

Opening

Aanbesteding: Leveren en plaatsen flexibele bouwsystemen voor woon- en utiliteitsgebouwen



Programma van deze bijeenkomst

Programma	Tijd
Opening door Copper8 waarin het doel van de bijeenkomst wordt meegegeven	10:00
Toelichting over de Vastgoed visie door Frank van der Plas	10:15
Toelichting over het programma van eisen door Maarten Schaepman	10:30
Toelichting over de raamovereenkomsten door Gert-Jan Vlasveld	11:00
Vragenpauze	11:15
Toelichting over de procedure door Rick Tuinman	11:30
Beantwoording vragen olv Copper8	11:45
Afsluiting	12:00

Doel van deze bijeenkomst

Het Verhaal Achter de foto documenten



TenderNed

Zoeken in aankondigingen



[Home](#)

[Aankondigingen](#)

[Analyse](#)

[Ondernemingen](#)

[Aanbestedende diensten](#)

[Hulp](#)

[Inloggen / Registreren](#)

[← Terug naar overzicht](#)

19 okt. 2023 - Aankondiging van een opdracht - algemene richtlijn, standaardregeling

Leveren en plaatsen flexibele bouwsystemen voor woon- en utiliteitsgebouwen

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

▼ **Aanbestedingsdocumenten (21)**

Selectieleidraad Europese aanbesteding Leveren en plaatsen van de woon- en utiliteitsgebouwen.pdf

Gepubliceerd op 19 okt. 2023, Portable Document Format, 829 KB

Bijlage N - ARVODI-2018.pdf

Gepubliceerd op 19 okt. 2023, Portable Document Format, 359 KB

Bijlage M - ARIV_2018.pdf

Gepubliceerd op 19 okt. 2023, Portable Document Format, 357 KB

Bijlage L3 - Marktconsultatiedocument.pdf

Gepubliceerd op 19 okt. 2023, Portable Document Format, 703 KB

Bijlage L2 - Marktconsultatiepresentatie.pdf

Gepubliceerd op 19 okt. 2023, Portable Document Format, 578 KB

Bijlage L1 - Geanonimiseerd marktconsultatieverslag.pdf

Gepubliceerd op 19 okt. 2023, Portable Document Format, 402 KB



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers



Medegefinancierd door
de Europese Unie

Huisvesting tot nu toe bij COA

Van tijdelijke huisvesting unitbouw

- Van: modulaire units geplaatst onder tijdelijk bouwbesluit



Naar een meer stabiele- en kwalitatief hoogwaardige opvangsituatie

- Naar: flexibele bouwsystemen met permanente kwaliteit



Blumer Lehman
Biobased Flexwoningen
Minderjarige Asielzoekers
Locatie: Luzern Zwitserland

Aanbesteding als vooruitloper in de markt

COA zoekt partijen die ook vooruit willen lopen en doorontwikkelen in een langjarige samenwerking



Om samen betere woonomgevingen met hoge duurzaamheidsambities te creëren en realiseren



Blumer Lehman
Biobased Flexwoningen
Minderjarige Asielzoekers
Locatie: Luzern Zwitserland

De filosofie: hoge ambities behalen door samenwerking



N.B. dit verwachten wij van de markt, maar doorleven wij ook als Uitvragende Partij in de wijze van uitvragen

Duurzaamheid en samenwerking in de criteria

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



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

COA en de visie op vastgoed

Aanbesteding: Leveren en plaatsen flexibele bouwsystemen voor woon- en utiliteitsgebouwen



Inhoud

Het COA

Meerjarenstrategie

Vastgoedvisie

Aansluiting

COA – Algemeen

Missie

Het COA biedt asielzoekers leefbare en veilige opvang en begeleidt hen naar een toekomst in Nederland of daarbuiten, in samenwerking met partners in de samenleving.

60.286 personen met recht op opvang door het COA*



in reguliere COA-locatie

Asielzoekers én statushouders met recht op opvang door het COA.



in COA noodopvang

Asielzoekers én statushouders met recht op opvang door het COA.



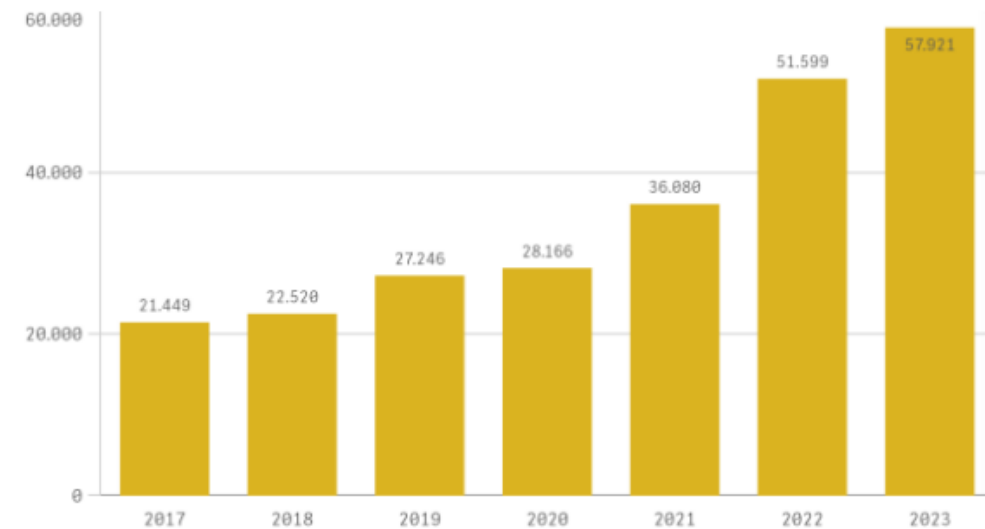
buiten het COA

Dit zijn asielzoekers en statushouders met recht op opvang door het COA. Maar zij verblijven bijvoorbeeld in een crisishulpverlening van een gemeente of maken gebruik van de logeerregeling.

Portefeuilleplan

5.1 Totaal aantal bewoners per jaar (inclusief amv)

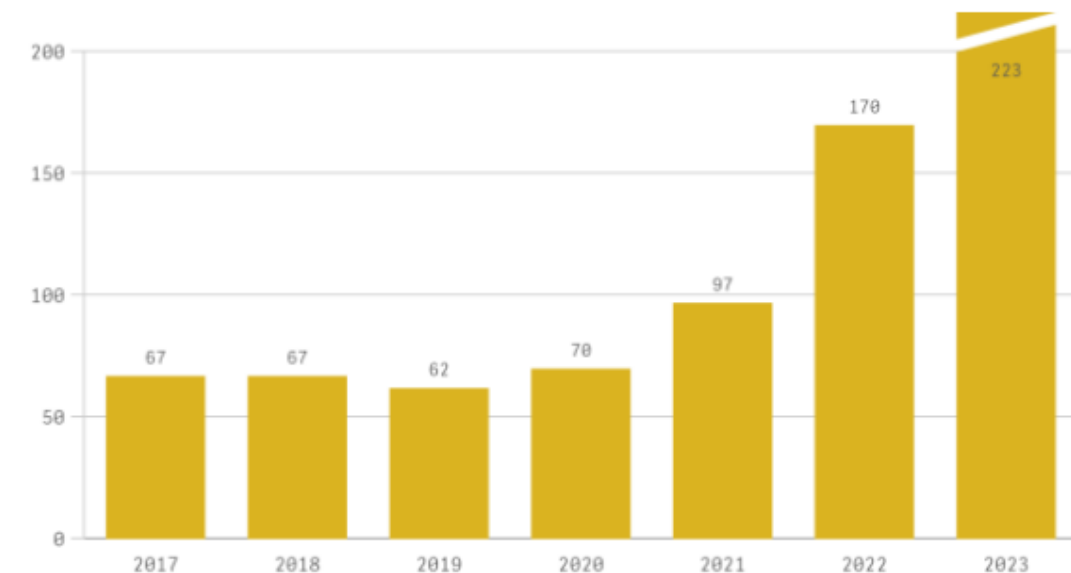
2017 - 2023 (cijfer 2023 is aantal op 1 oktober)



© COA - oktober 2023

5.2 Aantal COA-locaties

(cijfer 2023 is aantal op 1 oktober)



© COA - oktober 2023

Meerjarenstrategie

Meerjarenstrategie COA 2020-2025

Strategische doelstellingen

Het COA biedt altijd voldoende menswaardige en flexibele opvang voor asielzoekers

Het COA stelt bewoners in staat en stimuleert hen om zelfredzaam te zijn

Het COA handelt transparant & voorspelbaar en creëert samen met partners maatschappelijke meerwaarde en draagvlak



Meerjarenstrategie

Meerjarenstrategie COA 2020-2025

Dwarsdoorsnijdende thema's

Verduurzaming: waarde creëren voor milieu

Verduurzamen energieverbruik

Opwekken hernieuwbare energie

Meer circulariteit

Duurzame huisvesting

Verduurzamen vervoer



Vastgoedvisie

Figuur 1 Pijlers vastgoedvisie

Pijler 1
Stabiele
portefeuille

Pijler 2
Duurzame
portefeuille

Pijler 3
Doelmatige
portefeuille

Vastgoedvisie COA

Stabiel, duurzaam en doelmatig



Vastgoedvisie

Stabiele portefeuille:

Vaste voorraad

Leegstand

Mult-inzetbaarheid gebouwen

Variabele voorraad

Uniformiteit

Vastgoedvisie

Duurzame portefeuille:

Verminderen van de energievraag,

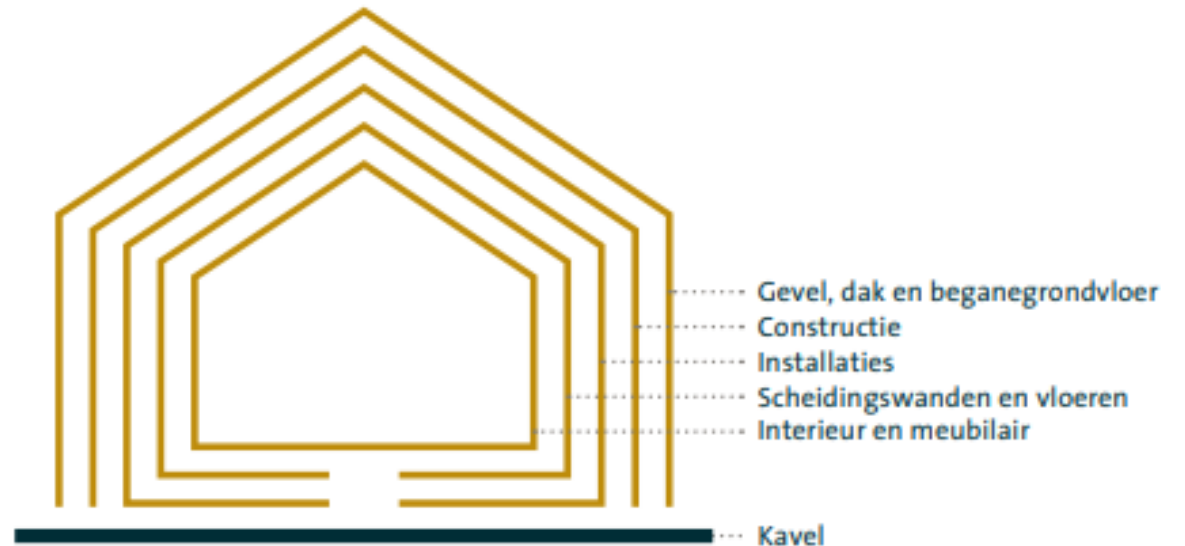
Zelf opwekken van energie

Sterk reduceren van uitstoot van
broeikasgassen;

