



MARKTCONSULTATIE
**RAAMOVEREENKOMST
BOUW- EN WOONRIJP MAKEN
VAN 'DE NIEUWE HELD'**

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1	MARKTCONSULTATIE	3
1.1	Inleiding	3
1.2	De aanleiding van deze marktconsultatie	3
DEEL 2	DE PROCEDURE	6
2.1	De planning	6
2.2	Contactpersoon	6
2.3	De consultatiefase	6
2.4	De verwerkingsfase	7
2.5	De afrondingsfase	8
2.6	De uitgangspunten en voorwaarden	8
DEEL 3	DE VRAGENLIJST	10
3.1	Uw bedrijfsgegevens	10
3.2	Onze vragen	10

DEEL 1 MARKTCONSULTATIE

1.1 INLEIDING

Voor u ligt het marktconsultatiedocument ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van 'De Nieuwe Held' voor de gemeente Groningen. Ter voorbereiding op een aanbesteding voeren wij een marktconsultatie uit.

In dit document beschrijven wij de achtergrond van deze marktconsultatie en hoe u hieraan deel kan nemen. Wij nodigen u daartoe van harte uit wanneer u belangstelling heeft.

1.2 DE AANLEIDING VAN DEZE MARKTCONSULTATIE

1.2.1 PROJECTINFORMATIE

Tussen de wijken Gravenburg en De Held ligt momenteel een weidegebied. Dit weidegebied wordt ontwikkeld tot een 95,4 ha grote woonwijk met ruim 1800 woningen. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de wijk De Held en aan de westzijde bevindt zich de wijk Gravenburg. Ten noorden van het plangebied ligt een weidegebied en de N355. Aan de zuidzijde bevindt zich nog een klein stukje open weidegebied, het dorp Hoogkerk en het ontwikkelingsgebied "De Suikerzijde".

Voor plangebied De Nieuwe Held, bestaat al sinds 2006 een bestemmingsplan dat wonen in dit gebied mogelijk maakt. De feitelijke realisatie van De Nieuwe Held heeft lang op zich laten wachten. In de loop van 2018 hebben de gemeente Groningen en de ontwikkelende partijen met grondpositie in het plangebied van De Nieuwe Held gezamenlijk besloten een doorstart te maken. Deze doorstart heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige visie die door CULD op 16 maart 2023 is opgeleverd.



Afbeelding 1. Plangebied De Nieuwe Held

De nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie door Specht Architectuur en Stedenbouw heeft geresulteerd in een plan voor de verschillende type woningen van de drie deelgebieden Noord (N355-Maresiusstraat), Centrum (Maresiusstraat-Leegeweg) en Zuid (Leegeweg-Kliefdiep). De wens is dat de ontwikkelende partijen vanaf 2027 aan de noordzijde van het plangebied gaan starten met de bouw van 150 á 200 woningen per jaar.

Deelgebied Noord en Centrum zijn (voorlopig) ingedeeld in tien faseringen. Het faseringsplan voor dit deelgebied is weergegeven in bijlage 1: Faseringsplan 'De Nieuwe Held'. De (deel)opdrachten bestaat onder andere uit: het gereed maken van het werkterrein en ontsluitingsweg, aanleggen van ecologische zone, grondwerk, bouwrijp en woonrijp maken van verschillende deelgebieden binnen het gebied. Daarnaast moeten er in dit gebied ook (waterbouwkundige) kunstwerken gerealiseerd worden.

De financiële omvang van het deelgebied Noord en Centrum bedraagt circa 46 miljoen euro.

Zie [de projectwebsite](#) voor nadere informatie betreffende het project 'De Nieuwe Held'¹.

1.2.2 GEMEENTE GRONINGEN

De aanbestedende dienst is de gemeente Groningen. Met ongeveer 238.000 inwoners zijn wij in omvang de zesde gemeente van Nederland.

