

Marktconsultatie document

ter voorbereiding op een Europese aanbesteding

voor de levering, plaatsing, installatie, montage en het beheer van
gehuurde inrichting, faciliteren en beheren van bewonersservice en
incidentele aanvullende werkzaamheden voor woonlocaties ten
behoefte van de opvang van Oekraïense ontheemden

Uitgevoerd door	:	EPSA Procurement, Iris Verhoef en Isabel schouten
In opdracht van	:	gemeente Rijswijk, Rijswijk
Datum	:	18 februari 2026
Versie	:	1.0



Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	3
1.1.	Informatie aanbestedende dienst.....	3
1.2.	Beschrijving en aanleiding marktconsultatie	3
2.	Procedure marktconsultatie	10
2.1.	Communicatie	10
2.2.	Schriftelijke beantwoording vragen	10
2.3.	Planning	10
3.	Verslag marktconsultatie	11
3.1.	Opdracht	11
3.2.	Huidige situatie	12
3.3.	Gewenste situatie	12
3.4.	Te behalen doelstellingen.	13
4.	Voorwaarden aan de marktconsultatie	14
4.1.	Instemming marktconsultatie	14
4.2.	Geldigheid deelname	14
4.3.	Gelijkheid van informatie.....	14
4.4.	Afwezigheid van rechten.....	14
4.5.	Vertrouwelijkheid	14
4.6.	Vrijblijvendheid van de marktconsultatie	15
4.7.	Taal.....	15
4.8.	Kosten en/of vergoedingen	15

1. Algemene informatie

Dit document betreft de marktconsultatie ten behoeve van het leveren, plaatsen, installeren, monteren en beheren van gehuurde inrichting ten behoeve van tijdelijke woonruimten voor Oekraïense ontheemden, inclusief bijbehorende bewonersservice, zoals sleutelbeheer, het faciliteren en beheren van tv en internetvoorzieningen, het afsluiten en uitvoeren van het contractbeheer van de nutsvoorzieningen ten aanzien van deze woonruimten en incidenteel uitvoeren van aanvullende werkzaamheden.

Dit document informeert u, na een korte inleiding over de gemeente Rijswijk (hierna te noemen: de aanbestedende dienst), over de doelstelling van deze marktconsultatie en wat er wordt verwacht van geïnteresseerde marktpartijen. De marktconsultatie betreft geen offerteaanvraag.

Deze marktconsultatie wordt uitgevoerd ter voorbereiding op de Europese openbare procedure voor de levering van producten en afname van diensten. Om binnen dit inkoopproces de juiste keuzes te kunnen maken wenst de aanbestedende dienst een aantal vraagstukken voor te leggen aan de markt door middel van deze marktconsultatie.

1.1. Informatie aanbestedende dienst

Sinds het uitbreken van het conflict in Oekraïne in 2022 zijn veel Oekraïense burgers ontheemd geraakt en naar Nederland gevlucht. Voor deze doelgroep is de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (hierna: RTB) van toepassing. Op grond hiervan hebben Oekraïense ontheemden recht op opvang en ondersteuning, zonder dat zij een asielprocedure doorlopen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de organisatie van deze opvang en de bijbehorende maatschappelijke ondersteuning.

De aanbestedende dienst biedt opvang aan ontheemden uit Oekraïne die verblijven in de gemeentelijke opvang. Hoewel voortzetting van de huidige tijdelijke opvangvorm, zoals hotelopvang, mogelijk is, duurt de crisisopvang als gevolg van de oorlog inmiddels meerdere jaren. Deze vorm van opvang is op langere termijn niet duurzaam en draagt beperkt bij aan de zelfredzaamheid van ontheemden. De aanbestedende dienst kiest er daarom voor om (een groot deel van) de opvang te realiseren in meer duurzame vormen van opvang.

1.2. Beschrijving en aanleiding marktconsultatie

De aanbestedende dienst heeft vanuit het Rijk een taakstelling om ongeveer 220 personen op te vangen. Dit aantal is niet statisch en kan in de tijd fluctueren, aangezien toekomstige instroom en uitstroom niet volledig voorspelbaar zijn. In de praktijk blijft het aantal opgevangen personen relatief stabiel, zolang de taakstelling ongewijzigd blijft. Wel kunnen er onderlinge wisselingen plaatsvinden, doordat personen vertrekken en deze plaatsen vervolgens worden ingevuld door andere personen van de wachtlijst.

Huidige situatie

Op dit moment worden circa 272 Oekraïense ontheemden in gemeentelijke opvang tijdelijk gehuisvest op diverse locaties, verdeeld over twee hotels en zelfstandige huurwoningen. De hotels zijn oorspronkelijk ingezet vanuit noodzaak en crisisopvang, met de intentie deze voor een kortdurende periode van circa drie tot zes maanden te gebruiken. In de praktijk is deze tijdelijke inzet inmiddels uitgroeid tot een periode van ongeveer vier jaar.

