

Marktconsultatie

Stadskantoor Heerlen

Datum 15 februari 2016
Status Definitief

Colofon

Versie 1.0
Contactpersoon Dhr. H. Scheijen
stadskantoor@heerlen.nl
Gemeente Heerlen
Afdeling projectmanagement
Geleenstraat 25-27
postbus 1
6400 AA Heerlen

Aanmelden:

Uiterlijk 25-02-2016 16.00u, via stadskantoor@heerlen.nl

Zie voor meer informatie over de aanmeldprocedure paragraaf 4.4.

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en achtergrond marktconsultatie	4
1.2	Doel marktconsultatie	4
1.3	Vertrouwelijkheid	4
1.4	Aanpak op hoofdlijnen	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Uitgangspunten project	6
3	Uitgangspunten aanbesteding	7
3.1	Aankondiging en selectie	7
3.2	Dialogoog	8
3.3	Inschrijving	8
3.4	Uitwerking en realisatie	8
4	Procedure marktconsultatie	9
4.1	Proces en planning	9
4.2	Publicatie	9
4.3	Doelgroep	9
4.4	Aanmelden	9
4.5	Individuele gesprekken	10
4.6	Stellen van vragen	11
4.7	Publicatie eindverslag marktconsultatie	11
4.8	Spelregels	12
	Bijlage 1: Aanbestedingsstrategie ambtenarenhuisvesting gemeente Heerlen	13
	Bijlage 2: Zoekgebied Stads Kantoor Heerlen	14

1 Inleiding

De gemeente Heerlen is voornemens een aanbesteding te starten op basis van de in 2015 ontwikkelde aanbestedingsstrategie 'Aanbestedingsstrategie ambtenarenhuisvesting gemeente Heerlen', d.d. 26 juni 2015 (zie bijlage 1). De aanbesteding zal moeten leiden tot het aangaan van een overeenkomst tot het ontwerpen, realiseren en onderhouden van een stadskantoor voor de gemeente Heerlen.

Ter voorbereiding op de aanbesteding van het project 'Stadskantoor Heerlen' zal een marktconsultatie worden gehouden.

1.1 Aanleiding en achtergrond marktconsultatie

De gemeente Heerlen is op dit moment gehuisvest in een aantal panden, waaronder het Raadhuis aan het Raadhuisplein en het stadskantoor aan de Geleenstraat in Heerlen. Het pand aan de Geleenstraat betreft huur. Dat geeft de gemeente de mogelijkheid om opnieuw te besluiten over het huisvesten van haar ambtenaren.

Voorwaarde voor de keuze van de huisvesting is dat deze gelegen is in het zoekgebied (zie bijlage 2), dat is gedefinieerd op basis van de 'Structuurvisie Heerlen 2035'. Binnen het zoekgebied is een redelijk aanbod van potentieel in aanmerking komend vastgoed. De gemeente Heerlen heeft geen directe voorkeur voor specifiek vastgoed, maar wenst een locatie te selecteren op basis van een totaaloplossing voor haar huisvestingsvraag. Hiertoe zal een aanbestedingsprocedure worden opgestart.

Op een aantal uitgangspunten na (zie hoofdstuk 2), zijn de kaders voor deze aanbesteding nog niet vastgesteld. Voorafgaand aan het vaststellen van de uitgangspunten voor de selectieprocedure en de ambities voor het project wenst de gemeente Heerlen in het kader van de aanbesteding inzicht te verkrijgen in de visie van de markt.

1.2 Doel marktconsultatie

Met de marktconsultatie beoogt de gemeente Heerlen een beeld te krijgen van het potentiële aanbod van vastgoed binnen het zoekgebied en de mate van interesse, mogelijkheden en belemmeringen die marktpartijen zien om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. De uitkomst van marktconsultatie zal dienen als informatiebron voor de documenten die ten grondslag liggen aan de aanbesteding.

