

Marktconsultatie

“Wijkvernieuwing Merenwijk”



Kenmerk: A08.591.2026
Datum: 17 maart 2026
Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Doelstelling marktconsultatie	3
2. Beschrijving opdracht	4
2.1. Inleiding.....	4
2.2. Beknopte inhoud van de opdracht.....	5
3. Voorwaarden tot deelname aan de marktconsultatie	15
4. Marktconsultatie procedure	16
4.1. Planning	16
4.1. Communicatie tijdens de marktconsultatie	16
4.2. Nota van inlichtingen marktconsultatie.....	16
4.3. Vragenlijst marktconsultatie	17
4.4. Gespreksronde	19
4.5. Eindverslag marktconsultatie	19
5. Bijlagen.....	20

1. Inleiding

1.1. Algemeen

De gemeente Leiden heeft het voornemen een aanbesteding voor 'Duurzame Wijkvernieuwing Merenwijk' op te starten en organiseert ter voorbereiding hierop deze marktconsultatie. Het doel van de marktconsultatie is een beter inzicht te verkrijgen in markt- en brancheontwikkelingen en antwoorden te verkrijgen op specifieke vragen voor deze opdracht. Op deze manier wil de gemeente een realistisch beeld krijgen van de mogelijkheden voor deze opdracht, de contractvormen en ervoor zorgen dat de proportionaliteit in de aanbesteding geborgd wordt.

Graag nodigt de gemeente partijen uit die mogelijk geïnteresseerd zijn deel te nemen aan de toekomstige aanbesteding. Vanzelfsprekend worden de beginselen van transparantie, gelijkheid en non-discriminatie bij deze marktconsultatie in acht genomen.

1.2 Doelstelling marktconsultatie

Een marktconsultatie betreft een door de gemeente georganiseerde informatie-uitwisseling met marktpartijen over de voorgenomen opdracht. De gemeente Leiden beoogt met deze consultatie relevante inzichten uit de markt op te halen, zodat zij een realistische aanbesteding kan voorbereiden. Daarnaast stelt deze marktconsultatie de gemeente Leiden in staat om inzicht te verkrijgen in de mate waarin aanbieders, al dan niet in combinatie, invulling kunnen geven aan de behoefte van de gemeente Leiden.

Leeswijzer

Dit document beschrijft beknopt de inhoud van de voorgenomen opdracht, de wijze waarop de gemeente Leiden de marktconsultatie uitvoert en welke voorwaarden daarop van toepassing zijn. Deelname aan de marktconsultatie biedt partijen de mogelijkheid om vroegtijdig inzicht te verkrijgen in de uitgangspunten die de gemeente hanteert bij de inrichting van de aanbesteding en het op te stellen Programma van Eisen (PvE). De gemeente Leiden nodigt marktpartijen uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie en waardeert de bijdrage van partijen aan deze marktconsultatie zeer.

2. Beschrijving opdracht

2.1. Inleiding

Het projectgebied 'Merenwijk' ligt in Leiden Noord, met aan de noordzijde de Kagerplassen en een groenzone met golfbaan, aan de oostzijde de rivier de Zijl, aan de zuidzijde de Slaaghsloot en een groenzone met volkstuinen en sportpark, en tot slot aan de westzijde het spoor.



De aanleiding voor de wijkvernieuwing Merenwijk is het aanpassen van de riolering. Door de riolering aan te passen, ontstaat tegelijkertijd de mogelijkheid om de stad te wapenen tegen de gevolgen van de klimaatverandering ("klimaatadaptatie"), zowel ondergronds als bovengronds. Ook op het gebied van de energietransitie kunnen er gelijktijdig maatregelen worden genomen door ruimte te reserveren in de ondergrond voor de aanleg van een eventueel warmtenet.

Doelstelling(en) project

De doelstelling van het project is het aanpassen van riolering en verharding. Naast deze noodzakelijke werkzaamheden wordt binnen dit project ook de beheer- en beleidskaders en, indien gereed, het gebiedsprogramma meegenomen. Ook wordt er geanticipeerd op de energietransitie. De openbare ruimte van de wijk wordt daarnaast verduurzaamd en klimaatbestendig ingericht, met aandacht voor vergroening, ecologie en het vergroten van de biodiversiteit. Er wordt gewerkt volgens circulaire principes en met hergebruik van materialen.

De gemeente Leiden is, op dit moment, voornemens om een aanbesteding te starten en daartoe een raamovereenkomst met meerdere raamcontractpartners te sluiten. Binnen deze raamovereenkomst wordt per deelproject telkens een bouwteamovereenkomst gesloten waarna, bij het succesvol afronden van de bouwteamfase, een uitvoeringsovereenkomst wordt gesloten.

Doel van de marktconsultatie

De gemeente Leiden wil de mogelijkheden van de markt optimaal verkennen en luisteren naar aandachtspunten vanuit de markt. Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente Leiden:

1. Marktpartijen, voorafgaand aan het aanbestedingstraject, te informeren over de aard en omvang van de opgave, de wijze van aanbesteden en de hoofdoelstellingen van het project;
2. Te toetsen of de contractwijze past bij de opdracht en inzicht te verkrijgen in de aspecten die bij een meerjarige ontwerp- en uitvoeringsopgave mogelijk onderbelicht zijn en meer aandacht moeten krijgen;
3. Te verkennen welke factoren de interesse van marktpartijen voor het project kunnen vergroten.
4. Te verkennen welke factoren/voorwaarden door marktpartijen als risicovol worden gezien en hoe deze risico's kunnen worden beheerst.

De uitkomsten van de marktconsultatie worden door de gemeente Leiden benut om de aanbestedings- en contractstukken op passende wijze te kunnen opstellen met in achtneming van de meest actuele kennis uit de markt.