Onze kernwaarden zijn: dienstbaar, eenheid, plezier, slagkracht, vertrouwen en vooruitgang. Wij werken aan een gemeente waarin we oog hebben voor de verschillen tussen inwoners, handelen in de geest van de regels en waarin we kwetsbare inwoners op maat helpen.

In ons inkoop- en aanbestedingsbeleid 2020 richten wij ons op duurzaamheid, sociaal inkopen, regionale economie, innovatie en bedrijfsvoering.

Voor algemene informatie over onze organisatie kunt u terecht op [onze website](#). Voor informatie over inkoop en aanbesteden van Gemeente Groningen kunt u terecht op [onze pagina voor aanbestedingen](#).

1.2.3 MARKTCONSULTATIE EN AANBESTEDING

Ons doel met deze marktconsultatie is om met marktpartijen in gesprek te gaan en ze te betrekken bij onze opgave. Wij vragen om een inhoudelijke en procesmatige inbreng. Ook kan de marktconsultatie informatie opleveren om de aantrekkelijkheid van het inschrijven te vergroten. De visie van geïnteresseerde marktpartijen op dit project is voor de gemeente Groningen van grote waarde.

De gemeente Groningen is voornemens om in het tweede kwartaal van 2025 een Europese openbare aanbestedingsprocedure te starten. We zijn voornemens om een vijftal marktpartijen middels een raamovereenkomst te contracteren, die gezamenlijk de opgave willen realiseren. De raamovereenkomst heeft een beoogde looptijd van 5-10 jaar, hiermee aansluitend bij de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling(en). Zoals nu voorzien zal er sprake zijn van één perceel (één raamovereenkomst) met daarin de vijf (multidisciplinaire) aannemers.

¹ <https://gemeente.groningen.nl/de-nieuwe-held>

De aannemerskeuze bij de (deel)opdrachten zal binnen de raamovereenkomst geschieden conform het inkoopbeleid van de gemeente Groningen:

- Opdrachten met een waarde kleiner dan €150.000,- enkelvoudig (bij één van de raamcontractanten)
- Opdrachten met een waarde tussen de €150.000,- en €1.000.000,- meervoudig onderhands (mini-competitie) met drie raamcontracten
- Opdrachten met een waarde hoger van €1.000.000,- meervoudig onderhands (mini-competitie) met vijf raamcontractanten.

We zijn voornemens deze wijze te hanteren om marktwerking tussen de gecontracteerde marktpartijen te behouden. Bij de mini-competitie zal (in de basis) gegund worden op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding, waarbij het reduceren van emissie (middels het emissiereductieformulier) ten minste een kwalitatief gunningscriterium is. Deze (deel)opdrachten worden op de markt gezet middels RAW-bestekken op basis van de UAV 2012. Het prijsdeel is een inschrijfstaat met open begroting op basis van een RAW-bestek. Daarnaast zijn we voornemens om als onderdeel van de aanbesteding, ten behoeve van gunning van de overkoepelende raamovereenkomst een plan van aanpak uit te vragen. Dit plan van aanpak zal deel uitmaken van de raamovereenkomst en de (deel)opdrachten. Aspecten die we hierin belangrijk achten, zijn:

- Borgen van de waterhuishouding in het gebied;
- Participatie met de omgeving;
- Flexibiliteit in de planning (versnellen of vertragen van de ontwikkelende marktpartijen (woningbouwers)) en het rekening houden met de andere deelprojecten (integraliteit, afstemming, fase-overgangen);
- Rekening houden met de (beschermende) natuurwaarden in het gebied.

De bij de gemeente Groningen gebruikelijke geschiktheidseisen, waaronder een kwaliteitsmanagementsysteem, VCA** en CO2-Prestatieladder (trede 5) zullen minimaal vereist worden in de aanbesteding.

NB. De gemeente Groningen heeft in december 2024 op voorhand twee bouwstroomaansluitingen (3x80A) aangevraagd. Enexis heeft aangegeven voor deze aanvraag een doorlooptijd van 118 weken aan te houden.

