

Verslag Marktconsultatie

Stadskantoor Heerlen

Datum 16 maart 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

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Doel marktconsultatie	4
3	Resultaat marktconsultatie.....	4
3.1	Aanbestedingsprocedure.....	4
3.2	Planning	5
3.3	Samenstelling consortium	5
3.4	Informatiebijeenkomst	5
3.5	Ontwerpvergoeding.....	6
3.6	Eigendomspositie.....	6
3.7	Locatie binnen het zoekgebied.....	7
3.8	Geen vierkante meters toevoegen aan kantorenvorraad.....	7
3.9	Beschikken over het object	7
3.10	Eisen aan het project	8
3.10.1	Oude Programma van Eisen (PvE).....	8
3.10.2	Scope project	8
3.11	Ambities	8
3.11.1	Thema ontmoeten.....	8
3.11.2	Thema identiteit gebouw.....	9
3.11.3	Thema activiteitengericht werkconcept	9
3.11.4	Thema bijdragen aan kwaliteit stad	9
3.11.5	Thema duurzaamheid	9
3.12	Risico EPC 0	9
3.13	Budget	9

1 Inleiding

Op 1 en 3 maart 2016 zijn door de gemeente Heerlen marktconsultatiegesprekken gehouden ter voorbereiding op de aanbesteding van het project 'Stadskantoor Heerlen'. Het op 15 februari 2016 gepubliceerde marktconsultatiedocument heeft gediend als leidraad voor de inhoud en het proces van marktconsultatie.

In totaal zijn 7 individuele gesprekken gevoerd. Dit verslag geeft een overzicht van de antwoorden die de gemeente heeft gekregen op de door haar tijdens de marktconsultatiegesprekken gestelde vragen. Daarbij dienden de vragen die zijn weergegeven in het marktconsultatiedocument niet als basis voor het gesprek, maar meer als indicatie voor de verschillende onderwerpen. Naast de reacties van marktpartijen vanuit de gesprekken, bevat dit verslag ook een weergave van de informatie die vanuit de gemeente is gedeeld tijdens de gesprekken.

2 Doel marktconsultatie

Met de marktconsultatie heeft de gemeente beoogd een beeld te krijgen van het potentiële aanbod van vastgoed binnen het zoekgebied en de mate van interesse en de mogelijkheden en belemmeringen die marktpartijen zien om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure.

3 Resultaat marktconsultatie

Uit de marktconsultatie blijkt dat er in beginsel voldoende interesse is voor deelname aan de aanbesteding maar partijen zich nog wel een beter beeld willen vormen van de kansen die zij hebben in de aanbesteding. Dit hangt samen met de door de gemeente gestelde vragen en de besproken onderwerpen. Hieronder wordt per onderwerp ingegaan op de vragen die gemeente heeft gesteld en de antwoorden die uit de marktconsultatie zijn voortgekomen.

3.1 Aanbestedingsprocedure

De gemeente vraagt zich af of partijen behoefte hebben aan meer informatie over de beoogde aanbestedingsprocedure. Verschillende partijen geven aan bekend te zijn met de procedure van de concurrentiegerichte dialoog.

Eerst vindt de selectie van partijen plaats (ong. start april en einde in 2^e kwartaal 2016), daarna de dialoog en vervolgens de inschrijving (ongeveer januari 2017). Na de selectie wordt naar verwachting met maximaal 5 (of maximaal 3) partijen de dialoog gestart. Pas dan wordt inhoudelijk over het project gesproken. Na een eerste visievorming (bijv. projectvisie en/of schetsontwerp) vindt een nadere trechtering plaats (in het geval de dialoog gestart wordt met max. 5 partijen) en wordt het aantal gegadigden teruggebracht naar 3 partijen waarmee de rest van de dialoog wordt doorlopen. Deze drie partijen kunnen vervolgens in de inschrijvingsfase een inschrijving doen. Tijdens de dialoog en inschrijvingsfase werken partijen het project verder uit dan in een traditioneel proces. Dat betekent dat na gunning de marktpartij startklaar is dus na gunning minder tijd nodig heeft om het project te realiseren ten opzicht van een traditioneel proces.

Sommige partijen vragen zich af of alle partijen documenten krijgen of alleen de partijen die bij de marktconsultatie aan tafel zitten. De gemeente geeft aan dat de selectie voor het project openbaar is. Iedereen kan daar dus aan mee doen, ongeacht het wel of niet te hebben deelgenomen aan de marktconsultatie.

