



Marktconsultatie gemeente Amsterdam

Aannemer voor locaties Makerskade, Meerkerkdreef en Toetsenbordweg in het TWO – programma

Beste geïnteresseerde marktpartij,

Hierbij nodigen wij u graag uit om deel te nemen aan de marktconsultatie over 3 nieuwbouwprojecten voor locaties Makerskade, Meerkerkdreef en Toetsenbordweg in het TWO – programma

Inhoudsopgave

Dit marktconsultatiedocument bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Inleiding en doelstelling
- B. Doelgroep voor deze marktconsultatie
- C. Opdrachtgevers en betrokken partijen
- D. Project
- E. Randvoorwaarden en uitgangspunten
- F. Schriftelijke vragenlijst
- G. Processtappen en planning
- H. Voorwaarden marktconsultatie

Bijlagen

- Vragenlijst marktconsultatie

A. Inleiding en doelstellingen

Sinds november 2019 is het cluster Stadsbeheer met daarin de drie directies Afval en Grondstoffen (A&G), Stadswerken en Toezicht en Handhaving in de Openbare Ruimte (THOR) van start gegaan. Het cluster Stadsbeheer bundelt een belangrijk deel van de uitvoerende werkzaamheden in de openbare ruimte. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie uit het Bestuurlijk Kompas om de 'uitvoering op 1' te zetten en kan op een nog effectievere wijze worden (samen)gewerkt. Het nieuwe cluster heeft een belangrijke rol in het leefbaar houden van de stad. Als uitvoerende organisatie draagt het cluster bij aan een schone, hele, veilige en duurzame stad.

Om slagvaardig te kunnen werken zijn optimale uitvoeringslocaties noodzakelijk. Bij de vorming van het cluster Stadsbeheer bleek dat de huisvesting en de inrichting van de uitvoeringslocaties inefficiënt en kwalitatief ondermaats is. Ook voldoet de huidige inrichting niet aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Amsterdam. Daarom is de volgende opdracht om een business case op te stellen voor de verschillende Werven en overslagpunten.

Business case

Er zijn nu 37 uitvoeringslocaties. Met de uitvoering van het transitieplan komen 18 locaties vrij. Het gaat om drie huuropzeggingen, zes uitvoeringslocaties worden onderdeel van gebiedsontwikkelingen in de stad, en voor negen locaties is nog geen alternatieve bestemming gevonden. Vijftien uitvoeringslocaties blijven in de huidige vorm bestaan. Daarnaast worden vier locaties (grootschalig) verbouwd. Tot slot worden er twee nieuwe overslaglocaties gezocht naast de twee die nu al in ontwikkeling zijn: Toetsenbordweg en



IJburg. Aan het einde van het transitieplan hebben we 23 locaties.

Het transitieplan is één samenhangend geheel. De volgorde van nieuwbouw, verbouw en het afstoten van vastgoed is onderling afhankelijk. Door het samenbrengen van alle activiteiten van Afval en Grondstoffen (A&G) op vijf locaties ontstaat ruimte voor de andere organisatieonderdelen van het cluster Stadsbeheer om te optimaliseren en integreren. Het realiseren van vier overslagpunten voor afvoer van afval is een noodzakelijke voorwaarde.

De projecten die onder de voorgenomen aanbesteding vallen zijn: Makerskade op Strandeiland in IJburg, de Toetsenbordweg in Noord en de Meerkerkdreef in Zuid-Oost.

Deze projecten betreffen alle drie de nieuwbouw van een werflocatie op basis van een door het ontwerpteam opgesteld bestek.

De drie projecten lopen binnen het programma TWO enigszins gelijk op en hebben een vergelijkbaar programma waardoor het bundelen van de programma's onder één verantwoordelijk projectmanager logisch is. Vanuit inkoop wordt er in deze inkoopstrategie onderzocht of er één of meerdere aannemers gecontracteerd worden.

Alle drie de projecten zitten momenteel in de start van de ontwerpfase.