Circulariteit en verminderen afval

Vergroten biodiversiteit

Figuur 10 Onderscheid diverse gebouwlagen



Vastgoedvisie

Doelmatige portefeuille:

Beheer en onderhoud portefeuille

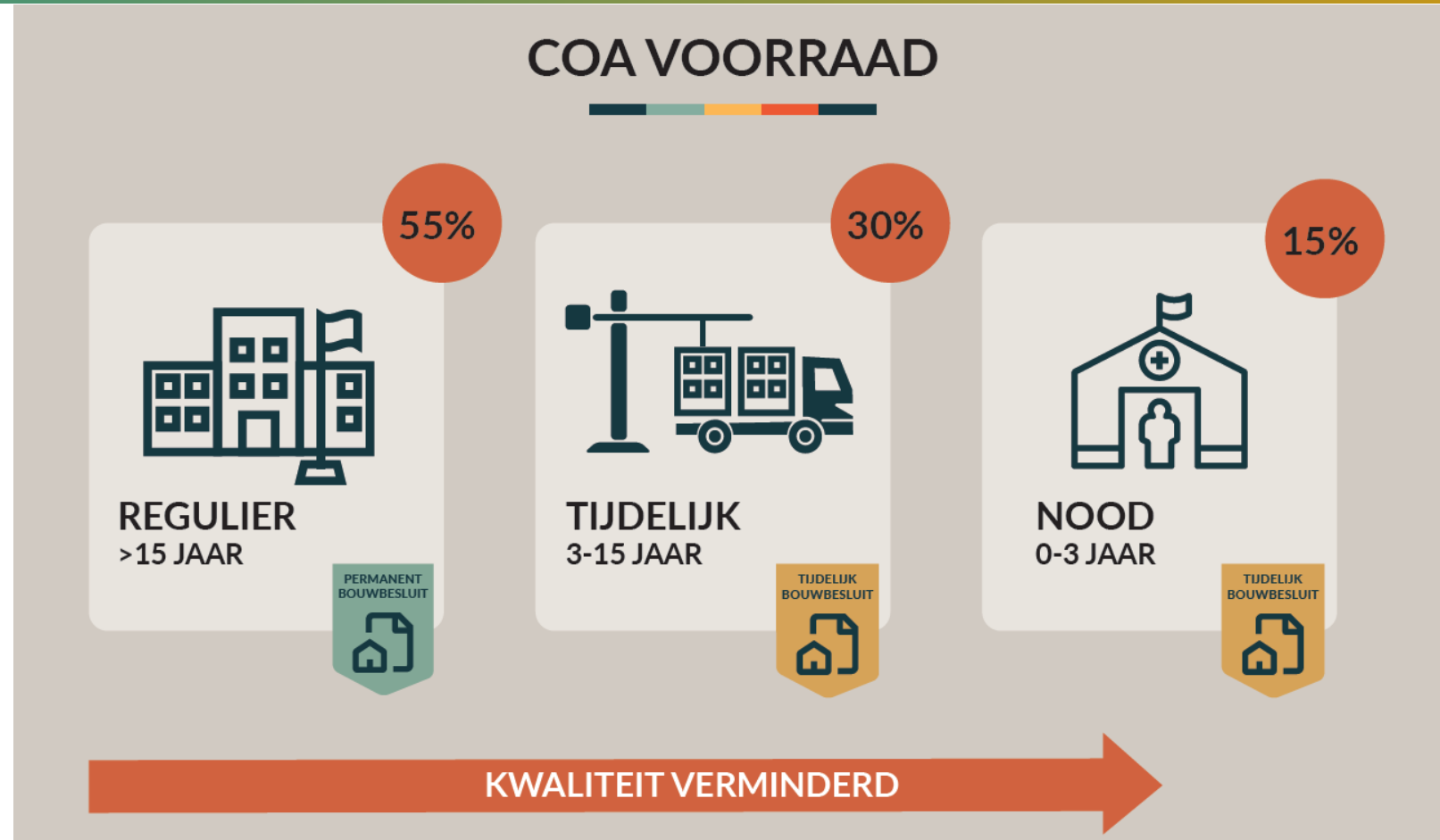
Betaalbare portefeuille



Aansluiting

Invulling van de strategie en visie:

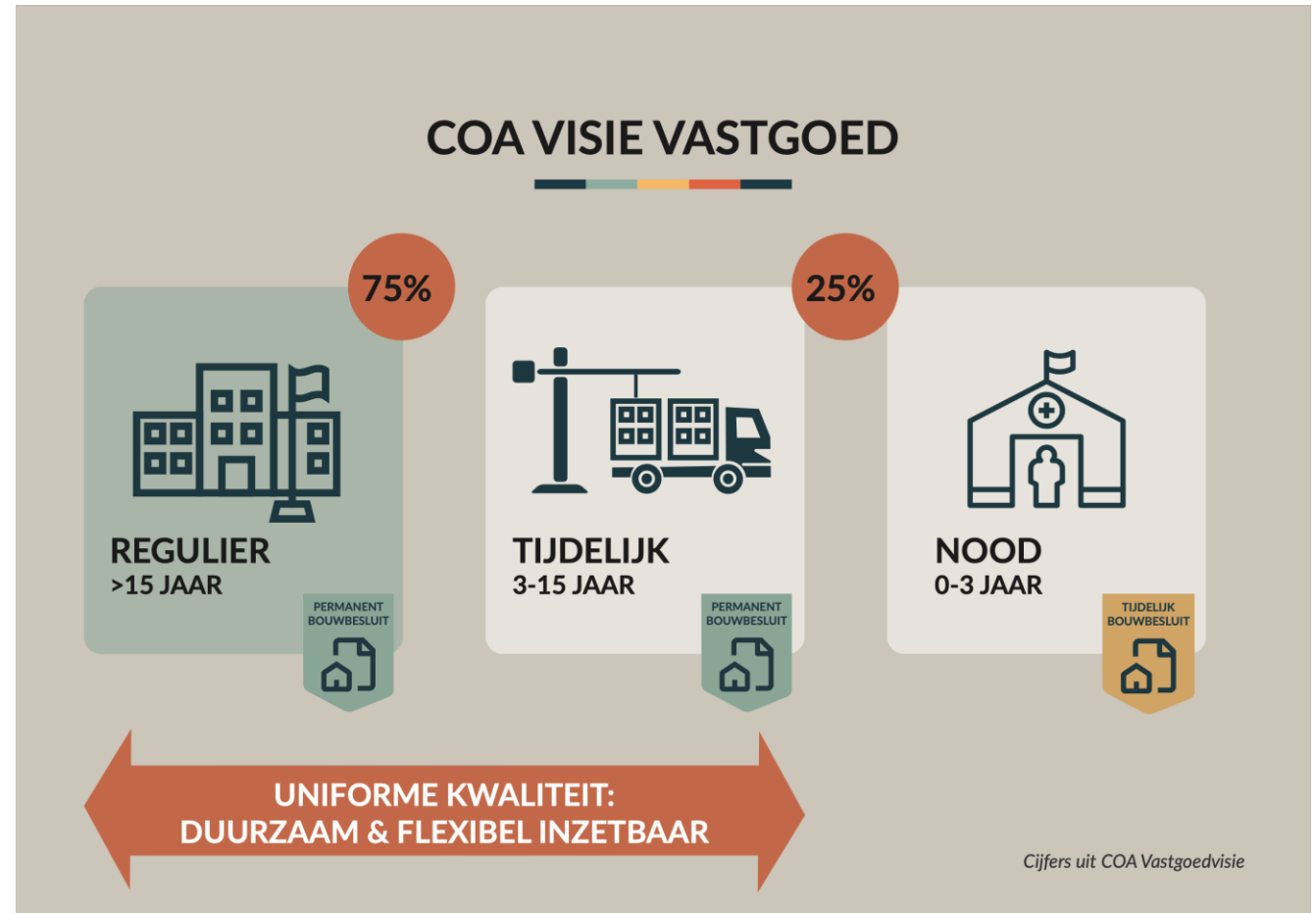
Op tijdelijke en permanente locaties realiseren van flexibele, verplaatsbare multi-inzetbare, courante, duurzame en kwalitatieve woningen.



Aansluiting

Invulling van de strategie en visie:

Op tijdelijke en permanente locaties realiseren van flexibele, verplaatsbare multi-inzetbare, courante, duurzame en kwalitatieve woningen.





COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Richtlijnen en eisen flexibele bouwsystemen

Woningen en utiliteitsbouw



Richtlijnen en eisen flexibele bouwsystemen

- **Introductie / aanleiding**
- **Context opvanglocaties**
- **Uitgangspunten flexibele bouwsytemen**
- **Richtlijnen en eisen woningen**
- **Richtlijnen en eisen utiliteitsbouw**
- **Bouwproces**



Prijsvraag COA en Rijksbouwmeester

'A Home away from Home'



Prijsvraag voor het ontwikkelen van huisvestingsoplossingen, waarmee het COA beter kan inspelen op de onvoorspelbare instroomprijsvraag (2016)

"Zeker met het oog op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen zijn we toe aan een aanvullende lichtere vorm van woningbouw, die makkelijker inzetbaar is en tegelijkertijd geen concessies doet aan kwaliteit." (Floris Alkemade)

Meer dan 350 inzendingen!