2.2. Beknopte inhoud van de opdracht

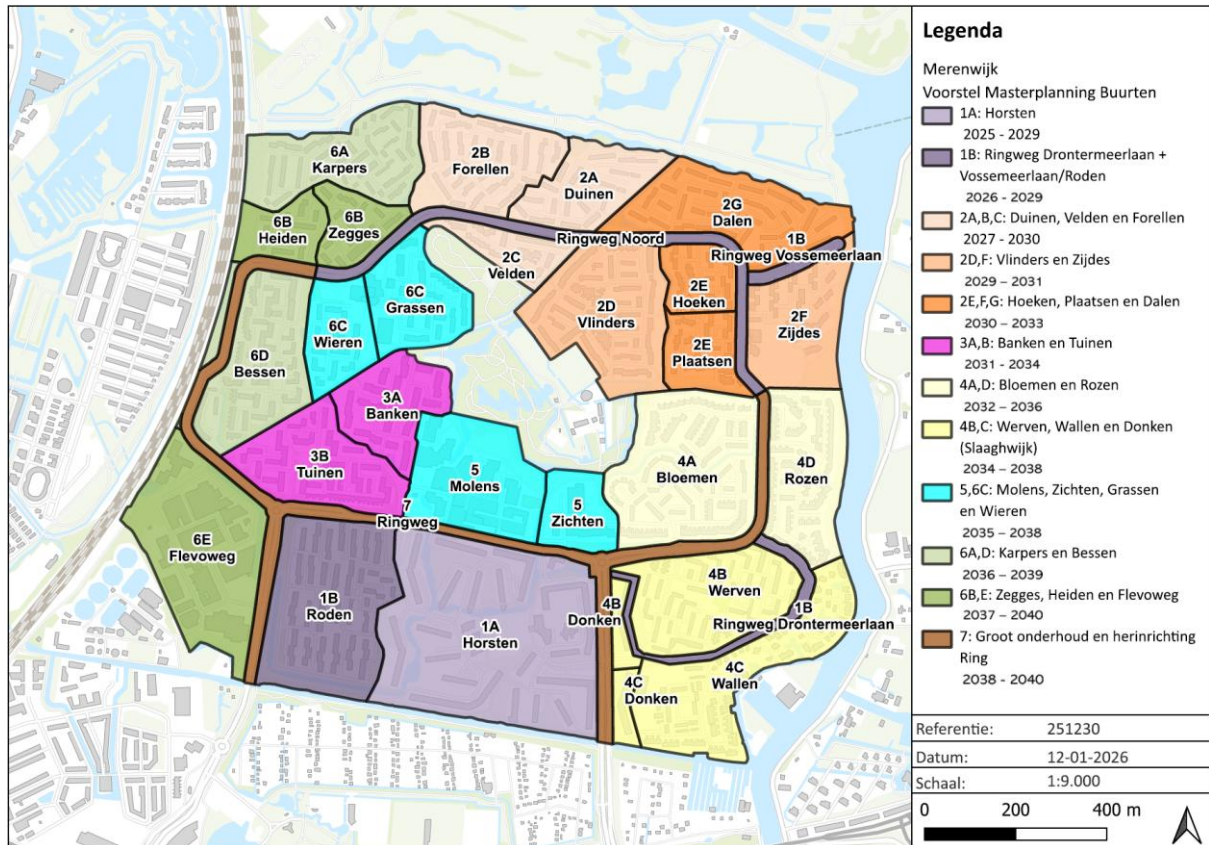
De wijkvernieuwing van de Merenwijk wordt integraal ingestoken met als doel de leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid en doorstroming te verbeteren. Naast de basisopgave op het gebied van riolering en verharding wordt de wijk klimaatbestendig gemaakt, vergroend, wordt de biodiversiteit vergroot, wordt geanticipeerd op de energietransitie en wordt de verkeersveiligheid in de wijk verbeterd.

Dit vraagt in het ontwerpproces een integrale afweging, zodat wordt geborgd dat:

- Het bestaande rioolstelsel wordt aangepast; fysieke gebreken worden hersteld, afvalwater en hemelwater worden waar mogelijk gescheiden en de klimaatbestendigheid tegen wateroverlast door hevige neerslag voldoet aan de klimaat adaptieve normen;
- De bestaande watergangen behouden blijven en waar mogelijk of noodzakelijk voor watercompensatie worden uitgebreid ten behoeve van extra waterberging;
- Voorzieningen worden aangebracht om het grondwaterpeil, waar nodig, te reguleren, onder andere door middel van een Drainage Infiltratie Transport riool;
- De verharding conform het handboek Openbare Ruimte wordt vervangen/herstraat/hergebruikt;
- De wijk wordt voorbereid op de energietransitie of de energietransitie wordt direct meegenomen (afhankelijk van de planning energietransitie);
- De openbare ruimte van perceelgrens tot perceelgrens klimaatadaptief wordt heringericht, waarbij zoveel mogelijk gewerkt wordt volgens circulaire principes;
- De inrichting voldoet aan de klimaat adaptieve normen en hittestress aantoonbaar wordt verminderd;
- De wijk wordt vergroend en de biodiversiteit wordt verbeterd;
- De verkeersveiligheid wordt verbeterd door toepassing van duurzaam veilige maatregelen en herinrichting van de straten;
- Bestaande en geplande (laad)plekken voor elektrische voertuigen, deelauto's, gehandicaptenparkeerplaatsen, algemene invalidenparkeerplaatsen en bushaltes in aantal worden gehandhaafd en worden opgenomen in het ontwerp;

- Er breed intern en extern draagvlak bestaan, doordat het integraal ontwerp is afgestemd met betrokken stakeholders, waaronder bewoners, belangengroepen, gebiedspartijen, winkeliers en woningcorporaties;
- De werkzaamheden binnen de beheer- en beleidskaders worden uitgevoerd.

Voor de ontwerp en uitvoeringsfasering is de Merenwijk opgedeeld in afzonderlijke buurten. De buurten worden “in een treintje” voorbereid en gerealiseerd. De oplevering van de laatste buurt dient in 2039 plaats te vinden. De wijkvernieuwing betreft dus een lange meerjarige opgave.



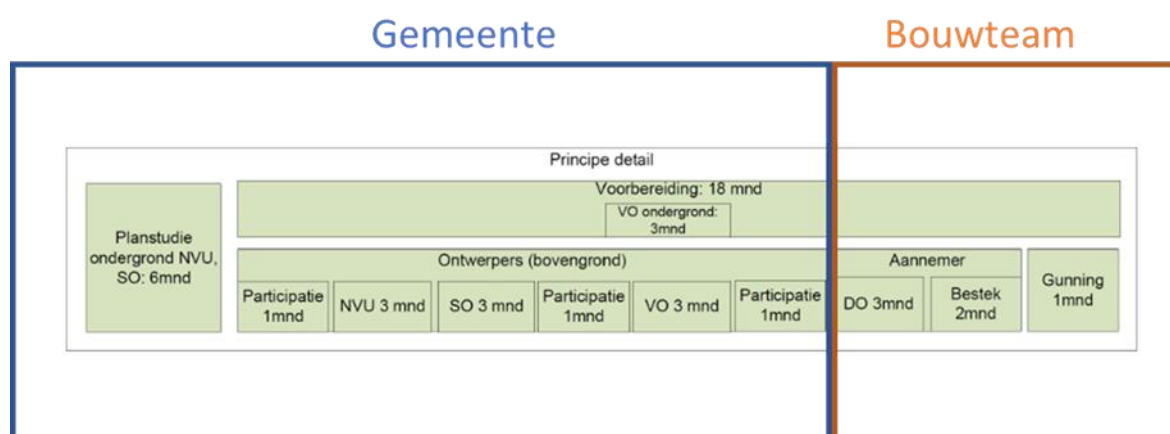
2.2.1. Ontwerpopgave

Het opstellen van het ontwerp vraagt een integrale benadering. Daartoe wordt door de gemeente een inventarisatie uitgevoerd van de aanwezige bomen en boomwortels, kabels en leidingen, eigendomsgrenzen, bodemonderzoek en overige ondergrondse objecten. Hiermee wordt inzicht verkregen in de beschikbare ruimte voor een eventueel warmtenet en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Door deze informatie te combineren met de ontwerpopgave van de bovengrondse maatregelen aan de verharding en het klimaatadaptief inrichten (aanleg wadi's, infiltratie regenwater in ondergrond, extra vergroenen) wordt duidelijk waar welke ruimte beschikbaar is.