De aanbestedingen voor een gecombineerd ontwerpteam voor de Makerskade, Meerkerkdreef en Toetsenbordweg zijn begin 2025 afgerond.

Om marktpartijen tijdig te informeren over deze opgave, informatie in te winnen om de hierboven vermelde wijze van inkopen verder te verbeteren en een uitvraag tbv uitvoering te kunnen opstellen, organiseren wij een schriftelijke marktconsultatie.

Wij leggen u graag een aantal vragen voor (zie document in de bijlage) en wij stellen het zeer op prijs als u deze **uiterlijk 18 augustus 2025** schriftelijk wilt beantwoorden. Dit helpt ons om 1) onze ideeën te toetsen, 2) de inkoopstrategie aan te laten sluiten bij de mogelijkheden van de markt, 3) een passend(e) contract(vorm) te kiezen.

De gemeente Amsterdam heeft de volgende doelen geformuleerd voor de marktconsultatie:

1. Inzicht geven in dit project
2. Inzicht te verkrijgen in visies van (markt)partijen of initiatieven met motivering en onderbouwing of en zo ja onder welke condities marktpartijen geïnteresseerd zijn om in te schrijven.

De opdrachtgever (gemeente Amsterdam) heeft hiertoe vragen opgesteld die zij graag aan partijen wil voorleggen. De opdrachtgever neemt de resultaten van de marktconsultatie mee bij het verder bepalen van de inkoopwijze en legt die vast in een inkoopstrategie.

B. Doelgroep voor deze marktconsultatie

- Ingenieursbureaus (voor utiliteitsbouw) en adviseurs
- Aannemers (voor utiliteitsbouw)
- Combinaties van bovenstaande partijen

C. Opdrachtgevers en betrokken partijen



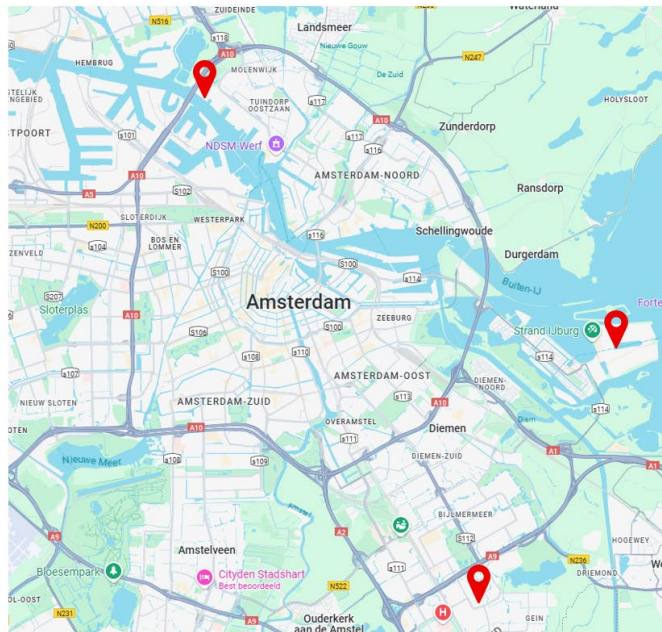
- De directie Gemeentelijk Vastgoed is als vertegenwoordiger van de gemeente Amsterdam (ambtelijk) opdrachtgever voor het ontwerp en de realisatie van deze 3 locaties.
- De directie Gemeentelijk Vastgoed wordt als vertegenwoordiger van de gemeente Amsterdam eigenaar en verhuurder van het nieuwe gebouwen.
- Grond en Ontwikkeling is als vertegenwoordiger van de gemeente Amsterdam opdrachtgever voor het stedenbouwkundige plan van IJburg
- Directies Stadswerken; Toezicht en handhaving en Afval en Grondstoffen worden gebruikers van deze locaties.



D. Project

Locaties

- Makerskade - IJburg
– THOR en SW
- Toetsenbordweg – Noord
– A&G
- Meerkerkdreef – Zuid-Oost
– A&G



E. Randvoorwaarden en uitgangspunten

A. Missie en visie op inkoop door de gemeente Amsterdam

- De missie 'eerlijk werk voor eerlijk geld';
- Focus op kwaliteit;
- Fysieke stad in topconditie.

