



Leidraad Marktconsultatie

Huis van Cultuur en Bestuur (HvCB)

d.d 3-6-2026

Leidraad Marktconsultatie

Huis van Cultuur en Bestuur (HvCB)

1. Inleiding

1.1 Wat is een marktconsultatie?

Een marktconsultatie is een vormvrije procedure waarmee een Aanbestedende dienst vroegtijdig kennis ophaalt bij marktpartijen. De consultatie schept geen verplichting tot het starten of aanpassen van een aanbesteding en leidt niet tot selectie- of gunningsvoordelen.

1.2 Achtergrond en context

De gemeente Eemsdelta realiseert met het Huis van Cultuur en Bestuur (HvCB) een beeldbepalend en toekomstgericht gebouw op het Molenbergplein in Delfzijl. In dit nieuwe hart van de gemeente worden het gemeentehuis, theater en bibliotheek samengebracht in één eigentijdse en uitnodigende ontmoetingsplek voor inwoners, bezoekers en organisaties.

Het HvCB wordt een belangrijke maatschappelijke impuls voor Delfzijl en de regio: een plek waar cultuur, dienstverlening, ontmoeting en samenwerking samenkomen. Het project kent een hoge ambitie op het gebied van kwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid en biedt marktpartijen de kans om mee te werken aan een onderscheidend publiek gebouw met grote zichtbaarheid en maatschappelijke impact. Met het HvCB realiseert de gemeente een duurzaam en herkenbaar gebouw dat voor lange tijd een centrale rol zal vervullen binnen Delfzijl en de regio.

De VO-fase is recent succesvol afgerond en de gemeenteraad heeft unaniem ingestemd met de verdere uitwerking van het project en de benodigde financiële middelen. Momenteel bevindt het project zich in de DO-fase. De komende periode wordt benut om, samen met de markt, te komen tot een aanbestedingsstrategie die optimaal aansluit bij de aard van de opgave en de marktsituatie.

Naast de aanbesteding voor de bouw en installatietechniek worden er voor specifieke onderdelen afzonderlijke aanbestedingsprocedures georganiseerd. Dit betreft (mogelijk) de volgende onderdelen:

- Terrein
- Theatertechniek
- Theaterinrichting zoals stoelen, uitschuiftribune en stoffering
- Vaste inrichting
- Losse inventaris

1.3 Waarom een marktconsultatie?

De consultatie wordt ingezet om:

- Marktpartijen vroegtijdig te informeren over de ambities, planning en scope van het HvCB;
- Te toetsen hoe de aanbestedingsstrategie zo goed mogelijk kan aansluiten op de markt;
- Inzicht te krijgen in kansen voor samenwerking, fasering en uitvoerbaarheid;
- Marktpartijen gelegenheid te geven zich tijdig te organiseren en eventuele samenwerkingen te verkennen;
- Een open dialoog met de markt te voeren over de optimale inrichting van de aanbesteding

2. Doelen van de marktconsultatie

De marktconsultatie heeft drie hoofddoelen:

2.1 Informeren en enthousiasmeren

- Marktpartijen meenemen in de ambitie, uitstraling en maatschappelijke betekenis van het HvCB;
- Toelichting geven op de projectscope, planning en voortgang;
- Marktpartijen enthousiasmeren om deel te nemen aan de toekomstige aanbesteding.

2.2

2.3 Toetsen van de aanbestedingsstrategie

- Inzicht verkrijgen in de mate waarin de voorgenomen aanbestedingsstrategie aansluit op de markt;
- Toetsen of de voorgestelde contract- en perceelstructuur voldoende ruimte biedt voor marktwerking en samenwerking;
- Inzicht verkrijgen in aandachtspunten die van belang zijn voor een succesvolle aanbesteding.

2.4 Dialoog met de markt

- Ervaringen, kansen en optimalisaties vanuit de markt ophalen;
- Inzicht verkrijgen in actuele marktomstandigheden en capaciteit;
- Bespreken hoe opdrachtgever en markt gezamenlijk kunnen bijdragen aan een succesvolle realisatie van het HvCB.

3. Vorm van de marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit:

1. Openbare aankondiging op TenderNed
2. Mogelijkheid tot schriftelijk indienen van de antwoorden
3. Mogelijke gesprekken met geïnteresseerden
4. Publicatie van een samenvatting van de bevindingen

4. Toelichting op het project

Het Huis van Cultuur en Bestuur (HvCB) vormt een multifunctioneel en toekomstbestendig gebouw van circa 17.000 m² BVO, waarin diverse maatschappelijke functies worden samengebracht. De samenvoeging van een gemeentehuis, bibliotheek en theater binnen één gebouw brengt veelzijdige gebruikersstromen en hoge functionele en technische eisen met zich mee.