Voorafgaand aan het ontwerpproces wordt door de gemeente een schouwronde georganiseerd met omwonenden en stakeholders. Daarnaast worden door de gemeente gedurende het schetsontwerp en het voorlopig ontwerp meedenksessies met de bewoners georganiseerd om te inventariseren wat de wensen en ideeën zijn voor de wijk. Zo borgen we dat de ontwerpen zowel technisch uitvoerbaar zijn en dat deze met de bewoners zijn besproken en voor hen herkenbaar zijn. Waar mogelijk en passend binnen de door de raad geformuleerde beleidsdoelen van vergroening, mobiliteit en leefbaarheid nemen we wensen uit de omgeving mee in de ontwerpen.

Vanaf het door de gemeente opgestelde voorlopig ontwerp voorziet de gemeente een belangrijke rol voor de markt, mede vanwege het meerjarige karakter van de opgave:

- Met de betrokkenheid van marktpartijen wordt (uitvoerings)kennis al in de ontwerpfase ingebracht;
- Door ervaringen per buurt te borgen kan deze ervaring worden ingezet bij de uitwerking van de daaropvolgende buurten in Merenwijk;
- Risico onvoorzien kan worden teruggebracht en prijzen, capaciteit en verdeling van verantwoordelijkheden kan al in een eerder stadium overeengekomen worden;
- Er ontstaat relatieopbouw en lerend vermogen bij opdrachtnemer en opdrachtgever door de langdurige samenwerking;
- Er is meer zekerheid om investeringen te doen door de garantie op werk voor een langere periode.



2.2.2. Uitvoering

Voor de wijkvernieuwing is de volgende opgave voor de uitvoering gedefinieerd:

2.2.1.1 Riolering

Op basis van de zorgtaken voor afvalwater en hemelwater wordt het huidige gemengde rioolstelsel aangepast. In het IWKP is opgenomen dat het huidige rioolstelsel wordt aangepast: Fysieke gebreken worden hersteld en het afvalwater en hemelwater worden zo veel mogelijk gescheiden. Ook wordt de capaciteit voor de verwerking van hemelwater verbeterd.

De opgave omvat grofweg het relinen van circa 28.192m¹ gemengd rioolsysteem (31.155-2.962 m¹) en de aanleg van circa (31.155m¹) Drainage Infiltratie Transport riool (DIT-riool). De huisaansluitingen zijn veelal gecombineerde collecteursaansluitingen, deze moeten mogelijk aangepast worden. Ook dienen (indien mogelijk) de hemelwaterafvoeren van de woningen aan de straatzijde afgekoppeld te worden.

2.2.1.2 Water

De Merenwijk is een polder met daaromheen (regionale) waterkeringen, die beschermen tegen overstromingen bij hoogwater in de omliggende boezemwatergangen. Deze keringen moeten beschermd worden, volgens de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het feit dat de Merenwijk een polder is betekent ook dat de wijk de wateropgave zelf zal moeten opvangen. Het waterschap staat uitbreiding van de gemaalcapaciteit over het algemeen niet toe om te voorkomen dat het boezemwatersysteem wordt overbelast in extreem natte periodes. Dit betekent dat het watersysteem in zijn geheel en in relatie tot klimaatverandering wordt doorgerekend en afwegingen moeten worden gemaakt welke maatregelen er op de korte en lange termijn voor zorgen dat de wijk droge voeten houdt en dat er geen tot beperkt schade optreedt bij extreme regenval.

De bestaande watergangen blijven behouden en worden, waar mogelijk en noodzakelijk voor watercompensatie, volgens de Waterschapsverordening Rijnland en het watertoetsspreekuur, uitgebreid voor extra waterberging.

2.2.1.3 Wegen

Nagenoeg alle verharding die in het openbaar gebied wordt heringericht en waar nodig wordt vervangen, dient te worden uitgevoerd volgens het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte. In totaal betreft het 419.493 m² aan verhardingen. De bestaande gebakken straatklinkers uit de rijbaan en de parkeervakken worden waar mogelijk hergebruikt in het nieuwe ontwerp, maar ook de overige materialen in de openbare ruimte dienen beschouwd te worden of deze hergebruikt kunnen worden vanuit het uitgangspunt om zo veel mogelijk circulair te werken.

2.2.1.4. Mobiliteit

Met de herinrichting dienen de maatregelen vanuit mobiliteit te worden meegenomen zodat de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en/of doorstroming worden verbeterd. Te denken valt o.a. aan maatregelen vanuit:

- Beleidsprogramma Fiets
- Parkeren
- Ruimte voor de Voetganger
- OV-infra

2.2.1.5. Energietransitie

Het project energietransitie is een separaat traject dat afstemming heeft met de duurzame wijkvernieuwing. Het is belangrijk dat in het ruimtelijk ontwerp van de duurzame wijkvernieuwing rekening wordt gehouden met ondergrondse en bovengrondse impact van het aardgasvrij maken van de wijk (bijvoorbeeld extra transformatorhuisjes, warmteoverdrachtstations, kabels, warmteleidingen). Daarnaast dient onderzocht te worden of het mogelijk is om overlast van aanlegwerkzaamheden in de wijk te beperken door in te zetten op een gecombineerde uitvoering met de duurzame wijkvernieuwing. De wijkvernieuwing voorziet in de ruimtereservering waarbij de planning van de vervangingsopgave leidend is. Het tijdsplan van de energietransitie dient hier realistisch op aan te sluiten.

2.2.1.6. Groen

Met de *Groene Kansenkaart* wordt invulling gegeven aan één van de ambities uit het beleidsakkoord 2022–2026 *‘Samenleven in Leiden’*. Doel is het vergroenen van versteende plekken in de stad, als bijdrage aan een klimaatbestendig, biodivers en zichtbaar groener Leiden.

2.2.1.7. Openbare verlichting

In de Merenwijk zijn nagenoeg alle armaturen al vervangen door LED. Hier is de vervangingsopgave nihil, dan wel aanstaande. Eventuele vervanging gaat in principe uit van 1-op-1 vervangingen, waarbij het gewenste lichtbeeld het uitgangspunt is. Het kan dus wel zo zijn dat er overgestapt wordt op een ander armatuur. Indien masten verplaatst moeten worden is het zinvol nieuwe masten te plaatsen als deze bij het moment van verplaatsen ouder zijn dan 30 jaar. In het algemeen moet verlichting voldoen aan het beleids- en beheerplan openbare verlichting.

2.2.1.8. Civiele kunstwerken en walkanten

Binnen de scope van de wijkvernieuwing wordt, waar mogelijk, het vergroenen/ natuurvriendelijk maken van walkanten meegenomen.

