

Dit document betreft de marktconsultatie ten behoeve van het realiseren van tijdelijke huisvesting voor de Gemeente Sluis

Geachte lezer,

Hierbij nodigen wij u uit om deel te nemen aan de marktconsultatie *Tijdelijke huisvesting* voor de Gemeente Sluis.

Deze marktconsultatie verrichten wij ter voorbereiding op een mogelijke aanbesteding. Deze marktconsultatie is geen aanbesteding en maakt geen deel uit van een aanbesteding. De uitkomst van deze marktconsultatie kan gebruikt gaan worden voor de aanbesteding. Door deel te nemen aan de consultatie komt u niet in een bevoordeelde of benadeelde positie op het moment dat er een aanbesteding volgt. Het is niet zeker of er een aanbesteding zal volgen op deze marktconsultatie. Dit is afhankelijk van interne besluitvorming.

1. Aanleiding en scope van de aan te besteden onderdelen

1.1 Aanleiding en huidige situatie

Gemeente Sluis gaat de komende jaren een nieuw gemeentehuis realiseren. Een gedeelte van het oude gemeentehuis zal al eerder verlaten worden, waardoor er een overbruggingsperiode is van +- 4 jaar waarin tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. Eén van de afdelingen die in de tijdelijke huisvesting plaatsneemt betreft het klantcontactcentrum.

1.2 Scope van de opdracht

De mogelijke opdracht bevat het leveren van tijdelijke huisvesting inclusief plaatsing en inbedrijfstelling. De tijdelijke huisvesting dient een kantoorwaardig concept te zijn. Qua aansluiting doet de gemeente zelf de voorbereiding; ze zorgen zelf voor het gebruiksklaar opleveren van de grond met aansluitmogelijkheden. Van een mogelijke contractpartij wordt verwacht dat zij alles aansluiten (riool/elektra) en de tijdelijke huisvesting in bedrijf stellen. Qua omvang van de tijdelijke huisvesting liggen er nu twee mogelijkheden op tafel: 1200m² en 3300m². Het betreft dan:

- (Gemeente) Kantoor 1200m² gelijkvloers met ontvangsthal, kantoorruimten Klasse B en spreekkamers/ vergaderkamers met akoestiek label A.
- (Gemeente) Kantoor 3500m² max 3 bouwlagen met ontvangsthal, kantoorruimten Klasse B en spreekkamers/ vergaderkamers met akoestiek label A.

1.3 Looptijd en overeenkomst

Indien de aanbesteding uitgeschreven wordt is de verwachte looptijd een periode van +- 4 jaar, afhankelijk van de oplevering van het nieuwe stadhuis. Er zal een leveringsovereenkomst gesloten worden voor de tijdelijke huisvesting.

2. Doel marktconsultatie

De doelen die beoogd worden met deze marktconsultatie zijn de volgende:

- Het verkrijgen van kennis over de mogelijkheden in de markt en het laten adviseren over mogelijk passende oplossingen voor Gemeente Sluis;
- Het verkrijgen van inzicht in mogelijk geïnteresseerde aanbieders en hun onderscheidend vermogen;
- Het verkrijgen van meer inzicht om de juiste aanbestedingsstrategie te bepalen.

3. Procedure

Deze schriftelijke marktconsultatie zal in digitale vorm plaatsvinden middels TenderNed. De marktconsultatie wordt op 6 mei 2025 gepubliceerd. Alle schriftelijke communicatie zal uitsluitend via TenderNed plaatsvinden.

3.1 Planning

Omschrijving	Datum
Publicatie van de marktconsultatie	6 mei 2025
Termijn voor het stellen van vragen/informatieronde	16 mei 2025
Publiceren antwoorden/Nota van Inlichtingen	23 mei 2025
Sluiting marktconsultatie	6 juni 2025

3.2 Informatieronde

Mocht u vragen hebben over deze marktconsultatie, dan wordt u verzocht deze vragen uiterlijk op de in bovenstaande tabel benoemde datum en tijd via het berichtenverkeer op het platform TenderNed aan ons in te zenden. De antwoorden op de vragen zullen uiterlijk op de in bovenstaande tabel genoemde datum via het berichtenverkeer geanonimiseerd met alle deelnemers worden gedeeld.

3.3 Sluiting marktconsultatie

Op 6 juni 2025 sluit de termijn voor het indienen van uw antwoorden voor de marktconsultatie. Gemeente Sluis zal daarna alle gegeven antwoorden doornemen. Indien Gemeente Sluis nog nadere vragen heeft aan de hand van uw antwoorden, kan de gemeente contact met u opnemen ter verduidelijking. Er zal een verslag gemaakt worden van de marktconsultatie, waarin de belangrijkste conclusies van de marktconsultatie opgenomen worden. Uiteraard wordt bedrijfsgevoelige informatie niet gedeeld met andere partijen. Indien een bepaald antwoord expliciet bedrijfsgevoelig is, dient u dit bij het antwoord aan te geven. Alle deelnemende partijen ontvangen dit verslag. Het verslag wordt tevens meegenomen in een eventuele aanbesteding, om een gelijk speelveld te creëren voor de geïnteresseerden van de aanbesteding.

