

Marktconsultatie ten behoefte van een aanbesteding voor Het Huis van Intussen Eindhoven (transformatie kantoorpand naar bedrijfs- en woonruimte).





Centraal Orgaan opvang asielzoekers



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Marktconsultatie	4
3. Schriftelijke vragen.....	5
4. Planning.....	7

1. Inleiding

Doel van de marktconsultatie

De marktconsultatie heeft als doel inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid en uitvoerbaarheid voor de transformatie van het voormalige Belastingkantoor tot Het Huis van Intussen. Daarnaast willen de gezamenlijk aanbestedende partijen (COA, Stichting Trudo en Gemeente Eindhoven, hierna aangeduid als 'Opdrachtgevers kennisnemen van marktontwikkelingen, innovaties en risico's die van invloed zijn op de realisatie van het project. De uitkomsten van deze marktconsultatie kunnen worden gebruikt bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten en de verdere uitwerking van de opdracht.

Achtergrondinformatie

Het Huis van Intussen wordt ontwikkeld tot een permanente bestemming voor verschillende maatschappelijke doelgroepen. Door de combinatie van wonen, maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende functies ontstaat een inclusieve woon- en leefomgeving waarin ontmoeting, participatie en sociale cohesie centraal staan. Het project betreft de transformatie en renovatie van het voormalige Belastingkantoor in Eindhoven. Het gebouw heeft een monumentale status en vraagt om een integrale aanpak waarbij ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en een duurzame exploitatie zorgvuldig worden afgewogen. Trudo, COA en gemeente Eindhoven werken gezamenlijk aan de voorbereiding van de ontwikkeling en de aanbesteding. De partijen delen een maatschappelijke ambitie en streven naar een kwalitatief hoogwaardige, haalbare en toekomstbestendige transformatie van het gebouw. De toekomstige eigendoms- en gebruiksstructuur vormt een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling. Daarbij wordt uitgegaan van een combinatie van verschillende eigenaren en gebruikers binnen één gebouw. Om het beheer, onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke gebouwdelen en voorzieningen te organiseren, zal een Vereniging van Eigenaars (VvE) worden opgericht. Binnen de beoogde structuur worden de verdiepingen ingericht voor woonfuncties ten behoeve van zowel Trudo als COA. Daarnaast worden op de begane grond en in de kelder maatschappelijke, ondersteunende en publieksgerichte functies ondergebracht die gebruikt worden door diverse partijen, waaronder COA en gemeente Eindhoven. Van de markt wordt verwacht dat zij in ontwerp, engineering en uitvoering rekening houdt met deze integrale eigendoms-, beheer- en gebruiksstructuur. Daarbij zijn samenwerking, efficiënt beheer, toekomstbestendige exploitatie en een goede afstemming tussen de verschillende gebruikers belangrijke uitgangspunten. De exacte contractuele, eigendoms- en beheerverhoudingen worden in de verdere uitwerking van het project nader gedefinieerd. Marktpartijen wordt gevraagd mee te denken over oplossingen die bijdragen aan een optimaal functionerend gebouw met een duurzame exploitatie, heldere beheerstructuur en hoge maatschappelijke meerwaarde.

Voor meer context en uitleg over dit unieke gezamenlijke woonconcept verwijzen we naar de documenten in de bijlage. De meegestuurde stukken zijn indicatief, nadere uitwerking komt ter beschikking bij de aanbesteding.

Scope

De opdracht omvat de transformatie, renovatie en verduurzaming van het voormalige Belastingkantoor tot Het Huis van Intussen: een multifunctioneel en toekomstbestendig gebouw voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende functies.

Eigendom en gebruik

- COA: eigenaar verdiepingen 1 t/m 7;
- Trudo: eigenaar verdiepingen 8 t/m 11;
- Trudo: eigenaar begane grond en kelder;
- Begane grond en kelder worden deels verhuurd aan COA en gemeente Eindhoven;
- Gemeenschappelijke voorzieningen worden beheerd binnen een VvE-structuur.