4.1 Functionele opgave

- **Gemeentehuis:** moderne publieksvoorzieningen, kantoren, vergaderruimten en publieksbalies.
- **Bibliotheek:** open leeromgeving, studiezones, ontmoetingsvoorzieningen en flexibele inrichtingsconcepten.
- **Theater:** grote zaal met tribuneopstelling en toneeltoren, kleine zaal (vlakke vloer) met uitschuiftribune, licht- en geluidstechniek, backstage-voorzieningen, aanvullende theatertechnische installaties, en filmzaal.

Deze functies moeten optimaal worden geïntegreerd, met bijzondere aandacht voor akoestiek, logistiek, brandveiligheid, klimaatinstallaties en bezoekersrouting.



4.2 Technische en organisatorische complexiteit

Het HvCB vraagt om een goede integrale samenwerking tussen bouwkundige en installatietechnische disciplines. Door de combinatie van publieksfuncties, theatertechniek en hoogwaardige gebouwinstallaties ontstaat een veelzijdige en aantrekkelijke opgave voor de markt. Binnen het project is nadrukkelijk aandacht voor:

- een efficiënte afstemming tussen bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden;
- integratie van theatertechniek en gebouwgebonden installaties;
- een toekomstbestendig en duurzaam gebouwconcept;
- een zorgvuldige organisatie van planning, logistiek en uitvoering binnen de stedelijke omgeving.

De gemeente ziet juist in deze integrale samenwerking een belangrijke kans om gezamenlijk tot een kwalitatief sterk eindresultaat te komen.

4.3 Stand van het ontwerp

De VO-fase is afgerond en door de gemeenteraad unaniem vastgesteld. Hiermee is een belangrijke mijlpaal bereikt in de ontwikkeling van het HvCB. Eerder is tevens het volledige krediet al beschikbaar gesteld. Het project bevindt zich nu in de Definitief Ontwerp (DO)-fase, waarin ontwerpkeuzes verder worden uitgewerkt en technisch geconcretiseerd. De inzichten uit de marktconsultatie worden, waar relevant, meegenomen in de uitwerking van het ontwerp.

Het door de gemeenteraad vastgestelde VO-document is, samen met een toelichting van de architect, via de volgende link te raadplegen ([Commissie vergadering woensdag 21 januari 2026](#)). Marktpartijen worden van harte uitgenodigd hiervan kennis te nemen aangezien het de ruimtelijke, functionele en architectonische uitgangspunten van het HvCB beschrijft.

5. Vragen aan marktpartijen

Onderstaande vragen worden aan marktpartijen voorgelegd om de aanbestedingsstrategie aan te scherpen.

5.1 Percelenindeling

Het Huis van Cultuur en Bestuur is een integrale en veelzijdige opgave, waarin bouwkundige werkzaamheden en installatietechniek sterk met elkaar samenhangen en waarbij een efficiënte uitvoering, goede samenwerking tussen disciplines en een beheersbare projectorganisatie van groot belang zijn. In de voorbereiding van de aanbestedingsstrategie is daarom gekeken naar verschillende varianten van perceelindeling. Opdrachtgever wenst enerzijds optimale marktwerking door deze opgave ook voor regionale partijen toegankelijke te maken. Tegelijkertijd vraagt de integrale aard van het project om goede afstemming tussen de verschillende disciplines.

Om aan deze beide aspecten tegemoet te komen is de Aanbestedende dienst voornemens om de volgende percelenindeling te hanteren:

- één perceel voor het bouwkundig werk;
- één perceel voor de installatietechniek (E en W), en
- één gecombineerd perceel waarin bouw en installaties integraal kan worden aangeboden.

De Aanbestedende dienst zal haar voornemen tot gunning bekendmaken aan de Inschrijver met de laagste prijs. De Inschrijver met de laagste prijs wordt als volgt bepaald:

1. Eerst stelt de Aanbestedende dienst vast wat de laagste prijs per perceel is, voor de percelen 1, 2 en 3.
2. Vervolgens stelt de Aanbestedende dienst vast of de laagste prijs van perceel 3 hoger of lager is dan de laagste prijs op perceel 1 en op perceel 2 gezamenlijk.
3. Indien de laagste prijs op perceel 3 lager is dan de totale laagste prijs op de percelen 1 en 2 gezamenlijk, vindt gunning plaats aan de Inschrijver die de laagste prijs heeft geoffreerd op perceel 3. Indien de laagste prijs op perceel 3 hoger is dan de totale laagste prijs op de percelen 1 en 2 gezamenlijk, vindt gunning plaats aan de Inschrijvers die de laagste prijs hebben geoffreerd op perceel 1 respectievelijk perceel 2.

