

Marktconsultatiedocument

Gemeente Sittard-Geleen

In het kader van grondexploitatiesysteem

Opgesteld door:	Gemeente Sittard-Geleen
Vaststellingsdatum:	6 november 2025
Versie:	1.0
Kenmerk:	Z/25/727669

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Tenderplatform	3
1.3.	Inlichtingen	3
1.4.	Contactpersoon	3
1.5.	Uitgangspunten marktconsultatie.....	4
1.6.	Juridische aspecten.....	4
1.7.	Procedure van de marktconsultatie.....	4
1.8.	Planning	4
2.	De opdracht.....	5
2.1.	Aanleiding.....	5
2.1.	Huidige situatie	5
2.2.	Gewenste situatie	5

1. Inleiding

Als voorbereiding op de aanbesteding voor een grond exploitatiesysteem, wil gemeente Sittard-Geleen haar ideeën aan de markt toetsen en verkennen welke mogelijkheden de markt biedt.

1.1. Algemeen

Het doel van deze marktconsultatie is om informatie uit de markt op te halen over de oplossingen die de markt kan bieden. De Gemeente Sittard-Geleen zal de verkregen informatie dan ook mogelijk gebruiken voor het bepalen van een aanbestedingsstrategie en dit vertalen naar een effectieve aanbesteding.

Hieronder staat allereerst de procedure rondom de marktconsultatie uitgelegd. In het volgende hoofdstuk vindt u meer informatie met betrekking tot de inhoud en de uitgangspunten die de Gemeente Sittard-Geleen wil toetsen.

1.2. Tenderplatform

De marktconsultatie wordt gepubliceerd via tenderplatform TenderNed. Technische vragen over het tenderplatform kunnen gesteld worden via de onderstaande contactgegevens. Inhoudelijke vragen omtrent de marktconsultatie kunnen enkel gesteld worden via de vraag en antwoordmodule TenderNed (zie paragraaf 3.3 Inlichtingen).

Contactgegevens tenderplatform TenderNed	
Telefoonnummer	0800 - 836 3376
Contactformulier	https://www.tenderned.nl/cms/contact/mailen
Website	https://www.tenderned.nl/cms/contact

1.3. Inlichtingen

Inhoudelijke vragen omtrent de marktconsultatie kunnen enkel gesteld worden via de vraag en antwoordmodule van TenderNed. De uiterste datum voor het indienen van de vragen is opgenomen in de planning, paragraaf 1.8. De antwoorden op deze vragen zullen middels een geanonimiseerde nota van inlichtingen beschikbaar worden gesteld via TenderNed. Vragen die niet op voornoemde wijze worden ontvangen, zullen niet in behandeling worden genomen en worden gezien als zijnde niet ontvangen.

1.4. Contactpersoon

Een ondernemer mag enkel via onderstaande contactpersoon contact opnemen met de aanbestedende dienst.

Contactpersoon aanbestedende dienst	
Contactpersoon	Dance Heijnen
Functie	Adviseur inkoop
Telefoonnummer	+31 (0) 6 1870 4426
E-mailadres	Dance.heijnen@Sittard-geleen.nl

1.5. Uitgangspunten marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is nadrukkelijk niet om een voorselectie van gegadigden te maken in het kader van de komende aanbesteding. Voor zover nodig benadrukt de Gemeente Sittard-Geleen dat uw deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze een negatieve of positieve invloed zal hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de aanbesteding. Onder geen beding zal uw reactie een uitsluitingsgrond vormen in het kader van een aanbestedingsprocedure.

1.6. Juridische aspecten

Dit document is alleen bestemd voor marktconsultatie doeleinden. 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 Sittard-Geleen. Een deelname aan deze marktconsultatie kan niet leiden tot verplichtingen van de deelnemende marktpartijen om overeenkomsten met de Gemeente Sittard-Geleen aan te gaan, en vice versa.

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 Sittard-Geleen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de in dit document opgenomen informatie. 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 Sittard-Geleen vrij deze elementen op te nemen in de later toe te kennen opdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is.

1.7. Procedure van de marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit één onderdeel: een demonstratie; de gemeente wenst geïnformeerd te worden over de mogelijkheden/functionaliteiten/modules van uw systeem in relatie tot de gewenste situatie en eventuele verduidelijkingsvragen stellen.

