

Marktconsultatie

Renovatie Gemeentehuis Beilen



Zaaknummer:	5042837
Datum:	4 november 2025
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 De marktconsultatie, voorwaarden, procedure en planning.....	4
1.1 De marktconsultatie	4
1.2 Voorwaarden	4
1.3 Planning en procedure	6
1.3.1 <i>Mogelijkheid tot stellen van vragen</i>	6
1.3.2 <i>Sluiting marktconsultatie</i>	6
1.3.3 <i>Verslaglegging</i>	6
2 Huidige situatie en de aan te besteden opdracht	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Aan te besteden opdracht.....	7
2.3 Scope van de opdracht	12
2.4 Tijdelijke huisvesting	12
2.5 Plafondbedrag, taakstellend budget en Concretiseringsfase	13
3 Vragen marktconsultatie	14

Bijlagen (separaat bijgevoegd):

Bijlage 1 - Programma van eisen (concept)

- PvE Buro Wierda
- PvE STRAKKS ingenieurs

Bijlage 2 - Tekeningen huidige situatie

Bijlage 3 - Vragenformulier

Inleiding

De gemeente Midden-Drenthe is in deze marktconsultatie de aanbestedende dienst en wordt in dit document nader aangeduid als 'de gemeente' of als 'opdrachtgever'.

Een aantal jaren geleden is vastgesteld dat het gemeentehuis in Beilen gerenoveerd moet worden. De installaties en apparatuur zijn dringend aan vervanging toe en het gemeentehuis moet verduurzaamd worden. Om als gemeente onze kerntaken te kunnen blijven uitvoeren, zijn ingrijpende maatregelen nu noodzakelijk.

De hoogste prioriteit binnen de gemeente Midden-Drenthe ligt bij de inwoners en het bestuur. Het is essentieel dat de gemeente haar lokale dienstverlening en bedrijfsvoering ononderbroken kan voortzetten. De gemeente is daarom bezig met het voorbereiden van een aanbesteding gericht op de huisvesting van het gemeentehuis, en dan met name op de noodzakelijke vervanging van installaties, verduurzaming en herinrichting van het pand om de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen.

Leeswijzer

Dit document bevat de uitleg over de marktconsultatie, de procedure en de vragen die de gemeente aan u wilt stellen. De opbouw van het document is als volgt:

- Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van deze marktconsultatie, de voorwaarden, de procedure en de planning.
- Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de huidige situatie en de aan te besteden opdracht.
- Hoofdstuk 3 bevat de vragen die we aan de markt stellen.

De gemeente dankt u alvast hartelijk voor uw medewerking en ziet uw reactie met belangstelling tegemoet.

1 De marktconsultatie, voorwaarden, procedure en planning

1.1 De marktconsultatie

Deze marktconsultatie wordt voorafgaand aan de Europese aanbesteding gehouden voor het project Renovatie Gemeentehuis Beilen. In de afgelopen periode is een projectteam druk bezig geweest met het voorbereiden van de aanbesteding. De gemeente wil in het kader van deze aanbesteding graag de volgende documenten ter beoordeling aan u aanbieden om vanuit uw kant input te krijgen voor deze aanbesteding.

- Bijlage 1 - Programma van eisen (concept)
 - o PvE Buro Wierda
 - o PvE STRAKKS ingenieurs
- Bijlage 2 – Tekeningen huidige situatie
- Bijlage 3 - Vragenformulier

De gemeente wenst inzichtelijk te krijgen of de eisen en wensen (zie hoofdstuk 2) realistisch- en haalbaar zijn. De gemeente streeft ernaar om de inschrijflast voor alle inschrijvers te beperken tot een redelijke en proportionele uitvraag. Uiteindelijk worden de details met één winnende inschrijver uitgewerkt in een concretiseringsfase die onderdeel uitmaakt van de Europese aanbesteding.

De marktconsultatie is gepubliceerd op het platform TenderNed. Het al dan niet meedoen aan deze marktconsultatie heeft geen consequenties voor een eventueel latere aanbestedingsprocedure. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie die door de gemeente is verstrekt in de marktconsultatie. Daarnaast is het van belang te weten dat informatie uit deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later bij een eventuele aanbestedingsprocedure wordt verstrekt.

Na afloop van deze marktconsultatie is de gemeente voornemens om het project Renovatie Gemeentehuis Beilen aan te besteden. De input van deze marktconsultatie zal gebruikt worden om een realistische aanbesteding uit te zetten. Op basis van de resultaten uit de marktconsultatie zal waar mogelijk mede de vorm, inhoud en doelstelling van de aanbesteding worden geformuleerd.