2.2.1.9. Straatmeubilair

Verouderd straatmeubilair binnen het project, zoals paaltjes en verkeersborden, wordt in het project vervangen. Bruikbaar straatmeubilair zal in het project, waar passend, in het nieuwe ontwerp worden hergebruikt.

2.2.1.10. Afvalinzameling

Binnen de wijkvernieuwing dient rekening gehouden te worden met o.a. het profiel van vrije ruimte voor de ondergrondse containers en transportroutes. De locaties, planning en routes dienen met de beheerder inzameling en reiniging afgestemd te worden.

2.2.1.11. Sport en spel

De Merenwijk is een wijk met een relatief lage sportparticipatie en beperkte tot geen sportvoorzieningen in de openbare ruimte. Het vernieuwen van de riolering en het aanpakken van de openbare ruimte biedt een kans om de openbare ruimte speel- en beweegvriendelijker te maken en inwoners uit te nodigen tot sporten en bewegen.

2.2.1.12. Archeologie

Erfgoed Leiden is betrokken bij de wijkverduurzaming en de opgave vanuit archeologie is het voldoen aan de wettelijke zorgplicht. De Merenwijk ligt grotendeels binnen een zone met een archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemverstoringen dieper dan 75 cm en over een oppervlak groter dan 2500 m² er sprake kan zijn van een vergunningplicht en dat archeologisch onderzoek verplicht is. Eventuele 'resten' dienen gedocumenteerd te worden.

2.2.1.13. K&L

Binnen het projectgebied zijn meerdere netbeheerders actief, waaronder Liander (gas en elektriciteit), Dunea (drinkwater), Vattenfall (warmtenet) en diverse glasvezelpartijen. Vanuit Liander lopen er programma's met een raakvlak in Merenwijk voor het verzwaren van het middenspanningsnet (Nu Rijnland; realisatie start 2027), aanpassingen laagspanningsnet (Buurtaanpak) en aanpassing hoofdtracé tussen Leiden Noord, Warmond en station Leiden Noord. Als het warmtenet doorgang vindt, kunnen er, afhankelijk van het technische ontwerp, aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Dunea heeft een vervangingsopgave in Merenwijk en wil binnen vijf jaar de waterleidingen vervangen als er sprake is van broze leidingen.. De werkzaamheden en planning van de nutspartijen dienen te worden afgestemd op de wijkvernieuwing.

2.2.3 Beoogde contractvorm

In voorgaande wijkvernieuwingen heeft de gemeente Leiden gewerkt volgens het traditionele ontwerpproces waarbij het ontwerp grotendeels intern of via een extern ingenieursbureau werd uitgewerkt tot een bestek, waarna aanbesteding plaatsvond op basis van een RAW-contract.

In de praktijk is gebleken dat deze werkwijze verschillende knelpunten kent:

- Er traden meerdere overdrachtsmomenten op tussen ontwerp en uitvoering;
- Optimalisaties in ontwerp en fasering worden te laat in het ontwerpproces ingebracht;
- Risico's werden in de aanbestedingsfase vaak defensief afgeprijsd;
- In de uitvoeringsfase ontstaan discussies over interpretaties, optimalisaties en meerwerk.

Tegen deze achtergrond, en vanwege de omvang van deze gehele opdracht, onderzoekt de gemeente Leiden voor de wijkvernieuwing Merenwijk de inzet van een meerjarige raamovereenkomst met bouwteamsystematiek. Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente marktpartijen vroegtijdig te informeren over deze voorgenomen aanpak en hen uit te nodigen om inhoudelijk mee te denken over de optimale inrichting daarvan.

2.2.3.1 Omvang, planning en looptijd

De gemeente Leiden verwacht dat de wijkvernieuwing Merenwijk zal bestaan uit ongeveer twaalf deelprojecten die gefaseerd worden uitgevoerd over een periode van 15 jaar. De exacte volgorde, planning en omvang per deelproject zijn afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming, participatietrajecten en technische onderzoeken.

Indicatief verwacht de gemeente dat er jaarlijks meerdere deelprojecten (nadere opdrachten) parallel aan elkaar in voorbereiding (in een bouwteam) of uitvoering kunnen zijn. De beoogde looptijd van de raamovereenkomst bedraagt vier jaar met een optie tot verlenging van twee maal twee jaar. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om twee marktpartijen te contracteren binnen de raamovereenkomst. Hiermee wil zij enerzijds voldoende capaciteit en flexibiliteit borgen, het lerend vermogen optimaliseren, zodat bewoners en stakeholders één aanspreekpunt hebben en anderzijds een gezonde mate van vergelijkbaarheid /concurrentie organiseren.

De wijkvernieuwing van de Merenwijk is in deelprojecten opgedeeld om de leefbaarheid en bereikbaarheid in de wijk te waarborgen, waarbij tegelijkertijd een logische verdeling is gemaakt in de aan te passen rioolssystemen. De volgorde van de deelprojecten is daardoor door de Opdrachtgever bepaald. De aard en omvang van de deelprojecten zullen vergelijkbaar zijn met elkaar en een verwachte gemiddelde uitvoeringswaarde tussen de 8 en 10 miljoen hebben. Binnen de totale looptijd van de overeenkomst verwacht te gemeente tenminste 10 nadere opdrachten te kunnen verstrekken (bij goed functioneren dus 5 per raamcontractpartner).

2.2.3.2 Waarom een raamovereenkomst?

De keuze voor een raamovereenkomst vloeit voort uit de aard van de opgave. De wijkvernieuwing Merenwijk bestaat uit meerdere (deel)projecten die in de tijd gefaseerd worden uitgevoerd. De exacte omvang, planning en volgorde van deze deelprojecten zijn afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming, participatie-uitkomsten, technische onderzoeken en beschikbare kredieten.

Een raamovereenkomst biedt de flexibiliteit om per deelproject een Nadere Opdracht te verstrekken. Tegelijkertijd biedt zij de contractpartij(en) continuïteit en werkvolume zodat deze kan investeren in kennis, samenwerking en capaciteit. De gemeente overweegt om twee marktpartijen te contracteren binnen één raamovereenkomst, zodat parallelle uitvoering mogelijk is en onderlinge vergelijking van prestaties kan plaatsvinden. Daarnaast overweegt de gemeente een wachtkamer of een tweede perceel zonder afnamegarantie waar van gebruik gemaakt kan worden als één van de twee raamcontractpartners in gebreke blijft.

2.2.3.3 Waarom een bouwteamovereenkomst?

De bouwteamsystematiek wordt overwogen omdat de complexiteit van de opgave vraagt om vroege betrokkenheid van de uitvoerende partij. Binnen de wijkvernieuwing spelen technische onzekerheden, participatie-uitkomsten en integrale ontwerpopgaven een belangrijke rol. Om die reden wenst de gemeente de kennis van de raamcontractpartner al in de ontwerpfase te benutten.

