

Terugkoppeling Marktconsultatie Flexwoningen Gooimeerlaan Gemeente Leiden



1 INLEIDING

Van 2 tot 16 november 2023 heeft Gemeente Leiden een marktconsultatie gehouden met betrekking tot de realisatie van flexwoningen aan de Gooimeerlaan 25.

De marktconsultatie heeft digitaal plaatsgevonden via het aanbestedingsplatform TenderNed met referentienummer A08.378.2023. De marktconsultatie was vrijblijvend en betreft geen offerteaanvraag of aanbestedingsprocedure. Hieraan waren geen vervolgoopdrachten of consequenties voor toekomstige opdrachten aan verbonden.

Wanneer de gemeente besluit flexwoningen te realiseren, zetten we de opdracht middels een Europese aanbestedingsprocedure in de markt. Deze marktconsultatie was onderdeel van de voorbereiding voor deze aanbesteding.

Deze terugkoppeling betreft de bevindingen uit de marktconsultatie. De terugkoppeling zal met alle deelnemers van de consultatie worden gedeeld, en als informatief document aan de aanbestedingsdossiers van eventuele toekomstige aanbestedingsprocedures worden gevoegd.

Zodra er meer duidelijkheid is over de planning van de aanbesteding zal hierover worden gecommuniceerd met alle deelnemers aan de marktconsultatie.

1.1 VERTROUWELIJKHEID EN GEHEIMHOUDING

De aanbestedende dienst (Gemeente Leiden) zal de schriftelijke reactie vertrouwelijk behandelen en enkel geanonimiseerd opnemen in de terugkoppeling van de marktconsultatie. Publiciteit met betrekking tot dit project is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van de aanbestedende dienst.

1.2 COMMUNICATIE

Mocht u vragen/opmerkingen hebben over de marktconsultatie of deze terugkoppeling, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactinformatie:

Contactpersoon	Claudia Schmitz, Senior inkoopadviseur
Organisatie en afdeling	Gemeente Leiden, Team Inkoop en Contractmanagement
E-mailadres	aanbestedingen@leidse-regio.nl

Alle correspondentie dienst in de Nederlandse taal gesteld te zijn.

2 DOEL MARKTCONSULTATIE

De marktconsultatie was door Gemeente Leiden ingezet om vrijblijvend en zonder verplichtingen te toetsen en/of inzicht te krijgen in:

- De hoeveelheid flexibiliteit in het proces rondom het ontwerpen/plaatsen van flexwoningen;
- De technische en bouwkundige kwaliteit van de flexwoningen;
- De installaties binnen de flexwoningen;
- De doorlooptijd voor het realiseren van circa 707 tot 85 flexwoningen;
- Wat voor soort flexwoningen met welke “look and feel” beschikbaar zijn om in te zetten in Gemeente Leiden.

3 RESULTAAT MARKTCONSULTATIE

Bedankt voor uw deelname aan de marktconsultatie, we zijn erg tevreden met de resultaten, informatie en tips die we hebben ontvangen. In de twee volgende hoofdstukken zijn deze anoniem samengevat.

3.1 INHOUDELIJKE RESULTATEN

In de marktconsultatie is gevraagd input te geven op o.a. de toepassing van flexwoningen (vragen B1-12 en D1-3). Hieronder een samenvatting van wat de marktpartijen hebben aangegeven.

1. De levertijden zijn gemiddeld +/- 25 weken. Levertijden zijn afhankelijk van aantallen en typen woningen. Productie/plaatsing is niet de vertragende factor in de planning.
2. Op gebied van geluid zijn er veel flexibele project specifieke bouwkundige oplossingen mogelijk in de woningen. Ook zijn er oplossingen in positionering en oriëntatie.
3. Er bleken veel verschillende uitstralingen mogelijk te zijn.
4. Er zijn veel houten materialen aanwezig en er is soms ook flexibiliteit mogelijk in materiaalkeuzes.
5. Er is veel fluctuatie en flexibiliteit in de afmetingen. Transport is de meest limiterende factor.
6. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen genoemd: een vast product, wijzigingen mogelijk of project specifiek ontwerp. De meeste partijen werken liever project specifiek.
7. Er zijn veel mogelijkheden voor variatie in opstelling, hoogte en verspringingen.
8. Bijna alle partijen verwarmen middels een type warmtepomp met vloer of lucht afgifte.
9. Bijna alle partijen gebruiken een individueel aangesloten boiler voor warm water. Individuele aansluitingen worden aanbevolen wegens het eventuele verplaatsen van de woningen in de toekomst.
10. Bijna alle partijen hebben een aansluiting van 3x25 Ampère.
11. Voor de aansluiting van apparatuur en wcd's is veel variantie mogelijk afhankelijk aan het PvE.
12. Alle flexwoningen voldoen aan het bouwbesluit, en daarmee aan de brandveiligheid eisen.
Er zijn hier weinig aandachtspunten.
13. (D1) Er is blijvende verkrijgbaarheid van materialen en dit is voor geen enkele partij een groot risico.
14. (D2) Onderhoud in de eerste 10 jaar bestaat voornamelijk uit het schoonmaken/onderhouden van de gevel en het jaarlijkse onderhoud van de warmtepomp.

3.2 AANBEVELINGEN OP AANBESTEDINGSSTRATEGIE

In de marktconsultatie zijn ook tips gevraagd op de aanbestedingsstrategie (vragen C1-3 en D3). Hieronder een samenvatting van wat de marktpartijen hebben aangegeven.

- Alle deelnemende partijen gaven aan de intentie te hebben zich in te schrijven voor de aanbesteding.
Een aantal partijen gaven aan dit liever met een voorselectie te doen;
- De meeste partijen gaven aan liever als bouwpartner in een bouwteam betrokken te willen worden wegens het dynamische proces;
- Focus niet op laagste prijs als criteria, maar op kwaliteit en stel ook goede eisen op duurzaamheid;
- Focus niet alleen op het inhoudelijke product. Stel ook criteria op voor de samenwerking en visie die je zoekt bij je partner;
- Stel de afmetingen van woningen niet vast in de aanbesteding, deze zijn namelijk erg flexibel en zo ontstaat er meer ontwerpvrijheid voor een project specifieke oplossing;
- Hou tijdens het beoordelen rekening met flexibiliteit en variatie. Op de ingediende opties zijn nog veel veranderingen mogelijk;
- Stel voor dit project duidelijke uitgangspunten op voor geluid, trillingen en fundatie;
- Bepaal in de aanbesteding of de wens conform woonstandaard 2.0 of 3.0 is;
- Het is soms lastig voor nieuwere partijen om referenties in grote aantallen te leveren.