1.2 Voorwaarden

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. Deze marktconsultatie maakt geen onderdeel uit van een procedure;
2. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt. Inzichten van de gemeente kunnen (bijvoorbeeld als gevolg van deze marktconsultatie) bijgesteld worden.
3. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
4. Deelname aan de marktconsultatie is vrijwillig en schept ook geen verplichting jegens de gemeente.
5. De gemeente nodigt in beginsel geen partijen uit voor een mondelinge toelichting.
6. De gemeente is niet gehouden om de uitkomsten en de verkregen informatie van de marktconsultatie toe te passen in de aanbesteding.
7. Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van de marktconsultatie.
8. Deze marktconsultatie zal uitsluitend in de Nederlandse taal gevoerd worden.
9. De gemeente behoudt zich het recht voor om de planning zoals die is opgenomen in dit document te wijzigen en/of de marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.
10. De gemeente behoudt zich het recht voor om naar aanleiding van deze marktconsultatie te besluiten (voorlopig) geen aanbesteding(en) te houden of de aanbesteding(en) anders in te richten.

11. Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze voorwaarden en gaan de partijen akkoord met het gebruik van hun schriftelijke reactie op deze marktconsultatie voor het uitzetten van de aanbestedingsprocedure.
12. De opdrachtgever van deze marktconsultatie is de gemeente. Communicatie over deze marktconsultatie geschiedt via TenderNed.

1.3 Planning en procedure

Onderstaand de planning omtrent de marktconsultatie:

Omschrijving	Datum
Publicatie marktconsultatie	04-11-2025
Indienen vragen uiterlijk	14-11-2025
Verzenden Nota van Inlichtingen	20-11-2025
Termijn sluiting schriftelijke reactie door de marktpartijen	05-12-2025, 12.00 uur

1.3.1 Mogelijkheid tot stellen van vragen

Mocht u naar aanleiding van dit marktconsultatiedocument of de procedure voor deze marktconsultatie vragen hebben dan kunt u uw vragen stellen via de berichtenmodule in TenderNed uiterlijk tot en met 12-11-2025.

1.3.2 Sluiting marktconsultatie

Graag ontvangen wij uw schriftelijke reactie op onze vragen (zie Hoofdstuk 3) uiterlijk 05-12-2025, 12.00 uur via TenderNed. In bijlage 3 is het formulier opgenomen waarin u de vragen schriftelijk kunt beantwoorden. Deze kunt u indienen via TenderNed.

1.3.3 Verslaglegging

Naar aanleiding van de marktconsultatie zal er een verslag worden opgesteld van de ontvangen schriftelijke reacties. Dit verslag zal een samenvatting op hoofdlijnen zijn van de ontvangen reacties. Indien noodzakelijk zal naast de versie voor extern gebruik ook een versie voor intern gebruik worden opgesteld. De externe versie wordt geanonimiseerd, zal geen bedrijfsnamen bevatten en er zal ook geen bedrijfsvertrouwelijke informatie van partijen in worden opgenomen. De bevindingen van de marktconsultatie vormen input voor het uitzetten van een marktconforme aanbesteding. Op basis van de resultaten uit de marktconsultatie zal waar mogelijk mede de vorm, inhoud en doelstelling van de aanbesteding worden geformuleerd. In de aanbesteding zal de externe geanonimiseerde versie van het verslag van de marktconsultatie als bijlage worden opgenomen en worden gepubliceerd.

2 Huidige situatie en de aan te besteden opdracht

2.1 Huidige situatie

Urgente problemen met installaties en ICT infrastructuur

De gemeente wordt in toenemende mate geconfronteerd met technische mankementen die de dagelijkse dienstverlening en bedrijfsvoering ernstig (kunnen) verstoren. Een recente storing zorgde er bijvoorbeeld voor dat inwoners geen reisdocumenten konden aanvragen en onverrichter zake naar huis moesten. Daarnaast heeft een defect aan een aanvraagstation (balie) de capaciteit van de fysieke dienstverlening verminderd. Ook zijn er problemen met de elektriciteitsvoorziening, waardoor apparatuur regelmatig uitvalt (waaronder de audiovisuele apparatuur in de raadzaal). Dit zijn slechts enkele voorbeelden van problemen die zich hebben opgestapeld in een korte periode. Uit onderzoeken van STRAKKS Ingenieurs en Braddock Advies (2023) blijkt dat de technische installaties en de ICT infrastructuur van het gemeentehuis ernstig verouderd zijn en voor een groot deel hun levensduur hebben overschreden. Dit geldt voor essentiële systemen zoals verwarming, koeling, luchtbehandeling, de elektrische installaties en de ICT-infrastructuur. Het netwerk is niet alleen instabiel, maar voldoet ook niet meer aan de huidige eisen, wat leidt tot storingen in internet- en telefoonverbindingen, waar inwoners steeds vaker hinder van ondervinden. Zo worden telefoongesprekken bijvoorbeeld onverwachts beëindigd.