Binnen de beoogde systematiek wordt per deelproject gestart met een Nadere Opdracht Bouwteamfase. In deze fase werken gemeente en aannemer gezamenlijk het door de gemeente opgestelde Voorlopig Ontwerp uit tot een Integraal Definitief Ontwerp en vervolgens tot een Uitvoeringsontwerp en open begroting.

Pas na afronding van deze bouwteamfase wordt, indien overeenstemming wordt bereikt over ontwerp, planning en prijs, een Nadere Opdracht Uitvoering verstrekt onder toepassing van de UAV 2012.

De gemeente ziet de bouwteamfase nadrukkelijk niet als vrijblijvende ontwerpfase, maar als een gestructureerde en contractueel vastgelegde samenwerking met duidelijke producten, mijlpalen en besluitmomenten.

2.2.3.4 Hoe ziet de gemeente de praktische werking voor zich?

De scope van de raamovereenkomst zal in beginsel door twee vaste raamcontractpartners worden uitgevoerd. Zij doorlopen onafhankelijk van elkaar de bouwteamfase van een deelproject, waar, na het overeenkomen van de aannemingsovereenkomst, zal worden gestart met de uitvoering van het desbetreffende deelproject.

De raamcontractpartners zullen ieder starten met één bouwteam bij aanvang van de overeenkomst. Na het succesvol afronden van de bouwteamfase kan de raamcontractpartner het volgende deelproject in bouwteam uitwerken. Onder het succesvol afronden van een bouwteamfase wordt verstaan “Tijdig en Goed”.

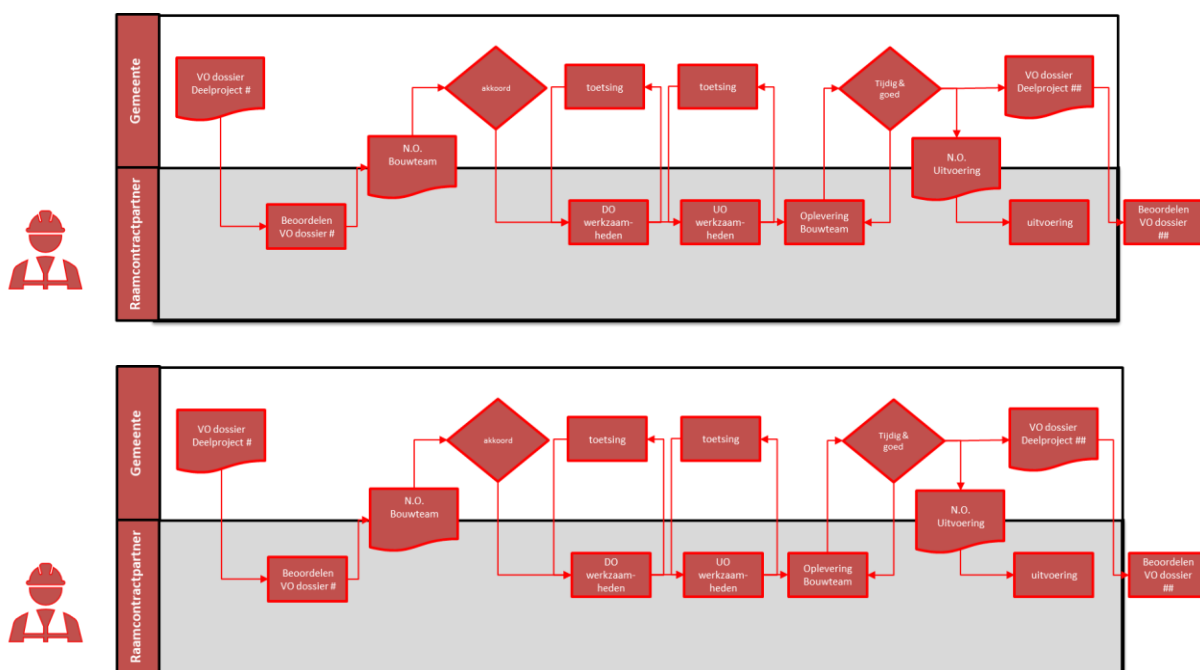
Aan de waarde ‘Tijdig’ wordt voldaan, als:

1. er is opgeleverd volgens de gestelde termijnen.

Aan de waarde ‘Goed’ wordt voldaan, als:

2. er wordt opgeleverd volgens de gestelde specificaties.

Als aan een van beide niet is voldaan krijgt de raamcontractpartner geen nieuw deelproject in bouwteamverband toegewezen totdat de producten uit het bouwteam wel aan de gevraagde kwaliteit voldoen en de Raamcontractpartner heeft aangetoond dat hij het bouwteamproces dusdanig heeft aangepast dat dit in het vervolg niet meer voor zal komen. In onderstaande figuur is het bovenstaande proces grafisch weergegeven.



Per deelproject wordt een Nadere Opdracht Bouwteamfase verstrekt op basis van een vastgesteld Voorlopig Ontwerp en een taakstellend budget. In de bouwteamfase worden het ontwerp geoptimaliseerd, risico's geïdentificeerd en beheerst, planning uitgewerkt en kosten transparant onderbouwd. De aannemer brengt in deze fase zijn expertise in op het gebied van uitvoerbaarheid, fasering, logistiek, hinderbeperking, kosten en risicoanalyse. De gemeente bewaakt de beleidskaders, integraliteit en budgettaire randvoorwaarden.

Er wordt gewerkt met een open begrotingssystematiek. Eenheidsprijzen die bij aanbesteding van de raamovereenkomst zijn aangeboden, vormen het uitgangspunt (zie par 2.2.3.5). Afwijkingen daarvan zijn slechts mogelijk als deze objectief en aantoonbaar worden gemotiveerd. Indien overeenstemming wordt bereikt over een marktconforme aanneemsom, wordt een Nadere Opdracht Uitvoering verstrekt onder UAV 2012. Als geen overeenstemming wordt bereikt, behoudt de gemeente zich het recht voor de opdracht niet te verstrekken.

2.2.3.5 Prijs en Marktconformiteit

De Gemeente Leiden beoogt met deze aanbesteding een Raamovereenkomst te sluiten voor de wijkvernieuwing Merenwijk, waarbij per deelproject in bouwteamverband (en een bouwteamovereenkomst) wordt toegewerkt naar een Nadere Opdracht Uitvoering onder toepassing van de UAV 2012.

Gelet op deze gefaseerde systematiek vindt de definitieve vaststelling van de aanneemsom voor de uitvoering niet plaats bij gunning van de Raamovereenkomst, maar pas na afronding van de Bouwteamfase per deelproject. Opdrachtgever heeft de wens om bij de aanbesteding van de Raamovereenkomst een vorm van prijsbasis vast te leggen. Dit om voor de veel voorkomende, repeterende materialen en werkzaamheden een marktconforme prijs gedurende de gehele looptijd van de Raamovereenkomst te waarborgen. De Gemeente Leiden denkt hierbij aan een referentiecasijs als prijscriterium. Voor de specials en projectspecifieke invullingen zullen offertes worden ingediend tijdens de bouwteamfase en kunnen worden getoetst op marktconformiteit.

