



**Gemeente
Amsterdam**

Marktconsultatie SOK 3.0

Samenvatting Marktconsultatie

Samenwerkingsovereenkomst Verhardingen 3.0

1 Samenvatting Marktconsultatie

1.1 Inleiding

Op 23-1-2026 heeft de gemeente een marktconsultatiebijeenkomst georganiseerd. Hierbij waren 49 personen van 28 verschillende marktpartijen aanwezig. De gemeente heeft tijdens deze bijeenkomst een toelichting gegeven op de beoogde inrichting van de Samenwerkingsovereenkomsten 3.0 Verhardingen en de inrichting van de aanbesteding van deze raamovereenkomsten. Dit document bevat een samenvatting van de mondelinge en schriftelijke reflecties, vragen en antwoorden die tijdens respectievelijk na de bijeenkomst door de gemeente van de deelnemende marktpartijen zijn ontvangen. In deze samenvatting zijn geen namen personen of geïnteresseerde partijen vermeld. Op een aantal veel gestelde of belangrijke vragen zijn *in cursieve tekst* antwoorden van het projectteam van de gemeente opgenomen. De definitieve aanbestedingsdocumenten kunnen afwijken van de gepresenteerde inhoud tijdens de consultatiebijeenkomst en de hier gegeven antwoorden op de mondelinge en schriftelijke reacties van geïnteresseerde partijen.

De gemeente wil alle geïnteresseerde partijen die aanwezig zijn geweest en input hebben geleverd nadrukkelijk bedanken voor deelname aan de bijeenkomst en de schriftelijke reacties die nadien zijn ingediend. De gemeente behandelt de ingebrachte suggesties met zorg en zal deze waar mogelijk implementeren.

1.2 Vragen en antwoorden bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst heeft het projectteam een toelichting gegeven op de voorlopige uitgangspunten van de inkoopstrategie. Er zijn door de gemeente antwoorden gegeven met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- Er is een vraag gesteld over de Social Return verplichting van de SOK 3.0 in relatie tot de 11% AK en 3% winst. Het voorlopige uitgangspunt is dat voor de SOK 3.0 een uitvoeringspercentage Social Return van 2% wordt gehanteerd.
- Er is een vraag gesteld over het selectiecriterium in relatie tot gegadigden die in combinatie (samenwerkingsverband met andere gegadigde(n)) willen aanmelden. Er is dan immers geen sprake van één duurzaamheidsvisie maar een gedeelde ambitie. In de selectieleidraad zal beschreven worden hoe de visies van een aanmelding in een combinatie zullen worden beoordeeld.



- Tijdens de bijeenkomst ontstond een kort gesprek over duurzaamheid, circulariteit, emissieloos werken, laadproblematiek, hubs en faciliteiten. De gemeente heeft erkend dat aannemers bij verdere ontwikkeling afhankelijk zijn van gemeentelijke voorzieningen en dat het ontwikkelen van hublocaties en laadvoorzieningen in feite een interne aangelegenheid is. De gemeente zal zich inzetten om laadvoorzieningen en hubs te faciliteren maar kan hier momenteel geen beloftes in meegeven. De selectie- en gunningcriteria worden zodanig geformuleerd dat de meerwaarde alleen wordt toegekend op de zaken waarop de gegadigden zelf invloed op kunnen uitoefenen.
- Er zijn vragen gesteld over de toedeling van nadere overeenkomsten, in het bijzonder de voorwaarden waaronder de gemeente nadere overeenkomsten aan een andere SOK-aannemer dan de perceelhouder kan toekennen. Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat deze spelregels glashelder geformuleerd moeten worden om discussies te voorkomen aangezien het invloed heeft op de werkvoorraad van de aannemers. De gemeente neemt dit advies in acht en zal heldere voorwaarden hanteren welke in Samenwerkingsovereenkomst nader uitgewerkt worden.

1.3 Prijscomponent in de aanbestedingsprocedure

Tarievenlijsten

Tijdens de bijeenkomst heeft de gemeente de deelnemers gevraagd hun voorkeur te geven over de wijze waarop de tarievenlijsten in de SOK3.0 Verhandingen tot stand worden gebracht waarbij twee mogelijkheden zijn geschetst:

- 1) Stadsbrede tarievenlijsten die door de gemeente worden samengesteld waar alle aannemers zich aan dienen te committeren.
- 2) Aannemersspecifieke tarievenlijsten als onderdeel van de inschrijving bij de aanbesteding.