Wettelijke verplichtingen en verduurzaming

Daarnaast voldoet het gemeentehuis niet meer aan diverse wettelijke vereisten op het gebied van energiebesparing en gebouwprestaties. De Omgevingsdienst Drenthe (voorheen Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe, RUDD) heeft de gemeente al aangesproken op het niet voldoen aan de Erkende Maatregelenlijst Energiebesparing (EML) en de Energy Performance of Building Directive (EPBD). Na een eerste aanschrijving met termijnstelling heeft de Omgevingsdienst de gemeente schriftelijk laten weten dat zij ermee instemmen dat het doorvoeren van de maatregelen wordt meegenomen in het projectrenovatie gemeentehuis. Tot slot zijn er in de Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) diverse urgente aandachtspunten geconstateerd. Het is een verplichting van de werkgever om de Arboret na te leven en zorg te dragen voor goede werkomstandigheden. Dat betekent dat er ook op dat gebied stappen moeten worden gezet.

Effecten voor onze inwoners

De problemen die de gemeente momenteel ervaart, hebben een directe en toenemende impact op de inwoners. Als een van de verouderde onderdelen van de ICT-infrastructuur uitvallen, komt de dienstverlening volledig stil te liggen. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld geen paspoorten, rijbewijzen en bouwvergunningen meer worden uitgegeven. Een inwoner die met spoed een paspoort heeft aangevraagd, kan daardoor niet direct op reis. Termijnen voor vergunningen worden mogelijk niet gehaald, wat in sommige gevallen financiële consequenties heeft voor de gemeente. Kortom uitval leidt tot het nodige ongemak bij zowel inwoners als de gemeente zelf.

2.2 Aan te besteden opdracht.

Inhoud opdracht

De aanbesteding ziet toe op de renovatie, verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Het project beperkt zich tot werkzaamheden binnen- en aan het gebouw en elementen die direct met de inrichting van het gebouw te maken hebben. Ook aanpassingen aan de entree en de direct aangrenzende buitenruimte vallen binnen de scope.

Buiten opdracht:

De volgende onderdelen vallen niet binnen de scope van de opdracht:

- Overige buitenruimte, zoals parkeerterreinen.
- ICT-(rand)apparatuur.

- Het noodaggregaat.
- Het archief.
- De liftinstallatie(s).
- Vervanging van het losse meubilair

In paragraaf 2.3 wordt de scope van de opdracht nader beschreven. Samen met het PvE (bijlage 1) en de tekeningen van de huidige situatie (bijlage 2) geeft dit de gegadigden een beeld van de aard en de omvang van de opdracht.

Visie

De gemeente wil met haar huisvesting **transparantie** uitstralen, **benaderbaar en gastvrij** zijn voor medewerkers en bezoekers. Voor medewerkers dient in de huisvesting **samenwerken** en een **open cultuur** centraal te staan.

Om efficiënt om te gaan met de ruimtes wenst men ruimten welke **multifunctioneel** gebruikt kunnen worden en een **open structuur/karakter** hebben.

Om toekomstbestendig te zijn moet de huisvesting aangepast kunnen worden aan de (veranderende) behoeften van medewerkers en bezoekers.

Ambitie

Binnen de gemeente is er de ambitie om het vastgoed in 2040 **energieneutraal** te hebben. Met het IAB richten we ons op het **energieneutraal maken van ons maatschappelijk vastgoed** waarvoor we een directe verantwoordelijkheid hebben. Tegelijkertijd kijken we ook naar **verduurzaming van functies** door verder te kijken dan alleen naar het bestaande gebouw.

Daarnaast is de ambitie uitgesproken om het gemeentehuis te moderniseren. Hiermee doelt men enerzijds op **esthetisch vlak**, anderzijds op de **manier van werken**. Naast de zaken die van belang zijn voor het vastgoed heeft de gemeente de ambitie om de **belangrijke stakeholders** (ook wel benoemd als (externe) samenwerkingspartners, zoals bijvoorbeeld Stichting Welzijn Midden-Drenthe en de bibliotheek) dichtbij te hebben en te houden en dusdanig te faciliteren dat **prettig met de gemeente kan worden samengewerkt**.

De ambitie is dat het gebouw gedurende een looptijd van 30 jaar aangepast kan worden aan de veranderende behoefte van medewerkers, stakeholders en bezoekers.