De demonstratie zal fysiek plaatsvinden op het Stadhuis Sittard, Hub Dassenplein 1, Sittard en duurt maximaal één uur, inclusief het stellen van eventuele vragen. Bij de uitnodiging ontvangt u verdere informatie over het tijdstip waarop de demonstraties plaatsvinden. Wij verzoeken u dan ook om in uw aanmelding altijd duidelijk uw contactgegevens te vermelden. Bij deze afspraak zullen geen andere marktpartijen aanwezig zijn.

1.8. Planning

Omschrijving	Datum
Publicatie marktconsultatie	Dinsdag 4 november 2025
Sluiting stellen vragen	Donderdag 13 november, 13:00 uur
Versturen antwoorden op vragen	Dinsdag 18 november 2025
Indienen aanmelding	Vrijdag 21 november, 13:00 uur
Versturen uitnodigingen demonstraties	Dinsdag 25 november 2025
Demonstraties	Donderdag 4 december 2025

2. De opdracht

2.1. Aanleiding

Begin 2025 is onze nieuwe Omgevingsvisie 2025-2040 vastgesteld. In deze omgevingsvisie is opgenomen dat we ons grondbeleid inzetten om de ambities uit de omgevingsvisie te realiseren. We maken een integrale afweging met oog voor zowel maatschappelijk rendement als financiële impact en we bepalen per situatie welke rol het beste past bij de opgave. Vervolgens hebben we ons grondbeleid geactualiseerd om voor het maatschappelijk rendement meer aan te sluiten bij de omgevingsvisie, maar ook om onze actieve rol en mogelijke inzet van instrumenten zoals actief verwervingsbeleid en Wet voorkeursrecht gemeenten verder vorm te geven.

Daarnaast wordt gewerkt aan een nieuw programma kostenverhaal en financiële bijdragen waarin wordt vastgelegd hoe we bij initiatieven van derden met het verhalen van onze gemeentelijke kosten omgaan. Inzicht in de financiële afwikkeling van deze initiatieven is hiervoor noodzakelijk.

Dit alles zorgt ervoor dat we verwachten de komende periode meer (faciliterende) grondexploitaties te laten vaststellen. Om dit alles in goede banen te leiden, zijn we op zoek naar een grondexploitatiesysteem.

2.1.Huidige situatie

Op dit moment worden twee systemen gebruikt:

- Rekenmodel Excel: voor de haalbaarheidsfase wordt er gewerkt met een Excel rekenmodel.
- Grondexploitatie In een Oogopslag (GIO): voor de actualisatie van de grondexploitaties voor de jaarrekening wordt gebruik gemaakt van een in zelf ontwikkelde maatwerk applicatie. In deze module worden de grondexploitaties geactualiseerd en zorgt Power BI voor het genereren van de benodigde tabellen t.b.v. de jaarrekening grondexploitatie.

Beide systemen worden gebruikt door de kaderstellend planeconoom, de planeconoom ruimtelijke ontwikkeling en de projectcontroller. Er wordt capaciteitsuitbreiding planeconomie verwacht. Welke functies allemaal gebruik gaan maken van het grondexploitatiesysteem is, afhankelijk van de exact beschikbare functionaliteiten, nog nader te bepalen.

2.2. Gewenste situatie

Het grondexploitatiesysteem moet ons ondersteunen bij:

- Het haalbaarheidsonderzoek:
 - Tijdens de definitiefase wordt in een proces van rekenen en tekenen gekomen tot het definiëren van de kaders van het project, zowel ruimtelijk als financieel. Het grondexploitatiesysteem moet ons helpen dit haalbaarheidsonderzoek snel en efficiënt te kunnen doorlopen.
 - Gedurende de definitiefase moet het grondexploitatiesysteem het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet kunnen helpen beheersen.
- Vaststellen grondexploitaties: bij het door de gemeenteraad vaststellen van de grondexploitatie moet het grondexploitatiesysteem op een heldere en eenduidige manier informatie verstrekken ter ondersteuning van de besluitvorming.
- Beheersing grondexploitaties: het grondexploitatiesysteem moet na vaststelling inzicht geven in de door de gemeenteraad vastgestelde budgetten, de uitputting van de budgetten en risico's.

- Actualisatie/herziening grondexploitatie: jaarlijks moeten de vastgestelde grondexploitaties worden geactualiseerd voor waardering in de jaarrekening. Bij scopewijzigingen moet de grondexploitatie worden herzien. Het grondexploitatiesysteem moet het proces van actualisatie/herziening ondersteunen en op een heldere en eenduidige manier informatie verstrekken ter ondersteuning van de besluitvorming.