De resultaten van de marktconsultatie worden verwerkt in een eindverslag, zonder dat herleidbaar is welke partijen hebben deelgenomen aan de marktconsultatie.

1.3 Vertrouwelijkheid

De gemeente Heerlen zal de input van de deelnemende marktpartijen vertrouwelijk behandelen. De informatie zal niet verder worden verspreid dan aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of bij de aanbesteding zijn betrokken, tenzij de gemeente Heerlen op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot openbaarmaking.

De gemeente Heerlen neemt geen herleidbare verwijzingen naar deelnemers op in het eindverslag van de marktconsultatie.

De gemeente Heerlen is gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

1.4 Aanpak op hoofdlijnen

Geïnteresseerde marktpartijen kunnen zich aanmelden voor de marktconsultatie. De marktconsultatie zal worden gehouden in de vorm van individuele gesprekken.

De gemeente Heerlen reserveert drie dagen voor de gesprekken. Mochten er te veel aanmeldingen zijn, dan zal nader worden bepaald welke partijen worden uitgenodigd voor een gesprek.

Zie hoofdstuk 4 voor meer informatie over de werkwijze, aanpak en de spelregels van de marktconsultatie.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt meer informatie gegeven over het project. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de beoogde aanbestedingsprocedure.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de marktconsultatie. Daarbij kunt u lezen wat de beoogde doelgroep is, hoe u zich kunt aanmelden en op welke wijze het marktconsultatieproces zal verlopen.

2 Uitgangspunten project

Op 14 juli 2015 heeft het college van de gemeente Heerlen besloten in principe akkoord te gaan met het opstarten van de Europese aanbesteding voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting. Het contract wordt opgesteld op basis van een DBM(O) (*design, build, maintain, operate*) met een looptijd van 15 jaar, waarbij de O bestaat uit een energievolumegarantie. De UAV-GC zal worden gebruikt als contractonderlegger.

Wat betreft duurzaamheid wordt EPC 0 als eis gesteld en zal gebruik worden gemaakt van GPR als breder wegingsinstrument.

De aanbestedingsstrategie voor de huisvesting gaat uit van het selecteren van marktpartijen die in staat zijn een gebouw aan te bieden dat ten minste voldoet aan de volgende voorwaarden:

- locatie gelegen binnen het zoekgebied (zie bijlage 2);
- kunnen voorzien in de vraag van ten minste 6700 m² BVO, zonder nieuwe m²'s kantoor aan de kantorenvoorraad van de gemeente Heerlen toe te voegen (zie ook de memo sloop kantorenvoorraad als bijlage 2 in de 'Aanbestedingsstrategie ambtenarenhuisvesting gemeente Heerlen' bijlage 1);
- aangepast kunnen worden aan hedendaagse eisen voor wat betreft kantoorhuisvesting (qua klimaat, uitrustingsniveau, het nieuwe werken, flexibiliteit, etc.);
- kunnen voldoen aan de EPC-eis van 0;
- met een oplevering binnen tijd en budget.