Hoofddoelstelling

Het doel van dit project is het realiseren van een toekomstbestendig, duurzaam en flexibel gemeentehuis dat optimaal bijdraagt aan de ambitie van de gemeente om in 2040 energieneutraal te zijn. De modernisering richt zich op zowel de esthetische kwaliteit van het gebouw als de functionele ondersteuning van de organisatie en haar samenwerkingspartners, met nadruk op efficiënt ruimtegebruik, duurzame exploitatie en toekomstbestendigheid. Hiervoor zijn de volgende projectdoelstellingen geformuleerd:

1. Duurzaamheid en energieprestatie

Toelichting:

Het project draagt concreet bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen door:

- het toepassen van energiezuinige installaties en het benutten van hernieuwbare energiebronnen;
- de verduurzaming van het gebouw te integreren met gepland onderhoud conform de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's), zodat investeringen efficiënt en doelmatig plaatsvinden;
- te streven naar een aanzienlijke vermindering van het energieverbruik en een verlaging van de totale milieubelasting gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw.

2. Modernisering en optimaal ruimtegebruik

Toelichting:

De modernisering richt zich op het creëren van een functioneel, esthetisch en toekomstgericht werk- en

ontmoetingsklimaat.

Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- het optimaliseren van het ruimtegebruik door het delen van ruimten en het flexibel inzetten van werk- en vergaderplekken;
- het vergroten van de benutting van het gebouw door een efficiënte verdeling van gebruik over de week en samenwerking met partners;
- het ondersteunen van moderne werkvormen, zoals hybride en activiteitgericht werken.

3. Samenwerking en maatschappelijke binding

Toelichting:

Het vernieuwde gemeentehuis versterkt de samenwerking met belangrijke (externe) partners — zoals Stichting Welzijn Midden-Drenthe en de bibliotheek — door gezamenlijke en toegankelijke ruimten te bieden die ontmoeting, kennisdeling en maatschappelijke betrokkenheid stimuleren.

4. Het realiseren van een toekomstbestendig gebouw

Toelichting:

Het gebouw wordt ontwikkeld met een levensduur van minimaal 30 jaar, waarbij de indeling, installaties en inrichting flexibel aanpasbaar zijn aan veranderende behoeften van medewerkers, bezoekers en stakeholders, zonder dat ingrijpende verbouwingen noodzakelijk zijn.

Contractvorm

De gemeente heeft besloten om het project Renovatie Gemeentehuis Beilen aan te besteden als een **bouwteamovereenkomst UAV-GC 2005** (twee fasen-contract). Aandachtspunt: mogelijk wordt in de aanbesteding gekozen voor de UAV-GC 2025. De Gemeente kiest de twee-fasenaanpak om daarmee te komen tot een maakbaar en uitvoerbaar ontwerp op DO-niveau voor de renovatie van het Gemeentehuis onder het regime van de UAV-GC 2005, mede dankzij de inzet van de (uitvoerings)ervaring van de Opdrachtnemer in combinatie met de kennis bij de Gemeente.

Gunningsprocedure

De aanbesteding zal in eerste instantie leiden tot het sluiten van de Bouwteamovereenkomst om te komen tot een Definitief Ontwerp (fase 1). De overeenkomst voor de aanneming (realisatie) van het werk (fase 2) maakt tevens onderdeel uit van de aanbesteding. Omdat de UAV-GC 2005 van toepassing is op de realisatiefase zal de Basisovereenkomst UAV GC-2005 als uitgangspunt dienen voor de in fase 1 in samenwerking tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer vast te stellen definitieve realisatieovereenkomst.

De overeenkomst voor realisatie (fase 2) komt alleen tot stand nadat en indien de Bouwteamfase (fase 1) naar tevredenheid van Opdrachtgever is afgerond, het project realiseerbaar is binnen het beschikbare budget en Opdrachtgever besluit om de overeenkomst voor realisatie aan te gaan op basis van de offerte die de Opdrachtnemer heeft ingediend op basis van het in fase 1 vastgestelde Definitief Ontwerp.

