

Marktconsultatie

“Vastgoedbeheer- en onderhoud gemeentelijke opvang
Oekraïne te Piershil en Strijen”



Datum: 6 december 2024

Colofon

Gemeente Hoeksche Waard

Team Inkoop & Verzekering

Template: Marktconsultatie

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Sectie 1.01 Doel van de marktconsultatie.....	3
Beschrijving van de opdracht.....	4
Het verloop van de marktconsultatie	6
Sectie 1.01 Wie kan deelnemen aan de marktconsultatie?	6
Sectie 1.02 Planning	6
Sectie 1.03 Procedure van de marktconsultatie	6
(a) Vragen.....	6
(b) Reactie	6
(c) Mondelinge toelichting door partijen.....	6
(d) Verduidelijkingsvragen.....	7
(a) Publiceren bevindingen marktconsultatie	7
Sectie 1.04 Voorwaarden.....	7

Inleiding

Gemeente Hoeksche Waard verkent de mogelijkheden voor uitbesteding van vastgoedbeheer- en onderhoud voor de opvang locatie Oekraïners te Piershil en Strijen. Voor de verkenning organiseert de Gemeente een marktconsultatie. Een marktconsultatie is een door de Gemeente georganiseerde informatie-uitwisseling met belanghebbende partijen over de voorgenomen opdracht. De Gemeente wil de verkregen informatie gebruiken om alle opties inzichtelijk te maken. De marktconsultatie stelt de Gemeente tevens in staat om inzicht te verkrijgen in welke mate aanbieders aan de behoefte van de Gemeente kunnen voldoen.

Sectie 1.01 Doel van de marktconsultatie

De Gemeente wil de mogelijkheden van de markt optimaal benutten en luisteren naar aandachtspunten vanuit de markt. Met deze marktconsultatie beoogt de Gemeente:

- a. Inzicht te verkrijgen onder welke randvoorwaarden, de exploitatie gerealiseerd kan worden;
- b. Inzicht te krijgen in mogelijke oplossingsrichtingen en de wijze waarop partijen hieraan kunnen bijdragen;
- c. Of er voldoende partijen zijn op de markt die interesse hebben in deze opdracht;
- d. Een schatting te kunnen maken van de financiële voorwaarden.

Dit document beschrijft op welke wijze de Gemeente de marktconsultatie uitvoert en welke voorwaarden van toepassing zijn.

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 de (mogelijke) aanbesteding en wel of niet deelnemen aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de positie van partijen in de aanbesteding.

Partijen dienen bij de verstrekte informatie duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie zal niet openbaar gemaakt worden. Wel zal de Gemeente de inzichten die zij in het kader van de marktconsultatie opdoet, opnemen in de aanbestedingsdocumenten, om zodoende het Level Playing Field tussen partijen te waarborgen. Tevens wordt als afsluiting van deze consultatie een verslag op hoofdlijnen gepubliceerd.

De Gemeente nodigt potentiële aanbieders uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie en de Gemeente waardeert de bijdrage van partijen aan deze marktconsultatie zeer.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geeft de Gemeente beknopt informatie over de voorgenomen opdracht.

In hoofdstuk 3 beschrijft de Gemeente het verloop van de marktconsultatie.

In hoofdstuk 4 zijn de bijlagen opgenomen die relevant zijn bij de marktconsultatie.

Beschrijving van de opdracht

Sectie 1.02 Aanbestedende dienst gemeente Hoeksche Waard

In gemeente Hoeksche Waard wonen meer dan 89.000 inwoners, in een gebied met kreken, polders, dijken, ruimte en karakteristieke dorpen. De Hoeksche Waard kenmerkt zich door ondernemerszin, duurzame en innovatieve landbouw en hechte en betrokken gemeenschappen. Daarnaast zijn ruim 700 medewerkers werkzaam bij de gemeente Hoeksche Waard. Zij richten op:

- Optimaal dienstverlenend;
- (Boven)regionaal werken;
- Dorpsgericht werken;
- Dichtbij;
- In verbinding met de omgeving.

Voor meer informatie over Gemeente Hoeksche Waard wordt u verwezen naar www.gemeentehw.nl.

Sectie 1.03 Oekraïense opvang

Daarnaast is de Hoeksche Waard een gastvrije gemeente, ook voor mensen die moeten vluchten uit hun thuisland. Zij zorgen dat ze worden opgevangen en pakken zo een deel van de landelijk taak op. Dit doet de gemeente samen met andere organisaties, vrijwilligers en inwoners. Op dit moment zijn twee locaties ingericht voor het opvangen van Oekraïense vluchtelingen, in Piershil en Strijen. Daarnaast worden Oekraïense vluchtelingen ook opgevangen door gastgezinnen binnen de gemeente, zij kunnen voor maatschappelijke ondersteuning en hulp ook terecht bij de twee opvanglocaties.