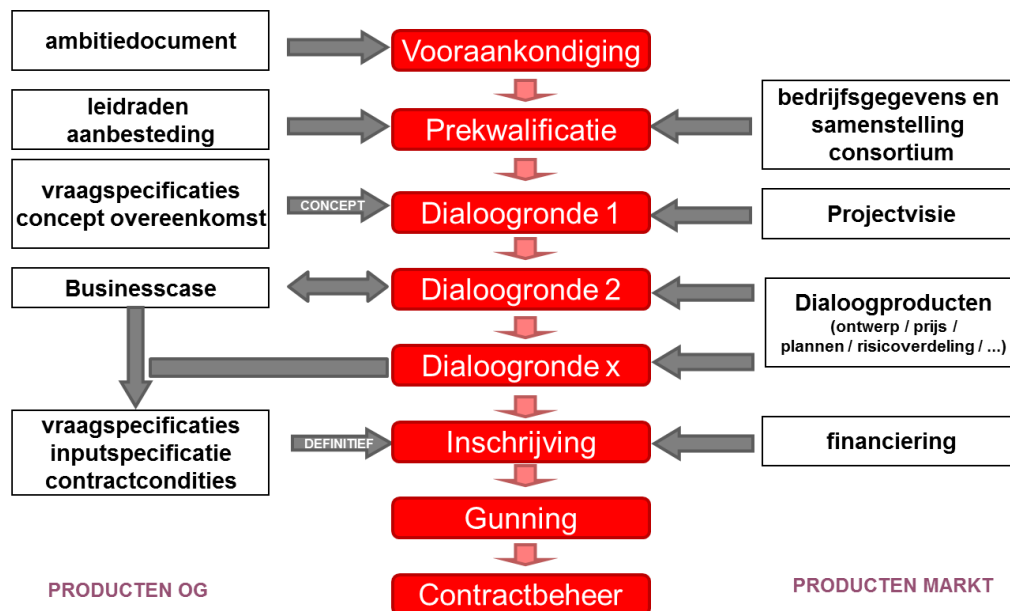
Nadere eisen aan het project worden nog vastgelegd in een ambitiedocument en een vraagspecificatie. Deze zullen tijdens de aanbestedingsprocedure worden gepubliceerd.

In het ambitiedocument en de vraagspecificatie zullen onder andere eisen worden gesteld op het gebied van:

- architectuur en stedenbouw;
- functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit;
- techniek;
- comfort, welzijn en gezondheid;
- duurzaamheid;
- etc.

3 Uitgangspunten aanbesteding

De aanbesteding zal worden uitgevoerd in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog. Dit proces bestaat uit een aantal onderdelen, namelijk een selectiefase, een dialoogfase en een inschrijvingsfase. De selectie-, dialoog- en inschrijvingsfase zijn elkaar opvolgende fasen. Deze worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.



Figuur 1: Globaal overzicht van de concurrentiegerichte dialoog als aanbestedingsprocedure.

3.1 Aankondiging en selectie

De aanbestedingsprocedure start met het uitbrengen van de aankondiging die zal worden gepubliceerd op TenderNed. De gemeente Heerlen zal naar verwachting in maart/april 2016 de aankondiging voor dit project uitbrengen. Marktpartijen kunnen zich vanaf dat moment aanmelden voor de aanbestedingsprocedure.

Met de aankondiging wordt tevens de selectieleidraad gepubliceerd. De selectieleidraad beschrijft de procedure voor het selectieproces. Daarin staat onder andere omschreven welke uitsluitingsgronden, minimeisen en selectiecriteria van toepassing zijn voor de selectie van gegadigden. Marktpartijen worden alleen uitgenodigd tot deelname aan de dialoog indien er geen uitsluitingsgronden op de partij van toepassing zijn en de marktpartij tevens voldoet aan de minimale geschiktheidseisen. Als er meer dan drie geschikte marktpartijen zijn (of max. vijf, afhankelijk van de invulling van het proces), dan zal een nadere selectie plaatsvinden om te bepalen welke drie (of max. vijf) partijen het meest geschikt zijn. Deze nadere selectie vindt plaats op basis van referentieprojecten uit het verleden, waarmee de gegadigde aantoont ervaring te hebben met de gevraagde kerncompetenties.

De selectiefase zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2016 zijn afgerond.

3.2 Dialoog

De meest geschikte partijen (max. 3-5) die volgen uit het selectieproces worden uitgenodigd tot deelname aan de dialoog. De dialoogfase is bedoeld om de oplossingen van gegadigden te optimaliseren gedurende een aantal dialoogronden. Daarbij wordt over en weer informatie uitgewisseld om te toetsen in hoeverre het plan aansluit op de eisen en wensen van de gemeente Heerlen. Bij meer dan drie deelnemers zal in de eerste fase van de dialoog een nadere selectie naar drie deelnemers plaatsvinden.