De gemeente geeft aan dat bij de start van de dialoog de gunningscriteria bekend worden gemaakt. Partijen weten dan op welke aspecten ze uiteindelijk worden beoordeeld en hoeveel punten ze per aspect kunnen behalen. Bij de dialoog worden individuele gesprekken gevoerd en geen informatie uitgewisseld over de andere partijen. Het doel is om tot drie goede plannen te komen, die alle drie goed zijn, maar waarbij één plan wint op basis van de vooraf bepaalde gunningscriteria.

3.2 Planning

De gemeente heeft in de marktconsultatie aangegeven dat het project voor eind 2018 gereed moet zijn, zodat de gemeente eind 2018 kan verhuizen. De gemeente gaat ervan uit dat het mogelijk is de verschillende project ontwikkelvormen (van renovatie / herontwikkeling tot nieuwbouw) binnen 18 maanden tijd kunnen worden gerealiseerd. Geen van de marktpartijen die aan de marktconsultatie hebben deelgenomen geeft aan dat eind 2018 niet haalbaar is. De gemeente geeft aan geen bezwaar te hebben tegen eerdere oplevering.

3.3 Samenstelling consortium

Tijdens de marktconsultatiegesprekken is de samenstelling van het consortium vanuit verschillende invalshoeken belicht.

De gemeente heeft tijdens de marktconsultatie de vraag gesteld of partijen vinden dat de gemeente bij de selectie wel of niet eisen moet stellen aan de architect. De gemeente geeft aan dat zij belang hecht aan kwaliteit om een kwalitatief goed en functioneel gebouw te ontwerpen en er daarom belang bij heeft om criteria te verbinden aan de voorgestelde ontwerpende partij. Verschillende marktpartijen geven aan dat ze zelf willen kiezen met welke architect ze willen werken en het niet aan de gemeente is om de in het consortium gekozen architect onderdeel te maken van het selectieproces. Met andere woorden, de markt selecteert zelf de architect. Het stellen van eisen aan de architect zou kostenverhogend kunnen werken volgens sommige marktpartijen. Ze geven tevens aan dat een goede architect alle gebouwen kan ontwerpen en het uitvragen van referentieprojecten in de selectie belemmerend kan werken als een goede architect toevallig niet die referentie kan tonen.

De gemeente heeft tijdens de marktconsultatie aan partijen medegedeeld dat de praktijk uitwijst dat ervaring met geïntegreerde contracten in de interne organisatie van een consortium vaak een pre lijkt te zijn.

De gemeente heeft aangegeven dat in de selectiefase nog geen plan of ontwerp wordt gevraagd, maar dat alleen naar de geschiktheid van partijen wordt gekeken die het project gaan doen hetgeen wordt uitgedrukt in onder andere integriteit, financiële draagkracht of solvabiliteit en vakbekwaamheid. Voor het pand wordt er gekeken of deze gelegen is in het zoekgebied. Zijn meer partijen geschikt dan het maximaal aantal partijen dat wordt toegelaten tot de dialoofase, dan vindt een nadere selectie plaats. Deze nadere selectiecriteria worden in de selectieleidraad opgenomen.

3.4 Informatiebijeenkomst

De gemeente kan voorzien in de mogelijkheid om partijen samen te brengen (bijv. in de vorm van een algemene informatiebijeenkomst die voor een ieder toegankelijk is) ter bevordering van het vormen van een consortium. In de marktconsultatie is de vraag gesteld of hier behoefte aan is. Uit de gesprekken blijkt dat partijen geen behoefte hebben aan een bijeenkomst waarin marktpartijen elkaar kunnen ontmoeten. Marktpartijen blijken gebruik te maken van hun eigen

netwerk en gebouweigenaren blijken ook al te worden benaderd door marktpartijen die aan de aanbesteding willen deelnemen, maar geen vastgoed binnen het zoekgebied bezitten. Partijen blijken zelfs wat huiverig voor een dergelijke bijeenkomst, omdat iedere marktpartij eigen belangen heeft.

3.5 Ontwerpvergoeding

In het document 'Aanbestedingsstrategie ambtenarenhuisvesting Heerlen' komt naar voren dat het gebruikelijk, maar niet verplicht is een (gedeeltelijke) vergoeding te geven aan de aanbieders die de opdracht niet krijgen. Dat omdat de aanbieders veel werk verrichten in de procedure van een concurrentiegerichte dialoog met een geïntegreerd contract. In de aanbestedingsstrategie wordt een indicatie gegeven voor het te vergoeden bedrag, namelijk € 50.000 per geldige, maar niet winnende, inschrijving.

