



BEEKDAELEN

Nieuwbouw Huis van de gemeente Beekdaelen

Verslag marktverkenning

10-03-2026



1 Inleiding

De gemeente Beekdaelen (hierna de gemeente) bereidt de realisatie voor van het nieuwe Huis van de Gemeente op het Deweverplein in Nuth. De opgave omvat de bouw van een duurzaam en toekomstbestendig gemeentehuis, een integrale parkeeroplossing, tijdelijke huisvesting, herinrichting van het plein en het borgen van participatie en vergunningen. Na een periode van voorbereiding heeft de gemeente behoefte om vanuit de markt input te krijgen op de volgende onderdelen:

- de haalbaarheid van de integrale opgave binnen het vooralsnog beschikbare budget van € 15,5 miljoen (incl. btw);
- de risico's in ontwerp, uitvoering, planning, ondergrond en vergunningen;
- de geschiktheid van contractvormen, in het bijzonder de richting Design & Build / UAV-gc;
- de mogelijkheid om de opdracht bij één integrale marktpartij te beleggen;
- en de mate van marktinteresse in deze aanbesteding.

Hiervoor heeft de gemeente op 17 december 2025 via het platform TenderNed een formele marktconsultatie gepubliceerd. Dit verslag geeft een samenvatting van hetgeen door verschillende marktpartijen aan informatie is aangeleverd.

In totaal heeft de gemeente input ontvangen van negen partijen verdeeld over aannemers, architecten en adviseurs.

2 Contractvorm, organisatie en interesse

Het merendeel van de respondenten heeft twijfel bij een UAV-gc D&B of wijzen deze af. Zij achten de UAV-gc niet doelmatig voor deze aanbesteding met veel stakeholders en voortschrijdend inzicht. Zij hebben een voorkeur voor een gefaseerde aanpak (SO/VO/DO) / bouwteam, met duidelijk risicodragerschap en dialoog.

De respondenten die wel positief zijn over een UAV-gc D&B stellen daarbij de voorwaarde dat de gemeente een zeer compleet PvE/massastudie aanlevert met een heldere demarcatie. Dit omdat anders risicopremie en wijzigingslast (te) hoog wordt. Daarnaast wordt uitdrukkelijk gewezen op de zeer beperkte invloed van de gemeente op het ontwerp. Ook wordt gewezen op de grote aantoningsplicht vanuit de opdrachtnemer die een UAV-gc vraagt. Deze uren (het geld dat daarmee gemoeid gaat) gaan ten koste van het leveren van de kwaliteit t.b.v. de realisatie.

Indien de gemeente vasthoudt aan de contractvorm UAV-gc D&B is de interesse om in te schrijven zeer beperkt.

Bij de keuze voor een UAV-gc moet de gemeente functionele kaders, ruimtelijke ambities, randvoorwaarden en onderzoeken voorafgaand aan de aanbesteding beschikbaar hebben. Ook wordt geadviseerd het participatietraject vooraf te doorlopen om risico's te verminderen.

3 Budget en kostendrijvers

Respondenten geven aan dat het budgetplafond van € 15,5 miljoen inclusief btw ambitieus / ontoereikend is bij de volledige scope. Dat wil zeggen inclusief ondergronds parkeren en hoge duurzaamheidsambities. Met name de ondergrondse parkeeroplossing wordt als niet reëel beschouwd binnen het gestelde budget. Maar ook andere kostendrijvers / risico's worden benoemd:

- UAV-gc kosten opdrachtnemer;
- Netcongestie / nutsdoorlooptijden;
- Onzekere ondergrond;
- Ontwerpwijzigingen door participatie en/of voortschrijdend inzicht;
- Contractlast bij UAV-gc.

Fasegewijze budgetkeuzes bij DO en een vaste demarcatie zijn randvoorwaarden om binnen een (aangepast) plafondbudget te blijven.

