



# 1 Marktconsultatie vervangende noodopvang Oekraïense ontheemden 2028–2030

## Uitvraag marktconsultatie

### 1. Inleiding en doelstelling

De gemeente bereidt zich voor op de continuering van de opvang van Oekraïense ontheemden na afloop van bestaande opvangvoorzieningen. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden die de markt kan bieden, organiseert de gemeente een marktconsultatie voor de realisatie en/of beschikbaarstelling van vervangende noodopvang.

Het doel van deze marktconsultatie is om inzicht te krijgen in haalbare huisvestingsoplossingen binnen de gemeente Bodegrave-Reeuwijk voor de periode van februari 2028 tot en met maart 2030 en mogelijk verder. De gemeente staat daarbij open voor verschillende marktinitiatieven en wenst zowel mogelijkheden voor huur als voor verkoop te verkennen.

Deze marktconsultatie is uitsluitend bedoeld om informatie uit de markt op te halen en vormt geen aanbesteding, offerteaanvraag of vooraankondiging. Aan deze consultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

### 2. Behoefte van de gemeente

De gemeente is op zoek naar vervangende opvangcapaciteit voor Oekraïense ontheemden met ingang van 1 februari 2028.

De voorkeur gaat uit naar noodopvang in de vorm van flexwoningen, modulaire woningen of vergelijkbare woonconcepten. Gelet op het krappe tijdspad staan wij ook open voor (tijdelijke) transformaties van bestaand vastgoed.

De gewenste capaciteit bestaat uit:

- 180 onzelfstandige woonruimten of studio's
- 50 kleine eengezinswoningen (2 slaapkamers)
- 10 grote eengezinswoningen (3 slaapkamers)

De gemeente begrijpt dat aanbieders mogelijk niet het volledige programma kunnen realiseren. Daarom worden ook reacties gewaardeerd waarin slechts een deel van de gevraagde capaciteit kan worden aangeboden.

Naast huurconstructies staat de gemeente tevens open voor koopconstructies. Indien marktpartijen mogelijkheden zien voor verkoop van de woningen of woonunits aan de gemeente, wordt verzocht deze optie expliciet in de reactie op te nemen, inclusief de bijbehorende voorwaarden en financiële uitgangspunten.

### 3. Wet- en regelgeving

De voorkeur van de gemeente gaat uit naar woonoplossingen die voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) voor permanente bouw.

Indien een aangeboden oplossing enkel voldoet aan de eisen voor tijdelijke bebouwing, wordt de marktpartij nadrukkelijk uitgenodigd om deze eveneens aan te bieden.

De gemeente verzoekt marktpartijen daarbij aan te geven:

- Of de aangeboden oplossing voldoet aan de eisen voor permanente bouw of tijdelijke bouw;
- Welke kwaliteits-, veiligheids- en duurzaamheidsnormen worden toegepast;
- Eventuele afwijkingen, beperkingen of aandachtspunten.



#### 4. Planning

| Actie                                  | Datum             | Tijd  |
|----------------------------------------|-------------------|-------|
| Marktconsultatie publiceren            | 28 juli 2026      |       |
| Deadline voor het stellen van vragen   | 18 augustus 2026  | 12:00 |
| Uiterlijke beantwoording vragen        | 1 september 2026  |       |
| Deadline voor het indienen van reactie | 30 september 2026 | 12:00 |

De data zijn indicatief. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk behoudt zich het recht voor de data te wijzigen. Planning gepubliceerd op Tendered is te allen tijde leidend.

#### 5. Gevraagde informatie

De gemeente verzoekt geïnteresseerde partijen om in hun reactie minimaal de onderstaande informatie op te nemen.

##### 5.1 Gegevens onderneming

- Naam onderneming
- Kvk-nummer
- Omschrijving activiteiten onderneming
- Omzet in 2024 en 2025
- Aantal Fte in dienst per 30-6-2026

##### 5.2 Beschrijving van de oplossing

- Beschrijving van het woonconcept;
- Type huisvesting (flexwoningen, modulair bouwen, tijdelijke woningbouw, transformatie bestaand gebouw of andere oplossing);
- Eventuele referentieprojecten;
- Ruimtelijke en locatiegebonden randvoorwaarden (afwijking bestemmingsplan).