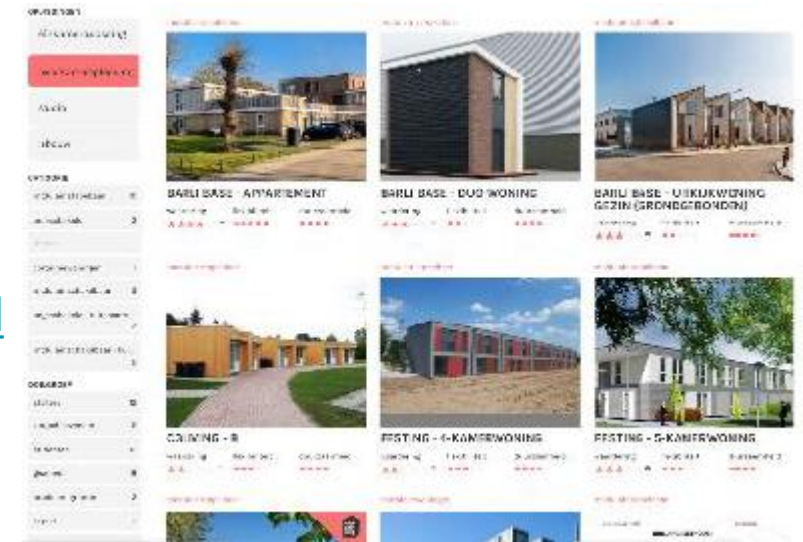
Medegefinancierd door
de Europese Unie



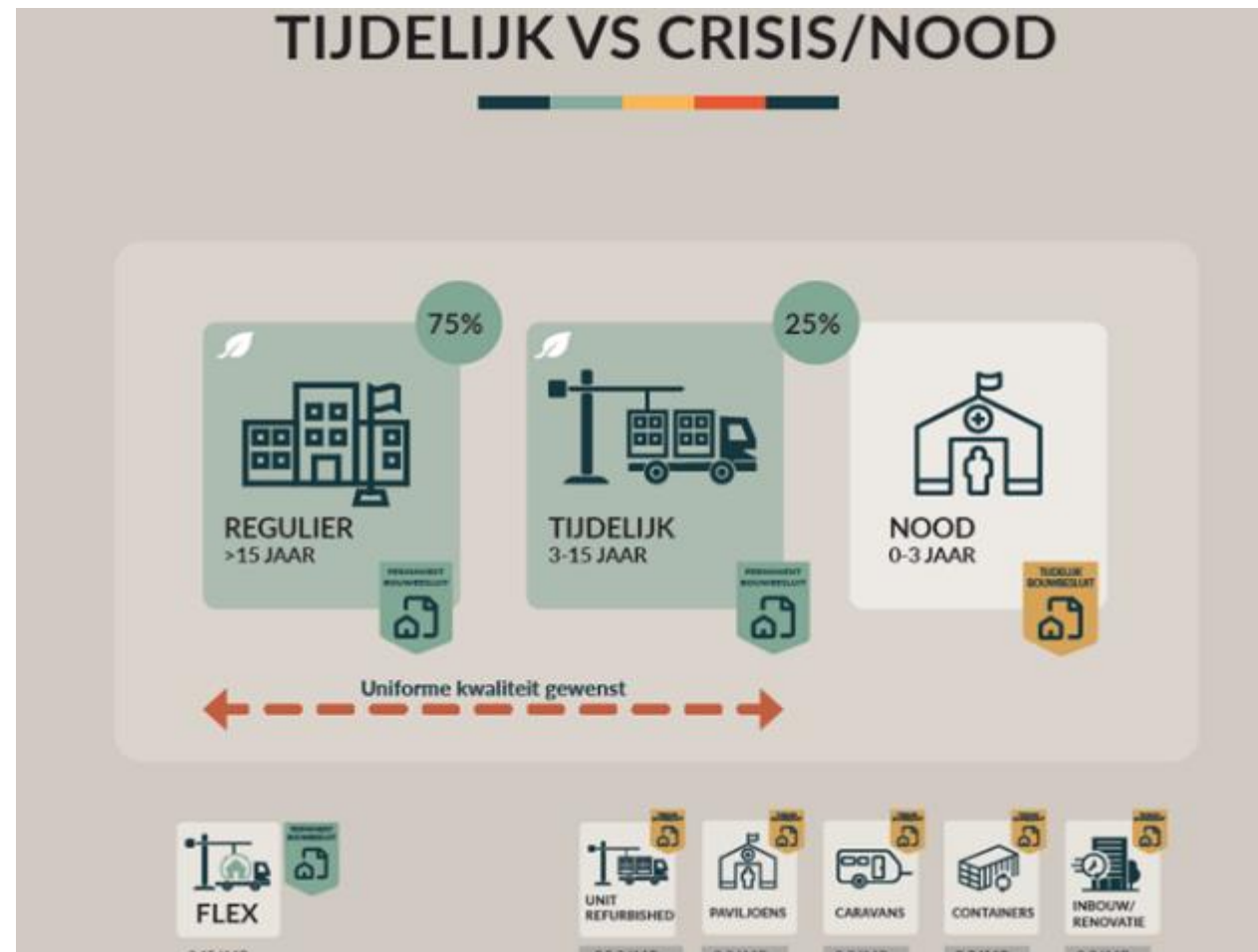
COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

AMIF-FlO / AHAFH 2.0 2019 - 2020

- Inventarisatie flexibele huisvestingsoplossingen: www.flexibelewoonoplossingen.nl
- Voorbereiding realisatie van flexibele huisvestingsoplossingen op twee azc's (Grave en Amsterdam)
- Onderzoek naar de mogelijkheden van flexwonen in bestaand vastgoed (box-in-box)
- Handboek "Richtlijnen en eisen modulaire bouw"
- Effectmeting flexibele woonoplossingen



Aanbesteding raamovereenkomst flexibele bouwsystemen



Introductie

WENSEN COA

- Levering van een **product** (flexwoning),
- **Begrip** wat partij(en) kunnen leveren;
 - Match aanbod met vraag COA;
 - Check vereisten goede & snelle levering;
- **Betrouwbare partner(s):**
 - Snel schakelen;
 - Korte leverentermijn;
 - Transparante prijsopbouw - nu & later
- **Lange-termijn partnerschap:**
 - Elkaars manier van werken ervaren
 - Gezamenlijke doorontwikkeling



Perceel A
Wooneenheden
grondgebonden
*Ookwel rijwoningen
genoemd*



Perceel B
Wooneenheden
Gestapeld
*Of potentie tot
stapelen*



Perceel C
Utiliteitsbouw
*Met een lagere
gewenste kwaliteit
dan de wooneenheden
(kantoren & scholen)*

Richtlijnen en eisen

- Algemene richtlijnen en eisen opvanglocaties (context)
- Richtlijnen en eisen woningen (perceel 1 en 2)
- Richtlijnen en eisen utiliteitsgebouwen (perceel 3)
- Richtlijnen en eisen huur wonen en utiliteitsbouw (perceel 4)