Voorbeeld:

Laagste prijs perceel 1: € 1.000.000

Laagste prijs perceel 2: € 400.000

Laagste prijs perceel 3: € 1.375.000

Perceel 3 krijgt het werk gegund.

Met deze opzet wil opdrachtgever ruimte bieden aan zowel gespecialiseerde partijen als integrale samenwerkingsverbanden.

- Hoe kijkt u aan tegen de voorgestelde percelenindeling
- Wat maakt dat een dergelijke indeling voor u juist wel óf niet interessant is?
- Welke kansen en aandachtspunten verwacht u als gevolg hiervan?

5.2 Interesse in deelname

- De gemeente is benieuwd welke aspecten van deze opgave marktpartijen aanspreken en welke randvoorwaarden bijdragen aan een succesvolle deelname aan de aanbesteding.
- Welke aspecten van het HvCB maken deze opdracht voor uw organisatie aantrekkelijk?
- Welke randvoorwaarden acht u van belang om tot een goede en concurrerende inschrijving te kunnen komen?
- Op welke wijze kan opdrachtgever bijdragen aan een efficiënt en aantrekkelijk aanbestedingsproces?

5.3 Benutten van marktkennis en uitvoeringskracht

De gemeente ziet meerwaarde in het vroegtijdig benutten van kennis en ervaring vanuit de markt. Marktpartijen beschikken vanuit hun uitvoeringspraktijk over waardevolle inzichten op het gebied van bouwmethodiek, fasering, materiaaltoepassing, uitvoerbaarheid en samenwerking tussen disciplines. Hoewel wordt uitgegaan van een traditionele bouworganisatievorm, onderzoekt de gemeente graag op welke wijze deze kennis effectief kan worden benut binnen de aanbesteding en realisatie van het HvCB.

Marktpartijen worden uitgenodigd om te reflecteren op mogelijke vormen, de momenten waarop deze het meest passend zijn en de randvoorwaarden waaronder het benutten van marktkennis en uitvoeringskracht toegevoegde waarde kunnen hebben voor zowel Opdrachtgever als Opdrachtnemer.

- Geef aan op welke onderdelen volgens u meerwaarde vanuit de markt kan worden benut binnen deze aanbesteding.
- Geef aan welke randvoorwaarden volgens u bijdragen aan een effectieve samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer gedurende engineering en uitvoering.

5.4 Overige

Welke overige aandachtspunten wilt u de Aanbestedende dienst meegeven in het kader van deze marktconsultatie?

6. Praktische informatie

6.1 Planning marktconsultatie

Omschrijving	Planning
Publicatie	Vrijdag 5 juni 2026
Inlevertermijn schriftelijke reacties	Dinsdag 23 juni 2026
Publicatie resultaten	Vrijdag 3 juli

6.2 Communicatie

Alle communicatie verloopt via de berichtenmodule van TenderNed. Marktpartijen kunnen individuele vragen stellen gedurende de consultatieperiode. De antwoorden hierop worden geanonimiseerd en gedeeld met de overige deelnemers aan de marktconsultatie.

6.3 Indienen van de antwoorden

Voor het indienen van de antwoorden op onze vragen kunt u gebruik maken van het invulformulier dat als word-document op TenederNed is geplaatst.

7. Gebruik van resultaten

De bevindingen worden verwerkt in:

- Definitieve aanbestedingsstrategie HvCB
- Eventuele aanpassing van percelenindeling
- Planning en procedurekeuze

De input wordt aanbevolen maar is niet bindend. Na afronding ontvangen alle deelnemende marktpartijen een geanonimiseerd samenvattend verslag. De door u aangeleverde informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Voor zover aanbestedingsrelevante informatie uit de inbreng in het verslag wordt opgenomen, gebeurt dit uitsluitend in samengevatte en geanonimiseerde vorm, waarbij bedrijfsgevoelige informatie niet openbaar wordt gemaakt. Indien uw inbreng aanleiding geeft tot aanvullende vragen of onduidelijkheden, nemen wij contact met u op om deze te bespreken.

8. Disclaimer

Deze marktconsultatie verplicht de gemeente Eemsdelta niet tot het starten, wijzigen of publiceren van een aanbestedingsprocedure. De consultatie is vormvrij en bedoeld voor informatieve doeleinden.