Tijdens de marktconsultatie is aan de orde geweest hoe partijen aan kijken tegen het wel of niet ontvangen van een vergoeding en de hoogte van het bedrag. Partijen geven aan dat het niet ontvangen van een vergoeding voor hen geen belemmering is voor deelname aan de aanbesteding. Wel vinden ze dat de gemeente bewust kiest voor een procedure waarin drie partijen een flinke inspanning moeten leveren en dat daartegenover wel een vergoeding vanuit de gemeente zou moeten staan voor de twee partijen die de opdracht niet verkrijgen. Dat die vergoeding niet in verhouding staat tot de gemaakte kosten is niet van doorslaggevend belang. Het wordt gezien als ondernemersrisico. Wel maken sommige marktpartijen een risicoafweging tussen de (externe) kosten die ze moeten maken die niet vergoed worden en de kans die ze hebben om de opdracht te winnen. Het voorzien in een ontwerpvergoeding zal volgens de marktpartijen stimulerend werken. Het niet voorzien in een ontwerpvergoeding maakt het proces volgens marktpartijen te vrijblijvend voor de gemeente en wordt gezien als onprofessioneel.

3.6 Eigendomspositie

Bij eerdere projecten voor ambtenarenhuisvesting is de gemeente altijd van de koopvariant uitgegaan, omdat huur niet rendabel bleek door onder andere BTW-problematiek (BTW-compensatie) en financieringsrentepercentages.

Voor het project 'Stadskantoor Heerlen' is voor de gemeente zowel een koop- als een huurvariant mogelijk, onder de voorwaarde dat het project binnen budget is.

In de marktconsultatie is aan partijen de vraag gesteld of de gebouweigenaar het eigendom van het pand zou willen overdragen of behouden.

Uit de gesprekken blijkt dat vanuit de marktpartijen zowel verkopen als verhuren aan de gemeente tot de mogelijkheden behoort. In beginsel is er geen voorkeur voor één van deze twee varianten. In geval van een huurvariant is het voor beleggers wel van belang dat zij het pand ook tijdens de huurperiode kunnen overdragen aan een andere eigenaar.

Omtrent de dialoogfase zijn in het projectteam nog geen besluiten genomen. Het staat dus nog niet vast, maar naar verwachting kan het proces met betrekking tot de variant koop of huur er als volgt uitzien:

- Tijdens de dialooggesprekken is huur dan wel koop onderwerp van gesprek. De dialoog kan worden gebruikt om de opties nader met elkaar te verkennen.
- Bij aanvang van de inschrijvingsfase staat vast of er sprake is van huur en / of koop en zal de inhoud van de overeenkomst(en) vast liggen.

3.7 Locatie binnen het zoekgebied

Tijdens de marktconsultatie is het zoekgebied aan de orde geweest. Voor partijen blijkt het soms niet helemaal duidelijk hoe de verschillende locaties in het zoekgebied gewaardeerd worden ten opzichte van elkaar. Mede omdat het zoekgebied volgens sommigen vrij groot is en er een voorkeur zou kunnen bestaan voor een locatie in de binnenstad of het kernwinkelgebied.

De gemeente heeft tijdens de marktconsultatie nader uitgelegd op basis waarvan het zoekgebied gedefinieerd is. Daarbij is de volgende informatie verschaft. Het zoekgebied is gebaseerd op de structuurvisie in combinatie met de loopafstand vanaf het raadhuis. Het in de structuurvisie bepaalde gebied is overgenomen als zoekgebied. Vervolgens is het gebied via de democratische besluitvorming binnen de gemeente vastgesteld als zijnde het zoekgebied. In de raad is verder geen discussie ontstaan dat het zoekgebied te groot zou zijn. Ook past deze aanpak binnen het nog te actualiseren kantorenbeleid van de gemeente.

In beginsel voldoet dus iedere locatie binnen het zoekgebied voor het project. De gemeente heeft er bewust voor gekozen geen plek aan te duiden, maar een zoekgebied en het zoekgebied niet willekeurig vast te stellen, maar aan te sluiten bij de structuurvisie.

Overigens zit de gemeente met haar ambtenaren al in verschillende panden. Die situatie blijft gehandhaafd.

3.8 Geen vierkante meters toevoegen aan kantorenvoorraad

Tijdens de marktconsultatie hebben enkele partijen gevraagd of het inleveren van m² kantoor ook kan worden doorgetrokken naar het mogen inleveren van m² retail. De gemeente heeft in de betreffende gesprekken aangegeven dat dit niet het uitgangspunt van de 'Memo sloop kantorenvoorraad' is. Die memo dient als basis voor het project. De memo is via de politieke besluitvorming uitgangspunt geworden voor het project.