B. Randvoorwaarden wet- en regelgeving

- Het gebouw zal aan alle relevante wet- en regelgeving en overige overheidsvoorschriften moeten voldoen,

De belangrijkste randvoorwaarden voor het project zijn:

- EG-richtlijn (2014-24-EU);
- Aanbestedingswet 2012, gewijzigd 2016;
- Aanbestedingsreglement Werken 2016;
- Gids Proportionaliteit;
- Nota Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam, versie 2, februari 2017.

- Meer informatie over het deze wet- en regelgeving is te vinden op:
<https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-opdrachten>;



C. Beschrijving gebouwen

De projecten die onder deze inkoopstrategie vallen zijn: Makerskade op Strandeiland in IJburg, de Toetsenbordweg in Noord en de Meerkerkdreef in Zuid-Oost.

Deze projecten betreffen alle drie de nieuwbouw van een werflocatie op basis van een door het ontwerpteam opgesteld bestek.

De drie projecten lopen binnen het programma TWO enigszins gelijk op en hebben een vergelijkbaar programma waardoor het bundelen van de programma's in 1 aanbesteding aannemelijk lijkt.

Voor het ontwerp van de drie projecten (Makerskade, Meerkerkdreef en Toetsenbordweg) is een gemeenschappelijk ontwerpteam gecontracteerd wat de ontwerpen voor alle drie de locaties deels parallel aan elkaar gaat ontwerpen.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor het contracteren van de uitvoerende partij(en):

- Eén procedure om te komen tot één aannemer die alle drie de projecten gaat uitvoeren
- Eén procedure met drie percelen om per project te komen tot een aannemer (waarbij meerder percelen naar één aannemer kunnen gaan).
- Twee procedures waarvan één met één perceel voor twee locaties en een voor één locatie
- Drie losse procedures voor de drie projecten om te komen tot drie aannemers.

D. Functies

- Makerskade: Werflocatie voor Stadwerken en THOR met inpandige stallinggarage, 2650 m2 (inclusief stallingsgarage)
- Toetsenbordweg: Werflocatie voor Afval & Grondstoffen met inrichting van buitenterrein, ca 1670 m2, exclusief terreininrichting
- Meerkerkdreef: Werflocatie voor Afval & Grondstoffen met inrichting van buitenterrein, ca 820 m2, exclusief terreininrichting
- Voor locatie Meerkerkdreef dient het bestaande pand gesloopt te worden.

De 3 projecten bestaat hoofdzakelijk uit utiliteitbouw en uit civiel- en grondwerk, het slopen van bestaande gebouw/ terrein en het realiseren van een nieuw gebouw en terrein met de gewenste faciliteiten.

F. Schriftelijke vragenlijst

De gemeente Amsterdam heeft dit document opgesteld met daarin een aantal vragen: zie vragenlijst in de bijlage. Aan de deelnemers van de marktconsultatie wordt gevraagd de vragen te beantwoorden en het ingevulde document in te dienen via de berichtenmodule van deze aanbestedingsomgeving op Mercell. Van de opbrengsten wordt een geanonimiseerd eindverslag gemaakt dat via Mercell openbaar wordt gemaakt. Tijdens de marktconsultatie worden geen toezeggingen worden gedaan over (vervolg)opdrachten; Er staat geen vergoeding tegenover de inspanningen of bijdragen van partijen met betrekking tot deze marktconsultatie. Als aanbestedende dienst neemt de gemeente de aanbestedingsregelgeving in acht, hetgeen impliceert dat zij overheidsopdrachten conform de regelgeving dient aan te besteden. Hierin past niet dat er vooraf toezeggingen aan een of verschillende partijen kunnen worden gedaan.

Optie: Persoonlijke gesprekken ronde

Afhankelijk van uw bedrijfsgegevens, ervaring en de inhoud van de van u ontvangen beantwoording van de vragenlijst bestaat de mogelijkheid dat de gemeente Amsterdam u uitnodigt voor een individueel



gesprek. U kunt hierbij aangeven dat, indien er sprake is van een gerechtvaardigd commercieel belang, uw informatie uit deze gesprekken niet extern mag worden gedeeld.