Bij de schriftelijke reactie was een duidelijke tweedeling in de voorkeuren zichtbaar. Een deel van de geïnteresseerde deelnemers geeft de voorkeur aan een door de gemeente opgestelde stadsbrede tarievenlijst (optie 1), terwijl anderen juist voorkeur hebben voor het uitvragen van tarieven bij de aanbesteding (optie 2).

Optie 1 – stadsbrede tarievenlijst	Optie 2 – Uitvragen van Tarieven
Meerdere partijen steunen optie 1 (stadsbrede tarievenlijst), mits marktconform tot stand gekomen op basis van informatie bij marktpartijen. Dit bevordert gelijkwaardigheid en voorkomt onderlinge discussies over tariefverschillen.	Een partij geeft de voorkeur aan het uitvragen van tarieven bij de aanbesteding, vanwege meer transparantie, duidelijkheid en de mogelijkheid voor inschrijvers om meerwaarde te bieden.
Een partij steunt een vaste stadsbrede uurtarievenlijst expliciet omwille van gelijkwaardigheid, bij SOK 2.0 hanteert elke	Er wordt gewezen op het risico van misinterpretatie bij een vaste lijst: als een



aannemer andere tarieven, wat leidt tot onduidelijkheid en ongelijkheid.	bepaald materieelstuk er niet op staat, kunnen discussies ontstaan.
Een partij adviseert twee separate tarievenlijsten: één voor asfalt en één voor elementen, vanwege de grote verschillen in materieel en personeel tussen de domeinen.	

Reactie Projectteam: *Het projectteam zal hier een gedegen afweging in maken en heeft momenteel een lichte voorkeur voor optie 1; het hanteren van een stadsbrede tarievenlijsten voor alle SOK-aannemers. Dit is o.a. gunstig voor de ontwikkeling van de normkosten. De gemeente zal zich inzetten om de zorgpunten met betrekking tot misinterpretatie, verschil elementen en asfalt en het mogelijk ontbreken van materieel zoveel mogelijk te mitigeren.*

Vast % AKWR

Een aantal partijen hebben opmerkingen gemaakt over de hoogte van de AKWR-percentages. De voorgestelde percentages in de presentatie (11% AK, 3% W&R) wordt door een enkele partij als ontoereikend beschouwd. Overige deelnemers die hebben gereageerd zijn positief.

Voorstanders / positief	Tegenstanders / negatief
Meerdere partijen kunnen zich vinden in een percentage van 14% AKWR. Dit wordt als reëel beschouwd.	Een partij stelt dat het W&R-percentage van 3% niet in verhouding staat tot de risicodragers in SOK 3.0. De scope wordt breder (o.a. riolering, groen, grondwerk, tijdelijke verkeersmaatregelen), en de integraliteit neemt toe, waardoor risico's juist groter worden. Een minimaal W&R-percentage van 5% wordt bepleit. Een partij stelt dat het niet mogelijk is een percentage te bepalen voor eenmalige kosten en uitvoeringskosten, omdat deze per deelopdracht sterk variëren.

Aanvullend: Meerdere partijen vragen aandacht voor een eerlijke indexatieregeling die lonen en materiaalkosten voldoende compenseert. Gesuggereerd wordt de CBS-index aan te passen naar een meer specifieke categorie (bijv. "Wegen met open verharding") of de risicoregeling toe te passen in plaats van een algemene CBS-index.

Reactie Projectteam: *Het projectteam overweegt nu om AKW&R vast te stellen op 14% zonder nadere onderverdeling.*



Voor wat betreft de relatie tussen de gedragen risico's en de integraliteit van de scope ziet de gemeente voornamelijk geen aanleiding om het percentage te verhogen of hier een variabele in aan te brengen. Voor alle onderdelen van het werk geldt dat deze onder de rechtsvoorwaarden van de UAV 2012 worden uitgevoerd waarbij de opdrachtgever overwegend risicodrager is.

