

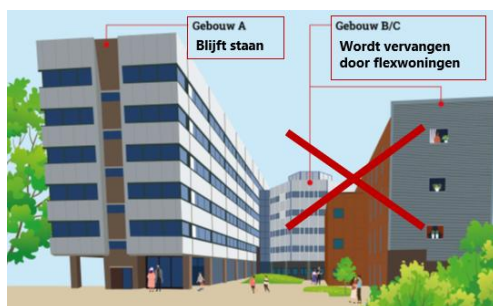
Marktconsultatie flexwoningen 12 december 2025

Doel:

Gemeente Alkmaar wil door middel van deze marktconsultatie peilen welke commerciële marktpartijen tijdig 24 flexwoningen kunnen leveren die voldoen aan vooraf gestelde technische specificaties en passend binnen een vastgestelde configuratie.

Toelichting:

Gemeente Alkmaar heeft in mei 2025 bouwdeel A van de Robonsbosweg 1 te Alkmaar in gebruik genomen voor de opvang van asielzoekers en Alkmaarse Statushouders. Bouwdeel B en C waren beoogd te transformeren naar zelfstandige units voor Alkmaarse Spoedzoekers. De gevels en binnenwanden van gebouw B en C voldoen - geheel onvoorzien - niet aan de brandveiligheidseisen, waardoor deze gebouwen niet zonder ingrijpende aanpassingen als woonvoorziening mogen dienen. Na onderzoek is gebleken dat sloop en nieuwbouw de beste optie is.



Huidige situatie

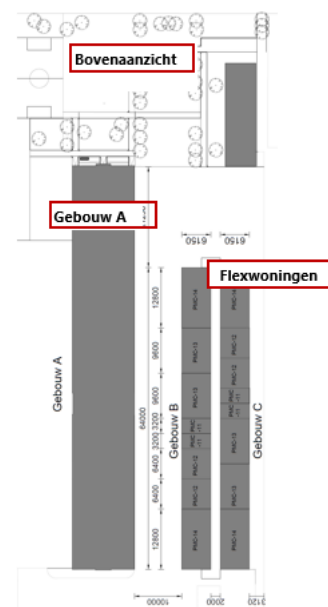


Nieuwe situatie (hier in galerij opstelling, wordt corridor)

Realisatie flexwoningen

Bestaande bouwdelen B/C worden gesloopt tot de fundering welke wordt hergebruikt. Hierop komt een rij van 24 flexwoningen met galerij te staan die Gemeente reeds heeft aangekocht. Echter is dit mogelijk niet voldoende waardoor Gemeente een 2^e rij van 24 flexwoningen overweegt aan te kopen. Deze rij dient aan te sluiten op de galerij van de 1^e rij flexwoningen om tot een corridor opstelling te komen en passend te zijn op de fundering.

In verband met beschikbare ruimte en brandoverslag ten opzichte van bouwdeel A, is de enige mogelijke opstelling een corridor opstelling. Indien de Raad besluit een 2^e rij woningen aan te schaffen, dan wil Gemeente de corridoropstelling in 1 x realiseren om de bouwtijd te verkorten en de overlast voor de bewoners van bouwdeel A zo klein mogelijk te houden.



Type en levering woningen

De basis is een 3D-woonunit. Deze unit bestaat uit een stalen draagconstructie die voorzien is van niet-constructieve wanden. Door de niet-constructieve wanden is een grote mate van flexibiliteit.

De units kunnen eenvoudig gestapeld worden tot 4 bouwlagen. Nagenoeg alles wordt geprefab, zodat de werkzaamheden op de bouwlocatie beperkt zijn tot een minimum.

De units voldoen aan de woonstandaard typen PMC-11 / PMC-12 / PMC-13 / PMC-14

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is minimaal 0,64

De levering omvat de volgende aantallen van de type woningen:

6 tijdelijke woningen van type PMC-11, 1 persoons, > 15 m² GO;

6 tijdelijke woningen van type PMC-12, 1 of 2 persoons, >30m² GO;

6 tijdelijke woningen van type PMC-13, kleine gezinnen, >45 m² GO;

6 tijdelijke woningen van type PMC-14, kleine gezinnen, >60m² GO

De maatvoering en indeling van de units en de galerij, zoals aangegeven op de bijlagen, dient aangehouden te worden. Met andere woorden, deze kan niet gewijzigd worden in verband met de plaatsing op de al voorbereide fundering en infrastructuur, de aansluitingen riool, water, elektra en data.

