

Marktconsultatiedocument Renovatie brandweerkazerne Victor

ten behoeve van Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland



Colofon:	
Projectleider:	Annelies van der Zwet
Datum:	23-02-2026
Versie:	1
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING EN BESCHRIJVING OPDRACHT	3
1.1 DE AANBESTEDENDE DIENST	3
1.2 DUURZAAMHEIDSAMBITIES	3
1.3 DE OPDRACHT	4
2. MARKTCONSULTATIE	6
2.1 DOEL	6
2.2 TENDERNED	6
2.3 PLANNING	6
2.4 DEELNEMERS	7
2.5 INDIENEN BEANTWOORDING	7
2.6 MARKTCONSULTATIE VERSLAG	7
3. MARKTCONSULTATIEVRAGEN	8
4. BIJLAGEN	9

1. Inleiding en beschrijving opdracht

Dit marktconsultatiedocument is opgesteld ten behoeve van de voorbereiding van de aanbesteding renovatie brandweerkazerne Victor.

1.1 De aanbestedende dienst

Amsterdam-Amstelland is een regio van één miljoen inwoners, vele duizenden forensen en miljoenen toeristen per jaar.

De Veiligheidsregio richt zich op het continu verhogen van veiligheid van de inwoners en bezoekers van de regio. Risico's worden beperkt en beheerst waar het kan. Incidenten en crises worden bestreden wanneer het moet. In Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (VrAA) werken zes gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, intensief samen. De brandweer, politie, Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio (GHOR), Openbaar Ministerie, crisisteams en centralisten bundelen hun krachten. Afzonderlijk heeft iedereen zijn specialisme en blijft verantwoordelijk voor zijn eigen taken. Samen zijn ze verantwoordelijk voor rampenbestrijding en crisisbeheersing en de veiligheid in regio Amsterdam-Amstelland.

De Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (VrAA) neemt verantwoordelijkheid voor haar maatschappelijke rol en voorbeeldfunctie binnen de regio. Vanuit deze verantwoordelijkheid werkt de VrAA aan een toekomstbestendige, veilige en duurzame organisatie, met respect voor mens, natuur en milieu.

Brandweer Amsterdam-Amstelland (BAA) vormt een groot onderdeel van VrAA en houdt zich naast zijn taken in de netwerkorganisatie primair bezig met het redden van mens en dier, bestrijden van brand, verlenen van hulp bij ongevallen en vergroten van veiligheidsbewustzijn; voorkomen blijft beter dan genezen. In regio Amsterdam-Amstelland wordt daar met ongeveer 500 beroeps brandweermensen, 290 vrijwilligers en 280 stafmedewerkers dag in dag uit aan gewerkt.

Meer informatie over de veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland treft u aan op:

www.veiligheidsregioaa.nl

Meer informatie over de brandweer Amsterdam-Amstelland treft u aan op:

www.brandweer.nl/amsterdamamstelland

1.2 Duurzaamheidsambities

1.2.1 Visie

Voor de VrAA is duurzaamheid geen afzonderlijk thema, maar een vast onderdeel van de manier waarop de organisatie werkt en besluiten neemt. Bij de ontwikkeling en het beheer van gebouwen, de inzet van materieel en voertuigen, bij inkoop en aanbestedingen en in de dagelijkse uitvoering van taken maakt de VrAA bewuste keuzes die bijdragen aan een verantwoorde omgang met energie, materialen en de leefomgeving.

Door duurzaamheid structureel te verankeren in de organisatie borgt de VrAA dat zij haar primaire taak, het zorgen voor veiligheid in de regio, ook op lange termijn effectief, betrouwbaar en maatschappelijk verantwoord kan blijven uitvoeren.

1.2.2 Ambitie

VrAA sluit aan bij de nationale en sectorale duurzaamheidsambities en vertaalt deze naar de eigen organisatiecontext.

De VrAA heeft de ambitie om haar organisatie stapsgewijs te ontwikkelen tot een duurzame veiligheidsorganisatie die:

- Haar CO₂-uitstoot structureel vermindert;
- Verantwoord omgaat met energie, materieel en grondstoffen;
- Circulaire principes toepast bij vastgoed, materieel en inkoop;
- Duurzaamheid zichtbaar verankert in beleid, besluitvorming en uitvoering.

De VrAA werkt hiermee toe naar een organisatie die op lange termijn klimaatbewust en circulair opereert, passend binnen de landelijke doelstelling voor 2050.