(a) Piershil

De opvanglocatie in Piershil is in maart 2022 geopend in het voormalige gemeentehuis in Piershil. Op dit moment worden daar ongeveer 135 vluchtelingen opgevangen, dit betreft met name vrouwen en kinderen. In het pand zijn verschillende ruimten omgebouwd tot woon-, keuken- en recreatie- of studieruimten. Sanitaire voorzieningen bevinden zich in units achter het gebouw.

(b) Strijen

De opvanglocatie in Strijen is in september 2022 geopend in het voormalige gemeentehuis in Strijen. Op dit moment worden daar ongeveer 155 vluchtelingen opgevangen. In de zomer van 2023 zijn daar 24 tijdelijke woonunits bij geplaatst op het terrein, deze uitbreiding biedt plek voor 100 bewoners. Totaal zijn er in Strijen 266 opvangplekken gerealiseerd. Op deze locatie zijn verschillende ruimten omgebouwd tot woon-, keuken- en recreatie- of studieruimten. De sanitaire ruimten zijn in pandig, doordat er tijdelijke voorzieningen in de ruimten zijn geplaatst. Op het terrein zijn ook vier schoolunits aanwezig, waar leerlingen van verschillende leeftijden les krijgen.

Op beide opvanglocaties is een groot deel van het aantal bewoners kinderen, er verblijven dan ook veel kinderen van 0- 18 jaar op de locaties.

Sectie 1.04 Scope van de opdracht

De scope van de opdracht omvat de volgende werkzaamheden:

- Vastgoedbeheer: omvat onder meer het verzorgen van een 24/7 bereikbaarheids- en storingsdienst,
- Inspringen bij onvoorziene situaties. Een voorbeeld hiervan is (laten) bestrijden van bedwantsen en (laten) repareren van een lekkende boilers en rioolverstoppingen.
- Het beschikbaar stellen van een online portaal (registratie en monitoring openstaande servicewerkzaamheden met bijpassende SLA's);

- Het afsluiten en beheren van onderhoudscontracten met derden. Deze onderhoudscontracten omvatten bijvoorbeeld legionellabeheer, onderhoud van CV en ventilatiesystemen, plaagdierbestrijding, onderhoud van gemalen, en brandveiligheid.
- Vastgoedonderhoud: betreft signaleringsrondes en herstellen van kleine bouwkundige gebreken, zoals het repareren van doucheonderdelen en lekkende kranen, het plaatsen van kookplaten en het plaatsen van tussenwandjes om kamerindelingen te wijzigen.

De opdracht richt zich op twee opvanglocaties: de voormalige gemeentehuizen in Piershil en Strijen.

Buiten de scope vallen de volgende werkzaamheden:

- Huismeesterschap (signaleren en registreren van dagelijkse onderhoudsproblemen). Dit gebeurt door twee medewerkers van de opvang, via signalen van de beveiliging en bewoners. Uiteraard valt het uitvoeren van deze dagelijkse onderhoudsproblemen wel in de scope.
- Schoonmaak (hier is een separate overeenkomst voor).
- Beveiliging (hier is een separate overeenkomst voor).

Sectie 1.05 Huidige situatie

Bij het starten van de Oekraïne opvanglocaties in Piershil en Strijen hebben we gebruik gemaakt van de diensten van het projecten en bouwbedrijf. Zij zorgen voor gebouw- en faciliteitenbeheer (en huismeesterdiensten). De werkzaamheden lopen uiteen van verbouwingen van de panden en de coördinatie rondom het inrichten.

Vanwege de snelheid waarmee de locaties moesten worden gerealiseerd zijn verschillende opdrachten rechtstreeks (1-op-1) gegund. Na bijna 3 jaar kun je niet meer spreken over spoed- of noodsituaties die een één op één opdracht rechtvaardigen. Om die reden voeren we een markconsultatie uit ter voorbereiding op een Europese aanbesteding. De huidige overeenkomst loopt tot 1 juli 2025 met de mogelijkheid van een verlenging tot 1 september 2025.

Het verloop van de marktconsultatie

Sectie 1.01 Wie kan deelnemen aan de marktconsultatie?