1.4 Normkostentool

Meerdere partijen hebben opmerkingen gemaakt over de normkostentool:

- Een partij adviseert de normkostentool nadrukkelijk als hulpmiddel te positioneren en niet als dominant sturingsinstrument. Te rigide toepassing kan leiden tot defensief gedrag.
- Er wordt gepleit voor verschillende normkostenlijsten per gebiedstype: historische stad (binnen S100), binnenstedelijk (binnen ring A10), buitenwijk (buiten ring A10), en winkel-/horecagebied. Per type worden minimaal de gemiddelde prijs per m², het percentage eenmalige kosten en uitvoeringskosten inzichtelijk gemaakt.
- Een partij geeft aan dat de KPI's SMART omschreven moeten worden om onduidelijkheden te voorkomen; het is niet duidelijk wat de normkostentool inhoudt.

Reactie Projectteam: *Het projectteam zal binnenkort een opzet van de normkostentool opstellen, mogelijk in samenwerking met een extern ingenieurbureau. De verwachting is dat het framework van de normkostentool bij publicatie van de gunningsleidraad gereed is en de principes en processen dan gedeeld kunnen worden met de geselecteerde marktpartijen. Het vullen van de normkostentool zal naar verwachting een plaats krijgen in het gunningscriterium eerlijke prijs. De intenties van het projectteam liggen daarbij in lijn met de hiergenoemde suggesties. De normkostentool zal voornamelijk niet worden gebruikt als middel om de eerlijke prijs vast te stellen. Wel om richting te kunnen geven zodat projectleiders bij de gemeente en wellicht aannemers minder afhankelijk worden van kostendeskundigen en de administratieve last kan worden verlaagd. Bovendien is er de wens om de normkostentool ook te kunnen gebruiken voor budgettering bij de programmering van het (groot) onderhoud.*

1.5 Looptijd

Voorstanders / positief	Tegenstanders / negatief
Meerdere partijen beoordelen de looptijd van 8 jaar positief. Een partij vindt de duur een goed voorstel.	Een partij merkt op dat een lange looptijd ook een risico vormt voor marktpartijen die de aanbesteding niet gegund krijgen. Er is onduidelijkheid over de verlenging: de presentatietekst spreekt van 6+2 jaar, terwijl een figuur spreekt van 2 maal 2 jaar verlenging. Duidelijkheid wordt gevraagd.



	Een partij vraagt duidelijkheid of verlenging van het ene segment (asfalt) ook effect heeft op verlenging van het andere segment (elementen).
--	---

Reactie Projectteam: *Het projectteam gaat voorlopig uit van een looptijd van maximaal 6+2 jaar. In de figuur is een extra periode toegevoegd, aan het eind van jaar 4 wordt een besluit genomen over het wel of niet invoeren van de verlengingsclausule zodat er nog, in het geval er niet verlengd wordt, 2 jaar over is voor het organiseren van een aanbesteding. In beginsel staan de verlengingen van de segmenten los van elkaar, er bestaat een mogelijkheid dat het ene segment (asfalt perceel 1 t/m 8 of elementen perceel 9 t/m 12) wordt verlengd en het andere segment (asfalt of verhardingen) niet.*

Voor wat betreft het risico dat aannemers lange tijd buitenspel staan indien ze geen perceel verwerven geldt dat de SOK 3.0 niet de enige raamovereenkomst zal zijn voor wat betreft straatwerk en asfalt. De directie Grond & Ontwikkeling zal voor een aantal gebiedsontwikkelingen komende jaren gebruik blijven maken van separaat aan te besteden RAW-raamovereenkomsten waarbinnen eveneens aanzienlijke omzetten zullen worden weggezet.

1.6 MKB-toegankelijkheid

- Meerdere partijen waarschuwen dat de mogelijkheid voor asfaltaannemers (grootbedrijven) om door te schuiven naar de selectie voor elementenverhardingen de kansen voor MKB-bedrijven aanzienlijk verkleint. Grote asfaltpartijen hebben feitelijk twee kansen, terwijl het MKB er slechts één heeft.
- Een partij adviseert inschrijvers één duidelijke keuze te laten maken: óf asfalt óf elementenverhardingen.
- Een partij vraagt of de opdrachtgever zich ervan bewust is dat het verminderen van het aantal elementenpercelen het aantal MKB-bedrijven zal verminderen.