Context opvanglocaties

Document: Algemene richtlijnen en eisen opvanglocaties

Opvangprocessen

Kaders

Locatieopzet

Kleurgbruik

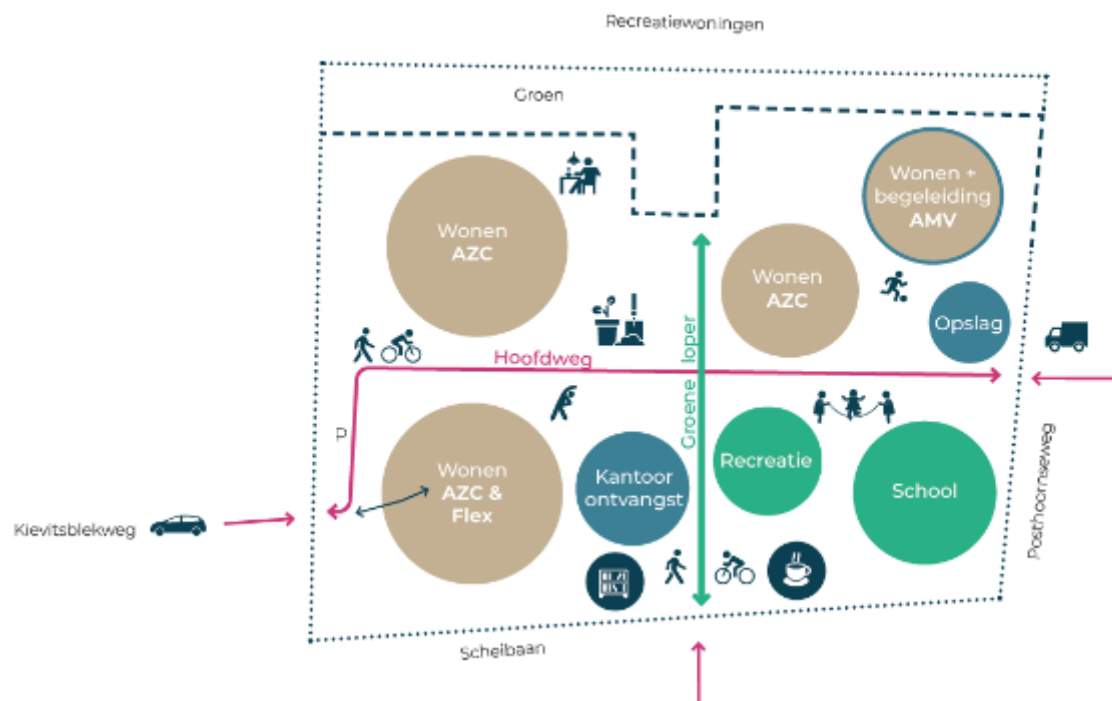
Stedenbouw en architectuur

Technische gegevens terrein

<https://www.coa.nl/nl/locatie/burgum-elingsloane>

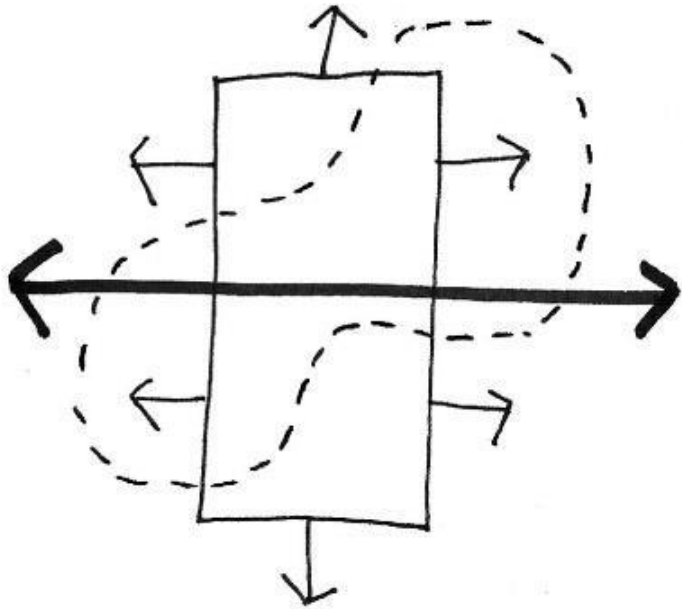


Conceptuele opzet opvanglocatie

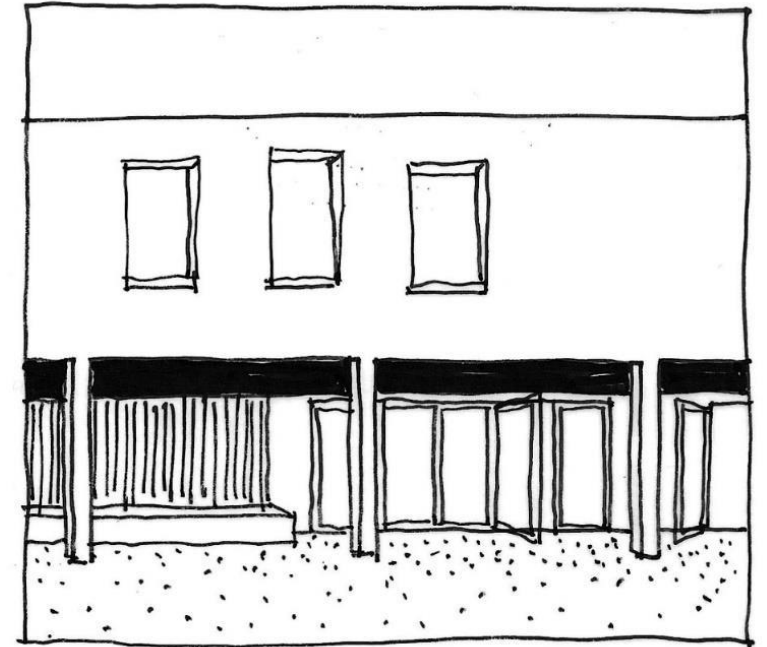
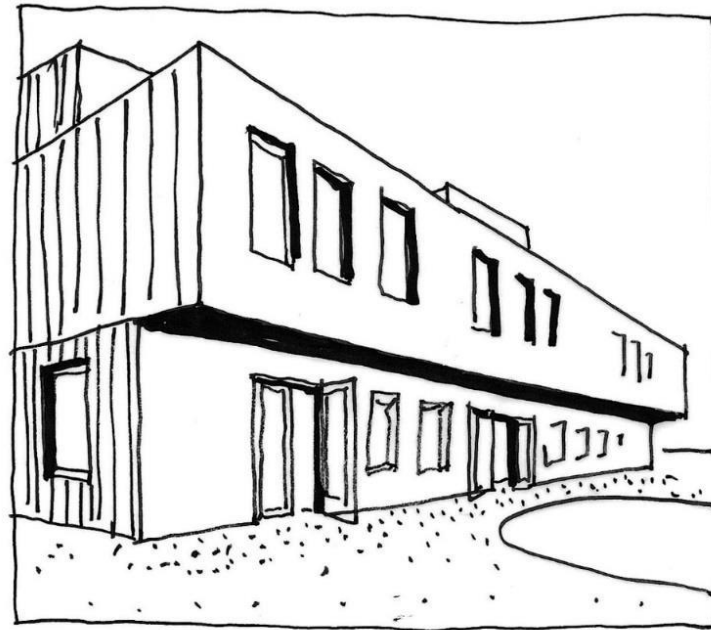


Stedenbouw en architectuur

leefbaarheid



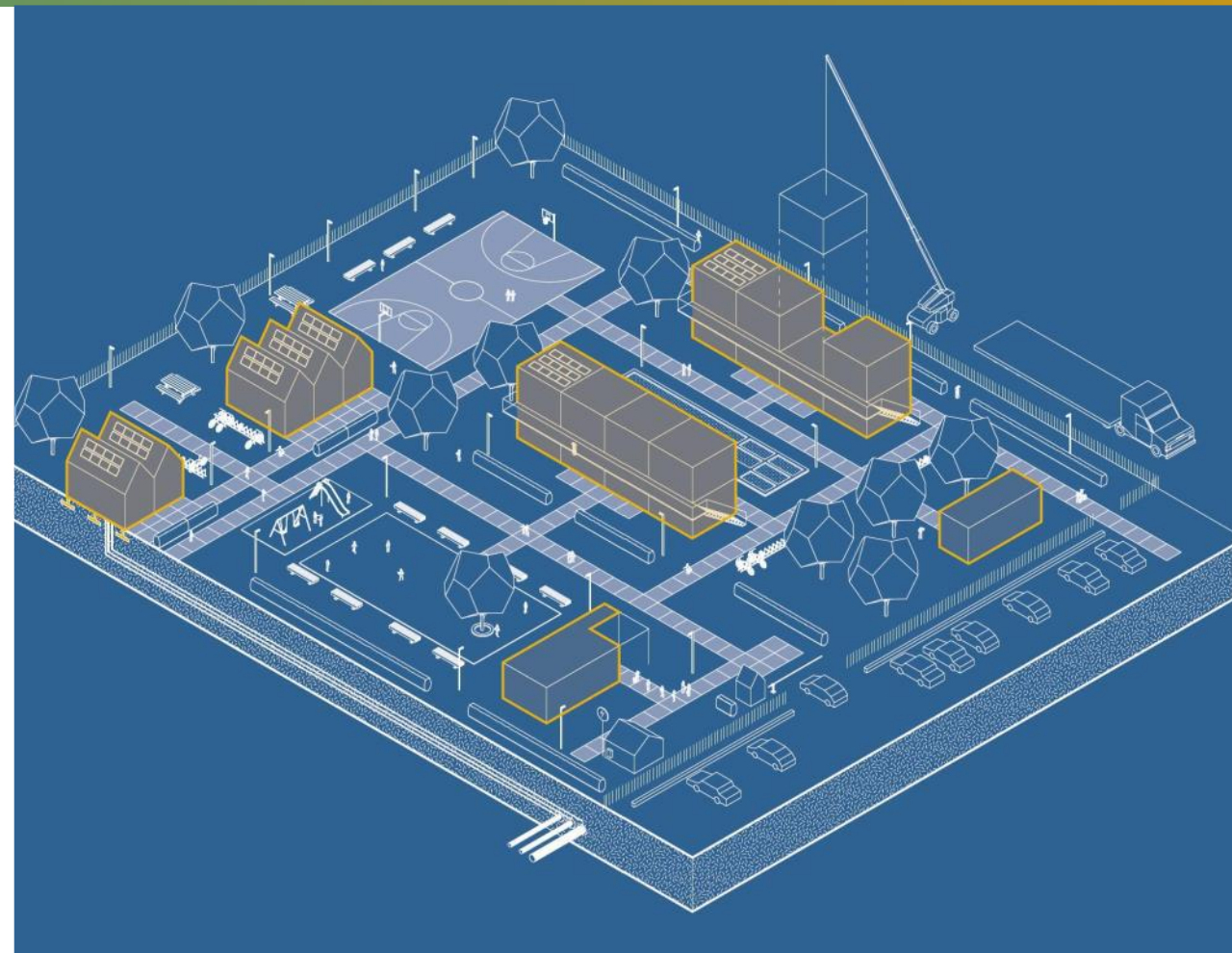
ie



Uitgangspunten flexibele bouwsystemen

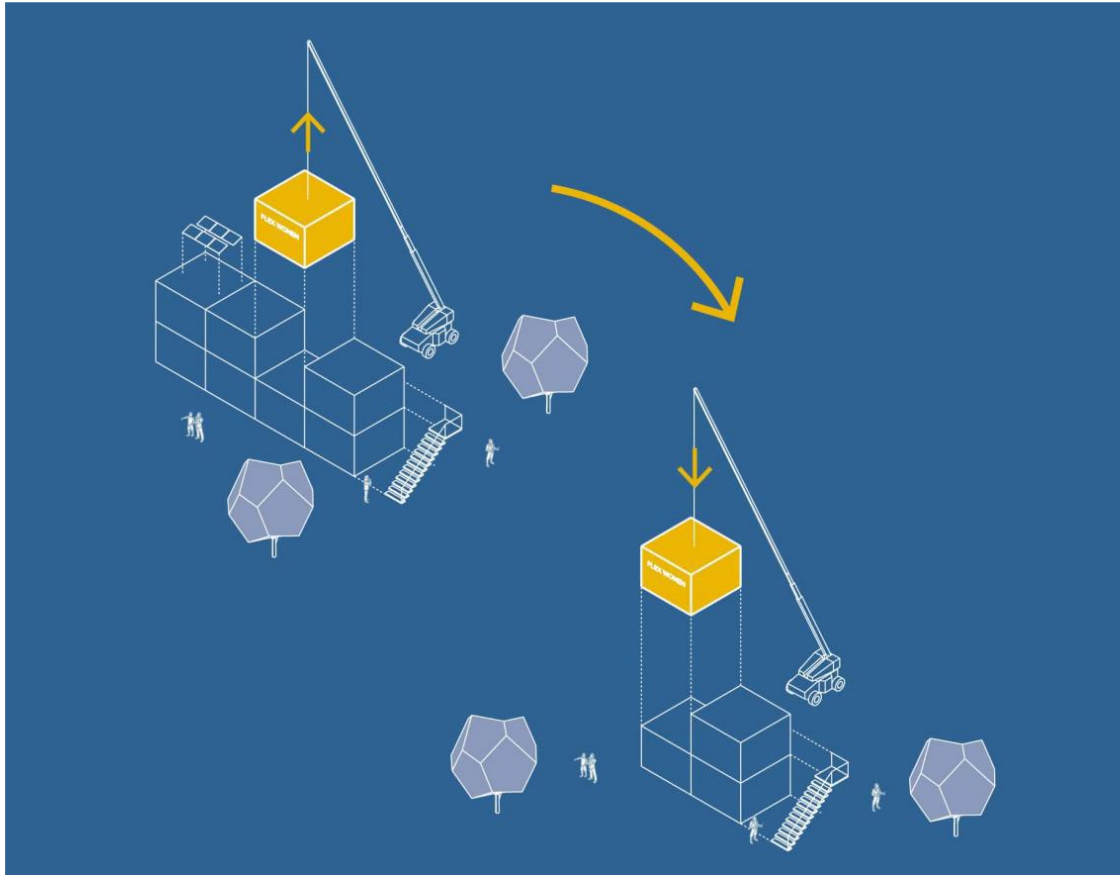
Permanente kwaliteit voor tijdelijke en permanente locaties

