



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

# Marktconsultatiedocument

## Aanbesteding Flexbouw



# Inhoudsopgave

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                       | <b>3</b> |
| ▪ Marktconsultatie;                             |          |
| ▪ De opdracht;                                  |          |
| ▪ Scope;                                        |          |
| ▪ Planning van de marktconsultatie.             |          |
| <b>2. Planning en procedure.....</b>            | <b>4</b> |
| ▪ Planning van de aanbesteding;                 |          |
| ▪ Concurrentiegericht dialog.                   |          |
| <b>3. Contractsamenwerking en percelen.....</b> | <b>5</b> |
| ▪ Contractsamenwerking;                         |          |
| ▪ Percelen.                                     |          |
| <b>4. Geschiktheidseisen.....</b>               | <b>6</b> |
| ▪ Geschiktheidseisen.                           |          |
| <b>5. Selectie- en gunningscriteria.....</b>    | <b>7</b> |
| ▪ Selectiecriteria;                             |          |
| ▪ Gunningcriteria.                              |          |

# 1. Inleiding

## Marktconsultatie Flexbouw

### 1.1 Marktconsultatie

Om meer inzicht te krijgen in wat de markt kan bieden en om concept documenten te toetsen aan de markt start het COA een individuele marktconsultatie voor de aanbesteding Flexbouw. Marktpartijen krijgen de gelegenheid om **schriftelijk** te reageren op de vragen die het COA stelt in de marktconsultatie. Voor de schriftelijke reactie dienen marktpartijen bijlage A te gebruiken. Daarnaast is er een mogelijkheid voor een **individueel marktconsultatiegesprek**. De bevindingen die uit de marktconsultatie voortkomt zullen worden opgenomen in een geanonimiseerd marktconsultatieverslag. Het marktconsultatieverslag wordt als bijlage toegevoegd aan de aanbestedingsdocumenten.

### 1.2 De opdracht

De opdracht betreft het huren of kopen van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en utiliteitsbouw. Naast deze opdracht loopt er ook een opdracht voor faciliteiten voor het opvangen van bewoners in de situaties waarin heel snel opvangplekken moeten worden. Hier wordt **geen** Flexbouw voor ingezet maar tijdelijke units, caravans en paviljoens. Hier zal een separate aanbesteding voor worden uitgevoerd.

Het COA streeft er naar om de opvang op een zo duurzaam mogelijke wijze te realiseren. In de meerjarenstrategie en de vastgoedvisie van het COA staan **duurzaamheid**, **circulariteit** en **biodiversiteit** centraal. Door een raamovereenkomst af te sluiten met leveranciers die Flexbouw leveren kan het COA inspelen op deze duurzaamheidsopgaven alsmede op een flexibele wijze van opvang en werkplekken met kwaliteit.

Bekijk hier een filmpje over Flexbouw dat in het verleden op azc Grave is uitgevoerd:  
<https://www.youtube.com/watch?v=jUMfJWWyDSA>

### 1.3 Scope

- Het op een duurzame en circulaire wijze bouwen en leveren van Flexbouw / Flexwoningen op basis van een permanent bouwbesluit inclusief fundering;
- De aanbesteding heeft betrekking op grondgebonden woningen, gestapelde woningen en utiliteitsbouw;
- Optioneel het bouw-woonrijp maken van de locatie, waaronder de kabels en leidingen vallen om de bouw-woonrijp te realiseren.

### 1.4 Planning van de marktconsultatie

Het COA gaat in de marktconsultatie individuele gesprekken voeren. In de gesprekken wordt ingegaan op de vragen die zijn opgenomen in dit marktconsultatiedocument. Ook kunnen er verdiepende vragen worden gesteld ter aanvulling. Daarnaast is er ruimte om aanbestedingsdocumenten te bespreken indien de marktpartij daar behoefte aan heeft, mits de documenten vanuit het COA gereed zijn om als concept te delen. De duur van **een gesprek is maximaal 1 uur**. Indien alle tijdsloten vol zijn en er nog aanmeldingen binnenkomen dan worden de partijen niet uitgenodigd voor een gesprek.