Voor de werkzaamheden in de bouwteamfasen wordt een productenlijst opgesteld die afgeprijsd wordt door Inschrijvers in de aanbesteding.

Het prijscriterium in deze aanbesteding heeft daarom een tweeledig doel:

1. Het vaststellen van een objectieve rangorde ten behoeve van gunning op basis van Beste Prijs-Kwaliteitverhouding;
2. Het contractueel vastleggen van een prijsstructuur die leidend is bij de prijsvorming van Nadere Opdrachten gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst.

De referentiecasijs voor de aanbesteding bestaat uit:

- een projectbeschrijving;
- situatietekeningen;
- uitgangspunten ten aanzien van riolering, verharding, groen, klimaatadaptieve maatregelen en verkeersmaatregelen;
- een fictieve hoeveelhedenstaat;
- een set RAW-besteksposten.

De hoeveelhedenstaat is leidend voor de prijsbeoordeling. De referentiecasijs is nadrukkelijk geen concrete toekomstige opdracht, maar een fictieve en representatieve uitwerking van een gemiddelde deelopgave binnen de wijkvernieuwing Merenwijk.

2.2.3.6 Kwaliteitsborging binnen de raamovereenkomst

Een langdurige samenwerking binnen een raamovereenkomst is niet vrijblijvend en brengt een verantwoordelijkheid voor alle partijen mee. De kwaliteit dient gedurende de gehele looptijd aantoonbaar op niveau te blijven. De gemeente beschouwt kwaliteit niet als een eindcontrole bij oplevering, maar als een continu proces dat begint bij selectie, zich ontwikkelt in de bouwteamfase en zich bewijst in de uitvoering onder UAV 2012. Kwaliteit heeft daarbij meerdere dimensies. Het betreft niet alleen de technische kwaliteit van het gerealiseerde werk, maar ook de kwaliteit van samenwerking, planning, risicobeheersing, veiligheid en omgevingsmanagement. De gemeente wil transparant maken hoe zij voornemens is kwaliteit structureel te borgen en welke

interventiemogelijkheden zij noodzakelijk acht om in te grijpen als prestaties aantoonbaar onder de maat blijven. De gemeente ziet twee onderdelen

- Borging van kwaliteit in de bouwteamfase
 - De gemeente zal in de bouwteamovereenkomst expliciet opnemen dat structureel tekortschietende inzet of onvoldoende professionele kwaliteit van het ingebrachte team aanleiding kan zijn om vervanging van personen te verlangen. Daarnaast zal in de bouwteamfase periodiek door gemeente en raamcontractpartner worden geëvalueerd of de samenwerking en de voortgang voldoen aan de gestelde doelstellingen.
- Borging van kwaliteit over de hele looptijd van de raamovereenkomst
 - De gemeente is voornemens gedurende de looptijd van de raamovereenkomst periodieke prestatie-evaluaties uit te voeren. Deze evaluaties zullen betrekking hebben op meerdere aspecten, waaronder technische kwaliteit, betrouwbaarheid, veiligheid, samenwerking, en herstelgedrag bij geconstateerde tekortkomingen. De gemeente acht het van belang dat prestaties consequenties hebben. Een raamovereenkomst met meerdere contractpartijen kan alleen functioneren als goede prestaties worden beloond met continuïteit en structureel ondermaatse prestaties kunnen op basis van de interventieladder tot beperking van werktoedeling.
 - Interventieladder
 - Signaleren
 - Verbeterplan
 - Intensief toezicht
 - Beperken nieuwe opdrachten
 - Ontbinding Nadere Opdracht
 - Beëindiging Raamovereenkomst

De gemeente sluit de raamovereenkomsten met raamcontractanten met de intentie het werk met die partijen te kunnen maken. De gemeente onderkent dat in langdurige samenwerkingen helaas ook situaties kunnen ontstaan waarin de geleverde kwaliteit niet voldoet aan de overeengekomen eisen. In het geval van structureel ondermaats presteren en na het doorlopen van de hele interventie ladder bestaat de mogelijkheid de wachtkamerpartij in te zetten of de Raamovereenkomst te beëindigen.

2.2.6 Aanbesteding

De opdracht wordt verleend aan de Inschrijver die de Economisch Meest Voordelige Inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding heeft gedaan. Bij de beoordeling welke Inschrijver de Economisch Meest Voordelige Inschrijving op basis van de beste prijskwaliteitsverhouding heeft gedaan worden de gunningscriteria nog nader bepaald. In onderstaande tabel staan de belangrijkste data aangegeven. De Gemeente Leiden zit op het moment van deze, marktconsultatie nog in de precontractuele fase. Deze data zijn daardoor nog indicatief:

Publicatie Selectiefase	September 2026
Publicatie Gunningsfase	Januari 2027
Beoogde start Raamovereenkomst	Mei 2027

2.2.7 Geschiktheidseisen

De gemeente Leiden beoogt met de aanbesteding voor de wijkvernieuwing Merenwijk een raamovereenkomst te sluiten met marktpartijen die aantoonbaar beschikken over de organisatorische, technische en procesmatige competenties die noodzakelijk zijn voor het realiseren van een langdurige integrale wijkvernieuwingsopgave. Gezien de omvang van de opgave, de meerjarige samenwerking en de toepassing van een bouwteamsystematiek acht de gemeente het van

belang dat inschrijvers reeds ervaring hebben opgedaan met vergelijkbare samenwerkingsvormen en projecten van vergelijkbare complexiteit.

De gemeente denkt onder andere aan de hieronder beschreven geschiktheidseisen om te waarborgen dat uitsluitend partijen deelnemen aan de aanbesteding die aantoonbaar in staat zijn om de werkzaamheden kwalitatief goed, tijdig en binnen de gestelde randvoorwaarden uit te voeren.

1. De inschrijver dient aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf jaar ervaring heeft opgedaan met het uitvoeren van civieltechnische projecten waarbij voorafgaand aan de uitvoeringsfase een bouwteamfase is doorlopen. Het betreffende project of de betreffende projecten dienen een minimale opdrachtsom te hebben gehad van €5.000.000 exclusief btw.

De gemeente Leiden acht deze eis relevant omdat de beoogde contractvorm uitgaat van een intensieve samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer in de ontwerpfase. In een bouwteam worden uitvoeringskennis, ontwerpafwegingen, planning en kostenbeheersing al vroeg in het proces samengebracht. Partijen die geen ervaring hebben met dergelijke samenwerkingsvormen lopen in de praktijk een aanzienlijk risico op procesvertraging, onduidelijkheid over verantwoordelijkheden of inefficiënte besluitvorming. Door deze ervaringseis te stellen wordt geborgd dat inschrijvers bekend zijn met de dynamiek van bouwteams en in staat zijn een constructieve bijdrage te leveren aan de gezamenlijke ontwerpfase.