Reactie Projectteam: *Elke gegadigde, ongeacht omvang, heeft een gelijke kans om voor één of beide segmenten aan te melden. Doordat de selectie van het segment asfalt eerst wordt gedaan is er geen voordeel voor grote asfaltpartijen. Als zij worden geselecteerd voor het segment asfalt komen zij immers niet meer in aanmerking voor selectie van het segment elementverhardingen. Om dit te versterken overweegt het projectteam het aantal te selecteren gegadigden voor het segment asfalt te verhogen naar 7 of 8.*

1.7 KPI's en prestatiemetingen

- Een partij stelt voor KPI's te laten voorstellen door aannemers, waaruit de gemeente er 10 kan selecteren voor alle percelen. Samenwerking is meetbaar.



- Er wordt geadviseerd een KPI toe te voegen voor de inzet en belofte van emissievrij materieel en/of duurzaamheid.
- KPI's dienen SMART omschreven te worden tijdens de aanbestedingsprocedure om onduidelijkheden te voorkomen.
- Een partij acht het systeem van vaste KPI's beperkend: het laat inschrijvers weinig ruimte om eigen sterke punten te benutten.
- Het systeem van ranking met bijbehorende prestatiebonussen (zoals LinkedIn-posts) wordt door een partij als demotiverend en te competitief beschouwd. Periodiek gezamenlijk delen van lessons learned wordt als alternatief voorgesteld, ter bevordering van integraal samenwerken.

Reactie Projectteam: *Het projectteam overweegt om een beperkt aantal KPI's voor te schrijven uniform voor alle aannemers, met nuance verschillen tussen segmenten asfalt en elementen. Het projectteam gaat in de aankomende periode verder met het uitwerken van de KPI's, ranking en eventuele prestatiebonussen en zal de genoemde punten in overweging nemen bij de nadere uitwerking.*

1.8 Aanbestedingsprocedure

- Er wordt geadviseerd minimaal twee rondes voor vragen (nota van inlichtingen) mogelijk te maken.
- Een partij wijst op het risico van een informatievoorsprong voor partijen die al eerder deelnamen aan SOK 1.0 en 2.0. Gevraagd wordt om een transparante en volledig uitgewerkte uitvraag, inclusief knelpunten uit vorige contracten.
- Een partij verzoekt een inschrijvingsvergoeding toe te passen, gezien de verwachte omvang van de uitvraag (visiedocument in selectiefase, diverse prijzen en plannen in gunningsfase).
- De aanbestedingsplanning wordt positief beoordeeld; er is ruimte voor verbetering door robuustere planning en eerdere betrokkenheid.
- Er wordt aandacht gevraagd voor het gebruik van AI door marktpartijen: de gemeente wordt gevraagd kaders te stellen voor AI-inzet en toestemming te verlenen voor gebruik van gemeentelijke data.
- Een partij vraagt bij publicatie goed te letten op gevraagde vaardigheden en certificaten, zodat niet-relevante eisen in de uitvraag worden vermeden.

Reactie Projectteam: *Het projectteam is voornemens om de periode tussen vraag en antwoord zoveel mogelijk te beperken. Er zullen in de selectie en gunningsfase zodoende meerdere nota's worden gepubliceerd. Het projectteam onderkent het risico dat er een informatie achterstand ontstaat bij aannemers die momenteel niet aan SOK deelnemen. Het projectteam wil dit ondervangen door brede informatieverstrekking en het organiseren van deze marktconsultatie. Overigens zal de overeenkomst op veel onderdelen volledig nieuw van opzet zijn en worden de criteria in de leidraden beschreven vanuit de beoogde doelstellingen e.d. Het projectteam is bovendien voornemens de concept samenwerkingsovereenkomst en de Handreiking SOK3.0 met de werkwijzen en processen van*



de SOK 3.0 al bij de selectiefase te publiceren zodat er ruim gelegenheid is om in te lezen en vragen te stellen.

Met betrekking tot AI en de gevraagde certificaten kan het projectteam op dit moment geen uitsluitel geven, hier dient nog nader onderzoek op plaats te vinden.