De individuele gesprekken worden op onderstaande dagen gevoerd. Organisaties die willen deelnemen aan de marktconsultatie dienen zich uiterlijk op **20 juni 2023, 10.00 uur** aan te melden via de berichtenmodule van **TenderNed**. De schriftelijke vragen dienen gelijktijdig te worden ingediend. Organisaties kunnen een voorkeursdag aangeven. Er is geen garantie dat de voorkeursdag wordt vervuld. Gesprekken worden digitaal via Teams gevoerd. Een Teams-link volgt na de aanmelding.

#### Individuele marktconsultatiegesprekken

Maandag 26 juni 2023 tussen 09.00 en 17.00 uur

Dinsdag 27 juni 2023 tussen 09.00 en 17.00 uur

Donderdag 29 juni 2023 tussen 09.00 en 17.00 uur

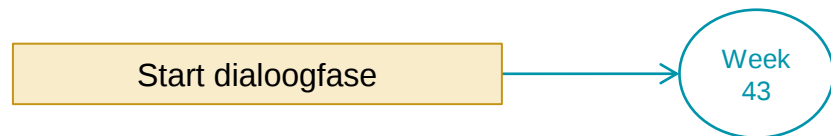


## 2. Planning en procedure

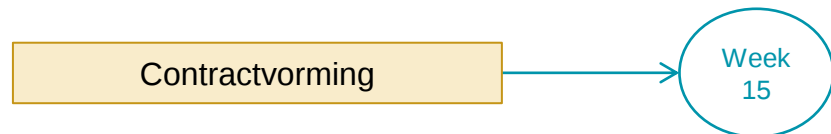
### 2.1 Planning van de aanbesteding

Het COA streeft ernaar om de onderstaande planning te hanteren voor de aanbesteding Flexbouw.

2023

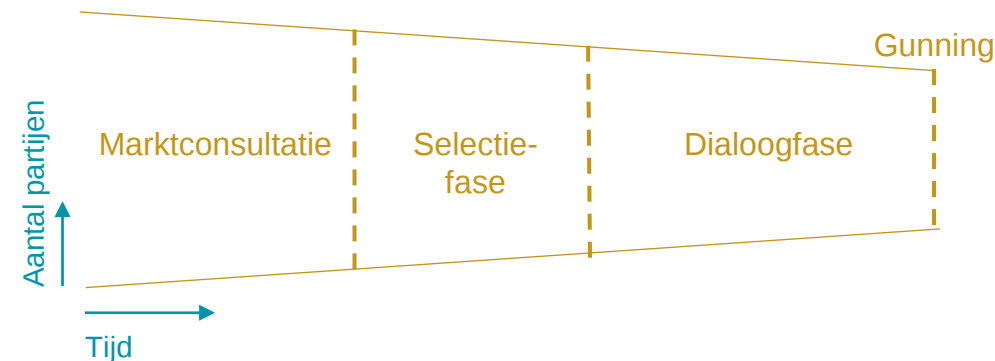


2024



### 2.2 Concurrentiegericht dialoog

Voor de aanbesteding zal een concurrentiegericht dialoog light versie worden toegepast. De procedure 'Concurrentiegericht dialoog light versie' bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de dialoofase. In de selectiefase worden **vier partijen** per perceel **geselecteerd**. In de selectiefase is een inschrijver vrij om in te schrijven op meerdere percelen.