Samenvattend:

- Transformatie, renovatie en verduurzaming van een monumentaal kantoorgebouw;
- Circa 16.500 m² bruto vloeroppervlak;
- Ambitieniveau minimaal BENG, met aandacht voor circulariteit en toekomstbestendigheid;
- Realisatie van woonfuncties voor diverse maatschappelijke doelgroepen;
- Realisatie van maatschappelijke en buurtgerichte functies in plint en kelder;
- Integrale uitwerking van gebouw, installaties en gemeenschappelijke voorzieningen;
- Inschrijving op de aanbesteding op basis van uitgewerkt TO;
- Opstellen van uitvoeringsgereed ontwerp en contractstukken samen met de adviseurs;
- Realisatie van het Werk;
- Intensieve samenwerking met de betrokken stakeholders gedurende ontwerp- en uitvoeringsfase;
- Aandacht voor exploitatie, beheer, onderhoud en toekomstige VvE-organisatie.

Van Marktpartijen wordt nadrukkelijk input gevraagd over:

- Oplossingen voor beheer en exploitatie binnen een gebouw met meerdere gebruikers en eigenaren;
- Maatregelen ter beperking van hinder, kosten en doorlooptijd tijdens de uitvoering;
- Adviezen over de keuze van de aanbestedingsprocedure.

Er is een elektra aansluiting aanwezig in het gebouw, hier is reeds een verzekering voor aangevraagd. Voordat deze verzekering gerealiseerd wordt is er een alternatief uitgewerkt ten behoeve van de elektrische installatie van het gebouw.

2. Marktconsultatie

Inrichting marktconsultatie

Voordat de aanbesteding wordt gepubliceerd voeren de opdrachtgevers deze **schriftelijke marktconsultatie** uit. Marktpartijen hebben de gelegenheid om hier schriftelijk op te reageren en eventueel aanvullingen te geven indien deze nodig zijn.

Voordat de marktpartijen een schriftelijke reactie geven op de gestelde vragen krijgen ze de mogelijkheid om vragen te stellen over de marktconsultatie en de ontvangen informatie. De opdrachtgevers zullen de gestelde vragen beantwoorden. Daarna ontvangen de opdrachtgevers de uitwerking op de gestelde vragen vanuit de marktpartijen. De data van de mijlpalen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 planning.

Voor het beantwoorden van de vragen en het geven van eventuele input over de behoefte van de Opdrachtgevers kunt u **Bijlage 2. Vragen format** gebruiken.

Verslaglegging

De uitkomst van de marktconsultatie wordt vastgelegd in een anoniem verslag, waardoor niet te herleiden is welk antwoord gegeven is door de betreffende marktpartij. Het verslag van de marktconsultatie en de daaruit **voortvloeiende acties** die de Opdrachtgevers hebben genomen worden als bijlage gedeeld en behoren tot de bijlagen bij de aanbesteding.

3. Schriftelijke vragen (1/2)

Onderwerp 1: Interesse

1. Wat is de naam van uw organisatie en waar bent u in gespecialiseerd?
2. Is uw organisatie geïnteresseerd om deel te nemen aan de aanbesteding? Licht uw antwoord toe.
3. Hoe schat u de belangstelling vanuit de markt voor deze opgave in?
4. Is er momenteel voldoende capaciteit beschikbaar bij uw organisatie en binnen de markt voor een project van deze omvang en complexiteit?
5. Welke ontwikkelingen in de markt kunnen invloed hebben op de uitvoerbaarheid van deze opdracht?

Onderwerp 2: Keuze procedure

1. Welke aanbestedingsprocedure acht u het meest geschikt voor deze opgave en waarom? Openbare procedure of niet-openbare procedure?
2. Bij een niet-openbare procedure: welke selectiecriteria zijn volgens u passend om de meest geschikte partijen te selecteren?

Onderwerp 3: Gebruikersdelen

1. Hoe kijkt u aan tegen de verdeling van deze opgave in één of meerdere gebruikersdelen?
2. Welke risico's ziet u ten aanzien van planning, kwaliteit, verantwoordelijkheden en raakvlakken indien de opdracht wordt verdeeld over meerdere gebruikersdelen?

