3.5 Rechten	8
3.6 Kostenvergoeding	8
3.7 Status informatie	8
3.8 Melding onregelmatigheden	9
3.9 Toepasselijk recht en geschillen	9
3.10 Vervolg	9
4. Vragen marktconsultatie	10
4.1 Algemeen	10
4.2 Vragen	10



Leeswijzer

Dit marktconsultatiedocument bevat vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 geeft een nadere toelichting op de opdrachtgever en de scope van de opdracht. Dit zodat u een beeld heeft van de opdracht. Dit om vraag en aanbod zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Hoofdstuk 2 geeft het proces van de marktconsultatie weer. Hoofdstuk 3 gaat in op de administratieve voorwaarden. Ten slotte beschrijft hoofdstuk 4 een aantal vragen die ter voorbereiding van de aanbesteding aan de marktpartijen worden voorgelegd.



1. Aanleiding en doel marktconsultatie

1.1 Globale beschrijving van het project

De gemeente Borger-Odoorn is voornemens de voormalige locatie van het Esdalcollege in Borger te herontwikkelen voor woningbouw. Door DaaD architecten is in het voorjaar van 2024 een eerste verkenning uitgevoerd naar de invulling van het gebied (zie bijlage). Door de gemeenteraad zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Een groot deel van de woningen is levensloopbestendig;
2. Er worden circa 40 woningen gerealiseerd. Deels middels appartementen en deels via grondgebonden woningen;
3. Er moet voor verschillende doelgroepen worden gebouwd;
4. De toekomstige bebouwing moeten qua stijl aansluiten bij de huidige bebouwing (jaren '30);
5. De gemeenteraad heeft gevraagd om rekening houden met mogelijkheid om circa 700 m2 maatschappelijk vastgoed te realiseren op de begane grond ter plaatse van het toekomstige appartementen complex.

Op dit moment denkt de gemeente na over de wijze van aanbesteding. Een optie die de gemeente (serieus) overweegt is om middels een prijsvraag de locatie-ontwikkeling in de markt te zetten en een ontwikkelaar/bouwer in een zo vroeg mogelijk stadium te selecteren. Dit betekent dat de geselecteerde ontwikkelaar/bouwer zorg draagt voor onder meer:

1. Het slopen van de bestaande bebouwing;
2. Inrichting van het toekomstig terrein (inclusief bouw- en woonrijp maken);
3. Bouw en verkoop van de woningen;
4. Participatie tijdens de voorbereiding en realisatie.

De gemeente heeft besloten om de markt te consulteren over de beoogde locatieontwikkeling. Aanleiding voor deze consultatie is dat de gemeente overweegt om in combinatie met woningbouw ook maatschappelijk vastgoed op deze locatie te realiseren. Aanleiding om deze optie te onderzoeken is dat de scholen in MFA het Hunzehuys (in te toekomst) beperkt ruimte tot hun beschikking hebben. Voor de gemeente is het een optie om maatschappelijke functies te verplaatsen naar deze locatie. De gemeente wil graag weten hoe de markt hier tegenaan kijkt, onder welke voorwaarden de markt hieraan invulling wil geven en welke mogelijkheden de markt ziet om naast realisatie ook de exploitatie en beheer en onderhoud voor haar rekening te nemen.

1.2 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is op een zo duidelijk mogelijk beeld krijgt van:

- In welke opzet en samenwerking de locatieontwikkeling gerealiseerd kan worden;
- Onder welke voorwaarden de marktpartijen het project kunnen en willen uitvoeren, naast de realisatie denken wij hierbij ook aan de exploitatie- en onderhoudsfase;
- Hoe wij de aanbesteding zo kansrijk mogelijk kunnen maken.

Op basis van het verkregen beeld kan de gemeente voor de organisatie en realisatie van het project keuzes maken, en een eventuele aanbesteding voor een ontwikkelaar zo goed mogelijk vormgeven (rekening houdend met de diverse belangen).



1.3 Vragenlijst en interviews

De marktconsultatie bestaat uit een vragenlijst. U wordt gevraagd de vragenlijst in te vullen. In de hoofdstukken 2 en 3 stelt de gemeente de uitgangspunten ter beschikking ter ondersteuning voor het beantwoorden van de vragen. De vragenlijst is opgenomen in hoofdstuk 4.