G. Processtappen en planning

Het vertrekpunt van deze marktconsultatie is de realisatie van 3 nieuwbouw-werven. Daarbij is op dit moment de exacte wijze van inkopen en de contractvorm nog niet bepaald. Deze marktconsultatie richt zich mede daarom op een bredere scope.

Procedure marktconsultatie	Datum
Publicatie marktconsultatie op Mercell	14 juli 2025
Sluiting termijn indienen antwoorden Schriftelijke vragenlijst	28 juli 2025
Publicatie verslag van marktconsultatie	Uiterlijk 18 augustus 2025

H. Voorwaarden marktconsultatie

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend;
2. Deelname aan de marktconsultatie brengt partijen ten opzichte van elkaar op geen enkele wijze in een bevoordeelde of benadeelde positie bij inkooptrajecten en aanbestedingen;
3. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt;
4. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
5. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
6. De gemeente Amsterdam is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie;
7. Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie;
8. Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging tot inschrijving op de (Europese) aanbesteding(en) voor het onderhavige project noch kunnen daaraan rechten worden ontleend;
9. De meerwaarde voor partijen die deelnemen aan deze marktconsultatie bestaat uit de invloed op de condities van het verdere aanbestedingsproces, niet op het verkrijgen van een voorsprong in informatie of relatie.

Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met bovengenoemde voorwaarden.

Contactgegevens

Correspondentie over deze marktconsultatie is uitsluitend mogelijk via de berichtenmodule binnen de aanbestedingsomgeving van deze aankondiging op Mercell. Wij kijken uit naar uw reactie!

Met vriendelijke groet,
Gemeente Amsterdam



Bijlage: vragenlijst marktconsultatie

Kies de voor u belangrijkste vragen en beantwoordt alleen deze.

	Vraag	Antwoorden
1.	Mogelijke inkooproutes tbv realisatie van gebouw	
1.1	Welke inkoopwijze voor deze opgave (denk aan Europees openbaar, niet-openbaar, prijsvraag, concurrentiegericht dialogoog of een andere vorm) acht u het meest passend voor deze opgave? En waarom?	
1.2	Wat heeft de voorkeur: een openbaar of niet openbaar inkooptraject (met andere woorden een procedure met of zonder voorafgaande selectie van de inschrijvers)?	
2.	Potentiële contractvorm en indeling in percelen	
	<i>De gemeente Amsterdam denkt nu aan twee procedures: Één procedure voor de Makerskade en één procedure met één perceel voor de Toetsenbordweg en Meerkerkdreef</i> <i>Beide procedures zitten boven de Europese drempelbedragen en worden dus Europees aanbesteed. Er wordt gekozen voor niet-openbaar om de kans dat partijen willen deelnemen te vergroten.</i> <i>Ten aanzien van disciplines is er in het project Makerskade een Bouwkundig en Installatietechnisch aannemer nodig. In de projecten Toetsenbordweg en Meerkerkdreef is een Bouwkundig, Installatietechnisch en Civiel (terrein) aannemer nodig.</i>	