Onderwerp 4: Samenwerking met drie opdrachtgevers

1. Welke aandachtspunten ziet u bij een opdracht met meerdere opdrachtgevers (COA, Trudo, Gemeente Eindhoven)?
2. Welke afspraken zijn volgens u noodzakelijk om een opdracht met meerdere opdrachtgevers succesvol uit te voeren?
3. Welke aandachtspunten ziet u bij de financiële en contractuele afwikkeling van een project met meerdere opdrachtgevers en toekomstige eigenaren?

Onderwerp 5: Planning van de aanbesteding

1. Welke minimale voorbereidingstijd hebben marktpartijen nodig voor een kwalitatieve inschrijving?
2. Welke activiteiten (bijvoorbeeld toelichtingsbijeenkomst, schouw) acht u wenselijk binnen de planning?
3. Welke doorlooptijd acht u realistisch?
4. Hoe veel schouwmogelijkheden acht u nodig te hebben tijdens de aanbesteding? Hoe ziet u de invulling van de schouwmogelijkheden voor zich?

Onderwerp 6: Realisatie

1. Welke doorlooptijd acht u realistisch voor een dergelijke transformatie?
2. Welke aandachtspunten ziet u ten aanzien van bouwplaats/logistiek?

3. Schriftelijke vragen (2/2)

Onderwerp 7: Risico's

1. Welke risico's ziet u ten aanzien van:
 - marktomstandigheden, prijsontwikkelingen en beschikbaarheid van materialen;
 - beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel en onderaannemers;
 - oplevering, ingebruikname en overdracht naar de beheerfase.
2. Welke risico's ziet u nog meer t.a.v. onderwerpen die nog niet naar voren zijn gekomen?

Onderwerp 8: Bestaande documentatie

1. Welke ontbrekende informatie leidt mogelijk tot: hogere inschrijfprijzen | risico-opslagen | langere voorbereidingstijd?
2. Welke aanvullende onderzoeken zouden volgens u vooraf moeten worden uitgevoerd?

Onderwerp 9: Slotvragen

1. Welke aanbevelingen zou u de opdrachtgevers willen meegeven voor de inrichting van de aanbesteding?
2. Wat zou voor uw organisatie een reden zijn om niet in te schrijven?
3. Welke belangrijke aspecten zijn volgens u niet benoemd en zou u nog mee willen geven?
4. Welke informatie ontbreekt momenteel om tot een betrouwbare prijs- en risicobeoordeling te kunnen komen?

4. Planning

In de tabel hiernaast zijn de verschillende activiteiten benoemd die onderdeel zijn van deze marktconsultatie.

Op **donderdag 24 september 2026 15.00 uur** ontvangen de opdrachtgevers uw eventuele vragen over de marktconsultatie. U kunt deze indienen via het aanbestedingsplatform door gebruik van **Bijlage 1 – Formulier Nota van Inlichtingen**. De opdrachtgevers zullen uw vragen op **donderdag 1 oktober 2026** beantwoorden via het aanbestedingsplatform.

Graag ontvangen de opdrachtgevers op **woensdag 14 oktober 2026 17.00 uur** uw uitwerking op de gestelde vragen van hoofdstuk 3 in het bijgeleverde format (**bijlage 2**) in de berichtenmodule van het aanbestedingsplatform.

Voor deelname aan deze marktconsultatie wordt geen vergoeding beschikbaar gesteld. De bevindingen die uit de marktconsultatie voortkomen zullen worden opgenomen in een geanoniseerd marktconsultatieverslag. Het marktconsultatieverslag wordt bij afronding van de marktconsultatie beschikbaar gesteld aan deelnemers.

Activiteit	Datum
Versturen marktconsultatie	Donderdag 10 september 2026
Indienen vragen voor Nota van Inlichtingen door marktpartij	Donderdag 24 september 2026 15.00 uur
Versturen Nota van Inlichtingen door Aanbestende dienst	Donderdag 1 oktober 2026
Beantwoorden schriftelijke vragen door marktpartij	Woensdag 14 oktober 2026 17.00 uur

Bedankt voor uw deelname aan de marktconsultatie.