De marktconsultatie zal worden afgerond met een algemeen verslag. Daarin zijn de antwoorden geanonimiseerd en verwerkt. Na afstemming met partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie zal het verslag door de gemeente Borger-Odoorn openbaar gemaakt worden via TenderNed.

1.4 Beoogde (schriftelijke) informatie

Voor de beantwoording van de vragen leggen wij geen restricties op in de omvang. Indien u niet op alle vragen kunt antwoorden is dat geen reden om niet deel te nemen. Geef s.v.p. duidelijk aan op welke vragen u welk antwoord geeft.

De mogelijkheid bestaat voor marktpartijen om vragen te stellen naar aanleiding van de marktconsultatie. Deze zullen wij beantwoorden in de Nota van Toelichting. De deadline voor vragen en de plaatsing van de Nota van Toelichting hebben wij opgenomen in onderstaande planning. U dient uw antwoorden op de vragenlijst in te dienen via de berichtenmodule van TenderNed middels de in de bijlage bijgevoegd Excel bestand. Ook voor vragen over het proces van de marktconsultatie kunt u via de berichtenmodule van TenderNed contact met ons opnemen. Daarnaast hebben wij in de planning de optie opgenomen voor verificatie gesprekken met partijen die op basis van de ingevulde vragenlijst, daartoe aanleiding geven.

1.5 Planning

Activiteit	Datum	Weeknummer
Publicatie marktconsultatie	24 september 2024	Week 39
Deadline schriftelijke vragen	8 oktober 2024	Week 41
Plaatsen Nota van Toelichting	15 oktober 2024	Week 42
Indienen antwoorden op de vragenlijst	4 november 2024 uiterlijk 12:00 uur	Week 45
Optie voor toelichtend gesprek	11 november 2024. Uiterlijk 7 november ontvangt u bericht wanneer wij met een partij een verificatiegesprek willen voeren.	Week 46
Plaatsen algemeen verslag	uiterlijk 29 november 2024.	Week 48



2. Procedure marktconsultatie

2.1 Planning marktconsultatie

Onderstaand de planning behorende tot de marktconsultatie.

Activiteit	Datum	Weeknummer
Publicatie marktconsultatie via TenderNed	24 september 2024	Week 39
Indienen schriftelijke antwoorden door marktpartijen	4 november 2024, 12.00 uur	Week 45
Gespreksronde	11 november 2024	Week 48

2.2 Stap 1: Publicatie marktconsultatie

Deze marktconsultatie is op **dinsdag 24 september 2024** gepubliceerd via het platform van TenderNed.

2.3 Stap 2: Schriftelijke reactie marktpartijen

Marktpartijen wordt gevraagd om in eerste instantie schriftelijk antwoord te geven op de vragen in hoofdstuk 4. Het indienen van de schriftelijke antwoorden is een voorwaarde om mee te kunnen doen aan de eventuele gespreksronde.

U kunt uw antwoorden uiterlijk tot **4 november 2024, 12.00 uur** indienen via de Berichtenmodule in TenderNed.

2.4 Stap 3: Gespreksronde

Naar aanleiding van de schriftelijke marktconsultatie kan het zijn dat de gemeente nog nadere informatie wensen over de gegeven antwoorden van een van de marktpartijen. Het is dan mogelijk om via een individuele gespreksronde nadere vragen te stellen over de gegeven antwoorden.

Tijdens de gespreksronde worden de ingediende antwoorden behandeld en krijgen de marktpartijen de mogelijkheid om de vragen nader toe te lichten en te onderbouwen. De gemeente zal tevens gebruik maken van de mogelijkheid om vragen te stellen.

Indien gewenst kunt u de vragen behandelen in vorm van een presentatie. U ontvangt een nadere uitnodiging voor de gespreksronde uiterlijk 7 november 2024.

2.5 Stap 4: Vervolg na marktconsultatie

De gemeente zal naar aanleiding van de marktconsultatie een document opstellen, als resumé, waarin op hoofdlijnen de reacties en de conclusies zijn opgenomen. Indien noodzakelijk naast de versie voor extern gebruik ook een versie voor intern gebruik. De externe versie zal geen bedrijfsnamen bevatten en ook zal bedrijfsvertrouwelijke informatie van deelnemende marktpartijen hierin niet opgenomen zijn, tenzij de gemeente hiertoe door wel- of regelgeving dan wel een rechterlijke uitspraak toe wordt gedwongen. Indien u van mening bent dat bepaalde informatie bedrijfsvertrouwelijk zijn dient u dit bij de schriftelijke beantwoording van de vragen dit per onderdeel te duiden.