2. De inschrijver dient aan te tonen dat hij in de afgelopen vijf jaar ten minste één project heeft uitgevoerd waarin sprake was van een integrale herinrichting van de openbare ruimte met een minimale opdrachtsom van €5.000.000 exclusief btw.
Binnen deze referentie dient aantoonbaar sprake te zijn geweest van een integrale aanpak waarbij ten minste de volgende componenten onderdeel vormden van de opdracht: werkzaamheden aan riolering, herinrichting van wegen of verhardingen, vergroening van de openbare ruimte en maatregelen gericht op verduurzaming of klimaatadaptatie.

De gemeente Leiden acht deze eis relevant omdat de wijkvernieuwing Merenwijk nadrukkelijk een integrale opgave betreft waarin verschillende disciplines gelijktijdig worden aangepakt. Het gaat daarbij niet uitsluitend om vervanging van riolering en verharding, maar om een samenhangende herinrichting van de openbare ruimte waarbij klimaatadaptatie, vergroening, mobiliteit en energietransitie onderdeel uitmaken van het ontwerp en de uitvoering

3. Voorwaarden tot deelname aan de marktconsultatie

Onderstaande tabel geeft een beschrijving van de algemene voorwaarden die de gemeente hanteert voor deelname aan de marktconsultatie. Deelnemers aan de marktconsultatie gaan onvoorwaardelijk akkoord met deze voorwaarden.

#	Voorwaarden
1	Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie is verstrekt.
2	Het staat partijen vrij om wel of niet deel te nemen aan deze marktconsultatie, c.q. deelname aan de marktconsultatie is geen voorwaarde om te kunnen deelnemen aan de voorgenomen aanbesteding en wel of niet deelnemen aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de positie van partijen in de aanbesteding.
3	Partijen dienen bij de verstrekte informatie duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie zal niet openbaar gemaakt worden. Wel zal de gemeente Leiden de inzichten die zij in het kader van de marktconsultatie opdoet, met dit marktconsultatiedocument opnemen in de aanbestedingsdocumenten, om zodoende het gelijke speelveld (Level Playing Field) tussen partijen te waarborgen. Ook wordt als afsluiting van deze consultatie een verslag op hoofdlijnen gepubliceerd.
4	Tijdens de marktconsultatie verstrekte informatie kan afwijken van in de nog op te starten aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie.
5	Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
6	De gemeente is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie.
7	Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie.
8	De aankondiging van deze marktconsultatie (incl. bijbehorende documenten), deelname of bijdrage aan de marktconsultatie gelden niet als uitnodiging tot inschrijving op de aanbesteding voor het onderhavige project, noch kunnen daaraan rechten worden ontleend.
9	De gemeente behoudt zich het recht voor de in dit document opgenomen plannen tussentijds te wijzigen.
10	Deze marktconsultatie wordt uitsluitend gevoerd in de Nederlandse taal.
11	De deelnemer aan de marktconsultatie draagt het risico van tijdige en volledige indiening van zijn vragen, antwoorden en aanvullingen binnen de marktconsultatie. De gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten, die worden gemaakt door de deelnemers bij het aanleveren van informatie via het aanbestedingsplatform.
12	U kunt zelf kiezen op welke vragen u een reactie wilt geven. Het is dus niet verplicht om alle vragen te beantwoorden. De gemeente Leiden verzoekt u, om de vragen die u beantwoordt, voldoende te onderbouwen.

4. Marktconsultatie procedure

4.1 Planning

Datum	Omschrijving
17 maart 2026	Publicatie marktconsultatie document middels een vooraankondiging via aanbestedingsplatform
25 maart 2026; 15:00 uur	Uiterste datum en tijdstip indienen procedurele vragen over het marktconsultatiedocument
27 maart 2026	Streefdatum verzending beantwoording procedurele vragen door de gemeente
14 april 2026; 16:00 uur	Uiterste datum en tijdstip van ontvangst voor het indienen van schriftelijke reacties op de consultatievragen
21 tot 30 april 2026	Consultatiegesprekken (optioneel)
1 mei 2026	Publicatie resultaat marktconsultatie

Deelnemers aan de marktconsultatie confirmeren zich expliciet aan bovenstaande systematiek van planning en doorlooptijd. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

4.1. Communicatie tijdens de marktconsultatie

Alle communicatie over deze marktconsultatie verloopt digitaal via het aanbestedingsplatform, hetzij via de Vraag- & Antwoordmodule, hetzij via de Berichtenmodule.

Het is niet toegestaan om op een andere wijze contact te zoeken met medewerkers van de gemeente en met eventueel bij deze marktconsultatie betrokken externe adviseurs over deze aanbesteding, tenzij anders verwoord in deze marktconsultatie.

Het contact met u als inschrijver verloopt via één contactpersoon die uw organisatie vertegenwoordigt in deze marktconsultatie. De gegevens van deze contactpersoon dienen vermeld te worden bij de registratie in het aanbestedingsplatform. De contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de organisatie van de deelnemer aan de marktconsultatie te kunnen optreden en dient de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate te beheersen.

Meer informatie over de wijze waarop u zich kunt registreren kunt u vinden op het aanbestedingsplatform ¹.

4.2. Nota van inlichtingen marktconsultatie

De gemeente hanteert de volgende regels met betrekking tot de Nota van Inlichtingen:

¹ Stappenplan onderneming registreren op TenderNed

- alle vragen met betrekking tot deze marktconsultatie dienen te worden gesteld via de Vraag- & Antwoordmodule van het aanbestedingsplatform.
- vragen die op een andere wijze worden gesteld, worden niet in behandeling genomen.
- vragen kunnen doorlopend worden ingediend via het aanbestedingsplatform, de uiterste datum hiervoor is vermeld in de planning.
- de gemeente kan vragen tussentijds beantwoorden, de streefdatum voor het beantwoorden van alle vragen is vermeld in de planning.
- de antwoorden op de vragen maken integraal onderdeel uit van de marktconsultatie.
- ingeval van tegenstrijdigheden tussen antwoorden in de Vraag- & Antwoordmodule en de marktconsultatie, prevaleert hetgeen is bepaald in de antwoorden in de Vraag- & Antwoordmodule.
- de deelnemers die van oordeel zijn dat bepaalde informatie, vanwege het bedrijfsgevoelige karakter ervan, niet geschikt zijn voor verspreiding, dienen dit bij hun verzoek om inlichtingen kenbaar te maken. De vraag dient dan als 'individueel' te worden ingediend.
- Indien er over een bepaald onderwerp geen vragen zijn gesteld, gaat de gemeente ervan uit dat hier geen onduidelijkheden over bestaan.

4.3. Vragenlijst marktconsultatie

De kern van deze marktconsultatie bestaat uit vragen van de gemeente, die getoond worden in het onderdeel 'Vragenlijst' in het aanbestedingsplatform. Deelnemers moeten per vraag hun antwoord indienen en koppelen aan de vraag in de vragenlijst.