Als de peilmaat van de nieuwe modules afwijken, passen de vloeren, daken en wanden niet perfect. Dit leidt tot kieren, spanningen en onnodige krachten op de constructie, wat de structurele integriteit van de totale assemblage in gevaar brengt. Er kunnen plekken ontstaan waar water kan blijven staan, of waar aansluitingen niet goed afsluiten met lekkage, vochtproblemen en schimmelvorming tot gevolg.

Afwijkingen in de peilmaat kunnen betekenen dat het riool van de nieuwe modules niet correct aansluit of afvoert naar het bestaande rioolstelsel. Voor de leidingdoorvoeren heeft het tot gevolg dat de aansluitpunten van de leidingen niet overeenkomen met de aansluitpunten in de fundering.

Voor het comfort en de toegankelijkheid van de bewoners is het cruciaal dat de vloeren van de nieuwe woningen op dezelfde hoogte liggen als de vloeren van de bestaande woningen. Afwijkingen zorgen voor struikelgevaar of onwenselijke (en mogelijk onveilige) drempels tussen de modules. Dit is met name een probleem voor mensen met mobiliteitsproblemen.



Deel van de aangekochte flexwoningen, hier op andere locatie

Planning

April 2026 Sloop huidig bouwdeel B en C

Mei 2026 Grond bouwrijp maken, fundering aanhelen en nutsvoorzieningen neerleggen

September 2026 Transport en montage 24 reeds aangekochte woningen + 24 nieuwe woningen

Januari 2027 Opleveren woningen

Bijlagen

Gemeente verwijst naar de volgende bijlagen voor technische details.

- Bijlage A: BA0-1001_Situatie Bestaand
- Bijlage B: BA0-1101_Situatie Nieuw
- Bijlage C: BA0-2101_Plattegronden_Bg+1^e
- Bijlage D: BA0-2102_Plattegronden_2e+dak
- Bijlage E: BA0-3101_Gevelaanzichten+Doorsnedes
- Bijlage F: PVE van de reeds aangekochte flexwoningen
- Bijlage G: Overzicht toe te passen materialen
- Bijlage H: A2 details 1700-015
- Bijlage I: A2 details 1700-014
- Bijlage J: NCB Woonstandaard van de reeds aangekochte flexwoningen

Vragen

- Kunt u voldoen aan de gestelde technische specificaties met betrekking tot de afmetingen (breedte / diepte units), indeling, positie meterkast en peilmaten en aansluiting op reeds aanwezige galerij? Zo niet, kunt u bepaalde aanpassingen doen zodat dit wel haalbaar is en welke zijn dit?
- Kunt u aangeven op welke manier u adviseert de 2^e rij flexwoningen te plaatsen en aan te sluiten in samenwerking met de leverancier van de eerste rij flexwoningen? Hoe kijkt u aan tegen wie waarvoor verantwoordelijk zou moeten zijn in dit proces?
- Kunt u voldoen aan de gevraagde planning? Zo niet, welke planning is wel haalbaar?

Heeft u nog vragen?

Indien u vragen heeft over deze marktconsultatie kunt u die stellen via TenderNed.

Beantwoording marktconsultatie

De vragen die zijn gesteld in deze marktconsultatie kunt u beantwoorden door de antwoorden in een apart document te uploaden via TenderNed. U kunt ook een PDF document toevoegen. Mocht u nog meer relevante informatie hebben die u graag wilt meegeven dan bent u vrij dit toe te voegen.

Planning

Na publicatie op TenderNed hebben marktpartijen tot en met **5 januari 2026** om vragen te stellen. Deze worden **7 januari 2026** beantwoordt. U heeft tot en met **19 januari 2026 10.00 uur** om de antwoorden op TenderNed in te dienen.

Vervolg

Gemeente inventariseert de ingestuurde antwoorden in de week van 19 januari 2026 en besluit daarna hoe zij tot deze 24 nieuwe flexwoningen komt.

Rechten

Gemeente is afhankelijk van politieke besluitvorming of er een extra rij flexwoningen aangeschaft gaat worden. De marktconsultatie heeft een vrijblijvend karakter. Meedoen aan de marktoriëntatie verplicht nergens toe en er kunnen geen rechten aan ontleend kunnen worden.