De achtergrond van de memo is dat incurante kantoorvoorraad wordt vervangen door courante voorraad. Dat kan zowel door een bestaand gebouw te herontwikkelen of door bestaande kantoor m² uit de markt te halen en nieuw te bouwen, of door een combinatie van beiden. Al deze opties komen ten goede aan de aantrekkelijkheid van de stad. Het inleveren van m² retail komt niet terug in de memo en wordt dus ook niet als het inleveren van kantoorvierkante meters beschouwd.

Bij aankondiging van het project zal in het ambitiedocument de memo sloop kantorenvoorraad nog nader worden gedefinieerd en meer expliciet worden gemaakt, zodat partijen duidelijkheid hebben over wat de gemeente verstaat onder het niet mogen toevoegen van extra kantoor m² in relatie tot de betreffende memo.

3.9 Beschikken over het object

Met betrekking tot het kunnen beschikken over het object, heeft de gemeente tijdens de marktconsultatie de volgende informatie verschaft.

Bij inschrijving is het een voorwaarde dat kan worden beschikt over de locatie / het betreffende pand, opdat de marktpartij gerechtigd is om het object de mogen vervreemden en/of verhuren. Anders kan geen geldige inschrijving worden gedaan. Dat geldt ook voor een eventueel tweede object dat dient als slooplocatie ter compensatie van kantoor vierkante meters (op basis van het niet mogen toevoegen van kantoor vierkante meters aan de bestaande kantorenvoorraad).

De eventuele herbestemming of sloop van een ander pand in verband met het uit de voorraad halen van kantoor vierkante meters op een andere locatie, moet afgerond zijn bij de oplevering van het project Stads Kantoor Heerlen.

3.10 Eisen aan het project

3.10.1 Oude Programma van Eisen (PvE)

Bij eerdere projecten voor ambtenarenhuisvesting is een PvE ontwikkeld, specifiek voor de situatie van destijds. Tijdens de marktconsultatie is aan de gemeente de vraag gesteld dit PvE beschikbaar te stellen, zodat partijen zich een beeld kunnen vormen van de mogelijke eisen die de gemeente aan het project 'Stadskantoor Heerlen' gaat stellen.

De gemeente geeft aan dat het PvE van destijds met een ander doel was opgesteld, waardoor de eisen oplossingsgericht zijn, bijna tot de deurklink aan toe. Voor het project 'Stadskantoor Heerlen' is het de bedoeling de eisen op een hoger abstractieniveau te stellen en meer terug te gaan tot ambitieniveau, zodat de eisen toepasbaar zijn op de verschillende situaties.

De gemeente zal het oude PvE niet verstrekken, om te voorkomen dat het oude document status krijgt in het project 'Stadskantoor Heerlen'. Wel gaat de gemeente bij de aankondiging van de opdracht een ambitiedocument publiceren waardoor de eisen en wensen voor het project op hoofdlijnen inzichtelijk wordt. Bij aanvang van de dialoog zal een vraagspecificatie worden verstrekt.

3.10.2 Scope project

Met betrekking tot de scope van het project is door de gemeente de volgende informatie gedeeld. Op hoofdlijnen bestaat de scope van de DBM(O) naast het ontwerp en de bouw uit een onderhoudscomponent en een energievolumegarantie. Een energievolumegarantie betekent dat de garantie wordt afgegeven dat het gebouwgebonden energieverbruik niet hoger is dan overeengekomen. Het gebruikersgebonden energieverbruik (eigen computers etc.) telt daarbij niet mee. Het consortium neemt het risico van een in de praktijk hoger gebouwgebonden energieverbruik. De gemeente geeft de tip mee om eens te googelen op het woord ESCO.

De scope op detailniveau is nog niet bepaald, maar naar verwachting zullen geen of nauwelijks andere diensten in de *Operate* component worden opgenomen dan de energievolumegarantie. Het Maintain deel bestaat naar verwachting uit het installatietechnisch en bouwkundig onderhoud.

3.11 Ambities

In het ambitiedocument dat beschikbaar wordt gesteld bij de aankondiging van de opdracht zal inzichtelijk worden gemaakt welke ambities en uitgangspunten de gemeente heeft voor het project 'Stadskantoor Heerlen'. Over het algemeen gelden de ambities als basis voor de gunningscriteria, die weer dienen voor het wegen van de uiteindelijke inschrijvingen op kwaliteit. De thema's staan pas bij het publiceren van het ambitiedocument officieel vast. De gunningscriteria staan niet eerder dan na de selectiefase vast.