Samengevat:

De totale **procedure van aanbesteding** tot en met uitvoering kent:

A. De Inschrijvingsfase

Resultaat: Gunning opdracht Bouwteamfase (sluiten van de Bouwteamovereenkomst).
Hiermee eindigt de aanbesteding

B. Uitvoeringsfase (2-fasenaanpak)

De Bouwteamfase (fase 1)

Resultaat: Aannemingsovereenkomst (Basisovereenkomst UAV-GC 2005) en opdrachtverlening

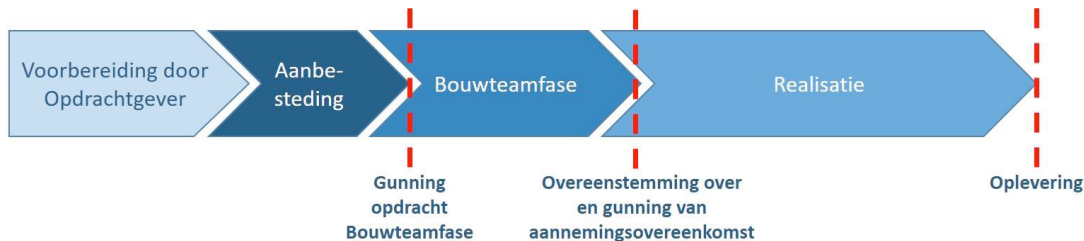
realisatiefase.

De Realisatiefase (fase 2)

Resultaat: Uitvoering tot en met oplevering.

Indien fase 2a niet tot een positief resultaat leidt, eindigt de opdracht en zal de gemeente de realisatie van de renovatie opnieuw aanbesteden eventueel met gebruikmaking van de documenten die in de Bouwteamfase zijn opgesteld.

In onderstaand figuur is het proces op hoofdlijnen geschetst.



Toelichting aanbesteding (Bouwteamfase)

Door middel van de aanbestedingsprocedure wordt in eerste instantie een aannemer gecontracteerd voor alleen de bouwteamfase die de voorbereiding van de realisatiefase tot doel heeft. Het resultaat van de bouwteamfase is de aannemingsovereenkomst (UAV-GC 2005 contract) voor de realisatiefase. Bij gunning van de bouwteamfase wordt de aannemingsovereenkomst voor de realisatiefase dus nog niet gegund. De opdrachtgever heeft de intentie om de realisatiefase op te dragen aan deze aannemer. Zoals weergegeven in bovenstaand processchema dienen opdrachtgever en aannemer eerst overeenstemming te bereiken over de aannemingsovereenkomst.

Toelichting uitvoering Bouwteamfase

In het bouwteam wordt gezamenlijk door de opdrachtgever en de aannemer toegewerkt naar een Definitief Ontwerp met bijbehorende werkomschrijving die beide onderdeel worden van de bovengenoemde aannemingsovereenkomst. Zowel de opdrachtgever als de adviseur van de opdrachtgever als de aannemer brengen hun deskundigheid in het bouwteam in om zodoende op een efficiënte manier het project te realiseren, waarbij voldaan wordt aan de gestelde doelen en contractuele kaders. Op de Bouwteamovereenkomst zijn de contractuele kaders van Algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Midden-Drenthe van toepassing. De verplichtingen van opdrachtgever, andere deelnemers en opdrachtnemer worden opgenomen in de bouwteamovereenkomst.

Samenwerking is een belangrijke pijler voor het succes van het bouwteam. De term “samenwerking” is echter een breed begrip dat op verschillende manier geïnterpreteerd kan worden. Hieronder wordt aangegeven hoe de gemeente de samenwerking met de Opdrachtnemer in de basis ziet (Samenwerking Op Maat). Daarnaast zal “samenwerking” in de aanbesteding worden meegenomen als subgunningscriterium, zodat Inschrijver ook zijn visie op de samenwerking voor dit project kan geven.

Om een succesvolle samenwerking tot stand te brengen is in het proces een concretiseringsfase opgenomen. In deze fase maken de opdrachtgever en de winnende inschrijver (beoogd opdrachtnemer) onder meer eenduidige en concrete afspraken over de samenwerking en de bijbehorende verantwoordelijkheden (mede gebaseerd op de Inschrijving van beoogd opdrachtnemer).

Als middel om dit proces te faciliteren zal de gemeente bij de start van de concretiseringsfase een zogenaamde ‘organisatieopstelling’ organiseren (zie ook paragraaf 2.5).

Toelichting faseovergang van bouwteamfase naar realisatiefase

Zoals al aangegeven heeft de aanbestedende dienst de intentie om de aannemer de realisatie van het project uit te laten voeren. De aannemer zal als eerste en voorlopig enige de gelegenheid krijgen een aanbieding te doen voor de realisatie van het project. De procedure waarbinnen de prijsvorming voor de uitvoeringsfase plaatsvindt is omschreven in de bouwteamovereenkomst.