- Meer comfort bewoner
- Duurzamer
- Energiezuinig
- Circulair
- Waardecreatie

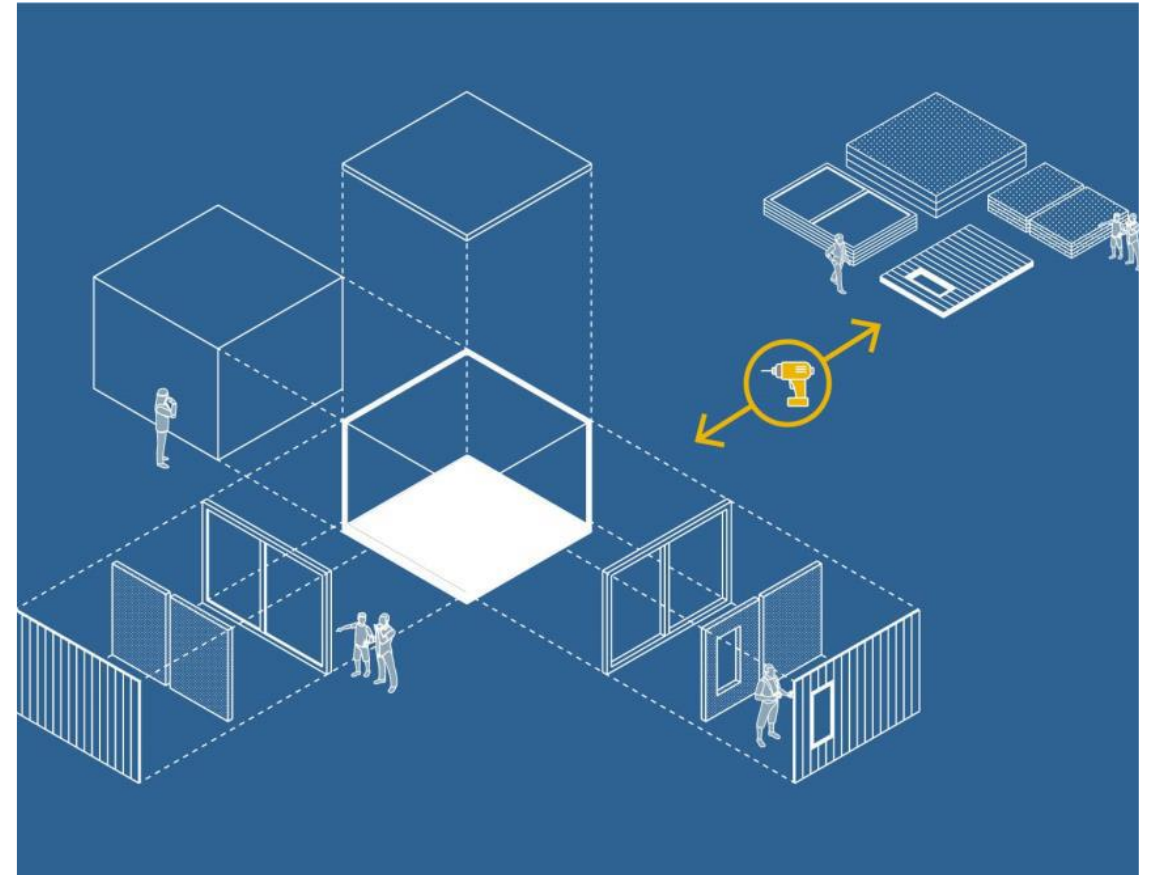


Uitgangspunten flexibele bouwsystemen

Permanente kwaliteit voor tijdelijke en permanente locaties



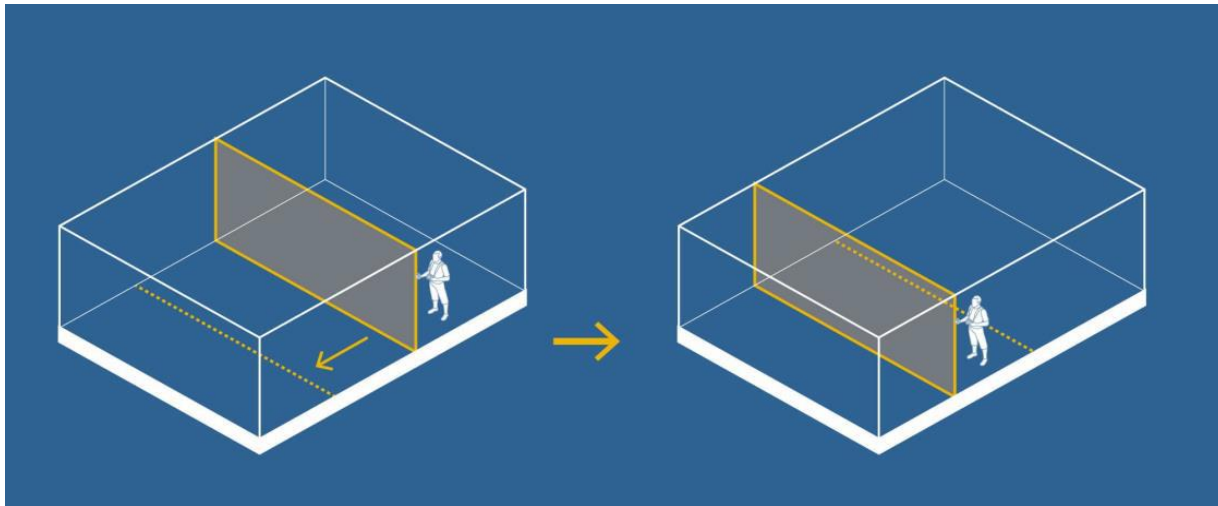
Verplaatsbaar



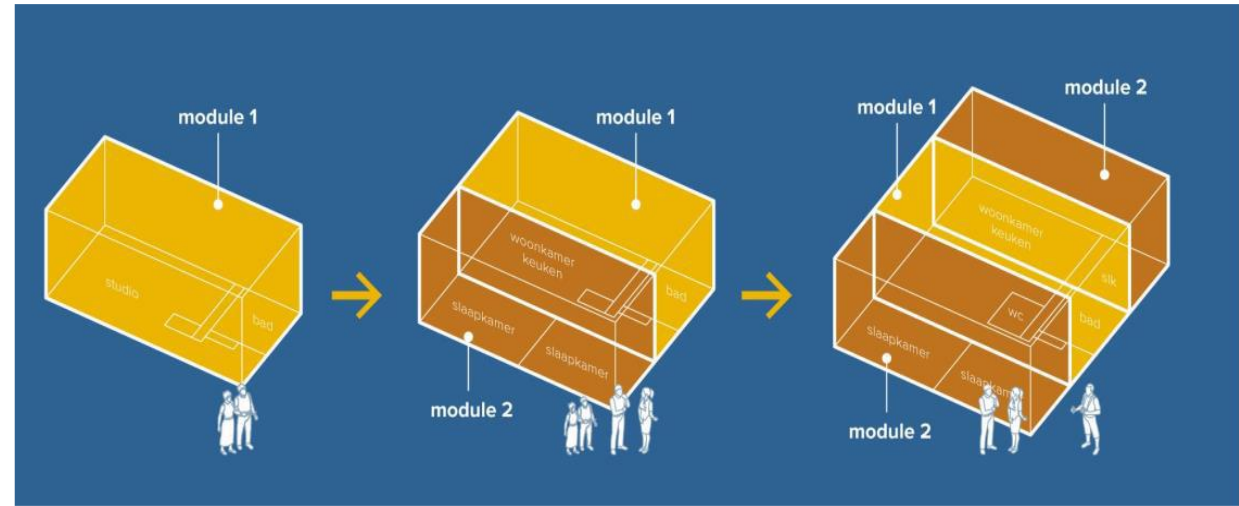
Losmaakbaar

Uitgangspunten flexibele bouwsystemen

Permanente kwaliteit voor tijdelijke en permanente locaties



Aanpasbaar



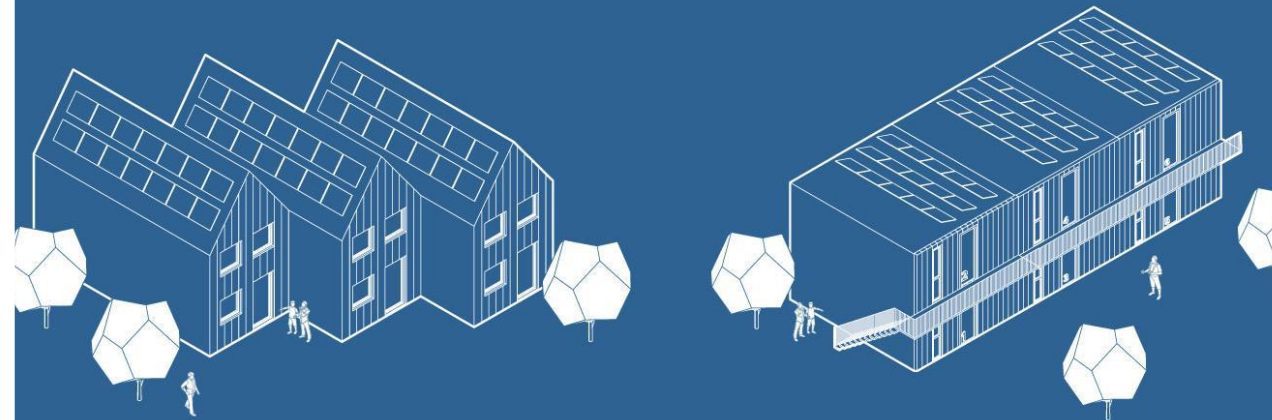
Modulair

Richtlijnen en eisen woningen (perceel 1 en 2)

Grondgebonden en gestapelde woningen

Richtlijnen en eisen

- Bijlage 1: voorbeeld plattegronden
- Bijlage 2: PVE GBS
- Bijlage 3: Ruimtetablel technische eisen (voor de verificatie)
- Bijlage 4: demarcatielijst.

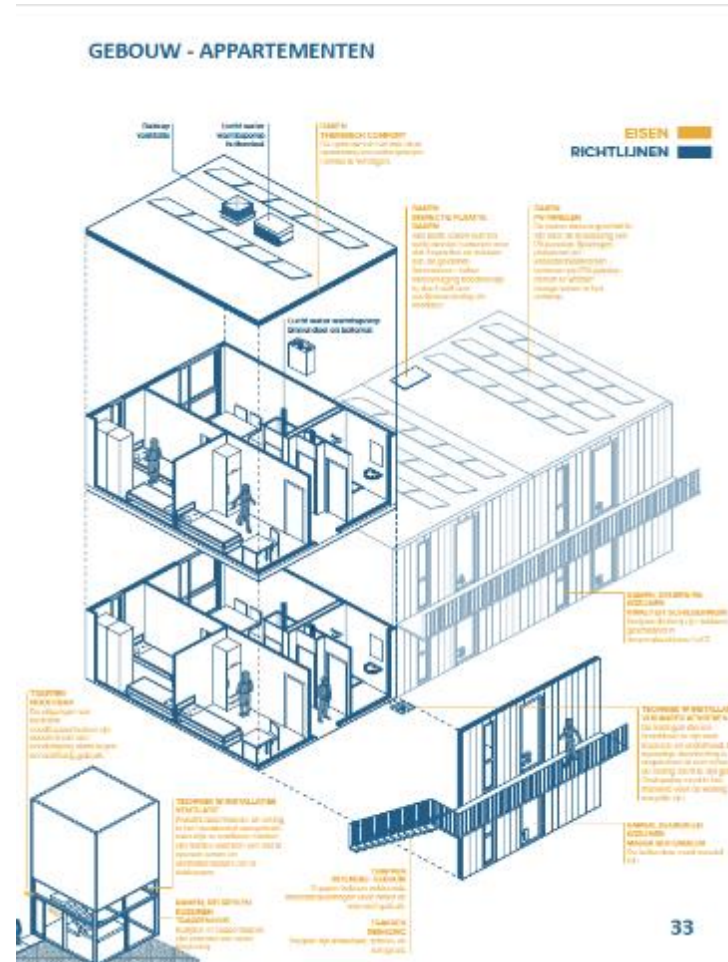


Richtlijnen en eisen woningen (perceel 1 en 2)

Geen reguliere woning!