Tijdens de marktconsultatie zijn door de gemeente een aantal thema's genoemd om richting te geven aan de onderwerpen die mogelijk terug kunnen komen in het ambitiedocument. Hierbij is onderstaande informatie verschaft als mogelijke gedachtegang, die overigens (nog) niet vast staat.

3.11.1 Thema ontmoeten

Ontmoeten is niet alleen iets tussen binnen en buiten, maar ook binnen-binnen, in de organisatie zelf. De structuur van het gebouw dient ontmoeten mogelijk te maken en te stimuleren. Over het algemeen is dat met horizontale bewegingen. Ontmoeten is niet iets dat je in verticale zin doet. Dan is ontmoeten een toevaligheid, bij de liftschaft of het trappenhuis. Kernwoorden bij ontmoeten zijn openheid en transparantie, het hebben van een relatie naar de buitenwereld toe. Iets wat je kunt zien of beleven, of je nu binnen of buiten bent. Het als medewerker hebben van

een beeld van het totaal waar je deel van uitmaakt. Elkaar makkelijk kunnen zien en kunnen vinden.

3.11.2 Thema identiteit gebouw

Het gebouw heeft een eigen identiteit. Het kantoorgebouw kenmerkt dat dit hét Stadskantoor van de gemeente Heerlen is. Het heeft iets eigens, waardoor het voor het oog logisch is dat daar de gemeente zit. Het is het gebouw van de gemeente dat speciaal voor dat doel in deze tijd is ontwikkeld.

3.11.3 Thema activiteitengericht werkconcept

De gemeente zal een activiteitengericht werkconcept gaan toepassen. Mensen kunnen werken wanneer het hen het beste uit komt, ergens tussen 7.00 uur en 22.00 uur.

De aard van de activiteit bepaalt het soort werkplek waar een medewerker voor kiest en gebruik van maakt. Dat vraagt dus iets van de inbouw in het gebouw, zoals de verschillende soorten werkplekken die beschikbaar zijn.

3.11.4 Thema bijdragen aan kwaliteit stad

Het stadskantoor vervult een functie in de stad en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de stad. Daarbij wordt gekeken naar het gebouw in zijn omgeving.

3.11.5 Thema duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is enerzijds vastgesteld met de eis van EPC=0, maar ook op andere onderdelen wenst de gemeente duurzaamheid tot uitdrukking te brengen. Hiervoor zal een duurzaamheidsinstrument (bijv. GPR) worden ingezet voor het beoordelen van de duurzaamheid van de plannen in de inschrijvingsfase. Partijen kunnen zich dan in de inschrijvingsfase onderscheiden op toegepaste duurzaamheidsmaatregelen.

Eén van die aspecten is mogelijk de zichtbaarheid van duurzaamheidsmaatregelen. Naar de buitenwereld toe zou de gemeente zich kunnen profileren doordat het gebouw als een duurzaam gebouw wordt ervaren.

3.12 Risico EPC 0

De gemeente Heerlen heeft tijdens de marktconsultatie de vraag gesteld hoe partijen aankijken tegen de haalbaarheid van de eis EPC 0. Partijen geven aan dat het een eis is die moeilijk te behalen zal zijn als het gaat om herontwikkeling van bestaande bouw. Voor sommige partijen is deze eis zelfs problematisch, waarbij wordt voorgesteld om minder gewicht toe te kennen aan EPC=0 en iets meer in te zetten op andere duurzaamheidsthema's, zoals hergebruik bestaande materialen. Een grote financiële investering in het behalen van EPC 0 zal ten koste gaan van investeringen op andere aspecten.

3.13 Budget

Tijdens de marktconsultatie is door de gemeente de volgende informatie verschaft omtrent het budget:

- In het ambitiesdocument dat beschikbaar wordt gesteld bij de aankondiging van de opdracht wordt het budget (het plafondbedrag) inzichtelijk gemaakt.
- Het budget is gerelateerd aan de huidige huisvestingslast van de gemeente. Het energiebudget zal worden ingezet.
- Bij de start van de dialoofase is het budget bepaald. Nog onderzocht wordt of het budget een plafondbedrag zal zijn of een vaste prijs.
- Partijen zullen zich moeten onderscheiden op kwaliteit. Prijsconcurrentie is secundair in de procedure.

- Het betalen in termijnen (tijdens de realisatiefase) kan onderwerp zijn van het gesprek tijdens de dialoog. Het principe van termijnbetalingen is niet per definitie uitgesloten.