Gemeente Hoeksche Waard nodigt alle geïnteresseerde partijen uit die zich kunnen conformeren aan de uitgangspunten van deze marktconsultatie.

De Gemeente heeft de start van de marktconsultatie openbaar aangekondigd op TenderNed. Op deze wijze kunnen alle partijen zich in kennis stellen van de start van deze marktconsultatie.

Tevens heeft de Gemeente een aantal partijen, waarvan zij meent dat deze geïnteresseerd zijn in deelname aan de marktconsultatie, geattendeerd op deze aankondiging.

Geïnteresseerde partijen kunnen zich aanmelden voor deelname volgens de in paragraaf 1.03 beschreven wijze.

Sectie 1.02 Planning

Activiteit	Datum	Tijd
Publicatie marktconsultatie	6 december 2024	
Gelegenheid voor het stellen van vragen	8 januari 2025	9:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	15 januari 2025	
Indienen reactie op marktconsultatiedocument door partijen	29 januari 2025	9:00 uur
Publicatie bevindingen marktconsultatie	Februari of maart 2025	

Sectie 1.03 Procedure van de marktconsultatie

De procedure van de marktconsultatie verloopt als volgt:

(a) Vragen

Tot 8 januari 2025 bestaat de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke vragen door partijen over dit marktconsultatiedocument. De vragen kunnen alleen via de vraag & antwoord module op TenderNed gesteld worden.

Een overzicht van alle ingediende (geanonimiseerde) vragen van partijen en de antwoorden daarop van de Gemeente worden uiterlijk op 15 januari 2025 gepubliceerd op TenderNed.

(b) Reactie

De Gemeente verzoekt partijen het formulier 'vragen aan deelnemende partijen' (Bijlage 1) via TenderNed in te dienen. Partijen kunnen tot uiterlijk 29 januari 2025 om 9:00 uur het formulier indienen. De Gemeente verzoekt partijen om de reactie voldoende te onderbouwen.

(c) Mondelinge toelichting door partijen

In verband met een redelijke tijdsinvestering voor zowel de Gemeente als deelnemers, kan de Gemeente op basis van de schriftelijke beantwoording een aantal partijen uitnodigen voor een gesprek.

Het gesprek zal plaatsvinden via MS-Teams. Iedere partij wordt afzonderlijk uitgenodigd. Tijdens dit gesprek krijgt de partij eerst de tijd om de mogelijkheden toe te lichten. Na deze toelichting is er de tijd om vragen te stellen.

(d) Verduidelijkingsvragen

Indien daar aanleiding toe is kan de Gemeente, naar aanleiding van de ingediende reactie of presentatie, verduidelijkingsvragen stellen. Partijen worden verzocht hiermee rekening te houden

(a) Publiceren bevindingen marktconsultatie

Het geanonimiseerde verslag van deze marktconsultatie wordt naar verwachting in februari/maart 2025 verstrekt aan deelnemende partijen. Het verslag van de marktconsultatie wordt tevens opgenomen in de (mogelijke) aanbesteding.

Sectie 1.04 Voorwaarden

Partijen dienen bij de verstrekte informatie duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie zal niet openbaar gemaakt worden. Correspondentie en documenten worden na afloop van de consultatie niet geretourneerd.

De voertaal van de marktconsultatie is in het Nederlands.

Aan de deelname van de marktconsultatie is geen vergoeding van kosten verbonden. Dit document is enkel bestemd voor marktconsultatie doeleinden. Het wordt ter beschikking gesteld onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de partijen het uitsluitend gebruiken om suggesties en ideeën aan te reiken over een potentiële samenwerking met de Gemeente. Een deelname aan deze marktconsultatie kan niet leiden tot verplichtingen van de partijen om overeenkomsten met de Gemeente, en vice versa, aan te gaan.

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

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (a) de planning zoals in dit document geschetst aan te passen, (b) de betreffende aanbesteding en/of andere aanbestedingen op andere wijze dan in dit document beschreven uit te voeren en/of (c) het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.

De in het document opgenomen informatie wordt geacht nauwkeurig te zijn bij publicatie. Alle informatie is echter onderhevig aan bewerkingen, wijzigingen en verbeteringen. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de in dit document opgenomen informatie.

Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die in antwoord op deze marktconsultatie worden ingediend kunnen de partijen 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.

De Gemeente neemt bij het uitvoeren van deze marktconsultatie de in dit kader relevante grondbeginselen van het Europees aanbesteden, 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 tijdens de marktconsultatie heeft gedeeld, onderdeel zal zijn van de documenten die onderdeel zijn van de aanbesteding.