1.3 De opdracht

1.3.1 Onderwerp

Kazerne Victor is geopend in 1912. Het gebouw bestond oorspronkelijk uit een brandweerkazerne en een woongedeelte. In de huidige situatie is het gehele gebouw brandweerkazerne. Door de jaren heen heeft het pand diverse indelingen gehad. Sporen hiervan zijn door het hele pand zichtbaar. Gedurende de jaren zijn er diverse oorspronkelijke elementen in het gebouw bewaard gebleven. Binnen bevinden zich deze voornamelijk op de begaande grond en de eerste verdieping. Het gebouw heeft het bijzonder welstandsniveau orde 2. Specifieke informatie is met deze link op te halen: [Criteria zoeken - Commissie Omgevingskwaliteit](#)

In de huidige staat van het gebouw voldoet het niet aan de wet- en regelgeving. Daarnaast sluit het niet meer aan bij de behoefte van de gebruikers.

Na de renovatie is brandweerkazerne Victor een moderne brandweerkazerne waarmee we voldoen aan de wet- en regelgeving en de gebruikersbehoefte waarbij de historische waarde van het pand bewaard blijft. Van haar huidige energielabel G gaat de brandweerkazerne naar minimaal energielabel A.

De VrAA hecht grote waarde aan het behoud van de historie van het pand. Oorspronkelijke elementen worden gerestaureerd, teruggebracht in originele staat waar mogelijk.

De brandweerkazerne is gelegen op de hoek van de Dapperstraat en de Domselaerstraat. Het naast gelegen gebouw is een middelbare school. De voorgevel en zijgevel zijn direct aan de openbare ruimte gelegen. Het pand heeft een klein achter terrein bereikbaar via een hek aan de Domselaerstraat. Tijdens de bouwfase biedt dit de mogelijkheid voor een kleine bouwplaats op eigen terrein. De noodroute van de naastgelegen middelbare school loopt over dit terrein.

Gedurende de bouwfase zal dit gehandhaafd blijven. Het gebouw heeft vier verdiepingen met op de tweede verdieping een dakterras en op het achter terrein een bijgebouw en een fietsenstalling.

Klik op de *onderstaande link* voor een sfeerbeeld van de historische brandweerkazerne Victor.

[Vlog brandweerkazerne Victor](#)

De kazerne heeft een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 685 m². Met een externe BVO van 26 m². In bijlage 1 tot en met 4 vindt u tekeningen van de huidige indeling, plattegronden in schetsontwerp en impressies van de heringerichte brandweerkazerne na renovatie.

Ten behoeve van het project wordt er door een architect een Voorlopig ontwerp opgesteld. Dit voorlopig ontwerp dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking en realisatie van het project in bouwteam.

Gedurende de renovatie van de brandweerkazerne is deze buiten gebruik. De tijdelijke brandweerkazerne bevindt zich gedurende de renovatie op een externe locatie.

1.3.2 Scope

Binnen de scope van de opdracht vallen:

- Bouwkundige werkzaamheden in het pand;
 - Inclusief afwerking zoals; vloeren, wandafwerking en plafonds.
- Bouwkundige werkzaamheden aan de buitengevel ter verbetering van het binnenklimaat;
- Elektrotechnische en werktuigbouwkundige werkzaamheden.

Buiten de scope van de opdracht vallen:

- Renovatie buitengevel;
- Niet nagelvaste inrichtingszaken;
- Plaatsen en installeren van de keuken;
- Tijdelijke kazerne.

1.3.3 Aanbestedingsstrategie

VrAA is voornemens om het project in twee percelen aan te besteden, te weten:

- Perceel 1 Bouw
- Perceel 2 E&W

Waarbij de coördinatie verplichting bij de inschrijver van perceel 1 komt te liggen.

VrAA heeft de onderstaande (globale) mijlpalen/ planning voor ogen.

Start aanbestedingsprocedure	Q2/Q3 2026
Start realisatie	Q3/Q4 2027
Ingebruikname brandweerkazerne	Q3/Q4 2028

2. Marktconsultatie

2.1 Doel

De doelstelling van deze marktconsultatie is het inventariseren van de mogelijkheden in de markt in relatie tot de visie en ambitie van VrAA.

Door middel van de marktconsultatie wil VrAA;

- Inzicht krijgen in de gewenste aanbestedingsprocedure voor de renovatie van de kazerne;
- Inzicht krijgen in de gewenste ontwerpfase bij aanvang bouwteam;
- Risico's en kansen identificeren;
- De marktinteresse peilen;
- Een realistische en haalbare strategie bepalen.