##### 5.3 Realiseerbare capaciteit

Geef aan:

- Hoeveel onzelfstandige woonruimten gerealiseerd kunnen worden;
- Hoeveel kleine eengezinswoningen (2 slaapkamers) gerealiseerd kunnen worden;
- Hoeveel grote eengezinswoningen (3 slaapkamers) gerealiseerd kunnen worden;
- Of oplevering vóór **1 februari 2028** haalbaar is;
- Of sprake is van gefaseerde oplevering.

##### 5.4 Kostenindicatie

Geef een indicatie van:



- De maandelijkse huurkosten per woningtype of woonunit;
- Eventuele bijkomende kosten;
- De uitgangspunten waarop de kostenraming is gebaseerd.

Indien verkoop mogelijk is, verzoeken wij tevens om:

- Een indicatie van de aankoopkosten;
- De uitgangspunten van de verkoopconstructie;
- Eventuele voorwaarden met betrekking tot eigendom, onderhoud, verplaatsing of terugkoop.

#### *5.5 Eisen en kwaliteitsniveau*

Beschrijf:

- Welke BBL-eisen van toepassing zijn;
- Het kwaliteitsniveau van de aangeboden opvangplekken;
- Eisen ten aanzien van brandveiligheid, toegankelijkheid, energieprestaties en duurzaamheid;
- Eventuele certificeringen.

#### *5.6 Beschikbaarheidsperiode*

Geef aan:

- Vanaf welke datum de opvangplekken beschikbaar kunnen zijn;
- Voor welke minimale en maximale periode de opvangplekken beschikbaar kunnen blijven;
- Welke mogelijkheden bestaan voor verlenging na maart 2030.

#### *5.7 Overige bijzonderheden*

Wij vernemen graag eventuele overige bijzonderheden, waaronder:

- Vergunningstechnische aandachtspunten;
- Grond- en locatievereisten;
- Beheer- en onderhoudsconcepten;
- Verplaatsbaarheid van de woningen;
- Aanwezigheid van collectieve voorzieningen;
- Risico's, afhankelijkheden of randvoorwaarden;
- Andere kansen of innovatieve oplossingen die relevant kunnen zijn voor de gemeente.

## 6. Doel van de marktconsultatie

Met deze marktconsultatie wil de gemeente inzicht krijgen in:

1. De beschikbaarheid van geschikte opvangoplossingen vanaf februari 2028;
2. De realiseerbaarheid van de gevraagde capaciteit;
3. De te verwachten huur- en/of aankoopkosten;



4. De kwaliteitseisen die marktpartijen hanteren;
5. De mogelijkheden voor huur, koop of combinaties daarvan;
6. De beschikbaarheidsduur van de aangeboden oplossingen.

De uitkomsten van deze marktconsultatie worden gebruikt als input voor de verdere besluitvorming over de vervangende opvang van Oekraïense ontheemden vanaf februari 2028.

## 7. Procedure

Geïnteresseerde partijen worden verzocht hun reactie digitaal via Tendered aan te leveren en daarbij ten minste de in hoofdstuk 4 gevraagde informatie op te nemen.

Uw antwoorden, ideeën, en anderszins concurrentiegevoelige informatie zullen niet worden gecommuniceerd met andere marktpartijen. De verkregen informatie zal mogelijk gebruikt worden als input voor de aanbestedingsstukken.

## 8. Voorwaarden en bepalingen

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden en bepalingen van toepassing:

- De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbesteding of offerte aanvraag maar een consultatieronde bedoelt om informatie in te winnen;
- De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisering en/of aanbesteding van het onderwerp waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Marktpartijen (inclusief marktpartijen die niet deelnemen) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ontleen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- De voertaal voor deze marktconsultatie is Nederlands;
- De aan u verstrekte documenten en informatie dient u vertrouwelijk te behandelen;
- Deelnemende partijen stemmen ermee in data door hen aangeleverde informatie verwerkt kan worden in de door de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk nader uit te werken stukken ten behoeve van een aanbesteding
- De bevindingen van deze marktconsultatie zullen gedeeld worden met de partijen die deelnemen aan deze marktconsultatie. Gemeente Bodegraven-Reeuwijk bepaalt zelf wat zij met de antwoorden/ informatie doet. Op haar rust niet de verplichting te motiveren waarom zij bepaalde antwoorden/ informatie wel of niet in de aanbestedingsdocumenten verwerkt;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken voor vergoeding van eventuele kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie worden niet gehonoreerd;
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie om welke reden dan ook tijdelijk of definitief te staken;
- Door deelname aan deze marktconsultatie (c.q. het beantwoorden van de vragen) geven deelnemers te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in dit document.

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw deelname aan deze marktconsultatie.