5. Vragen

Ter afsluiting zijn hier de vragen te vinden die vanuit Gemeente Sluis gesteld worden tijdens deze marktconsultatie. U kunt Bijlage 1: Vraag en Antwoord ingevuld uploaden bij deze marktconsultatie in TenderNed.

Vraag 1: Welke mogelijkheden ziet u voor het multifunctioneel inzetten van kantoor- en spreekruimten, bijvoorbeeld door toepassing van flexibele (verplaatsbare) wanden? Heeft u daarin ook advies voor de Gemeente Sluis, waar moeten we bijvoorbeeld rekening mee houden?

Vraag 2: Kunt u aangeven welke duurzame en energiebesparende oplossingen u standaard toepast of die u zou adviseren bij tijdelijke huisvesting? Zijn er ontwikkelingen in de markt waar we rekening mee moeten houden in onze uitvraag?

Vraag 3: Heeft uw organisatie eerder tijdelijke huisvestingsprojecten van vergelijkbare omvang gerealiseerd, was deze ervaring ook bij gemeenten? Kunt u hiervan één of meerdere voorbeelden benoemen?

Vraag 4: Kunt u voorbeelden geven van typen tijdelijke huisvesting die u momenteel in uw portfolio heeft en die qua specificaties aansluiten bij de verwachte behoefte van de gemeente Sluis (bouwniveau 'Middel')?

Vraag 5: Kunt u op basis van vergelijkbare projecten een indicatie geven van de gemiddelde kosten (totaalprijs) voor tijdelijke huisvesting bouwniveau 'Middel', bij een koopconstructie, zowel voor de uitgangssituatie 1200m², als 3500m²?

Vraag 6: De gemeente kiest voor koop van de tijdelijke huisvesting. Kunt u een indicatie geven van de verwachte restwaarde van de huisvesting na een gebruiksperiode van vier jaar?

Vraag 7: Hoeveel tijd acht u noodzakelijk en wenselijk tussen het moment van gunning en de oplevering van de tijdelijke huisvesting?

Vraag 8: De gemeente wil gunnen op basis van een afweging kwaliteit (70%) en prijs (30%). Daarbij willen wij de administratieve lasten voor inschrijvers beperken. Heeft u suggesties voor gunningscriteria waarmee inschrijvende partijen zich daadwerkelijk kunnen onderscheiden, met name op het gebied van functionaliteit, uitstraling en duurzaamheid?

Vraag 9: De gemeente overweegt een niet-openbare Europese aanbesteding, mede vanwege de verwachte interesse in de markt. Is ons beeld van de markt volgens u kloppend? En zou u een aanbesteding met deze omvang zelf aantrekkelijkheid vinden?

Vraag 10: Heeft u nog tips/aanbevelingen voor de gemeente Sluis om de uitvraag zo goed mogelijk in de markt te zetten?

6. Voorwaarden

De hieronder vermelde uitgangspunten en randvoorwaarden zijn van toepassing op deze marktconsultatie:

- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatie doeleinden;
- Marktpartijen/leveranciers die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn niet uitgesloten van deelname van een eventuele aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen/leveranciers die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan de aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als Gemeente Sluis vrijblijvend;
- Marktpartijen/leveranciers (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens Gemeente Sluis ontleen;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door Gemeente Sluis;
- Deelnemers aan deze marktconsultatie stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in de door Gemeente Sluis nader uit te werken Aanbesteding met Programma van Eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van een in een eventuele aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende marktpartijen/leveranciers zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van de deelnemers;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Gemeente Sluis is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Aan de door u gegeven antwoorden op de gestelde vragen zal door Gemeente Sluis geen waardeoordeel gehangen worden, de antwoorden worden niet gescoord en/ of gewaardeerd;
- Gemeente Sluis behoudt zich het recht voor:

- de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.
- Mocht in dit consultatiedocument een tekstpassage en/of vraag betrekking (lijken te) hebben op een bepaald fabricaat, of herkomst of een bijzondere werkwijze, merk, octrooi of type, bepaalde oorsprong, of bepaalde productie, waardoor ondernemingen of bepaalde producten worden bevoordeeld of geëlimineerd, dan dient hierbij te worden gelezen 'of gelijkwaardig';
- Alle informatie wordt vertrouwelijk behandeld;
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.