DEEL 2 DE PROCEDURE

2.1 DE PLANNING

Wij gebruiken onderstaande planning voor deze marktconsultatie. Wij kunnen hiervan afwijken.

Datum	Activiteit
Vrijdag 31-01-2025	Publicatie van de marktverkenning
Dinsdag 11-02-2025, 10:00 uur	Uiterste termijn voor het stellen van vragen
Donderdag 13-02-2025	Publicatie van de nota van inlichtingen
Vrijdag 21-02-2025, 10:00 uur	Uiterste termijn van indiening antwoorden
Woensdag 26-02-2025	Versturen uitnodigingen mondelinge gespreksronde (indien uitgenodigd)
Maandag 03-03-2025	Mondelinge gespreksrondes
Week 11, 2025	Verslaglegging en afronding marktverkenning

Wijzigingen in de planning worden bekendgemaakt in een nota van inlichtingen en/of op TenderNed (vanaf nu: het inkoopplatform). De planning op het inkoopplatform is altijd leidend.

2.2 CONTACTPERSOON

De afdeling Stadsingenieurs van de gemeente Groningen verzorgt de uitvoering van deze offerteaanvraag. Leonie Brul is daarvoor de contactpersoon. Wanneer direct contact noodzakelijk is, dan bereikt u onze contactpersoon via het telefoonnummer 0629638597.

Digitaal contact gaat via het berichtenverkeer in het inkoopplatform. Is dit niet mogelijk, dan kunt u een e-mail richten aan Leonie.Brul@groningen.nl.

2.3 DE CONSULTATIEFASE

2.3.1 PUBLICATIE VAN DE MARKTCONSULTATIE

Deze marktconsultatie is gepubliceerd op het Nederlandse platform TenderNed.

2.3.2 HET STELLEN VAN VRAGEN

Wij hebben deze marktconsultatie zorgvuldig voorbereid. Toch kan het zijn dat niet alles duidelijk is of dat tegenstrijdige teksten zijn opgenomen. Daarom kunt u vragen, maar ook opmerkingen en suggesties, aan ons voorleggen via de module voor vragen en antwoorden in het inkoopplatform. Wij verzoeken u dit zo spoedig mogelijk te doen. U moet dit in ieder geval vóór de in de planning genoemde uiterste termijn bij ons indienen. Wij nemen alleen vragen in behandeling die voor deze uiterste termijn zijn gesteld en op de juiste manier zijn ingediend. Wij kunnen hier onderbouwd van afwijken.

Verzoek om individuele inlichtingen

Heeft u een vraag waarop een openbaar antwoord schadelijk is voor uw gerechtvaardigd commercieel belang? Dan kunt u ons verzoeken dit individueel te behandelen. Alleen u ontvangt dan een reactie van ons. Een dergelijk verzoek moet u voldoende onderbouwen. Wij moeten afwegen of uw verzoek inderdaad gerechtvaardigd is. Vinden wij dit niet, dan maken wij u dit duidelijk. U krijgt hierna de keuze de vraag in te trekken of hierop te laten reageren – zo nodig met aangepaste inhoud - in een openbare nota van inlichtingen. Maakt u geen tijdige keuze? Dan zien wij dit als het terugtrekken van uw vraag.

Individuele verstrekte reacties zijn altijd ondergeschikt aan een openbare nota van inlichtingen. Ook individuele te behandelen vragen moet u op tijd via de module voor vragen en antwoorden indienen, voor de uiterste termijn voor het stellen van vragen.

2.3.3 NOTA VAN INLICHTINGEN

Wij reageren op alle vragen die wij op tijd ontvangen. Dit doen wij door de vragen te beantwoorden via de module voor vragen en antwoorden in het inkoopplatform. Dit wordt de nota van inlichtingen. Hierin nemen wij geen gegevens op over de vraagsteller. Een nota van inlichtingen is dus anoniem. Desondanks is de vraagsteller zelf verantwoordelijk dat geen informatie in de vraag wordt verwerkt waarmee de onderneming achterhaald kan worden. Het is niet onze verantwoordelijkheid deze informatie uit de vraag te filteren.