Dit benadrukt de noodzaak om over te gaan naar een geschiktere en duurzamere vorm van opvang, zoals een wooncomplex en beschikbare zelfstandige woningen voor tijdelijke opvang. Hierdoor kunnen ook de kosten van

de tijdelijke opvang in grote mate worden teruggebracht, doordat langdurig gebruik van noodvoorzieningen zoals hotels wordt beperkt.

Gewenste situatie

De aanbestedende dienst wenst een raamovereenkomst af te sluiten ten aanzien van het leveren, plaatsen, installeren, monteren en beheren van gehuurde inrichting ten behoeve van tijdelijke woonruimten voor Oekraïense ontheemden, inclusief bijbehorende bewonersservice, zoals sleutelbeheer, het faciliteren en beheren van tv en internetvoorzieningen, het afsluiten en uitvoeren van het contractbeheer van de nutsvoorzieningen ten aanzien van deze woonruimten en incidenteel uitvoeren van aanvullende werkzaamheden. Met het sluiten van deze raamovereenkomst beoogt de aanbestedende dienst te voorzien in een flexibele en schaalbare contractuele basis, waarmee op doelmatige en rechtmatige wijze invulling kan worden gegeven aan de inrichting en het beheer van tijdelijke woonruimte, rekening houdend met de onzekerheden en dynamiek die inherent zijn aan de tijdelijke opvangopgave.

De opdracht betreft nadrukkelijk meer dan uitsluitend het leveren, plaatsen, installeren, monteren en beheren van gehuurde inrichting. Ook het operationeel en gebruiksklaar maken van verschillende woningtypen, afgestemd op het aantal bewoners binnen de aanbestedende dienst, maakt onderdeel uit van deze opdracht.

Circa 36 woningen worden via een woningcomplex beschikbaar gesteld voor de Oekraïense ontheemden. Een impressie van het complex is te vinden op de website van Novum ([Home - Novum Rijswijk](#)). De woningen kunnen onderling variëren in type, indeling en oppervlakte. Deze woningen worden schoon en turn-key opgeleverd inclusief een airco, een basis keukenopstelling inclusief kookplaat en afzuigkap, volledig ingerichte badkamer, pvc-vloerafwerking (houtlook), wandafwerking, schilderwerk en verlichting. Deze woningen dienen echter wel nog voorzien te worden van de basisinrichting, zie Tabel 2. Deze type woningen verschillen van studio/ 2-kamerappartementen tot 3-4 kamer groeps- of gezinswoningen.

Voor de woningen in het wooncomplex geldt dat de aanbestedende dienst de opleverdata uiterlijk één maand vooraf aan de Opdrachtnemer verstrekt. De inrichting en de bijbehorende bewonersservice van deze 36 woningen dient vervolgens binnen 3 á 4 dagen te worden uitgevoerd.

Een ander deel van de woningen zijn zelfstandige huurwoningen die tijdelijk beschikbaar zijn en op termijn worden gesloopt of herontwikkeld. Op basis van eerdere ervaringen kan worden aangenomen dat er gemiddeld enkele (3-5) woningen per maand beschikbaar komen. Deze inschatting is uitsluitend indicatief en bedoeld ter duiding van de omvang. Aan deze verwachting kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien het daadwerkelijke aantal vrijkomende woningen afhankelijk is van externe en onzekere factoren en in de praktijk kan afwijken. In vergelijking met de woningen binnen het woningcomplex zijn bij deze zelfstandige huurwoningen, naast de basisinrichting (Tabel 2), regelmatig aanvullende werkzaamheden nodig om de woningen geschikt en gebruiksklaar te maken voor bewoning. Deze aanvullende, veelal eenmalige, werkzaamheden voor de zelfstandige woningen kunnen onder meer bestaan uit:

- het aanbrengen en/of vervangen van vloer(afwerkingen);
- schilder- en/of herstelwerkzaamheden (zoals herstellen van de trap);
- Grondige schoonmaak.

Deze type woningen variëren van eengezinswoningen tot portiekwoningen. Vanaf het moment van sleuteloverdracht dient de woning binnen één maand te worden opgeleverd, waarbij, voor zover van toepassing, tevens de benodigde aanvullende werkzaamheden zijn uitgevoerd.

De noodzaak en omvang van deze werkzaamheden verschillen per woning dat vrij komt en dient daarom flexibel te kunnen worden ingevuld. Omdat woningen in uiteenlopende staten worden opgeleverd, bestaat vooraf onzekerheid over de exacte aanvullende werkzaamheden die benodigd zijn. Het is uitgesloten dat woningen in een bouwkundig of technisch slechte staat worden aangeboden. Dit houdt in dat er uitsluitend sprake kan zijn

van beperkte esthetische aanpassingen. Structurele gebreken, constructieve tekortkomingen of investeringen in de draagconstructie of bouwkundige hoofdpopzet van het pand maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de opdracht.