4 Duurzaamheid en certificering

Vooraf in het traject moeten duidelijke keuzes gemaakt worden tan aanzien van het gewenste (certificerings)niveau.

BREAAM niveau "very good" wordt door respondenten als realistisch gezien. Niveau "Excellent" vraagt een onevenredig extra inspanning en daarmee kosten. Ook wordt daardoor de markt beperkt.

Door een groot aantal respondenten wordt gewezen op de proceslasten en daarmee de kosten van een formele certificering en de in-use kosten van een BREAAM certificaat. Uiteindelijk

worden doelstellingen belangrijker geacht dan een certificaat. Als alternatieven worden aangereikt:

- in de geest van een dergelijke certificering te werken zonder de formele certificering;
- prestatiegericht borgen (GPR, TCO-sturing);
- WELL voor gebruikerskwaliteit.

Op het gebied van circulariteit komen de volgende items terug als zijnde haalbaar:

- Flexibiliteit;
- Losmaakbaarheid casco;
- Biobases/inzet prefab/modulair;
- Hergebruik van materialen (oogstscan);
- Inzet materiaalpaspoorten;
- Renovatie bestaande bouwdelen.

5 Flexibiliteit en gebouwconcept

Volgens respondenten kan een flexibele indeling gerealiseerd worden door:

- Scenario's in een vroege fase;
- Rationele draagstructuur;
- Passend stramien;
- Scheiding casco, inbouw, installaties;
- Scenario denken (10-30 jaar).

Modulair/prefab biedt kansen in snelheid en kwaliteit. Het beperkt de ontwerpvrijheid. Ook is een vroege ontwerpbevestiging aan de orde.

Alternatieve aanwendbaarheid is mogelijk mits hier in de vroege ontwerpfase al rekening mee wordt gehouden.

6 Locatie, planning en vergunning

Door de respondenten worden ten aanzien van de locatie de volgende risico's benoemd:

- Niet bouwrijp;
- Bodem(gesteldheid);
- Grondwaterstand;
- Archeologie;
- PFAS;
- Asbest;
- Stikstof;
- Logistiek rond Stationsstraat;
- (monumentale) bomen;
- Flora en fauna algemeen;
- Bouwplaatsruimte;
- Tijdelijke parkeerbalans;
- Netcapaciteit.

Ten aanzien van de planning zijn de respondenten verdeeld. Een deel van de respondenten achten de planning haalbaar mits er een gedegen voorbereiding is. Anderen noemen de planning optimistisch gezien planologie, participatie en nog te verrichten onderzoeken.

Ten aanzien van het vergunnings- en participatietraject adviseert verreweg het grootste aantal respondenten dat gemeente hier in de lead is waarbij de opdrachtnemer een ondersteunende rol heeft. Gewezen wordt op het risico van een te vroege vergunning, deze beperkt de wendbaarheid na het participatietraject. Ten aanzien van het participatietraject zien respondenten een risico ten aanzien van timing (te laat), verwachtingsmanagement, rolverwarring en doorlooptijden.

7 Parkeren (66–80 extra plekken)

Ten aanzien van de mogelijkheden voor ondergronds parkeren zijn respondenten vrijwel unaniem in hun reactie dat dit financieel niet haalbaar is binnen het huidige budget. Technisch gezien is het mogelijk, maar het is duur en risicovol.

Geadviseerd wordt eerst scenario's en totaalbehoefte in beeld te brengen alvorens een keuze te maken uit alternatieven zoals: maaiveld/bovengronds, satelliet/dubbelgebruik.

8 Lokale MKB-inzet & SROI

Een SROI percentage van 2% wordt algemeen als realistisch gezien. Hierbij wordt gewezen op een brede invullingsmogelijkheid, Een percentage van 5% wordt gemiddeld als hoog gezien.

Inzet van het lokale MKB kan bij een traditionele of bouwteam aanpak goed worden ingepast. In een strikte UAV-gc D&B is het niet onmogelijk maar wel lastiger.