Naast de reacties op de ingediende vragen kunnen wij ook zelfstandig aanvullingen, wijzigingen of correcties op de offerteaanvraag doorvoeren via een nota van inlichtingen.

Hebben wij een nota van inlichtingen gedeeld en zorgt dit voor (nieuwe) onduidelijkheden, onjuistheden of tegenstrijdigheden die door dit delen eerst kenbaar zijn geworden? Zorgt dit voor vragen of bezwaren? Dan moet u dit zo snel mogelijk met ons delen. Dit geeft ons de mogelijkheid te beoordelen of een aanvullende nota van inlichtingen nodig is.

2.3.4 HET INSTUREN VAN UW ANTWOORDEN

Uw antwoorden op deze marktconsultatie moet u in het format in deel 3 bij ons indienen. Dit gaat via het inkoopplatform. Doe dit uiterlijk op de in de planning vermelde datum en tijdstip.

Vanwege een uniforme werkwijze willen wij geen indiening via andere elektronische kanalen ontvangen.

2.4 DE VERWERKINGSFASE

2.4.1 UITWERKEN RESULTATEN VAN DE MARKTCONSULTATIE

Nadat wij alle antwoorden op de marktconsultatie hebben ontvangen en gedownload, worden deze door ons verwerkt. Hiermee vormen wij ons een beeld van de algehele reactie van de deelnemers.

2.4.2 DE ANTWOORDEN MONDELING LATEN TOELICHTINGEN DOOR DEELNEMERS

Mochten wij naar aanleiding van de gegeven antwoorden meer informatie wensen, dan kunnen wij er voor kiezen (één of meerdere) deelnemers uit te nodigen voor een mondelinge toelichting op hun antwoorden. Het aantal gesprekken is mede afhankelijk van het aantal partijen dat deelneemt aan de marktconsultatie.

De mondelinge gespreksrondes zullen wij op maandag 3 maart 2025 houden.

2.5 DE AFRONDINGSFASE

2.5.1 DELEN VAN EEN (GEANONIMISEERD) EINDVERSLAG

Nadat alle resultaten van deze marktconsultatie zijn verwerkt tot een verslag, rapport en/of aanbeveling, worden de resultaten binnen de gemeente Groningen voor interne doeleinden gedeeld.

Met de deelnemers die een actieve bijdrage hebben geleverd aan deze marktconsultatie delen wij een geanonimiseerd eindverslag. Dit verslag wordt ook als bijlage bij de uiteindelijke aanbesteding gepubliceerd. Zoals nu voorzien verwachten we deze aanbesteding in het 2^e kwartaal van 2025 te publiceren, met een beoogde ingangsdatum van grofweg september 2025.

2.6 DE UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN

De hieronder vermeldde uitgangspunten en voorwaarden zijn van toepassing op deze marktconsultatie.

Bij deelname aan deze marktconsultatie gaat u akkoord met de uitgangspunten en voorwaarden zoals vermeld in dit document.

1. De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands.
 2. Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden. De informatie die wij met een aanbesteding verstrekken kan afwijken van de informatie in dit document.
 3. Met deze marktconsultatie maken wij uitdrukkelijk geen voorselectie van marktpartijen voor een mogelijke aanbesteding. Deelname biedt geen voordelen net als dat afzien van deelname geen nadelen biedt.
 4. Wij hebben geen voorkeur voor een bepaalde aannemer. Dit geldt ook voor bepaalde merken, types, fabricaten, herkomst e.d. Mocht in dit document een tekstpassage en/of vraag betrekking (lijken te) hebben op een bepaald fabricaat, of herkomst of een bijzondere werkwijze, merk, octrooi of type, bepaalde oorsprong, of bepaalde productie, waardoor ondernemingen of bepaalde producten worden bevoordeeld of geëlimineerd, dan dient hierbij te worden gelezen 'of gelijkwaardig'.
- Deze marktconsultatie is voor zowel ons als de deelnemende marktpartijen vrijblijvend. Er kunnen geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten aan Gemeente Groningen worden ontleend. Deelname biedt daarnaast geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht.