Voor elke woning dienen ook diverse bewonersservices afgesloten en beheerd te worden door de Opdrachtnemer. Hieronder valt:

Bewonersservice	Specificaties
Internet en tv abonnement	<p>Opdrachtnemer sluit een standaard televisie- en internetabonnement af inclusief installatie/aansluiting, activering en storingsafhandeling. Opdrachtnemer is contracteigenaar en beheerder.</p> <p>Televisiepakket met minimaal 70 zenders in HD kwaliteit.</p> <p>Internetverbinding met minimale downloadsnelheid van 100 Mbit/s en uploadsnelheid van 30 Mbit/s.</p> <p>Bij het wooncomplex is geen coaxkabel aanwezig.</p>
Sleutelbeheer	<p><u>Wooncomplex</u></p> <p>Sleutelbeheer voor de woningen binnen het wooncomplex wordt verzorgd door de servicedesk op locatie en valt buiten scope van deze opdracht. Indien opdrachtnemer de sleutel nodig heeft zal dit kunnen worden opgevraagd en afgestemd met de servicedesk.</p> <p><u>Zelfstandige woningen</u></p> <p>Opdrachtnemer dient sleutelbeheer te verzorgen voor de zelfstandige woningen. Onder sleutelbeheer voor de zelfstandige woningen wordt verstaan: registratie welke sleutels zijn uitgegeven, het beheren van een reservesleutel per woning voor nood- en beheersituaties, het faciliteren van toegang tot de woning bij verlies of vergeten van sleutels door bewoners, het organiseren van het bijmaken van sleutels bij verlies of schade, en de inname en controle van alle sleutels bij beëindiging van het verblijf.</p> <p>De sleuteloverdracht vindt in overeenstemming tussen de aanbestedende dienst en de opdrachtnemer plaats. Na opdrachtverlening van de nadere offerte draagt de aanbestedende dienst de sleutels over aan de opdrachtnemer waarna zij de inrichting en mogelijke aanvullende werkzaamheden kunnen uitvoeren. Na de oplevering van de woning aan de aanbestedende dienst dient de opdrachtnemer de sleutel te overhandigen aan de locatiebeheerder waarna zij de bewoner die de sleutel ontvangt registreren en plaatsen in de woning. Vervolgens draagt de locatiebeheerder de overige sleutels over aan de opdrachtnemer die vervolgens het sleutelbeheer dient te faciliteren.</p> <p>Indien opdeling van percelen plaatsvindt, zal afstemming met de betreffende opdrachtnemer(s) plaatsvinden, zodat de woning in één keer correct en compleet wordt opgeleverd.</p>
Nuts contract afsluiten en beheren (Gas, water, elektra)	<p>Opdrachtnemer is contracteigenaar en -beheerder.</p> <p>De aanbestedende dienst betaalt een voorschot voor het energie- en waterverbruik.</p>

	<p><i>Dit voorschot wordt jaarlijks, dan wel bij beëindiging van de nadere overeenkomst van het inrichtingscontract, verrekend op basis van het daadwerkelijk verbruik (nacalculatie).</i></p> <p><i>De aanbestedende dienst dient een transparante inzage in het verbruik en de gemaakte kosten te krijgen.</i></p>
--	--

Tabel 1: Bewonersservices

Basisinrichting woningen

De in onderstaande Tabel 2 opgenomen basisinrichting geldt als uitgangspunt voor zowel de zelfstandige woningen als de woningen binnen het woningcomplex. Deze tabel geeft een indicatieve weergave van de benodigde basisinrichting per woning. De feitelijke inrichting is echter afhankelijk van het type woning en het aantal personen en kan derhalve afwijken van hetgeen in Tabel 2 is opgenomen.

Ruimte	Inrichting / producten	Toelichting
Woonkamer	Banken, stoelen, salontafel(s), vloerlamp met lichtbron	Deze inrichting geldt ook bij studio's. 1 tweezitsbank (bij woningen tot 4 personen). 2 tweezitsbanken (bij woningen vanaf 4 personen).
	Fauteuil	Alleen van toepassing bij woningen voor meer dan 4 personen. Bij woningen voor 6 of meer zullen er 2 fauteuils aanwezig zijn.
Slaapkamer(s)	Bed, matras, matrasbeschermer, topmatras (indien van toepassing)	Type bed is afhankelijk van het aantal bewoners (bijv. stapelbed, box-spring, eenpersoonsbed, kinderbed/ledikant).
	Kussens, beddengoed	Afhankelijk van het type bed/het aantal bewoners.
	Kast, set kledinghangers (6 per kast)	Kast is optioneel, deze kan al aanwezig zijn.
	Gordijnen / rolgordijnen (incl. bevestigingsmateriaal), lamp	Inclusief montage.
Eetkamer	Eettafel, stoelen	Aantal stoelen afhankelijk van het aantal bewoners en het type eettafel. Formaat eettafel afhankelijk van het aantal bewoners.
Badkamer	Douchegordijn incl. stang en bevestigingsmateriaal.	Inclusief montage.
Keuken – apparatuur	Koffiezetapparaat, waterkoker, broodrooster, combimagnetron inductiekookplaat	Inductiekookplaat niet van toepassing bij woningen in het wooncomplex. Bij levering inductiekookplaat is dit inclusief installatie.
Keuken – basisinventaris	Pannenset: koekenpan groot, koekenpan klein Kookpannenset: 3 kookpannen met deksel + steelpan	