We gaan een concurrentiegericht dialoog houden

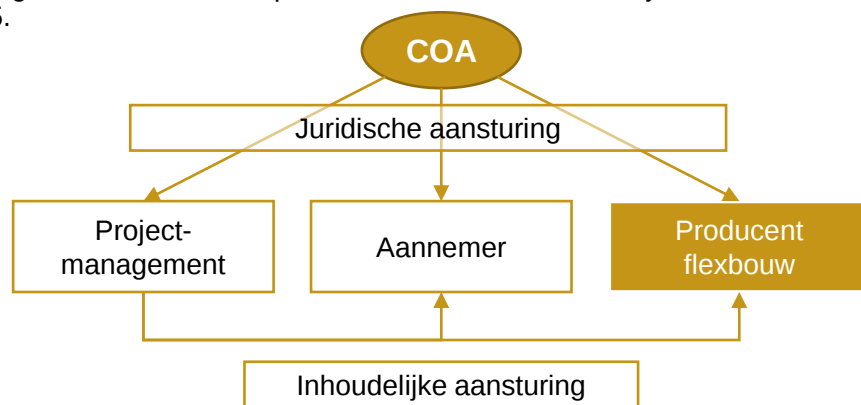
**Vraag 1** Welke onderwerpen zijn wat u betreft belangrijk om te bespreken in de dialoofase?

**Vraag 2** Welke intensiteit van de dialoofase vindt u wenselijk?

# 3. Contractsamenwerking en percelen

## 3.1 Inrichting samenwerking

Hieronder is weergegeven op welke wijze het COA de samenwerking wil inrichten met de Flexbouwproducent en de andere betrokken partijen. Het bouw-woonrijp maken, waaronder de fundering, kabels en leidingen wordt gedaan door een aannemer, tenzij opgenomen in de nadere opdracht de flexbouwproducent. Het projectmanagement van een opdracht en daarmee de inhoudelijke aansturing ligt bij het COA. Op de raamovereenkomst is de ARVODI-2018 van toepassing. De voorwaarden die van toepassing worden verklaart op de nadere overeenkomst zijn de UAV-2012 of de UAV GC 2005.



Met de wijze van contractering worden de aannemersdiensten (o.a. voorbereidend grondwerk) apart gecontracteerd.

**Vraag 3** Welke rolverdeling tussen de aannemers en uzelf is wat u betreft ideaal?

**Vraag 4** Wat vraagt deze losse contractering van het COA om projecten goed te beheersen en risico's voor producenten te minimaliseren?

## 3.2 Percelen

Op dit moment zijn we voornemens om een contract aan te gaan met zes partijen (3 x 2), plus een 'flexibele schil' (3 x 1). Dit houdt in dat er per perceel één partij afvalt na de selectiefase.

| Grondgebonden | Gestapeld | Utiliteitsbouw |
|---------------|-----------|----------------|
| 1             | 3         | 5              |
| 2             | 4         | 6              |
| 7             | 8         | 9              |

Per perceel wil het COA twee partijen contracteren (1+2 / 3+4 / 5+6), die in principe de leveringen verzorgen. Eenzelfde partij kan daarbij in meerdere percelen een contract sluiten (oftewel: partij 1 kan ook partij 6 zijn). Daarnaast sluit het COA een flexibele schilovereenkomst met één partij per perceel (7, 8, 9), waarbij deze partij gevraagd kan worden om te leveren wanneer de twee gecontracteerde partijen binnen dat perceel niet tot levering in staat zijn. Ook heeft deze partij het recht om toe te treden tot de raamovereenkomst wanneer het contract met één van de gecontracteerde partijen wordt ontbonden.

Op dit moment stellen wij een perceelindeling voor van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en utiliteitsbouw.

**Vraag 5** Sluit deze perceelindeling logisch aan op het perspectief van producenten?

# 4. Geschiktheidseisen

## 4.1 Geschiktheidseisen

In deze concurrentiegerichte dialoog zijn uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria van toepassing. De uitsluitingsgronden sluiten organisaties uit die niet voldoen aan de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op de aanbesteding. De geschiktheidseisen worden onder andere gesteld om te borgen dat de producenten in staat zijn om de vraag van het COA te leveren. Momenteel wordt gedacht aan eisen over onder andere:

- Productievolume
- Referentie(s)
- Duurzaamheids- en veiligheidscertificaten

De selectiecriteria dienen om te komen tot selectie van marktpartijen voor de dialoog- en gunningsfase (zie volgende pagina).