De antwoorden op de vragen worden doorgenomen door het projectteam van de gemeente. Alle reacties worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld.

Nr.	Vraag
A Vragen Beoogde contractvorm (par 2.2.3)	
A1	Hoe beoordeelt u in algemene zin de keuze van de gemeente Leiden voor een meerjarige raamovereenkomst in combinatie met een bouwteamsystematiek voor de wijkvernieuwing Merenwijk? Is deze contractvorm u duidelijk? Zo nee, waar wilt u verdieping op?
A2	Acht u deze contractvorm passend bij de aard en complexiteit van integrale wijkvernieuwingen in bestaand stedelijk gebied? Kunt u uw antwoord toelichten?
A3	Welke risico's ziet u bij toepassing van bouwteams per deel van de wijk binnen een raamovereenkomst, zowel vanuit opdrachtnemersperspectief als vanuit opdrachtgeverperspectief?
A4	Ziet u alternatieve contractvormen die volgens u beter aansluiten bij deze opgave? Zo ja, welke en waarom?
B Vragen Omvang, looptijd en aantal partijen (par 2.2.3.1)	
B1	Hoe beoordeelt u de voorgenomen looptijd van vier jaar met tweemaal een verlengingsoptie van twee jaar in relatie tot de beoogde opgave? Welke andere opties ziet u ten aanzien van de looptijd?
B2	Is het voor u aantrekkelijk om deel te nemen aan een raamovereenkomst met een gefaseerd en deels nog onbepaald volume? Welke mate van volumebeperking of -indicatie acht u noodzakelijk om een serieuze inschrijving te overwegen?
B3	Hoe kijkt u aan tegen het voornemen om twee marktpartijen te contracteren binnen één raamovereenkomst?

B4	Hoeveel bouwteams en/of uitvoeringsprojecten zou u realistisch gezien gelijktijdig uit kunnen voeren waarbij de projecten tijdig en goed worden afgerond?
C Vragen Inrichting Bouwteamfase (3.2.2.4)	
C1	Hoe ziet u de optimale inrichting (op hoofdlijnen) van de bouwteamfase qua overlegstructuur, besluitvorming en verantwoordelijkheden?
C2	Welke mate van ontwerpverantwoordelijkheid acht u passend voor de aannemer in de bouwteamfase en in de uitvoeringsfase?
C3	Hoeveel tijd en inspanning acht u realistisch voor een gemiddelde bouwteamfase (DO/UO) bij de scope een integrale wijkvernieuwing?
D Vragen Prijsstructuur en Marktconformiteit (3.2.4)	
D1	Hoe beoordeelt u het voornemen van de gemeente om te werken met een referentiecassus bij aanbesteding van de raamovereenkomst? Hoe kijkt u daarbij aan tegen het contractueel vastleggen van eenheidsprijzen als leidend uitgangspunt voor Nadere Opdrachten?
D2	Welke aandachtspunten ziet u bij het opstellen van een representatieve referentiecassus?
D3	Op welke wijze kan de gemeente volgens u marktconformiteit het beste toetsen zonder de samenwerking te juridiseren of onnodig te vertragen?
E Geschiktheidseisen, Selectie- en Gunningscriteria (3.2.2.7)	
E1	De gemeente is voornemens als competentie eis te vragen om ervaringen met werken met voorafgaand een bouwteam voor civieltechnische werken met een minimale omvang €5.000.000,- in de laatste 5 jaar afgerond. Is deze eis haalbaar voor u? Zo niet, hoe zou u hem wensen?
E2	De gemeente is voornemens om als competentie eis te vragen om ervaring met integrale wijkrenovatie van minimaal €5.000.000,- met minimaal de volgende componenten binnen de opdracht: riolering, wegen, vergroening en verduurzaming van de buitenruimte. In de laatste 5 jaar afgerond. Is deze eis haalbaar voor u? Zo niet, hoe zou u hem wensen?
E3	Heeft u suggesties voor Selectiecriteria om te komen tot (ranking van) partijen voor de Gunningsfase?
E4	Hoe kijkt u uit aan tegen loting tussen partijen bij gelijke mate van geschiktheid om te bepalen welke partijen voor selectie in aanmerking komen?
E5	Ziet u onderscheidend vermogen waar partijen meerwaarde kunnen bieden binnen een kwaliteitsonderdeel bij gunning? Zo ja, op welke onderwerpen? Zo nee, waarom niet?
F Vragen overig	
F1	Overweegt u op basis van de marktconsultatie in te schrijven de op de raamovereenkomst? • Indien uw antwoord 'ja' is, doet u dat als zelfstandige inschrijver, als inschrijver in combinatie of als (onder)aannemer van een inschrijvende partij? • Als uw antwoord 'nee' is, welk aspect zou dan veranderd moeten worden zodat u wel zou participeren in een inschrijving?
F2	Welke aanvullende aandachtspunten, risico's of verbetermogelijkheden ziet u die in bovenstaande vragen niet zijn benoemd, maar die volgens u essentieel zijn voor het slagen van deze raamovereenkomst bouwteams?
F3	Bent u bereidt, in geval van vragen vanaf onze kant, uw bijdrage aan de consultatie mondeling toe te lichten.

F4	Heeft u nog ideeën, suggesties of opmerkingen die u niet onder de overige vragen kwijt kunt? Zo ja, welke?
-----------	--

4.4. Gespreksronde

Deelnemers moeten bij hun beantwoording aangeven of zij wensen deel te nemen aan de gespreksronde, die de gemeente kan organiseren. Op basis van de reacties op de marktconsultatie kan de gemeente besluiten om geen enkele, enige of alle partijen uit te nodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden. Het initiatief hiertoe ligt uitsluitend bij de gemeente. Deelnemers ontvangen hiervoor een uitnodiging. De data waarop deze gesprekken plaatsvinden zijn al opgenomen in de planning. Deelnemers wordt verzocht hier rekening mee te houden.

De gesprekken zullen in afstemming fysiek in Leiden of digitaal plaatsvinden. Voor ieder gesprek wordt een uur gereserveerd.

4.5. Eindverslag marktconsultatie

De resultaten van de marktconsultatie zal de gemeente Leiden verwoorden in een samenvatting welke na de gespreksronde als afronding van de marktconsultatie gepubliceerd wordt en ook als bijlage bij de aanbesteding wordt gepubliceerd. In het verslag worden de antwoorden op de door de gemeente gestelde vragen samengevat, rekening houdende met² eventuele commerciële belangen van de marktpartijen.

² NB: Indien een marktpartij van mening is dat bepaalde informatie niet gedeeld mag worden in het eindverslag van de marktconsultatie, moet zij dit duidelijk aangeven. De Gemeente beslist op basis van de motivatie of zij de economische belangen gerechtvaardigd vindt.

5. Bijlagen

Bij dit marktconsultatiedocument behoren de volgende bijlagen, welke separaat worden verstrekt:

Nummer bijlage	Onderwerp
1	Antwoordenlijst