Wij zijn op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of de uitvoering van een aanbesteding in het kader van het onderwerp van deze marktconsultatie.

5. Wij vergoeden geen kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie.
6. De aangeleverde informatie verwerken wij anoniem in een business case en/of een eventuele aanbesteding. De inbreng van de deelnemende marktpartijen behandelen wij zoveel mogelijk vertrouwelijk. In ieder geval houden wij rekening met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van marktpartijen, ook bij het opstellen van eventuele externe rapportages. Aan de gegeven antwoorden op de gestelde vragen hangen wij geen waardeoordeel.
7. De door deelnemende marktpartijen ingezonden documenten beschouwen wij als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt Gemeente Groningen hiervan gevrijwaard door deze deelnemende marktpartij(en).
8. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband met uw deelname wijzen wij op voorhand af.

DEEL 3 DE VRAGENLIJST

Deze vragenlijst is als separaat bewerkbaar bestand te downloaden van het inkoopplatform.

3.1 UW BEDRIJFSGEGEVENS

Bedrijfsnaam

Adres

Postcode en (vestigings)plaats

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

Website

Korte beschrijving van uw organisatie

Mochten de gegeven antwoorden ons aanleiding geven meer informatie op te willen vragen, mogen wij u dan benaderen voor een mondelinge toelichting?

Ja ☐

Nee ☐

3.2 ONZE VRAGEN

1. GEWENST AANTAL RAAMCONTRACTANTEN

De gemeente Groningen is voornemens om met een vijftal partijen een raamcontract af te sluiten. Is dit, gezien het (voorlopige) faseringsplan, een gepast aantal raamcontractanten?

Zo nee: waarom niet en welk aantal acht u passend?

2. BUNDELEN VAN WERKZAAMHEDEN

De gemeente Groningen is voornemens om een vijftal partijen meerjarig te contracteren voor één perceel (één raamovereenkomst), waarbij de vijf aannemers ieder alle verschillende disciplines in huis hebben (of (deels) kunnen coördineren door middel van de inzet van gespecialiseerde onderaannemers), zoals bijvoorbeeld het uitvoeren van grondwerkzaamheden (het bouw- en woonrijp maken), maar ook groenwerkzaamheden (o.a. planten van bomen, groenvakken, wadi's, aanleg ecologische groenzone, etc.) en kunstwerken. Hoe kijkt u aan tegen deze beoogde opzet? Is dit werkbaar en interessant voor u?

3. SAMENHANG (DEEL)OPDRACHTEN

Doordat de gemeente Groningen voornemens is de deelgebieden Noord en Centrum op te delen in verschillende faseringen en/of (deel)opdrachten, is het mogelijk dat opdrachten een onderlinge samenhang hebben. Denk bijvoorbeeld aan: aannemer B moet het werk van aannemer A afmaken (verschillende deelopdrachten die elkaar in tijd opvolgen). Is dit een belemmering in de uitvoering en waarom?

4. PRESTATIEMETING

De gemeente Groningen is voornemens gebruik te maken van prestatiemetingen, conform de CROW-methodiek. Hierbij willen we een ondergrens hanteren om in aanmerking te komen voor de nadere opdrachten voortvloeiend uit de raamovereenkomst. Hoe kijkt u aan tegen het gebruik van prestatiemetingen binnen een meerjarige raamovereenkomst?

5. INZET ELEKTRISCHE VOERTUIGEN EN MATERIEEL

Welke kansen, mogelijkheden en belemmeringen ziet u met betrekking tot de inzet van elektrische en/of emissieloze voertuigen en materieel?

6. OVERIGE

Zijn er overige zaken die u ons mee wilt geven in het kader van deze aanbesteding?

7. INTERESSE

Bent u geïnteresseerd in deze opdracht?

Zo ja; wat spreekt u aan?

Zo nee; waarom niet?