Het COA wil naast de koop van Flexbouw woningen ook gekochte Flexbouw woningen terug kunnen leveren aan de contractant.

**Het COA wil naast de koop van Flexbouw woningen ook Flexbouw woningen kunnen terug leveren aan de contractant.**

**Vraag 6** Hoe kijkt u naar de optie koop-terugkoop en welke mogelijkheden ziet u hierin?

**Het COA wil zekerheid om te borgen dat producenten in staat zijn om de vraag van het COA te leveren.**

**Vraag 7** Op welke wijze kan het COA door middel van geschiktheidseisen geschikte partijen laten deelnemen aan de aanbestedingsprocedure?

**Vraag 8** Is onderstaande geschiktheidseis realistisch?

*De partij heeft in de afgelopen vijf kalenderjaren (2019, 2020, 2021, 2022, 2023) een volume van minimaal 100 woningen en/of 1000m2 utiliteitsbouw geproduceerd.*

**Vraag 9** Hoeveel (grondgebonden woningen of gestapelde woningen of utiliteitsbouw) kunt u per jaar leveren?

# 5. Selectie- en gunningscriteria

## 5.1 Selectiecriteria

De selectiecriteria zijn criteria waar marktpartijen op worden geselecteerd voor de dialoofase. De voorgenomen selectiecriteria onderwerpen zijn hiernaast afgebeeld. Omdat het merendeel van de partijen die door de selectiefase komt naar verwachting ook voor gunning in aanmerking komt, zijn de selectiecriteria opgesteld om te komen tot een grote mate van onderscheidend vermogen tussen partijen.

## 5.2 Gunningscriteria

De gunningscriteria dienen om te komen tot gunning van een plek in het raamcontract. Om onderscheid tussen partijen te stimuleren, is gekozen voor een beperkt aantal gunningscriteria.

Deze zijn wederom gebaseerd op de **duurzaamheidsprestaties** van de te contracteren partijen en de **langjarige samenwerking** en bouwen hiermee voort op de selectiecriteria. De eerste criteria zijn generieke prestaties (voor het gehele raamcontract), een deel van de criteria worden bepaald op basis van een **casus**. Deze casus dient daadwerkelijk gerealiseerd te worden in de praktijk.

### Het COA zet in op selectie en gunning op basis van kwaliteit.

**Vraag 10** Hoe kijkt u naar de opzet van de gunningscriteria?

*Gunningscriterium 1: Duurzaamheids-prestaties;*

*Gunningscriterium 2: Langjarige samenwerking;*

*Gunningscriterium 3: Casus Oisterwijk.*

**Vraag 11** Is social return toe te passen voor Flexbouw en hoe kijkt de markt ernaar als het COA social return meeneemt als gunningscriterium?

### Selectie

#### Duurzaamheid(sprestaties)

In dit raamcontract wil het COA wooneenheden realiseren met een minimale duurzaamheidsimpact in zowel de productie- als gebruiksfase.

#### Langjarige (keten)samenwerking

Het COA heeft de wens om langjarig samen te werken met leveranciers en een goede samenwerking met alle betrokken partijen.

#### Casus

Het realiseren van nieuwe locaties voor asielzoekerscentra is het doel waar dit raamcontract aan bijdraagt.

### Gunning

**Wij denken aan een inschrijvingsprijs op basis van de plaatsing van een aantal grondgebonden woningen, gestapelde woningen en utiliteitsbouw gebaseerd op een casus.**

**Vraag 12** Hoe kijkt u naar een casus en het gunnen op prijs op basis van een casus?

**Vraag 13** Welke indexering zou u adviseren om te hanteren op het onderdeel prijs voor perceel 1, perceel 2 en perceel 3?

# Hartelijk dank voor uw interesse

Het COA ziet uw reactie graag via de berichtenmodule van TenderNed tegemoet.