Aandachtspunten:

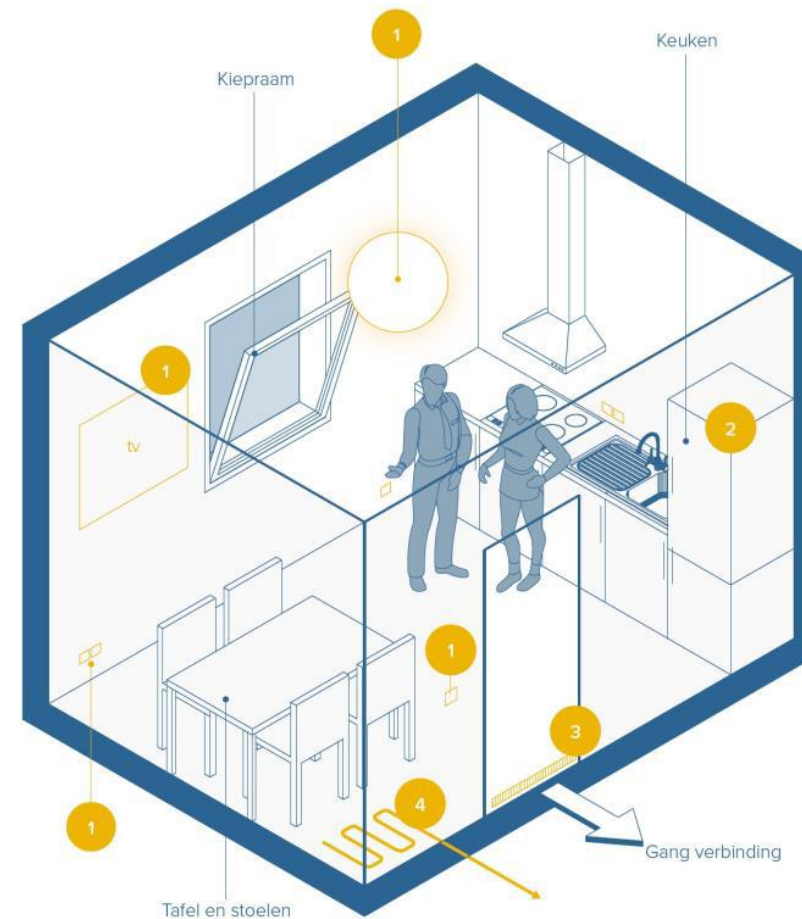
- intensief gebruik;
- privacy;
- veiligheid;
- energiegebruik
- Afwerking (gordijnen, priklad etc)



Richtlijnen en eisen woningen (perceel 1 en 2)

Aandachtspunten

- Geluidsisolatie
- Ventilatie en alle overige aspecten van het technisch PVE
- Brandveiligheid, specialist COA hierbij betrekken
- Warmwaterpomp installatie i.v.m. legionella, geluidsproductie en isolatie bespreken
- Molest & veiligheid: intensief gebruik van ...
- Overdracht naar exploitatie: installaties m.n. GBS en instructies over werking/gebruik
- Terrein inrichting: tijdig aandacht geven. Ook opstelplaatsen blusvoertuigen, brandkranen, fiets parkeren, laadpalen etc.
- Draaiende locatie: fasering en capaciteit gedurende de bouw
- Installatie: geluidwering, co2 sturing, luchtvochtigheidssensor, aanwezigheidsdetectie
- Ruimtetablel
- Keuken
- Douchetijd flow sensor, werking volledige cyclus per tappunt aantonen
- ICT
- IFTP – opleverprotocol (test installatie)
- Verificatiedossier check PVE



Ruimtelijk programma van eisen

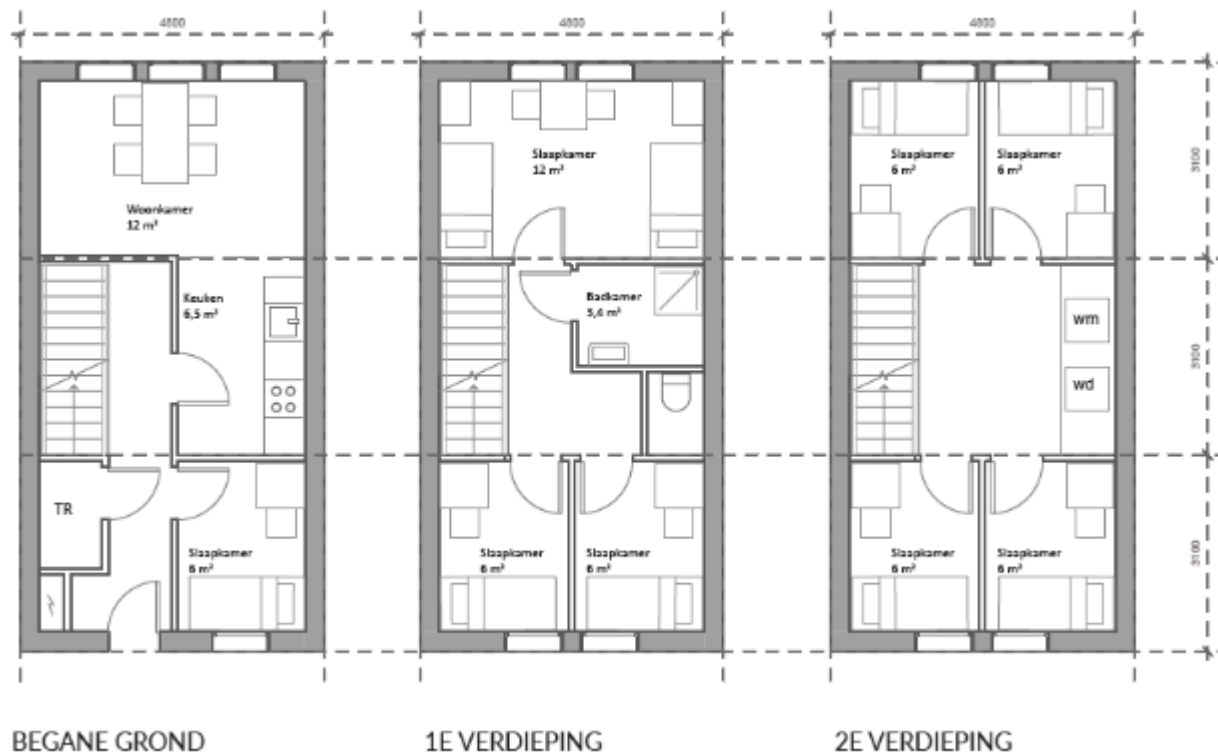
Wonen			
	Aantal ruimten per woning	oppervlakte per ruimte in m ² o.o.	oppervlakte per ruimte in m ² o.o. per woning
6 persoonswoningen / aantal:			
Entree-gang	1	in o.o.t.w.o.	o.m.
Technische ruimte	1	in o.o.t.w.o.	o.m.
Meterkast	1	0,5	1
Woonkamer	1	11,0	11
Keuken	1	5,7	6
1-Persoonsslaapkamer	2	5,3	11
2-persoonsslaapkamer	2	10,0	20
Opstelplaats wasmachine (PMC-toepassing)	1	1,1	1
Badkamer	1	3,3	3
Toilet	1	1,3	1
Totaal			53
8 persoonswoningen / aantal:			
Entree-gang	1	in o.o.t.w.o.	o.m.
Technische ruimte	1	in o.o.t.w.o.	o.m.
Meterkast	1	0,5	1
Woonkamer	1	11,0	11
Keuken	1	5,7	6
1-Persoonsslaapkamer	2	5,3	11
2-persoonsslaapkamer	3	10,0	30
Badkamer	1	3,3	3
Toilet	1	1,3	1
Totaal			62

Wonen			
	Aantal ruimten per woning	oppervlakte per ruimte in m ² o.o.	oppervlakte per ruimte in m ² o.o. per woning
dubbel 4 woningen / aantal:			
Entree-gang	1	in o.o.t.w.o.	o.m.
Technische ruimte	1	in o.o.t.w.o.	o.m.
Meterkast	1	0,5	1
Woonkamer	2	11,0	22
Keuken	1	5,7	6
1-Persoonsslaapkamer	4	5,3	21
2-persoonsslaapkamer	2	10,0	20
Badkamer	1	3,3	3
Toilet	1	1,3	1
Totaal			74
MiVa woningen / aantal:			
Entree-gang	1	in o.o.t.w.o.	o.m.
Technische ruimte	1	in o.o.t.w.o.	o.m.
Meterkast	1	0,5	1
Woonkamer	1	11,0	11
Keuken	1	5,7	6
2-Persoonsslaapkamer	4	10,0	40
Badkamer <u>MiVa</u>	1	3,3	3
Toilet <u>MiVa</u>	1	3,6	4
Totaal			64

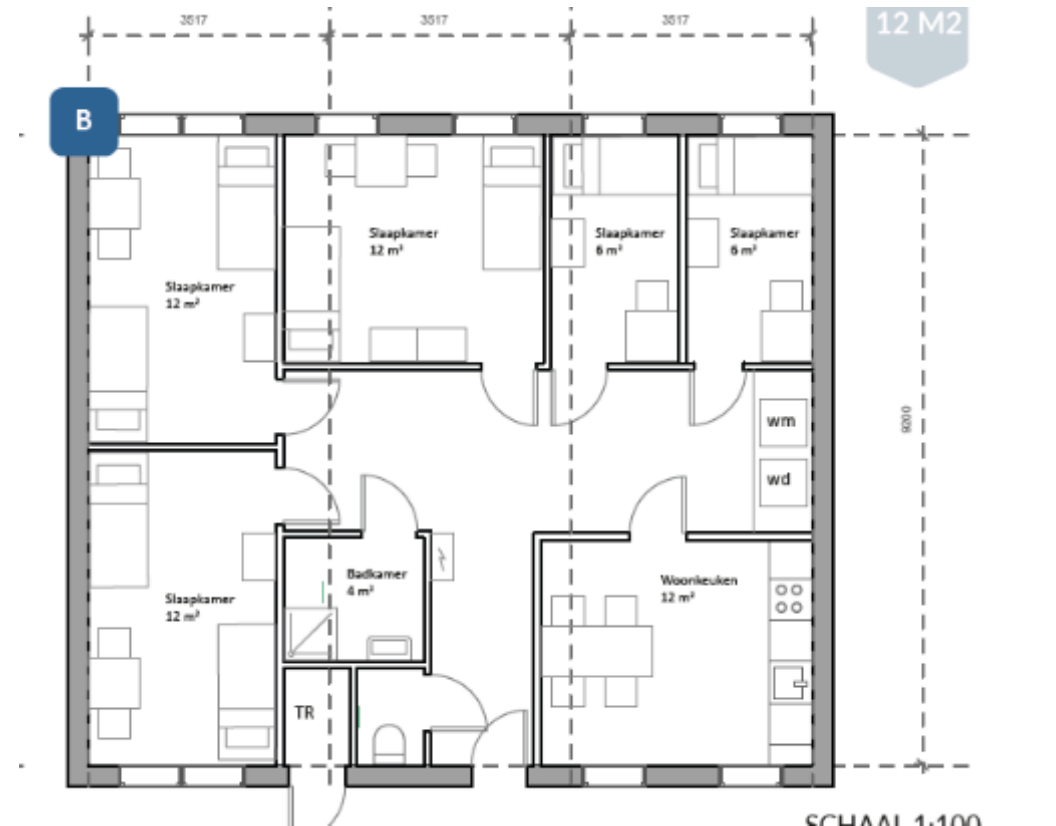
Richtlijnen en eisen woningen (perceel 1 en 2)