In het geval opdrachtgever en aannemer overeenstemming bereiken over de aannemingsovereenkomst en de bijbehorende prijs, dan zal aannemer de vervolgoopdracht krijgen voor het realiseren van het Project. In bovenstaand processchema is dit moment aangeduid als “Gunning van de aannemingsovereenkomst”. In het geval deze overeenstemming niet wordt bereikt, behoudt opdrachtgever het recht om voor het project op basis van de aannemingsovereenkomst en de daarbij behorende ontwerpen en andere documentatie en resultaten van de uitgevoerde werkzaamheden een andere partij te contracteren.

Belangrijk aandachtspunt:

De gemeente Midden-Drenthe is niet gehouden over te gaan naar de realisatiefase ondanks dat de bouwteamfase succesvol is verlopen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, is de gemeente Midden-Drenthe gerechtigd de overeenkomst (gedurende de bouwteamfase) te beëindigen. De aannemer zal dan worden betaald voor alle redelijkerwijs gemaakte en nog te maken kosten, voortvloeiend uit verplichtingen die de hij ten tijde van de opzegging reeds is aangegaan met het oog op de verdere vervulling van de opdracht. De gemeente Midden-Drenthe heeft het eigendom van de reeds opgestelde documenten en mag deze documenten gebruiken indien de realisatiefase op een later moment alsnog afzonderlijk wordt aanbesteed.

Toelichting realisatiefase

De realisatiefase van het Project wordt op basis van de voorwaarden van de UAV-GC 2005 gedaan. Als basis voor de realisatie dient de overeengekomen aannemingsovereenkomst.

Samenwerking Op Maat (S+O+M)

De gemeente wil de Opdracht (Bouwteam- en Realisatiefase) uitvoeren in een goede samenwerking, maar wil deze samenwerking niet zelf voorschrijven. De gemeente zal Inschrijvers in het kader van de aanbesteding vragen hiervoor een voorstel te doen gebaseerd op eigen kennis en ervaringen met renovatieprojecten zoals het onderhavige project. Er is bewust voor gekozen de Inschrijvers niet in een ‘keurslijf’ te drukken maar Inschrijvers juist de gelegenheid te geven onderbouwd aan te geven op welke wijze zij de Opdracht zouden aanpakken en samenwerking willen inrichten om daarmee in fase 1 tot een optimale samenwerking te komen, en deze door te zetten in fase 2.

De gemeente ziet samenwerking als een belangrijke pijler voor het succes van de realisatie van de Opdracht en is op zoek naar een Opdrachtnemer die in staat is de lead te nemen in de uitvoering en Opdrachtgever daarin optimaal mee te nemen. Wij noemen dit Samenwerking Op Maat (S+O+M). S+O+M houdt in dat de gemeente zo min mogelijk randvoorwaarden en eisen stelt om maximale ruimte te bieden aan de Inschrijvers. Het eerste concept van het PvE voor fase 1 wordt gedeeld met als belangrijkste vraag of dit PvE voldoende ruimte biedt om op basis van eigen ervaringen in te kunnen schrijven en in welke mate Inschrijver zich zou kunnen onderscheiden.

Marktconsultatie

De gemeente is bereid partijen die deel willen nemen aan deze marktconsultatie inzage te geven in de huidige situatie om zo een beeld te kunnen vormen van onze situatie en op basis daarvan te informeren over de (on)mogelijkheden ten aanzien van de aan te besteden opdracht. Met de bijlagen die we verstrekken bij deze marktconsultatie bieden wij inzicht in de context waarbinnen het project moet worden uitgevoerd.

Wij zijn op zoek naar marktpartijen die ons kunnen inspireren met een duidelijke visie op de uit te voeren werkzaamheden in relatie tot het doel dat de gemeente nastreeft met de aanbesteding.

2.3 Scope van de opdracht

De opdracht omvat op hoofdlijnen de volgende aspecten

1. Bouwkundig

Herinrichting en verduurzaming van het gebouw:

- Opwaardering bouwkundige schil naar Rc-2,5 m²K/W of hoger ten behoeve van comfortverbetering en laagtemperatuur verwarming.
- Vervangen van alle kozijnen inclusief glas naar Hr++.
- Optimalisering van de luchtdichtheid van de gebouwschil.
- Het vervangen van dakbedekking, inclusief isolatiepakket.
- Vervangen van alle plafonds.
- Vervangen van de bestaande sanitaire groepen als geheel vervangen.
- Uitbreiding met extra sanitair op de begane grond ten behoeve van Raadszaal/commissiekamers.
- Aanpassing van bestaande binnenwanden.

Uitgangspunt:

Bestaande brandscheidingen zijn voorlopig het vertrekpunt.