	<i>Serviesset: dinerborden, ontbijtborden, schaaltjes en koffiekop</i>	<i>4-persoonsset is standaard, ook bij 2-persoonswoning. Vanaf 6 personen aanpassen naar het aantal personen of optie voor een dubbele set.</i>
	<i>Bestekset: 16-delig</i>	<i>4-persoonsset is standaard, ook bij 2-persoonswoning. Vanaf 6 personen is het een 24-delig set. Indien meer dan 6 personen aanpassen naar het aantal personen.</i>
	<i>Glazen set (4-persoons): wijnglas, theeglas en drinkglas.</i>	<i>4-persoonsset is standaard, ook bij 2-persoonswoning. Vanaf 6 personen is het een 6-persoonsset: 6x wijnglas, 6x drinkglazen, 6x theeglazen.</i>
<i>Keuken – keukengerei</i>	<i>Keukengereedschap (set/pakket): Garde, snijplankenset, schilmes (2x), messenset, blikopener, kurkentrekker, kaasschaaf, schaar, schalenset 3-delig, maatbeker en vergiet.</i>	
<i>Keuken – aanvullend</i>	<i>Keukentextiel: 2x keukentheedoek, 2x keukenhanddoek, ovenwant(en)</i>	
	<i>Onderzetters (3x), bestekbak</i>	
	<i>Afvalbak en afwaspakket: microvezeldoekjes 3x, spons, afwasborstel, teil.</i>	
	<i>Placemats (4x)</i>	<i>Afhankelijk van het aantal bewoners.</i>
<i>Overig (woning)</i>	<i>Strijkplank, droogrek</i>	
	<i>Emmer en mop, stoffer en blik</i>	
	<i>Wasmand, toiletborstel</i>	
	<i>Lampen, opbergmeubels</i>	<i>Inclusief montage.</i>
	<i>Gordijnen / rolgordijnen (incl. bevestigingsmateriaal)</i>	<i>Indien niet reeds aanwezig en inclusief montage.</i>
<i>Huishoudelijke apparaten</i>	<i>Stofzuiger, strijkijzer, Was-/ drogercombinatie, koelkast met vriesvak</i>	<i>Inclusief installatie.</i>

Tabel 2: assortiment basisinrichting

Bij deze aanbesteding doen zich een aantal moeilijkheden en onzekerheden voor:

- **Beschikbaarheid en capaciteit van marktpartijen**

Het is op voorhand onzeker in hoeverre marktpartijen in staat én bereid zijn om het volledige pakket aan leveringen en diensten integraal aan te bieden. De opdracht omvat niet alleen de levering, plaatsing, installatie, montage, het beheer en de retourname van gehuurde woninginrichting, maar kan tevens aanvullende werkzaamheden en bewonersservices omvatten. Met name de samenhang tussen deze onderdelen kan voor marktpartijen een verhoogde complexiteit en uitvoeringslast met zich meebrengen.

- **Afsluiten van nutsvoorzieningen en het beheer daarvan**

Een specifiek aandachtspunt vormt het afsluiten en het contractbeheer van nutsvoorzieningen. Het is voor de aanbestedende dienst niet duidelijk of voldoende marktpartijen actief zijn die, naast het leveren en beheren van gehuurde woninginrichting, ook in staat zijn én bereid zijn om het afsluiten en beheren van contracten voor gas, water en elektra te verzorgen voor de Oekraïense ontheemden. De aanbestedende dienst onderzoekt daarom of dit onderdeel:

- *integraal onderdeel moet uitmaken van de aanbesteding;*
- *als apart perceel kan worden meegenomen; of*
- *buiten de scope van de aanbesteding dient te blijven.*

- **Opgave rond perceelindeling**

Er bestaat onzekerheid over de vraag of de aanbesteding het best integraal kan worden aanbesteed of dat een verdeling in percelen wenselijk is om de toegankelijkheid voor de markt te vergroten. Indien wordt gekozen voor een perceelindeling, rijzen daarbij onder meer de volgende vragen:

- *welke perceelindeling logisch en uitvoerbaar is (bijvoorbeeld onderscheid tussen woninginrichting, sleutelbeheer, afsluiten en beheren van internet- en tv-abonnementen, eventuele aanvullende werkzaamheden, witgoed en huishoudelijke apparatuur, en het afsluiten en beheren van nutsvoorzieningen);*
- *of per perceel voldoende marktpartijen actief zijn om daadwerkelijke mededinging te waarborgen;*
- *in hoeverre samenloop- en afstemmingsrisico's ontstaan bij meerdere opdrachtnemers.*

- **Gewenste ontzorging**

De aanbestedende dienst heeft geen ambtelijke capaciteit beschikbaar voor de dagelijkse coördinatie van inrichting, beheer, klachtenafhandeling en storingen. Om deze reden is het uitgangspunt dat de dienstverlening zoveel mogelijk integraal door één opdrachtnemer wordt uitgevoerd.

Dit uitgangspunt is niet uitsluitend ingegeven door efficiëntie, maar vooral door de behoefte aan samenhang, snelheid en duidelijke regie in de uitvoering. De verschillende werkzaamheden binnen deze opdracht, zoals levering en plaatsing van inrichting, aanvullende werkzaamheden, bewonersservices, hangen nauw met elkaar samen en moeten op elkaar worden afgestemd wanneer een woning vrijkomt. Versnippering over meerdere partijen kan leiden tot afstemmingsproblemen, vertraging en onduidelijkheid over verantwoordelijkheden, waardoor woningen later beschikbaar komen voor bewoning.

Daarnaast brengt het werken met meerdere opdrachtnemers met zich mee dat de aanbestedende dienst meerdere contracten moet beheren en coördineren. Dit vergroot de administratieve lasten en kan leiden tot discussies over verantwoordelijkheden wanneer werkzaamheden niet tijdig of niet correct worden uitgevoerd.

Door de dienstverlening bij één partij onder te brengen ontstaat:

- *één centraal aanspreekpunt voor de aanbestedende dienst;*
- *duidelijke verantwoordelijkheid voor planning en uitvoering;*
- *een efficiënte en samenhangende uitvoering van werkzaamheden;*
- *minder risico op vertraging bij ingebruikname van woningen;*
- *beperking van administratieve en coördinatielasten voor de aanbestedende dienst;*

- *adequate en eenduidige afhandeling van klachten, reparaties en storingen.*

De mate waarin marktpartijen in staat zijn deze integrale ontzorging te bieden, vormt een belangrijk aandachtspunt bij deze aanbesteding.

- ***Invloed op risicobereidheid en prijsstelling***

De combinatie van inhoudelijke complexiteit, mogelijke keuzes ten aanzien van perceelindeling en onzekerheid over de (maximale) looptijd van de opdracht kan van invloed zijn op:

- *de risicobereidheid van marktpartijen;*
- *het aantal potentiële inschrijvers;*
- *de gehanteerde prijsstellingen en contractvoorwaarden.*

De aanbestedende dienst wenst inzicht te krijgen in hoe marktpartijen deze factoren beoordelen en welke aanbestedingsopzet volgens hen het meest bijdraagt aan een werkbare, marktconforme en doelmatige uitvoering van de opdracht.

1.3 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie:

- *Informatie inwinnen bij marktpartijen omtrent visies en oplossingen inzake onder andere het wel of niet opsplitsen van de opdracht in percelen;*
- *Inzicht verkrijgen in de beschikbare ervaring en het aanbod in de markt;*
- *Bepalen van de meest geschikte aanbestedingsstrategie;*
- *Creëren van draagvlak door het vroegtijdig betrekken van marktpartijen in de mogelijke aanbesteding.*

Mede door deze marktconsultatie kan de aanbestedende dienst haar uitvraag beter laten aansluiten op de mogelijkheden in de markt.

2. Procedure marktconsultatie

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven over de wijze waarop de informatie-uitwisseling en de procedure rondom de marktconsultatie verloopt. De aanbestedende dienst heeft gekozen voor een schriftelijke reactie van de marktpartijen op de vragen in deze marktconsultatie.

2.1. Communicatie

De contactpersoon voor deze marktconsultatie is Iris Verhoef. Communicatie gedurende deze marktconsultatie verloopt uitsluitend via TenderNed met bovengenoemd contactpersoon.

2.2. Schriftelijke beantwoording vragen

In Bijlage 1 'Vragen ten behoeve van de marktconsultatie' zijn vragen geformuleerd waarop de aanbestedende dienst graag antwoord krijgt vanuit de markt. Geïnteresseerde partijen kunnen de antwoorden op de vragen indienen door het format in bijlage 1 in te vullen en in te dienen via de berichtenmodule op TenderNed. Geïnteresseerde partijen dienen de antwoorden uiterlijk op 9 maart 2026 vóór 12:00 uur in te dienen.