	<i>Er wordt gedacht aan om de technische disciplines in beide procedures niet in percelen te verdelen omdat zo de coördinatie verantwoordelijkheid (ook financieel gezien) volledig bij de bouwkundig aannemer ligt.</i>	
2.1	Is een contractvorm, anders dan bovenstaande beoogde contractvorm en indeling in percelen gewenst? Zo ja, welke voordelen biedt dit? Zo nee, waarom niet?	
2.2	Is het wenselijk om de sloop van locatie Meerkerkdreef apart in een perceel onder te brengen, zo ja, welke voordelen biedt dit, zo nee, waarom niet.	
2.3	Wat zijn de belangrijkste succesfactoren en randvoorwaarden waar het gaat om de beoogde contractvorm en indeling in percelen?	
2.4	Wat zijn de belangrijkste succesfactoren en randvoorwaarden waar het gaat om de door u aanbevolen contractvorm?	
2.5	Wat zijn de belangrijkste onzekerheden voor u om te voorzien in de gevraagde uitvraag? Op welke wijze kunnen wij in de inrichting van de aanbesteding en de uitvraag bijdragen aan het verminderen van deze onzekerheden?	
3.	Interesse, marktbenadering (MerCell) en organisatievorm	
3.1	Met hoeveel interesse kijkt u naar deze opgave als mogelijke opdracht voor uw organisatie? En kunt u dat kort onderbouwen?	
3.2	Door wie kunnen specialistische adviseurs (installateur; constructeur), het beste gecontracteerd worden: de opdrachtgever of opdrachtnemer?	
3.3	Welke communicatiekanalen gebruikt uw bedrijf om marktontwikkelingen te volgen en potentiële opdrachten binnen te halen?	
3.4	Met welke samenwerkingsvorm zou u deze opgave benaderen? Uw huidige bedrijfsvorm? Of bijvoorbeeld een samenwerking op basis van een consortium of een ontwerpteam? Of een andere wijze?	
3.5	Wat is uw visie op risicobeheersing en -verdeling in bouwprojecten?	
3.6	Wat zijn voor u belemmeringen in samenwerking met publieke opdrachtgevers?	
3.7	Welke voorwaarden of selectiecriteria vindt u vaak onnodig belemmerend?	



4.	Procedure, planning en inschrijving	
4.1	Met welke gunningscriteria zouden we u kunnen uitdagen om zo goed mogelijk invulling te geven aan onze doelen (beschreven onder D)?	
4.2	Onder welke voorwaarden is tijdige oplevering haalbaar?	
4.3	Wat zijn volgens u realistische doorlooptijden voor dit type project?	
4.4	Als wij gaan werken met een prijsplafond, is dit wenselijk? En waar baseert u dit op?	
4.5	Met welk maximaal aantal inschrijvers zou u naar de gunningsfase willen gaan (3 of 5)?	
4.6	Er zal geselecteerd worden op basis van uitsluitingsgronden en indien nodig loting. Hoe staat u tegenover loting? Is dit een reden om niet in te schrijven?	
5.	Algemeen	
5.1	Op welke onderwerpen kunt u bijdragen aan de ontwikkeling en innovatie gedurende de contract uitnutting? Daarbij denkt de opdrachtgever onder andere aan levensduur van het gebouw, schoonmaak, duurzaamheid, inzetten van digitale tools.	
5.2	Waar ziet u kansen of knelpunten in de markt die opdrachtgevers vaak over het hoofd zien?	
5.3	Zijn er nog specifieke aspecten die u heeft gemist in deze marktconsultatie?	
5.4	Wat betreft de aanvraag van de omgevingsvergunning. Wilt u deze zelf aanvragen of gaat uw voorkeur er naar uit deze door/in samenwerking met de opdrachtgever (gemeente) wordt aangevraagd?	
5.5	Welke suggesties en adviezen heeft u verder voor ons?	
5.6	Staat u open voor een (individueel) vervolggesprek?	



Voorbehouden/disclaimer

Dit marktconsultatiedocument is geschreven om informatie van (markt)partijen te ontvangen inzake invulling en ontwikkeling van bovengenoemd project. De informatie wordt gebruikt als input voor een eventueel inkoop- en aanbestedingsproces. Dit document dient niet beschouwd te worden als onderdeel voor een aanbestedingsprocedure.

Het staat Gemeente Amsterdam vrij om:

- ▶ De opgenomen planning van de marktconsultatie, waar nodig, te wijzigen;
- ▶ Het traject van de marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
- ▶ Te besluiten uiteindelijk niet over te gaan tot aanbesteding van dit project.

Zorgvuldig

De informatie, ontvangen, van (markt)partijen wordt door de gemeente zorgvuldig behandeld. Bij terugkoppeling van de marktconsultatie aan partijen worden partijen geanonimiseerd benoemd.