2. Werktuigbouwkundige en electrotechnische installaties

Energieopwekking en afgiftesystemen

- Realiseren van een hybride warmte/koude opwekkingssysteem (gas en elektra).
LET OP:
Het systeem moet zodanig zijn dat zodra het elektrisch gecontracteerd vermogen kan worden vergroot, het mogelijk is om gas af te koppelen zonder extra warmte-/koude opwekkers bij te plaatsen.
- Vervangen van de bestaande PV-installatie (zonnepanelen).
LET OP:
Het leveren van aanvullende zonnepanelen en of het realiseren van een energie neutrale installatie. (gemeentelijke ambitie 2040) zijn geen onderdeel van deze scope.

3. Interieurinrichting

- Toevoegen van nieuwe vast inrichtingselementen conform het PvE Bureau Wierda.
LET OP:
Vervanging van het losse meubilair valt buiten de scope.

Opdracht in één perceel:

Er is bewust gekozen de Opdracht niet op te delen in 3 percelen. De gemeente is op zoek naar een partij die in staat is om als combinatie of met onderaannemers (dit is een keus van de inschrijver) in samenwerking met de gemeente de opdracht efficiënt uit te voeren. Deze opdrachtnemer moet in staat zijn de fasering van de verschillende onderdelen en de werkzaamheden goed op elkaar af te stemmen met inachtneming van de te realiseren projectdoelstellingen.

2.4 Tijdelijke huisvesting

Uitgangspunt voor de tijdelijke huisvesting van medewerkers en bezoekers gedurende de realisatie is dat de gemeente hiervoor een (nabij gelegen) gemeentelijk pand beschikbaar stelt. Indien echter de beschikbaarheid van het betreffende gemeentelijke pand in de aanloop naar of gedurende de realisatie wijzigt verwacht de gemeente een dusdanig flexibele en constructieve houding van de Inschrijver dat gezamenlijk naar mogelijke oplossingen wordt gezocht. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan wijzig(en) van de faseringen en/of planning.

2.5 Plafondbedrag, taakstellend budget en Concretiseringsfase

Plafondbedrag Bouwteamfase

In deze aanbesteding zal gewerkt gaan worden met een plafondbedrag voor de Bouwteamfase. De Inschrijfprijs van Inschrijvers mag niet boven dit bedrag uitkomen (op straffe van ongeldigheid van de Inschrijving). De gemeente heeft voor de Bouwteamfase een plafondbedrag vastgesteld van **€ 485.566 (excl. BTW)**.

Taakstellend budget realisatiefase

In de bouwteamovereenkomst zal een taakstellend budget worden opgenomen voor de realisatiefase (opstellen van een UO op basis van het in de bouwteamfase vastgestelde DO en de uitvoering van de werkzaamheden). Voor de realisatiefase is een taakstellend budget vastgesteld van **€ 9.963.818 (excl. BTW)**.

LET OP:

Dit zijn voorlopige bedragen (gebaseerd op prijspeil 1 november 2025). De bedragen kunnen in de aanbesteding wijzigen op basis van voortschrijdend inzicht mede opgedaan in de onderhavige marktconsultatie.

Concretiseringsfase

In de aanbestedingsprocedure zal een Concretiseringsfase worden ingebouwd. Dit is een fase waar de winnende Inschrijver voor zal worden uitgenodigd als beoogd Opdrachtnemer. De Concretiseringsfase zal worden gestart met een sessie met het Team van Opdrachtnemer en Opdrachtgever waarin o.a. met een organisatieopstelling zal worden gewerkt als input voor het verder concreet vormgeven van de samenwerking. Hierbij wordt gedacht aan o.a.: de organisatie, taken en verantwoordelijkheden, escalatiemodel, besluitvormingsmodel, inrichten van processen en systemen, alsook de inzet van samenwerkingsinstrumenten om de samenwerking 'levend' te houden). De gemeente organiseert deze dag.

Gedurende de Concretiseringsfase wordt van de beoogde Opdrachtnemer verwacht dat hij de uit te voeren Opdracht op basis van de door hem ingediende Inschrijving uitwerkt in een Plan van Aanpak (PvA) voor fase 1 van de Opdracht met een doorkijk naar fase 2. In het Beschrijvend document zal dit uitgebreid worden toegelicht. De Concretiseringsfase is onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure. Van Inschrijvers wordt verwacht dat ze de kosten die hiermee zijn gemoeid meenemen in hun Inschrijfprijs. De reden hiervan is, dat dit feitelijk de eerste voorbereiding is van de uitvoering van de opdracht.

3 Vragen marktconsultatie

Onderstaand treft u de vragen aan die de gemeente graag beantwoord wil zien. In bijlage 1 staan nogmaals de vragen, met daaronder ruimte voor beantwoording. Wij vragen u uw antwoorden gedegen te motiveren om zo een duidelijk beeld te krijgen van uw visie.