2.3. Planning

Vul hieronder de planning in voor de onderdelen die van toepassing zijn op de gekozen procedure

18 februari 2026	Publiceren marktconsultatiedocument op TenderNed
25 februari 2026, 12:00 uur	Sluiting termijn stellen van vragen op het marktconsultatiedocument
3 maart 2026	Publicatie antwoord op gestelde vragen op het marktconsultatiedocument
9 maart 2026, 12:00 uur	Sluiting termijn voor het indienen reactie op de marktconsultatie
16 maart 2026	Publicatie verslag marktconsultatie
Begin april 2026	Indicatieve publicatiedatum aanbesteding

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor deze planning te wijzigen.

3. Verslag marktconsultatie

Nadat de marktconsultatie is afgerond wordt er een verslag opgemaakt. In dit document worden op hoofdlijnen de bevindingen van de marktconsultatie samengevat. Het verslag zal worden gedeeld met alle marktpartijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie. Het document wordt als bijlage bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd ten tijde van een aanbesteding.

Met betrekking tot dit verslag wil de aanbestedende dienst marktpartijen graag op het volgende wijzen:

- Marktpartijen geven aanbestedende dienst toestemming om hun antwoorden en andere verstrekte informatie en/of gegevens op hoofdlijnen te gebruiken in dit verslag. Commercieel vertrouwelijke informatie zal hierin niet worden opgenomen.
- Als er vertrouwelijke aspecten in uw antwoorden staan, wordt u verzocht dit duidelijk aan te geven bij het betreffende aspect.
- De antwoorden en andere informatie en/of gegevens zullen geanonimiseerd worden opgenomen in het rapport.

3.1. Opdracht

De opdracht die centraal staat is:

- Het transporteren en leveren, plaatsen, installeren en monteren van gehuurde (basis)inrichtingsproducten voor verschillende woningtypen en afgestemd op het aantal bewoners.
- Het beheren, onderhouden, (tijdig) vervangen en terugname van inrichtingsproducten.
- Flexibel aanpassen en (deels) ophalen van inrichting bij bewonerswisselingen of tussentijdse wijzigingen.
- Het afsluiten en beheren van tv- en internet abonnement.
- Het afsluiten en beheren van de nutsvoorzieningen.
- Het schoon en stofvrij opleveren van de woning na inrichting en/of uitvoering van aanvullende werkzaamheden.
- Het aanleveren van een proces verbaal van de oplevering per woning.
- Het aanleveren van een proces verbaal na een bewonerswisseling.
- Bereikbaarheid tijdens kantooruren (telefonisch en per mail) en duidelijke communicatie over voortgang en wijzigingen.
- Het fungeren als aanspreekpunt en ontzorgende partij voor de aanbestedende dienst, inclusief coördinatie van logistiek, planning en afstemming met betrokken partijen.
- Het bieden van flexibele contractuele mogelijkheden.
- Het rapporteren over storingen, meldingen, afhandelingstermijnen, reparaties, vervangingen, mutaties, uitgevoerde werkzaamheden en klanttevredenheid.
- Het leveren van advies over duurzame, circulaire en/of refurbished producten.

Voor de zelfstandige woningen valt het volgende ook binnen scope:

- Sleutelbeheer.
- Coördinatie en uitvoering van (incidentele) eenmalige aanvullende werkzaamheden van zelfstandige woningen (zoals vloerafwerking, schilderwerk of kleine herstelwerkzaamheden) om woningen gebruiksklaar te maken.
- Grondige schoonmaak.

Optioneel:

- Faciliteren van een digitaal aanvraag/bestel- en beheerportaal inclusief goedkeuringsflow.

- Overname van inrichtingsproducten en voorzieningen van huidige leverancier door de nieuw te contracteren opdrachtnemer.
- Overname van inrichtingsproducten en voorzieningen door de bewoner bij beëindiging van het inrichtingscontract, de overeenkomst voor de voorzieningen, of de opvangsituatie.

Het doel is om de nog aan te besteden opdracht te verlenen aan één partij dan wel één partij per perceel indien het besluit wordt genomen om de aanbesteding op te delen in percelen. Dit zal zijn voor een periode van tenminste één jaar. Dit behoudens de mogelijke verlengingsopties. Hieronder worden de huidige situatie en de gewenste situatie en doelstellingen voor de nieuw af te sluiten overeenkomst beschreven. Tot slot worden de vragen in bijlage 1 weergegeven welke ten behoeve van de marktconsultatie worden uitgevraagd.