De bevindingen van de marktconsultatie vormen input voor de te kiezen aanbestedingsprocedure/-vorm en de aanbestedingsdocumenten. In de aanbesteding zal de externe versie van het resumé van de marktconsultatie worden opgenomen, alsmede de conclusies die wij hebben getrokken.



3. Administratieve voorwaarden marktconsultatie

3.1 Algemene voorwaarden

Deelname aan deze marktconsultatie kan niet worden beschouwd als een uitnodiging om in te schrijven op een eventuele meervoudig onderhandse aanbesteding waarvoor deze marktconsultatie als voorbereiding kan dienen. Ook kan geen enkel recht op selectie of gunning in het kader van de mogelijk te houden meervoudig onderhandse aanbesteding worden ontleend wegens deelname aan deze marktconsultatie.

De gemeente Borger-Odoorn neemt bij het uitvoeren van deze marktconsultatie de in dit kader relevante grondbeginselen van het aanbestedingsrecht, te weten objectiviteit en transparantie, in acht. Dit betekent onder meer dat:

- Participatie aan deze marktconsultatie en de kwaliteit van de antwoorden op geen enkele wijze van invloed is op de positie van de participerende partijen bij het uitvoeren van de aanbesteding.
- De informatie die de gemeente Borger-Odoorn tijdens de marktconsultatie heeft gedeeld, onderdeel zal zijn van de documenten die onderdeel zijn van een eventuele aanbesteding.

3.2 Voorbehouden

Dit marktconsultatiedocument is geschreven in het kader van de marktconsultatie voor de aanbesteding ontwikkeling van het voormalig Esdalcollege te Borger. Dit document kan niet worden beschouwd als een uitnodiging om in te schrijven op de aanbesteding waarvoor de marktconsultatie als voorbereiding dient of op enkele andere aanbesteding.

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- de planning van de marktconsultatie, zoals in dit document geschetst, aan te passen; en/of
- de betreffende aanbesteding(en) op andere wijze dan in dit document beschreven, uit te voeren of niet uit te voeren; en/of
- het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.

Door het deelnemen aan de marktconsultatie stemt de deelnemende marktpartij onvoorwaardelijk in met hetgeen bepaald is in het voorliggende marktconsultatiedocument. Aan de marktconsultatie en deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

Het staat partijen vrij om wel of niet deel te nemen aan deze marktconsultatie, c.q. deelname aan de marktconsultatie is geen voorwaarde om te kunnen deelnemen aan een eventuele aanbesteding en wel of niet deelnemen aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de positie van partijen in de aanbesteding.

Dit document is enkel bestemd voor marktconsultatiedoeleinden. Het wordt ter beschikking gesteld onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat u het uitsluitend gebruikt om suggesties en ideeën aan te reiken over een potentiële samenwerking met de gemeente Borger-Odoorn.



3.3 Intellectueel eigendom

Opdrachtgever heeft al het intellectueel eigendomsrecht (bijvoorbeeld het auteursrecht) op de door hem bij deze marktconsultatie verstrekte documenten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om zonder toestemming deze documenten te verveelvoudigen.

Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die in antwoord op deze marktconsultatie worden ingediend kan u zich niet beroepen op auteursrechtelijke bescherming. Het staat de gemeente vrij deze elementen op te nemen in de later toe te kennen opdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is.

3.4 Taal

De voertaal van de marktconsultatie is in het Nederlands. De stukken vanuit de gemeente Borger-Odoorn zijn alleen in het Nederlands beschikbaar.

3.5 Rechten

Er kan geen enkel recht worden ontleend aan de informatie die wordt verstrekt in de context van de marktconsultatie. De schriftelijke documentatie moet worden gezien als algemene mogelijkheden/richtingen voor de procedure en de aanpak door de gemeente Borger-Odoorn.

Een deelname aan deze marktconsultatie kan niet leiden tot verplichtingen van de partijen om overeenkomsten met de gemeente Borger-Odoorn, en vice versa, aan te gaan.

Verkregen inzichten uit de marktconsultatie worden (waar relevant) gebruikt in de voorbereiding van een eventuele aanbesteding. De gemeente Borger-Odoorn behoudt zich evenwel het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.

3.6 Kostenvergoeding

De deelnemende marktpartijen aan deze marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten.