Vragen

De gemeente nodigt u van harte uit om ons op basis van onderstaande vragen te adviseren over de in de markt te zetten opdracht voor het renoveren van het Gemeentehuis Beilen.

1. Algemeen

Is het realistisch de opdracht aan te besteden als 1 perceel (zowel bouwkundig, installatietechnisch als vaste inrichting), m.a.w. is de markt in staat elkaar te vinden? Graag uw antwoord toelichten.

2. Programma van Eisen en overige documenten:

Bent u in staat op basis van de vertrekpunten zoals opgenomen in het concept van het Programma van Eisen (bijlage 1) en de overige verstrekte documenten in de Bouwteamfase een Ontwerp op te stellen? Als er eisen instaan waaraan u niet kunt voldoen kunt u dan aangeven:

- I. welke eis(en) betreft dit, en
- II. waarom deze eis in uw visie niet noodzakelijk is, en
- III. Welke eisen of vertrekpunten u mist.

3. Plafondbedrag en taakstellend budget

We willen werken met een plafondbedrag voor de Bouwteamfase en een taakstellend budget voor de realisatiefase.

- a. Zijn de in paragraaf 2.5 aangegeven bedragen voor het plafondbedrag Bouwteamfase en het taakstellend budget Uitvoeringsfase realistisch?
- b. Zitten er in ons Programma van Eisen kostenverhogende eisen die niet opwegen tegen de baten? En zo ja, welke zijn dit en kunt u aangeven hoe dit anders opgelost kan worden?

4. Contract

- a. De gemeente wenst een Bouwteamovereenkomst UAV-GC 2005 (tweefasencontract) aan te besteden. Hoe kijkt u hier tegenaan?
- b. Hoe kijkt u aan tegen Samenwerking Op Maat?

5. Transparante toeslag op werkzaamheden van 'mede-realisatie partners'

Aanleiding en doel

In bouwprojecten zien we de afgelopen jaren dat de verhouding tussen bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden sterk is veranderd. Waar voorheen het bouwkundige werk het grootste aandeel had is in veel projecten het installatiewerk inmiddels aanzienlijk omvangrijker zo ook in dit project.

Traditioneel vervult de hoofdaannemer de coördinerende rol binnen het project en rekent hiervoor een vaste toeslag op geleverde goederen en of het werk van derden, zoals installateurs. Deze werkwijze is gebruikelijk en begrijpelijk, maar kan bij de huidige verhoudingen leiden tot onevenredige prijsopbouw waarbij de totale aanneemsom disproportioneel stijgt ten opzichte van de coördinatie-inspanning.

Met deze marktconsultatie willen we inzicht krijgen in hoe de marktpartijen hiermee omgaan en welke transparante en evenwichtige oplossingen mogelijk zijn.

Hoe kan volgens u op een transparante en proportionele manier worden omgegaan met de toeslag die de hoofdaannemer rekent op werkzaamheden van 'mede-realisatie partners', rekening houdend met de veranderde verhouding tussen bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden?

Wij nodigen u uit om daarbij suggesties te doen over mogelijke werkwijzen of afspraken, bijvoorbeeld rond:

- Differentiatie van toeslagpercentages afhankelijk van aard en omvang van het werk derden.
- Onderbouwing of open calculatie van coördinatie- en beheerkosten.
- Alternatieve contract- of samenwerkingsvormen die bijdragen aan transparantie en evenwichtige prijsopbouw.
- Afspraken over gezamenlijke risicobeheersing en optimalisatie van werkverdeling.

6. Overige inhoudelijke vragen

Gekozen is voor een Bouwteam omdat niet alle uitdagingen en problemen op dit moment concreet in beeld zijn. De gemeente is op zoek naar een partij die hier optimaal in meedenkt. De gemeente ziet onder meer uitdagingen op de volgende onderdelen: hergebruik bestaande installaties, beperkte ruimte boven plafonds, duurzaam installatieconcept i.c.m. bouwkundige opwaardering.

- a. Bent u in staat om optimaal met de gemeente mee te denken over revitalisatie en hergebruik?
- b. Hoe kijkt u aan tegen de beperkte ruimte voor de installaties boven de plafonds in combinatie met bouwkundige en esthetische aspecten van de architect?
- c. Wat is uw visie op bouwkundige opwaardering: bent u in staat om met minimale inspanning een maximaal verbeterde uitstraling voor het gebouw te krijgen?

7. Afsluitende vraag

Zijn we zaken vergeten of heeft u aanvullende suggesties of adviezen voor ons?