3.2. Huidige situatie

De aanbestedende dienst is voornemens een Europese openbare aanbestedingsprocedure te doorlopen voor het sluiten van een raamovereenkomst met één opdrachtnemer (per perceel). Deze raamovereenkomst heeft betrekking op het leveren, plaatsen, installeren, monteren en beheren van gehuurde woninginrichting ten behoeve van woonruimten voor Oekraïense ontheemden, inclusief bijbehorende bewonersservice en incidentele aanvullende werkzaamheden.

Op dit moment bestaat bij de aanbestedende dienst echter onvoldoende inzicht in de samenstelling en draagkracht van de relevante markt. Het is onduidelijk hoeveel marktpartijen daadwerkelijk in staat en bereid zijn om in te schrijven op een aanbesteding die deze combinatie van leveringen en diensten omvat. Eveneens is onzeker of marktpartijen deze opdracht integraal kunnen uitvoeren, of dat sprake is van gespecialiseerde aanbieders die slechts onderdelen van de opdracht kunnen verzorgen.

Daarbij bestaat het risico dat, indien de aanbesteding niet wordt opgedeeld in percelen, mogelijk onvoldoende inschrijvingen worden ontvangen, of zelfs geen inschrijvingen, omdat de reikwijdte en complexiteit van de Opdracht voor een groot deel van de markt te omvangrijk is. Tegelijkertijd is niet met zekerheid vast te stellen of het opdelen in percelen juist leidt tot een betere markttoegang, of dat daarmee de markt (onnodig) wordt beperkt en de samenhang en beheersbaarheid van de uitvoering onder druk komt te staan.

Deze onzekerheden maken dat de aanbestedende dienst zich in een spanningsveld bevindt tussen het waarborgen van voldoende mededinging enerzijds en het doelmatig, beheersbaar en integraal organiseren van de Opdracht anderzijds. Met het sluiten van de raamovereenkomst beoogt de Aanbestedende dienst daarom te voorzien in een flexibele en schaalbare contractuele basis, waarmee op rechtmatige en doelmatige wijze kan worden ingespeeld op de dynamiek en onzekerheden die inherent zijn aan de tijdelijke opvangopgave voor Oekraïense ontheemden.

3.3. Gewenste situatie

De gewenste situatie is dat de aanbestedende dienst maximaal wordt ontzorgd, met één duidelijk aanspreekpunt voor planning, inrichting, beheer en nazorg.

De opdrachtnemer verzorgt, al dan niet integraal, de levering, plaatsing, installatie, montage en het beheer van gehuurde woninginrichting, inclusief bewonersservices en incidentele aanvullende werkzaamheden om woningen direct bewoonbaar te maken. Daarbij moet de opdrachtnemer flexibel kunnen omgaan met wisselende aantallen woningen, uiteenlopende woningtypen en zowel geplande als ongeplande oplevermomenten.

Gezien het tijdelijke en beleidsmatig onzekere karakter van de opvang is de overeenkomst ingericht met een beperkte initiële looptijd en gefaseerde verlengingsopties, waarbij continuïteit van de opvang wordt geborgd en tegelijkertijd flexibiliteit behouden blijft. De aanbestedende dienst wil inzicht verkrijgen in hoe marktpartijen deze opzet beoordelen en welke contractvorm, scope en looptijd het best bijdragen aan een uitvoerbare, betaalbare en beheersbare oplossing.

Omvang van de opdracht

Ter indicatie van de omvang van de opdracht is hieronder de geraamde waarde voor het eerste contractjaar opgenomen.

De geraamde waarde voor de woninginrichting bedraagt € 600.000 exclusief btw voor het eerste jaar, inclusief incidentele aanvullende werkzaamheden. Dit bedrag is exclusief de geraamde waarde voor witgoed en elektrische apparatuur.

De geraamde waarde voor witgoed en elektrische apparatuur bedraagt € 85.000 exclusief btw voor het eerste jaar.

De geraamde waarde voor de bewonersservices bedraagt € 340.000 exclusief btw voor het eerste jaar.

Deze geraamde waarden zijn gebaseerd op de verwachte afname van woningen in het eerste contractjaar. De genoemde bedragen hebben uitsluitend een indicatief karakter en dienen ter duiding van de mogelijke omvang van de opdracht. Aan deze raming kunnen geen rechten worden ontleend. De daadwerkelijke afname is afhankelijk van de beschikbaarheid van woningen en externe ontwikkelingen.

Voor de jaren na het eerste contractjaar bestaat tevens onzekerheid over de beschikbaarheid van met name de zelfstandige huurwoningen. Het aantal woningen kan per jaar variëren en kan lager of hoger uitvallen dan in het eerste jaar.