Er zal een dialoogleidraad worden verstrekt waarin de dialoogfase nader wordt omschreven. Hierbij wordt ingegaan op het proces voor het indienen van plannen (visie, tekeningen, berekeningen, etc.) en de te houden schriftelijke inlichtingenronden en dialooggesprekken.

De dialoogfase zal ongeveer een half jaar duren en is naar verwachting eind 2016 afgerond.

3.3 Inschrijving

Nadat de dialoogfase is doorlopen, zullen de gegadigden worden uitgenodigd tot inschrijving. Dat is de laatste fase van het aanbestedingsproces waarbij de gegadigden hun definitieve plannen indienen. Volgens de huidige planning zal de inschrijvingsfase plaatsvinden tijdens het eerste kwartaal van 2017.

In de inschrijvingsleidraad wordt beschreven wat de procedure is voor het indienen van inschrijvingsproducten en hoe de beoordeling van die producten plaatsvindt. Aansluitend zal op basis van het gunningscriterium economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) de geselecteerde inschrijver worden aangewezen.

3.4 Uitwerking en realisatie

Nadat het contract is gesloten, start de fase van uitwerking en realisatie. Uiterlijk eind 2018 dient het project te worden opgeleverd.

4 Procedure marktconsultatie

4.1 Proces en planning

De gemeente Heerlen kiest ervoor om de marktconsultatie te laten plaatsvinden in de vorm van individuele gesprekken.

Het proces ziet er als volgt uit:

Onderdeel	Datum
1 Publicatie van de marktconsultatie op TenderNed	Maandag 15 februari 2016
2 Indienen vragen m.b.t. het marktconsultatieproces	Uiterlijk dinsdag 23 februari 2016, 12.00 uur
3 Beschikbaar stellen nota van inlichtingen	Woensdag 24 februari 2016 omstreeks 16.00 uur
4 Uiterste datum voor aanmelden voor de marktconsultatie Via: stads kantoor@heerlen.nl	Donderdag 25 februari 2016 16.00 uur
5 Terugkoppeling m.b.t. inplannen individueel gesprek	Vrijdag 26 februari 2016
6 Individuele gesprekken	Maandag 29 februari Dinsdag 1 maart Donderdag 3 maart
7 Publicatie van het eindverslag van de marktconsultatie op TenderNed	Omstreeks 11 maart 2016

4.2 Publicatie

De aankondiging van de marktconsultatie geschiedt via TenderNed. Met deze publicatie worden geïnteresseerde marktpartijen uitgenodigd deel te nemen aan de marktconsultatie. Daarnaast zal de gemeente Heerlen bekende partijen attenderen op de marktconsultatie.

4.3 Doelgroep

De marktconsultatie is bedoeld voor marktpartijen die binnen het zoekgebied (zie bijlage 2) vastgoed kunnen aanbieden in het kader van de aanbesteding. Daarnaast is het voor de gemeente Heerlen interessant om te spreken met aan deze partijen gelieerde bedrijven, zoals ontwikkelaars, bouwers, etc. Het gaat daarbij om de partijen die in het kader van de aanbesteding een combinatie vormen met de vastgoedeigenaren.

4.4 Aanmelden

Marktpartijen die geïnteresseerd zijn om deel te nemen aan de marktconsultatie kunnen zich melden via het volgende e-mailadres: stads kantoor@heerlen.nl.

De uiterste datum en tijdstip van aanmelden is donderdag 25 februari 2016, 16.00 uur.