Voorbeeld plattegronden 8 personen

Grondgebonden woning (perceel 1)



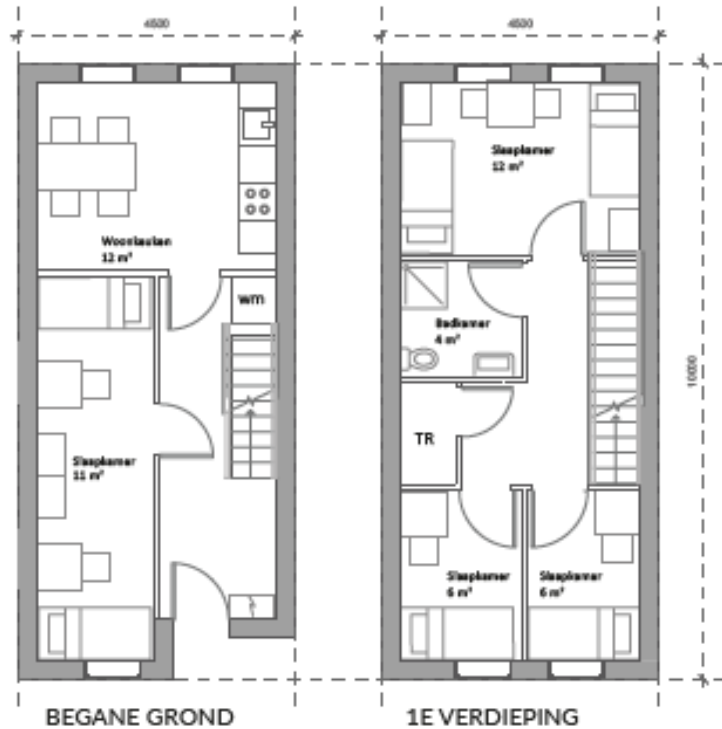
Gestapelde woning (perceel 2)



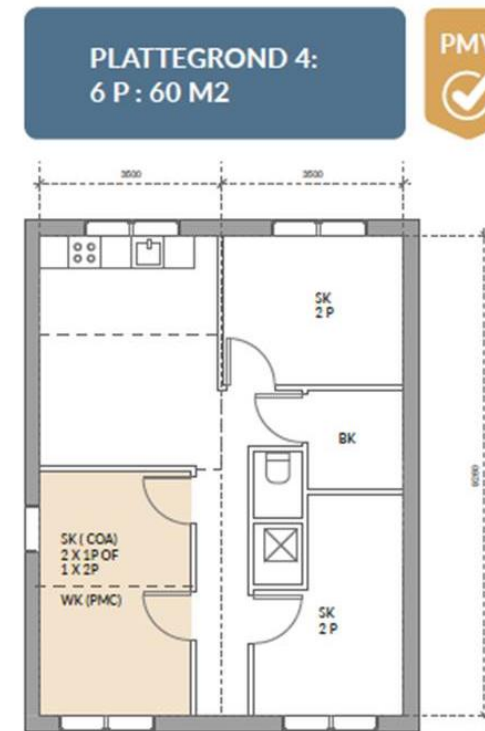
Richtlijnen en eisen woningen (perceel 1 en 2)

Voorbeeld plattegronden 6 personen

Grondgebonden woning (perceel 1)



Gestapelde woning (perceel 2)



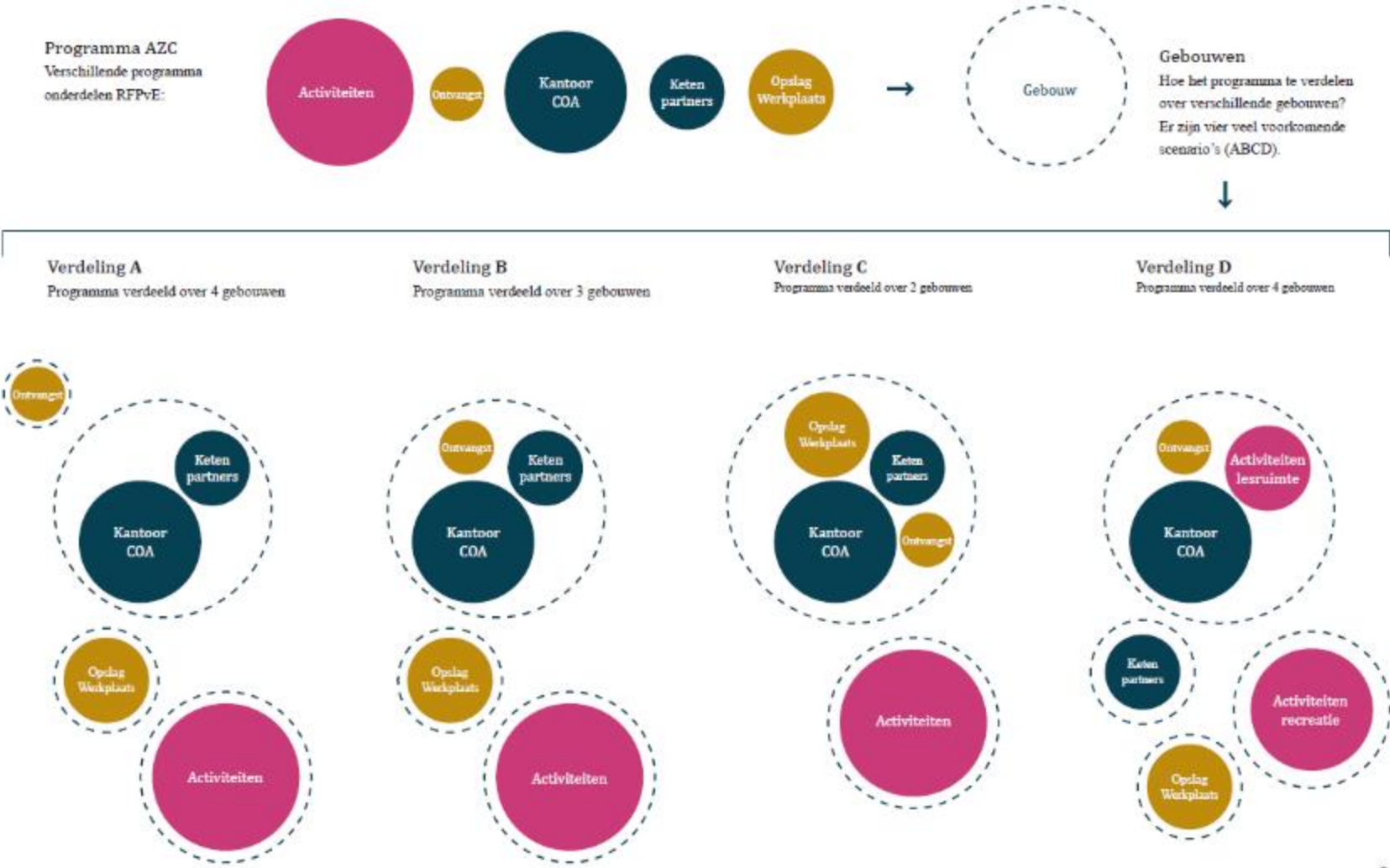
Richtlijnen en eisen utiliteitsbouw (perceel 3)

Richtlijnen en eisen

- Bijlage 1: Ontwerpmodellen
- Bijlage 2: Ruimtetabel technische eisen (voor de verificatie)
- Bijlage 3: PVE pantry's
- Bijlage 4: demarcatielijst.
- Bijlage 5: PVE GBS
- Bijlage 6: Demarcatie ICT



Richtlijnen en eisen utiliteitsbouw (perceel 3)



Richtlijnen en eisen woningen (perceel 1 en 2)

Aandachtspunten

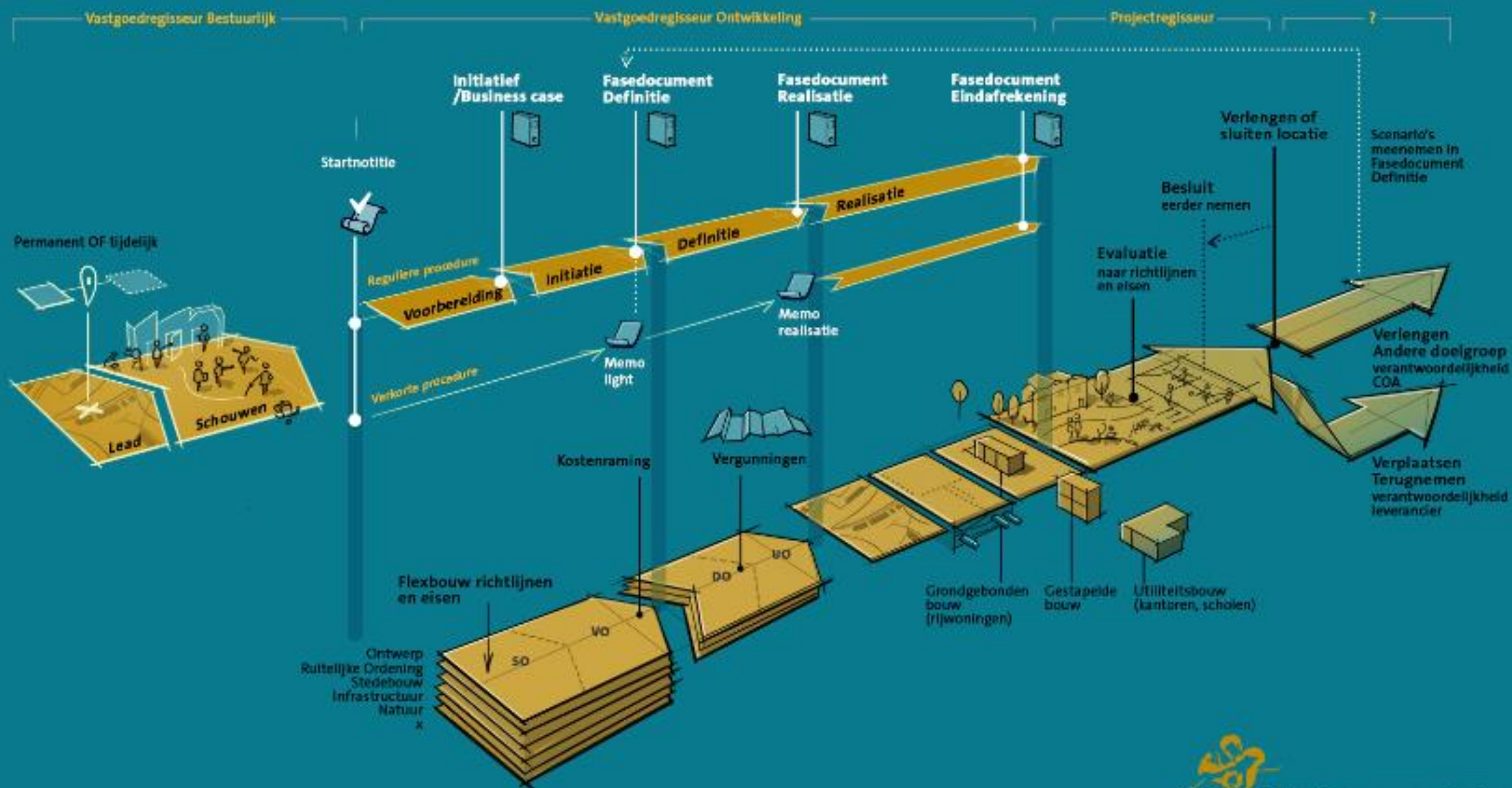
- Geluidsisolatie
- Ventilatie en alle overige aspecten van het technisch PVE
- Brandveiligheid, specialist COA hierbij betrekken
- Warmwaterpomp installatie i.v.m. legionella, geluidsproductie en isolatie bespreken
- Molest & veiligheid: intensief gebruik van ...
- Overdracht naar exploitatie: installaties m.n. GBS en instructies over werking/gebruik
- Terrein inrichting: tijdig aandacht geven. Ook opstelplaatsen busvoertuigen, brandkranen, fiets parkeren, laadpalen etc.
- Draaiende locatie: fasering en capaciteit gedurende de bouw
- Installatie: geluidwering, co2 sturing, luchtvochtigheidssensor, aanwezigheidsdetectie
- Ruimtetabel
- Keuken
- Douchetijd flow sensor, werking volledige cyclus per tappunt aantonen
- ICT
- IFTP – opleverprotocol (test installatie)
- Verificatiedossier check PVE