3.4. Te behalen doelstellingen.

In deze aanbesteding zijn verschillende doelstellingen opgenomen van de aanbestedende dienst. Aan deze doelstellingen dient de nieuw af te sluiten raamovereenkomst invulling te geven. Deze doelstellingen luiden als volgt:

- Afsluiten van een raamovereenkomst
- Het opbouwen van een constructieve relatie met de opdrachtnemer
- Het borgen van kwaliteit van producten en services
- Snelle en flexibele dienstverlening
- Efficiënt beheer en retourname van gehuurde inrichting
- Efficiënt beheer van bewonersservices
- Duurzaamheid en maatschappelijke waarde verhogen
- Beste prijs kwaliteitverhouding

4. Voorwaarden aan de marktconsultatie

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke voorwaarden gelden voor deze marktconsultatie.

4.1. Instemming marktconsultatie

Deelnemers aan deze marktconsultatie stemmen in met het bepaalde in dit marktconsultatiedocument.

4.2. Geldigheid deelname

De marktconsultatie is uitsluitend bedoeld voor deelnemers waarvan aannemelijk is dat zij te zijner tijd als potentiële gegadigde zullen gaan meedoen aan de aanbestedingsprocedure. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om deelnemers die evident niet tot deze doelgroep behoren van deelname aan de marktconsultatie uit te sluiten.

4.3. Gelijkheid van informatie

De marktconsultatie is uitsluitend bedoeld om informatie te ontvangen van potentiële gegadigden/geïnteresseerde partijen. De marktconsultatie is dus niet bedoeld om deze (mogelijke) potentiële gegadigden te voorzien van informatie. Alle deelnemers ontvangen dezelfde informatie, te weten het voorliggende marktconsultatiedocument met bijlage(n). Het is niet de bedoeling om tijdens de marktconsultatie aanvullende of andere informatie te verstrekken. Mocht tijdens de marktconsultatie toch wezenlijke informatie worden verstrekt, dan zal deze informatie zo snel mogelijk op schrift worden gesteld en via TenderNed aan alle partijen worden verstrekt (als bijlage bij het marktconsultatiedocument).

4.4. Afwezigheid van rechten

De marktconsultatie maakt geen deel uit van de aanbestedingsprocedure en beïnvloedt op geen enkele wijze de kansen en mogelijkheden voor deelname aan de aanbestedingsprocedure. De marktconsultatie geeft ook op geen enkele wijze een overeenkomst of juridische binding tussen de aanbestedende dienst en de deelnemende partijen. Het staat de aanbestedende dienst vrij om de marktconsultatie om moverende reden(en) op ieder moment te beëindigen. Deelname aan de marktconsultatie leidt ook niet tot uitsluiting in het kader van een mogelijke toekomstige aanbestedingsprocedure. Het marktconsultatiedocument bevat louter voorlopige gegevens waaraan derhalve geen rechten kunnen worden ontleend.

4.5. Vertrouwelijkheid

Gelet op de aard en omvang van de marktconsultatie en in het verlengde van de aanbestedingsprocedure, is de informatie die tijdens de marktconsultatie aan alle partijen wordt verstrekt in uitgangspunt openbaar, in die zin dat:

- de aanbestedende dienst gerechtigd is om deze informatie, waarvan verslagen worden opgesteld, te betrekken bij het opstellen van de Aanbestedingsdocumenten en te gebruiken in de ambtelijke en bestuurlijke discussies die gevoerd worden bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure;
- deze informatie gebruikt kan worden voor een terugkoppeling aan de deelnemers in de vorm van een algemeen, geanonimiseerd verslag van de antwoord(richting)en, welk verslag openbaar zal worden gemaakt in de Aanbestedingsdocumentatie tenzij gegadigde expliciet heeft aangegeven dat zijn informatie op geen enkele wijze openbaar mag worden gemaakt.

4.6. Vrijblijvendheid van de marktconsultatie

De door de aanbestedende dienst verstrekte en van de aan de consultatieronde deelnemende marktpartijen verkregen informatie wordt als vrijblijvend beschouwd. De aanbestedende dienst bepaalt zelf wat zij met de reacties/informatie doet. Op haar rust tevens niet de verplichting om te motiveren waarom zij bepaalde reacties/informatie t.z.t. wel/niet in de aanbestedingsdocumenten verwerkt. Zij heeft het recht om de verstrekte informatie niet te gebruiken of de door belangstellenden gegeven adviezen niet over te nemen bij de toekomstige aanbestedingsprocedure. Bij een dergelijke beslissing kan hieraan geen recht op (schade)vergoeding worden ontleend. Er kunnen dus geen rechten, verplichtingen en privileges ontleend worden door deelneming aan de marktconsultatie. Aanbestedende dienst 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.

4.7. Taal

De Nederlandse taal wordt gedurende de marktconsultatie als voertaal gebruikt, zowel in woord als geschrift.

4.8. Kosten en/of vergoedingen

Aan de marktconsultatie zijn voor de aanbestedende dienst geen kosten verbonden. In de marktconsultatie draagt geïnteresseerde zijn eigen kosten.