In de aanmelding dienen de volgende gegevens te worden opgenomen:

- Over de aanmelder:
 - Bedrijfsnaam (indien van toepassing);
 - (post)adres;
 - Postcode en plaats;
 - Naam contactpersoon;
 - Telefoonnummer;
 - E-mailadres;

- Motivatie voor deelname aan de marktconsultatie;
- Over het eventueel in het kader van de aanbesteding aan te bieden pand:
 - Locatie van het pand (adres);
- Over het individuele gesprek:
 - Deelnemers aan het gesprek;
 - Naam;
 - Bedrijf;
 - Functie;
 - Verwachtingen omtrent het gesprek;
 - Voorkeursdatum / tijd;
 - Verhinderdatum / tijd.

De gemeente Heerlen zal op basis van uw aanmelding aangeven of ze van het aanbod tot deelname gebruik wenst te maken.

4.5 Individuele gesprekken

Mocht het aantal geïnteresseerde marktpartijen daartoe aanleiding geven, dan behoudt de gemeente Heerlen zich het recht voor een selectie te maken uit de aangemelde partijen. De keuze hierin zal worden gemaakt door het projectteam en zal gebaseerd zijn op de bij de aanmelding aangeleverde gegevens.

Op vrijdag 26 februari 2016 worden marktpartijen die zich hebben aangemeld voor deelname aan de marktconsultatie via het opgegeven e-mailadres ervan op de hoogte gebracht of zij zijn geselecteerd voor deelname aan de marktconsultatie. Tegen de uitslag van de selectie is geen beroep mogelijk.

De individuele gesprekken staan gepland op maandag 29 februari en dinsdag 1 maart 2016. Indien er meer gesprekken worden ingepland dan mogelijk is op de twee genoemde data, dan zal hiervoor donderdag 3 maart worden ingezet.

Graag verzoeken we u deze dagen te reserveren in uw agenda. Op vrijdag 26 februari 2016 wordt tevens bekend gemaakt op welke datum en welk tijdstip het gesprek zal plaatsvinden.

De gesprekken vinden plaats op een nader te bepalen locatie in de gemeente Heerlen.

In een gesprek van maximaal twee uur zal met de marktpartij over het initiatief van het project 'Stadskantoor Heerlen' worden gesproken en zal in een dialoog zoveel mogelijk van gedachte worden gewisseld over de uitgangspunten van het project.

De gemeente Heerlen is met name geïnteresseerd in hoe de markt zich wenst te organiseren in het kader van de aanbesteding en welke partij daarbij als penvoerder optreedt. Daarnaast is de gemeente geïnteresseerd in de risico's en beperkingen die voor partijen meewegen bij de beslissing om wel of niet deel te nemen aan de aanbesteding.

U wordt daarom gevraagd ter voorbereiding op het gesprek na te denken over de volgende vragen:

Met betrekking tot het project inhoudelijk:

- Kunt u een algemene beschrijving geven van het pand, over bijvoorbeeld het aantal vierkante meters, het aantal verdiepingen, de mate van flexibiliteit van de constructie, de algemene conditie van het gebouw, etc.?
- Ziet u mogelijkheden om verder te gaan op het gebied van duurzaamheid dan de uitgangspunten die die aan het project worden gesteld?
- Welke financiële of juridische risico's wilt of kunt u lopen, hoe groot mogen die zijn?
- Zou u het eigendom van het pand willen overdragen, of willen behouden? Welke mogelijkheden ziet u in verhuur of in andere exploitatievormen?
- Wat zijn de aspecten van de opdracht op basis waarvan u mogelijk twijfelt aan de aanbesteding deel te nemen?

Met betrekking tot het aanbestedingsproces:

- Zie u mogelijke problemen in de voorgestelde aanbestedingsprocedure?
- Heeft u behoefte aan uitleg over de aanbestedingsprocedure 'concurrentiegericht dialogoog' in het algemeen?
- Heeft u behoefte aan hulp vanuit de gemeente bij het samenbrengen van marktpartijen ter bevordering van het vormen van een consortium (bijv. via een algemene informatiebijeenkomst die voor een ieder toegankelijk is)?
- Wat zijn voor u procedurele voorwaarden op basis waarvan u zou besluiten niet deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure?
- Ziet u belemmeringen in de voorgestelde rolverdeling en risicoverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer?