1.9 Selectiecriteria

- Selectie criterium 1: Gevraagd wordt om verduidelijking van de puntentoekenning per referentieproject. Voorstel: per type werkzaamheden (riolering, boomgroeiplaatsen, beplanting etc.) één punt toekennen, max. 5 punten bij volledigheid.
- Referentieprojecten: een partij adviseert dat ook tussentijdse opleveringen/deelopleveringen mogen worden aangedragen. Een andere partij adviseert een maximumleeftijd van 5 jaar voor referentieprojecten.
- Selectie criterium 2: Beoordelingsprocedure en -methodiek dienen te worden verduidelijkt (beoordelingskader, weging, scoring). Voorstel voor omvang visiedocument: 4 pagina's, lettergrootte 10, lettertype Arial.
- Een partij stelt voor in de selectiefase ook een eis of criterium op te nemen waaruit de gegadigde voldoende ervaring met innovatie en digitalisering aantoont.
- Er wordt gepleit voor een verduidelijkingsgesprek ook in de selectieprocedure, niet alleen in de gunningsfase, met name voor criterium 2 (duurzaamheidsvisie).
- SCL-niveau: een partij adviseert minimaal SCL-trede 3 te eisen van alle inschrijvers, gezien de complexe stedelijke omgeving en de lange looptijd van 8 jaar.

Reactie Projectteam: *Het projectteam overweegt om selectie criterium 1 (integraal werken) te laten vervallen. Er zal een concrete beoordelingsmethodiek worden gedeeld voor de uiteindelijke selectiecriteria. In de selectiefase zal waarschijnlijk geen verduidelijkingsgesprek gehanteerd worden. Wel komt er waarschijnlijk een mogelijkheid voor de beoordelingscommissie om schriftelijk verduidelijkingsvragen te stellen op de stukken die voor de aanmelding in de selectiefase worden ingediend. Het projectteam overweegt om SCL-trede niveau 3 te hanteren als geschiktheidseis.*

1.10 Verduidelijking inschrijving

- Het verduidelijkingsgesprek (art. 3.36 ARW2026) wordt positief ontvangen door meerdere partijen.
- Er wordt gevraagd duidelijkheid te geven of alle inschrijvers worden gesproken vóór de gunning, of alleen bij vragen.
- Een partij adviseert een maximum aan te geven hoeveel punten de beoordeling na het verduidelijkingsgesprek naar boven of beneden kan worden bijgesteld (voorstel: max. 1 punt in beide richtingen).
- Er wordt gevraagd in de aanbestedingsplanning op te nemen wanneer het verduidelijkingsgesprek plaatsvindt.



Reactie Projectteam: *Alle inschrijvers die een geldige inschrijving hebben gedaan worden in beginsel uitgenodigd voor het verduidelijkingsgesprek. Het voorstel van maximaal 1 punt naar boven of beneden bijstellen wordt positief ontvangen door het projectteam. Het gesprek ter verduidelijking zal in de aanbestedingsplanning worden opgenomen.*

1.11 Reactie Groenaannemers

Meerdere groenaannemers hebben gereageerd op het voornemen om boomgroeiplaatsen en beplantingen op te nemen in de SOK 3.0. Hun standpunt is eenduidig en kritisch.

- Groenaannemers adviseren unaniem: bomen en beplanting niet toe te voegen aan de SOK 3.0. De aanleg en instandhouding vraagt om specifieke vakkennis en meerjarige verantwoordelijkheid die niet bij civiele aannemers liggen.
- Er is al ca. 7 jaar sprake van een goed functionerende samenwerking via aparte raamovereenkomsten. Integratie in de SOK wordt beschouwd als een stap terug naar 2018.
- Zorgen over kwaliteitsbewaking: directie 'grijs' kan de kwaliteit van groene elementen niet voldoende beoordelen en bewaken. Het Handboek Puccini wordt dan niet correct toegepast.
- Nazorg en garantieverplichtingen (3-4 jaar) voor bomen en beplanting zijn ongeschikt voor civiele aannemers.
- Voorstel: als groen toch wordt opgenomen, dan als coördinatieverplichting: de SOK-aannemer krijgt contacten en kan zelfstandig afspraken maken met de groenaannemer, waarbij het risico bij de opdrachtgever ligt bij niet nakomen.
- De samenwerking kan worden versterkt door de projectleider van de groenaannemer al bij aanvang van het project aan te laten haken bij het projectteam.

Reactie Projectteam: *Het projectteam neemt deze feedback serieus en overweegt om hier terug te vallen op een uitgebreidere coördinatieverplichting voor de SOK-aannemer. Het projectteam gaat de komende periode nog extra onderzoek doen naar de impact van het integraal opnemen van de boomgroeiplaatsen en de effecten op de nazorg.*