3.7 Status informatie

De informatie die is weergegeven in dit document is indicatief. De gemeente wijst iedere aansprakelijkheid voor de onjuistheid en/of onvolledigheid van deze informatie van de hand. Deelnemende marktpartijen dienen zich, waar zij dit nodig of wenselijk achten, zelf en voor eigen rekening en risico op de hoogte te stellen van onder meer de technische aspecten, het publiekrechtelijk kader en al hetgeen zij overigens relevant achten in verband met hun deelname aan de marktconsultatie.

Partijen dienen bij de verstrekte informatie duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze informatie zal niet openbaar gemaakt worden, tenzij de gemeente een bevel of verzoek ontvangt tot afgifte van vertrouwelijke informatie en daartoe wettelijk verplicht is. Verder zal deze bedrijfsvertrouwelijke informatie binnen de gemeente Borger-Odoorn als strikt vertrouwelijk worden behandeld, gelijkwaardig aan de wijze waarop de eigen vertrouwelijke informatie wordt behandeld, en alleen worden gebruikt in het kader van deze marktconsultatie. Wel zal de gemeente Borger-Odoorn de inzichten die zij in het kader van de marktconsultatie opdoet met



dit marktconsultatiedocument aan de hand van een anoniem verslag publiceren op het aanbestedingsplatform, om zodoende het Level Playing Field tussen partijen te waarborgen.

3.8 Melding onregelmatigheden

Indien een deelnemende marktpartij meent dat informatie en/of een bepaling in het voorliggende marktconsultatiedocument en/of andere documenten onjuist, onrechtmatig of op andere wijze onregelmatig is, dan dient de deelnemende marktpartij Opdrachtgever per omgaande te informeren. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de berichtenmodule op het aanbestedingsplatform TenderNed.

3.9 Toepasselijk recht en geschillen

De verhouding tussen de gemeente Borger-Odoorn en de deelnemende marktpartijen wordt uitsluitend beheerst door het Nederlandse recht.

3.10 Vervolg

In hoofdstuk 1 is uitgelegd wat de aanleiding en het doel zijn van deze marktconsultatie. Met de kennis die tijdens de marktconsultatie wordt opgedaan, zullen wij de aanbesteding verder vorm geven. Anderzijds kijken wij ook breder, het doel is om van verschillende marktpartijen informatie te verzamelen om zo tot meer inzicht te komen hoe wij een aanbesteding interessant en kansrijker kunnen maken.

De marktconsultatie moet voor ons informatie opleveren waarmee wij de volgende stap kunnen zetten en tot aanbesteding over kunnen gaan. Indien de marktconsultatie vragen oproept, dan is er de mogelijkheid die te stellen, hier geven wij antwoord op in een Nota van Toelichting. Daarnaast houden wij de optie open voor een toelichtend gesprek naar aanleiding van de antwoorden die wij ontvangen.



4. Vragen marktconsultatie

Onderstaande vragenlijst is bedoeld om een indruk te krijgen van geïnteresseerde partijen en antwoorden en aandachtspunten die u mee kunt geven. Voor de beantwoording van de vragen leggen wij geen restricties op in de omvang.

4.1 Algemeen

Bedrijf:

Contactpersoon:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

4.2 Vragen

Vragen algemeen

1. De gemeente Borger-Odoorn beschikt over weinig personele capaciteit maar de belangstelling (en maatschappelijke druk) om snel tot realisatie te komen, is groot. Hoe kunt u de gemeente ondersteunen bij deze opgave en welke aanbestedingsvorm heeft uw voorkeur (met welke condities).
2. Welke innovaties ziet u die de gemeente kan meenemen in de aanbesteding (en verdere planvorming).

Vragen ontwikkeling maatschappelijk vastgoed

1. Bent u bereid om naast de bouw en verkoop van circa 40 woningen ook maatschappelijk vastgoed te realiseren;
2. Onder welke (indicatieve) voorwaarden bent u bereid de exploitatie, beheer en onderhoud van het maatschappelijk vastgoed te willen uitvoeren.
3. Wat zou een mogelijke indicatieve (maatschappelijke) huurprijs zijn wanneer de gemeente het vastgoed huurt voor een periode van 10 jaar;
4. Welke mogelijkheden ziet u na de verhuurperiode van 10 jaar. Ziet u bijvoorbeeld mogelijkheden om het vastgoed te transformeren naar woningbouw of dat de gemeente het vastgoed overneemt?