Daarnaast wordt onderzocht hoe de aanbesteding aantrekkelijk en realistisch kan worden ingericht, zodat voldoende marktpartijen zich inschrijven en de uitvoering binnen planning en budget verloopt. Op basis van de uitkomsten kan VrAA een passende strategie bepalen die aansluit bij de huidige marktomstandigheden.

2.2 TenderNed

De gehele marktconsultatie verloopt in het kader van de administratieve lastenverlichtingen volledig digitaal via het online platform van TenderNed.

De contactpersoon voor deze marktconsultatie is Fenna de Jong. De contactpersoon is bereikbaar via de berichtenmodule van TenderNed.

Wij verzoeken u om enkel via TenderNed met de aangegeven contactpersoon te communiceren en géén contact op te nemen met andere medewerkers van/namens VrAA aangaande deze marktconsultatie en/of de aanbesteding die daarop volgt.

2.3 Planning

VrAA behoudt zich het recht voor eenzijdig wijzigingen aan te brengen c.q. van de planning af te wijken. Een dergelijke aanpassing wordt gecommuniceerd via een bericht via TenderNed en verwerkt in de planning op TenderNed.

Voor deze marktconsultatie wordt de volgende planning gehanteerd:

Activiteit	Planning
Verzending marktconsultatiedocument	Maandag 23 februari 2026
Sluiting indienen beantwoording	Maandag 16 maart 2026 vóór 12:00 uur
Uitnodiging toelichtende gesprekken	Dinsdag 17 maart 2026
Eventuele toelichtende gesprekken	Maandag 23 maart 2026 tussen 10:00 – 15:00 uur
Publicatie aanbesteding	Medio 2026

2.4 Deelnemers

Deelnemers worden nadrukkelijk uitgenodigd onderwerpen c.q. informatie die gemist worden en die kunnen bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige aanbesteding aan te dragen. VrAA bepaald of een voorgesteld onderwerp c.q. informatie al dan niet wordt toegevoegd aan het marktconsultatieverslag.

De procedure van de marktconsultatie is in onderstaande paragraaf beschreven.

2.5 Indienen beantwoording

Deelnemers dienen uiterlijk op de in de planning aangegeven datum en tijdstip de antwoorden op de vragen in het marktconsultatiedocument middels het antwoordformulier (bijlage 5) in te dienen via TenderNed.

Toelichtende gesprekken

Een selectie van de marktpartijen die tijdig gereageerd hebben kunnen vervolgens in de gelegenheid worden gesteld de ingediende antwoorden mondeling toe te lichten, waarbij VrAA de mogelijkheid heeft nadere vragen te stellen over de gegeven antwoorden. Deze gesprekken worden één op één gevoerd met de marktpartijen op Galwin 3 te Amsterdam of online via Teams.

Bevindingen

De bevindingen van de marktconsultatie worden naar inzicht van VrAA gebruikt ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsstrategie en de aanbestedingstukken.

2.6 Marktconsultatie verslag

Een geanonimiseerde samenvatting van de informatie voortkomend uit de marktconsultatie wordt gepubliceerd op TenderNed en zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van een aanbesteding, als VrAA daartoe besluit.

Uitgesloten van vermelding in de samenvatting zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke antwoorden of oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van VrAA. Indien informatie niet publiekelijk gedeeld kan worden, ook wanneer dit geanonimiseerd is, dan dient dit kenbaar gemaakt te worden in het daartoe bestemde veld in de vragenlijst.

3. Marktconsultatievragen

In bijlage 5 zijn de marktconsultatievragen beschreven. Deelnemer wordt verzocht deze vragen schriftelijk te beantwoorden en in te dienen in de vorm van een **Word**-document.

Graag zien wij in de beantwoording van elke vraag:

- Een onderbouwing (waarom),
- Middels al uitgevoerde projecten/ voorbeelden,
- Met succesfactoren voor het behalen van de doelstellingen.

4. Bijlagen

Bijlage 1 Plattegronden indeling huidige kazerne Victor

Bijlage 2 Gevels huidige kazerne Victor

Bijlage 3 Doorsneden huidige kazerne Victor

Bijlage 4 Brandweerkazerne Victor – schetsontwerp en impressie

Bijlage 5 Antwoordformulier