Bouwproces

Levenscyclus vastgoedontwikkeling COA

Verwerven en ontwikkelen van vastgoed





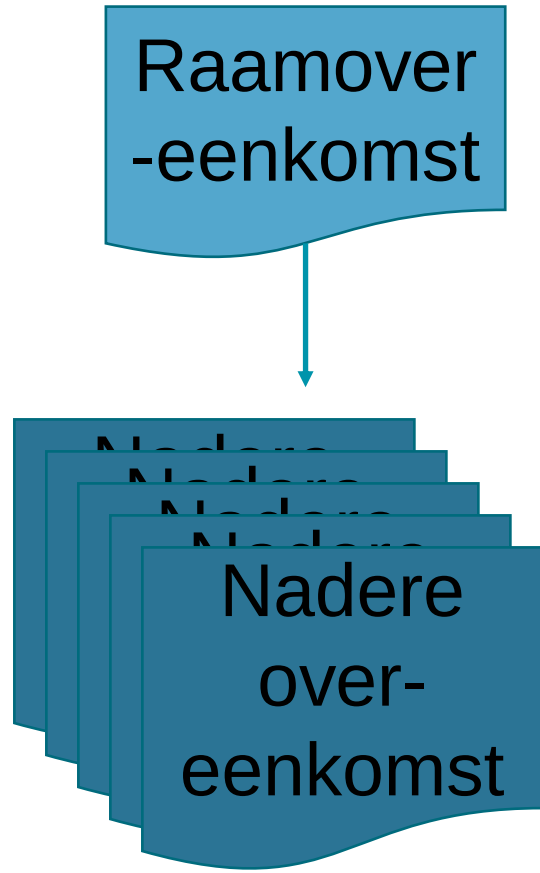
COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Raamovereenkomst

Aanbesteding: Leveren en plaatsen flexibele bouwsystemen voor woon- en utiliteitsgebouwen



Juridische structuur



Algemeen afspraken; tot standkoming Nadere overeenkomsten

Specificatie van en afspraken over de specifieke levering

Percelen

Perceel 1: grondgebonden woningen (koop)

Gunning obv gunningscriteria

Perceel 2: gestapelde woningen (koop)

Gunning obv gunningscriteria

Perceel 3: utiliteitsbouw (koop)

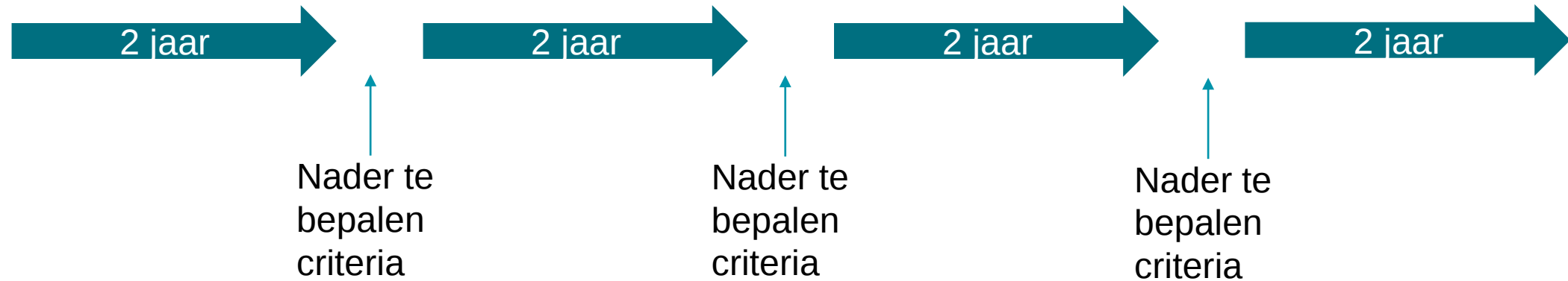
Gunning obv gunningscriteria

Perceel 4: Huur van een grondgebonden woningen, gestapelde woningen, utiliteitsbouw

Gunning indien gunning voor perceel 1, 2 of 3 heeft plaatsgevonden

Looptijd Raamovereenkomst

Totale looptijd van 8 jaar (2+2+2+2)



Selectie en gunning Nadere Opdracht

Perceel 1, 2 en 3

Selectie:

- Eerste drie opdrachten obv scores aanbesteding ROK
- Daarna op basis van laagste cumulatieve omzet
- Mits:
 - Scores op samenwerking en innovatie voldoende zijn; Indien onvoldoende dan weer meedoen na goedgekeurd en geïmplementeerd verbeterplan

Gunning:

- Voldoen aan technische eisen
- Prijzen conform aangeboden prijzen voor casus uit aanbesteding ROK

Perceel 4:

- Na minicompetitie onder deelnemers



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Vragenpauze



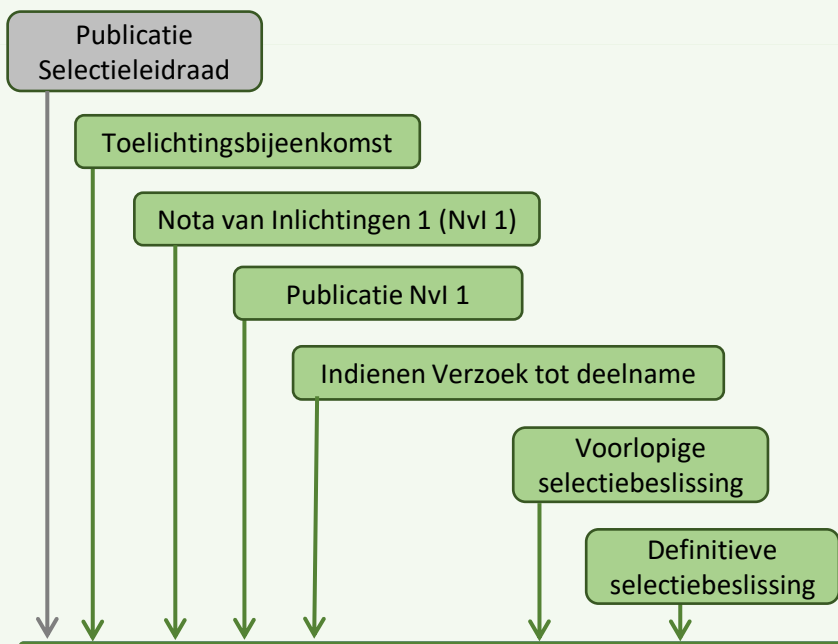
COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Toelichting procedure

Aanbesteding: Leveren en plaatsen flexibele bouwsystemen voor woon- en utiliteitsgebouwen



Selectiefase

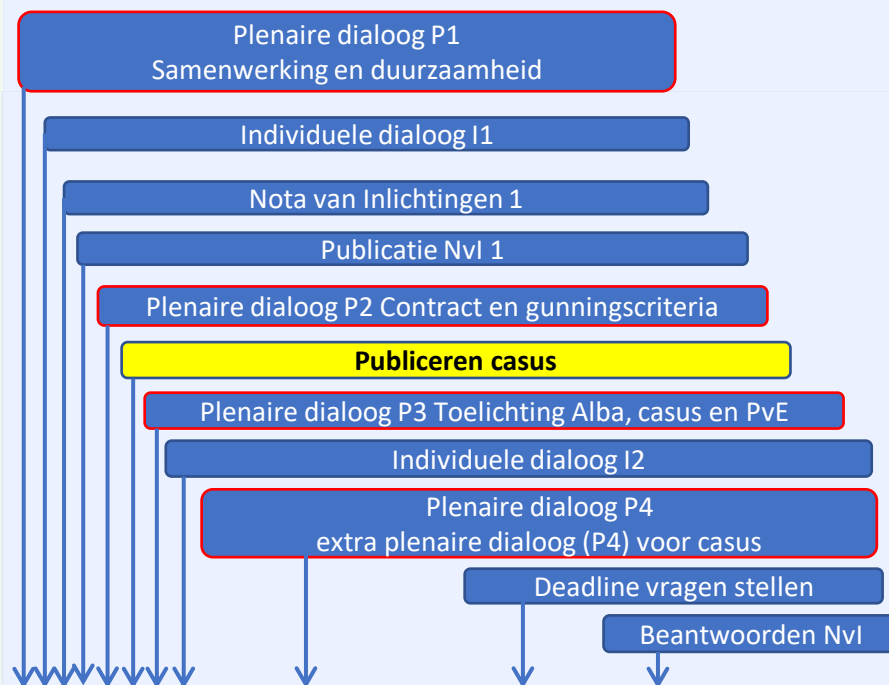


19 okt 23

18 dec 23

6 feb 24

Dialogofase



7 feb 24

25 apr 24

Gunningsfase

Start Gunningsfase

De definitieve planning voor de Gunningsfase volgt nog in de Gunningsleidraad.

6 mei 24



In hoofdstuk 2 van de Selectieleidraad is de volledige planning van de Selectie- en Dialogofase weergegeven.



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Beantwoorden vragen

Dank voor uw aandacht