4.6 Stellen van vragen

Eventuele vragen over de procedure dient u uiterlijk op dinsdag 23 februari 2016 om 12.00 uur in te dienen via stadskantoor@heerlen.nl. Indien de inhoud van de vragen daartoe aanleiding geeft, zal een nota van inlichtingen worden opgesteld en wordt deze naar verwachting op woensdag 24 februari 2016 rond 16.00 uur gepubliceerd.

4.7 Publicatie eindverslag marktconsultatie

Tijdens de gesprekken met de marktpartijen zal een gespreksverslag worden gemaakt. De gespreksverslagen zullen niet openbaar worden gemaakt en dienen uitsluitend om de informatie uit het eindverslag op juistheid te kunnen toetsen.

De verslagen zullen worden verwerkt in een samenvattend eindverslag. Het eindverslag geeft een algemeen beeld van de relevante opmerkingen en input vanuit de markt en bevat de naar het oordeel van de gemeente Heerlen belangrijkste conclusies van de marktconsultatie.

Met dit eindverslag zal de marktconsultatie worden afgerond. Het eindverslag zal openbaar worden gepubliceerd op TenderNed (www.tenderned.nl).

4.8 Spelregels

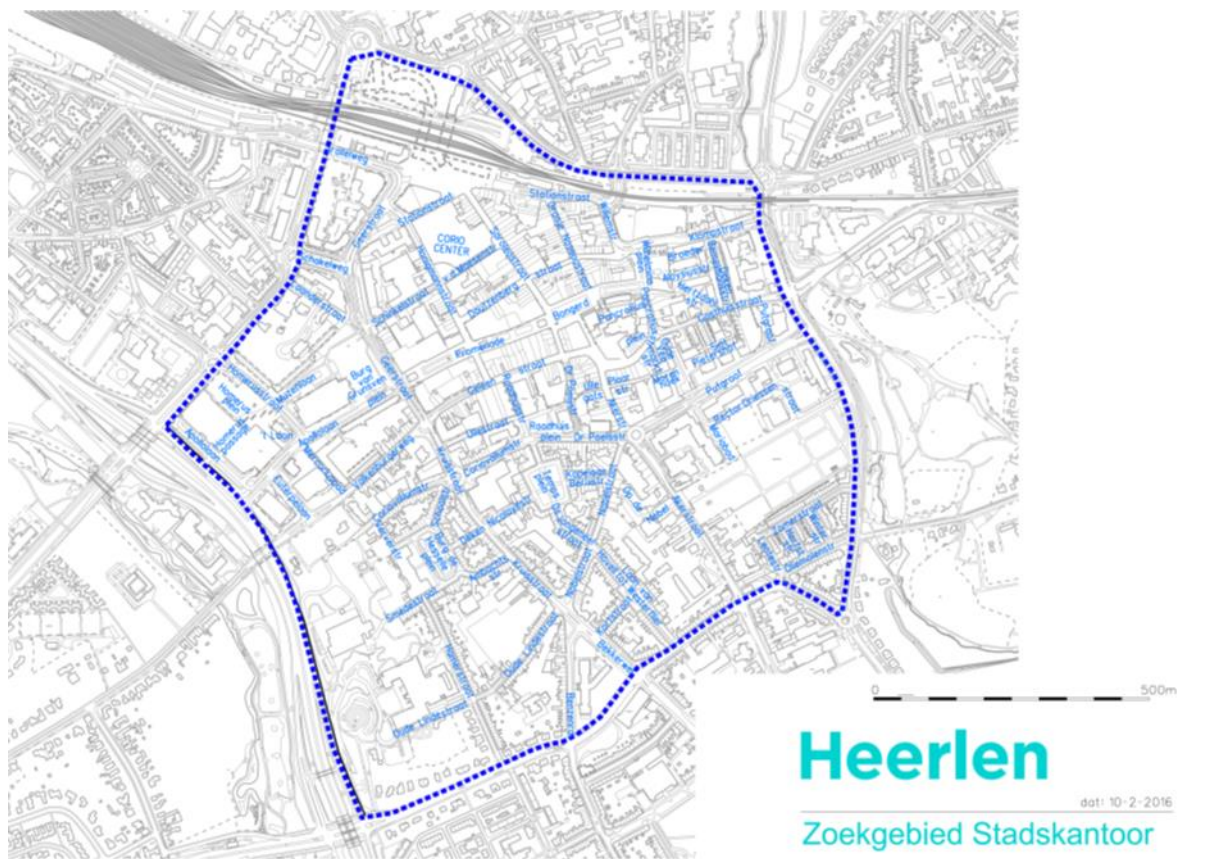
De spelregels voor deelname aan de marktconsultatie zijn als volgt:

- De gemeente Heerlen benadrukt dat de marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de aanbesteding en dat aan deelname aan de marktconsultatie geen rechten kunnen worden ontleend.
- De marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de consultatie wordt verstrekt. De informatie is indicatief.
- De gemeente Heerlen houdt zich het recht voor om de planning aan te passen en/of het traject tijdelijk of definitief te staken.
- De gemeente Heerlen houdt zich het recht voor om de aanbesteding niet, of op een andere wijze in te richten dan in dit document beschreven.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie zullen door de gemeente Heerlen worden gebruikt in de voorbereiding van de aanbesteding en de aanbestedingsstukken. De gemeente houdt zich het recht voor om inzichten niet of niet volledig te gebruiken of te verwerken in de aanbesteding of aanbestedingsstukken.
- De marktconsultatie zal plaatsvinden op uitnodiging via individuele gesprekken.
- De gemeente Heerlen houdt zich het recht voor om niet alle voor de marktconsultatie aangemelde deelnemers uit te nodigen voor de individuele gesprekken.
- Afgezien van de individuele gesprekken verloopt de communicatie over deze marktconsultatie enkel schriftelijk via het e-mailadres stadskantoor@heerlen.nl.
- Vragen buiten de scope van deze marktconsultatie worden niet in behandeling genomen.
- De contactpersoon is de heer H. Scheijen. Het opnemen van contact met andere personen van de gemeente Heerlen over deze marktconsultatie is niet toegestaan.
- Door deel te nemen aan deze marktconsultatie gaat u ermee akkoord dat de door u verschaft informatie geheel of gedeeltelijk opgenomen wordt in het eindverslag van de marktconsultatie dat op TenderNed zal worden gepubliceerd.
- Gegevens in het eindverslag zullen door de gemeente Heerlen worden geanonimiseerd.
- Het eindverslag bevat de conclusies zoals deze door de gemeente Heerlen zijn verwoord. De inhoud van het verslag zal niet voorafgaand aan publicatie worden afgestemd met de deelnemende marktpartijen.
- Alle marktpartijen zullen dezelfde informatie ontvangen. De documenten worden openbaar gepubliceerd op TenderNed.
- Deelnemers aan de marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten.
- De voertaal tijdens de marktconsultatie is Nederlands.
- Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot een voorkeurspositie ten aanzien van de aanbestedingsprocedure.
- Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.
- Met haar deelname aan de marktconsultatie verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te gaan met de voorwaarden uit dit document.

Bijlage 1: Aanbestedingsstrategie ambtenarenhuisvesting gemeente Heerlen

Separaat document.

Bijlage 2: Zoekgebied Stads Kantoor Heerlen



Figuur 2: Zoekgebied Stads Kantoor Heerlen; aanduiding van het zoekgebied, namelijk het gebied dat is omsloten door de blauwe stippellijn.