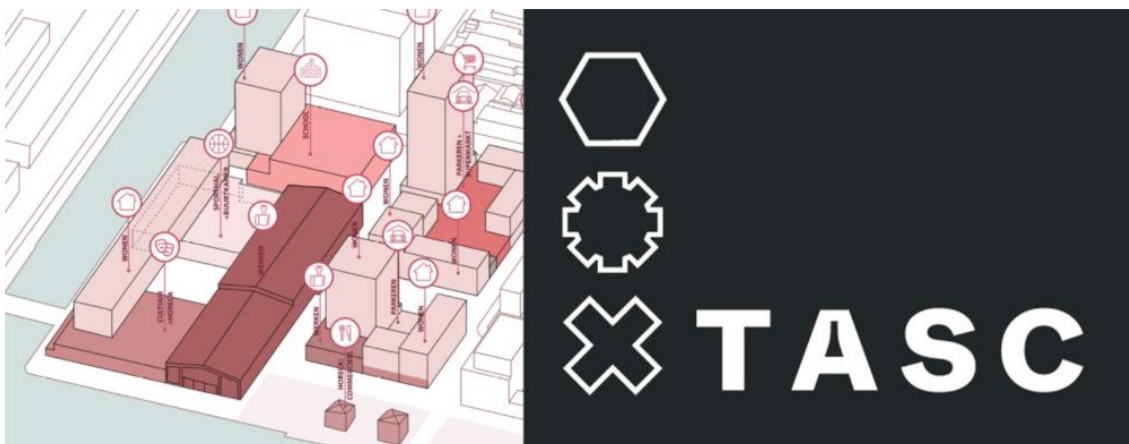


Marktconsultatie Tech Amsterdam Scholen Collectief (TASC)

Nieuwbouw - TASC Hamerkwartier



1 Marktconsultatie

1.1 Inleiding

De gemeente Amsterdam is in voorbereiding op het inkooptraject “Nieuwbouw - TASC Hamerkwartier” in Amsterdam-Noord. Het betreft hier de realisatie van een nieuw schoolgebouw om technisch voortgezet onderwijs aan te kunnen gaan bieden.

1.2 Inkoop

Het betreft hier de inkoop van:

- Aannemer (zowel bouwkundig als installatietechnisch).

1.3 Inkoopproces en contractvorm

Via een Europese niet-openbare procedure wordt een STABU-UAV contract in de markt gezet.

1.4 Project doelstelling

De belangrijkste doelstelling voor het project is om tot een inkoop te komen van een aannemer voor het realiseren van het nieuwbouw schoolgebouw voor TASC in het Hamerkwartier. Hierbij zoekt het projectteam een aannemer die in staat is om -ondanks de logistieke complexiteit- het project tijdig op te leveren, zodat de school vóór aanvang van het schooljaar 2029/2030 de deuren kan openen.

1.5 Aanleiding

Vanaf september 2023 is een nieuwe ‘Vorbereidend middelbaar beroepsonderwijs’ (VMBO) techniekschool gestart in een tijdelijke huisvesting aan de Darlingstraat in Amsterdam Zuidoost. De nieuw opgerichte school draagt de naam TASC; Tech Amsterdam Scholen Collectief.

TASC is een initiatief van de besturen van vier vmbo-scholen in samenwerking met de gemeente Amsterdam; met als doel het dringend tekort aan technici in de Randstad terug te dringen.

Namens de vier schoolbesturen treedt Esprit Scholen (ES) op als het bevoegd gezag.

De tijdelijke huisvesting in Zuidoost is gerealiseerd 2028 en dient als overbrugging tot het definitieve schoolgebouw gereed is.

In het derde kwartaal van 2024 heeft PMB twee Europese aanbestedingsprocedures doorlopen om de architect (inclusief constructeur) en installatietechnisch adviseur te contracteren. Samen met ES en PMB vormen zij het ontwerpteam dat eind maart 2025 van start is gegaan met de ontwerpfase.

Vanwege de binnenstedelijke locatie en risico's die daar mee gemoeid gaan heeft ES besloten het bouwheerschap terug te geven aan de gemeente. Als gevolg hiervan heeft de gemeente (MV) aan PMB gevraagd het Bouwmanagement te verzorgen.

1.6 Markconsultatie

Om de inkoop voor een marktpartij (aannemer of consortium) mogelijk te maken is deze marktconsultatie opgesteld. Met de opgehaalde input van deze marktconsultatie zullen de aanbestedingsdocumenten verder worden aangevuld om daarmee de bouwkundige realisatie van het nieuwe schoolgebouw mogelijk te maken.

De inkoop van de aannemer zal in het 2^e deel van 2026 worden aanbesteed. Bij het schrijven van deze marktconsultatie is de Schets Ontwerp (SO)-Fase van de ontwerpfase afgerond. Dit is een bewuste keuze geweest van het projectteam om de inzichten van het ontwerpteam te kunnen gebruiken voor verdere stappen in dit inkooptraject.

In april 2024 zijn de volgende diensten ingekocht door middel van Europese aanbestedingen en de percelenregeling (kostendeskundige):

- Architect en constructeur;
- Installatieadviseur- en ontwerper (inclusief bouwfysica-advies);
- Kostendeskundige.

Deze bovenstaande diensten maken geen onderdeel uit van deze marktconsultatie.

1.7 Doel, doelgroep en totstandkoming marktconsultatie

Het doel van dit document en de marktconsultatie is het beschrijven van de inkoopbehoefte, de wensen en kansen voor de uitvoeringsfase voor het project "Nieuwbouw - TASC Hamerkwartier". De opdrachtgever is op zoek naar een bouwkundig uitvoerder (aannemer of consortium) om de bouw, uitvoering en coördinatie van het bouwproces op zich te nemen zodat de nieuwbouw kan worden gerealiseerd.

Geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd deel te nemen aan deze schriftelijke marktconsultatie waarbij de opdrachtgever in dit document 1) toelichting geeft op het project "Nieuwbouw - TASC Hamerkwartier", 2) duiding geeft van projectlocatie en 3) vragen heeft

geformuleerd waarmee de opdrachtgever graag gevoel en antwoorden krijgt hoe dit mooie en doelgerichte bouwproject in de markt ligt voor mogelijke inschrijvende marktpartijen.

Tijdslijn marktconsultatie

Publicatie: vanaf 03 april 2026

Indienen antwoorden tot uiterlijk: 20-04-2026

Locatie: TenderNed

Vragen?

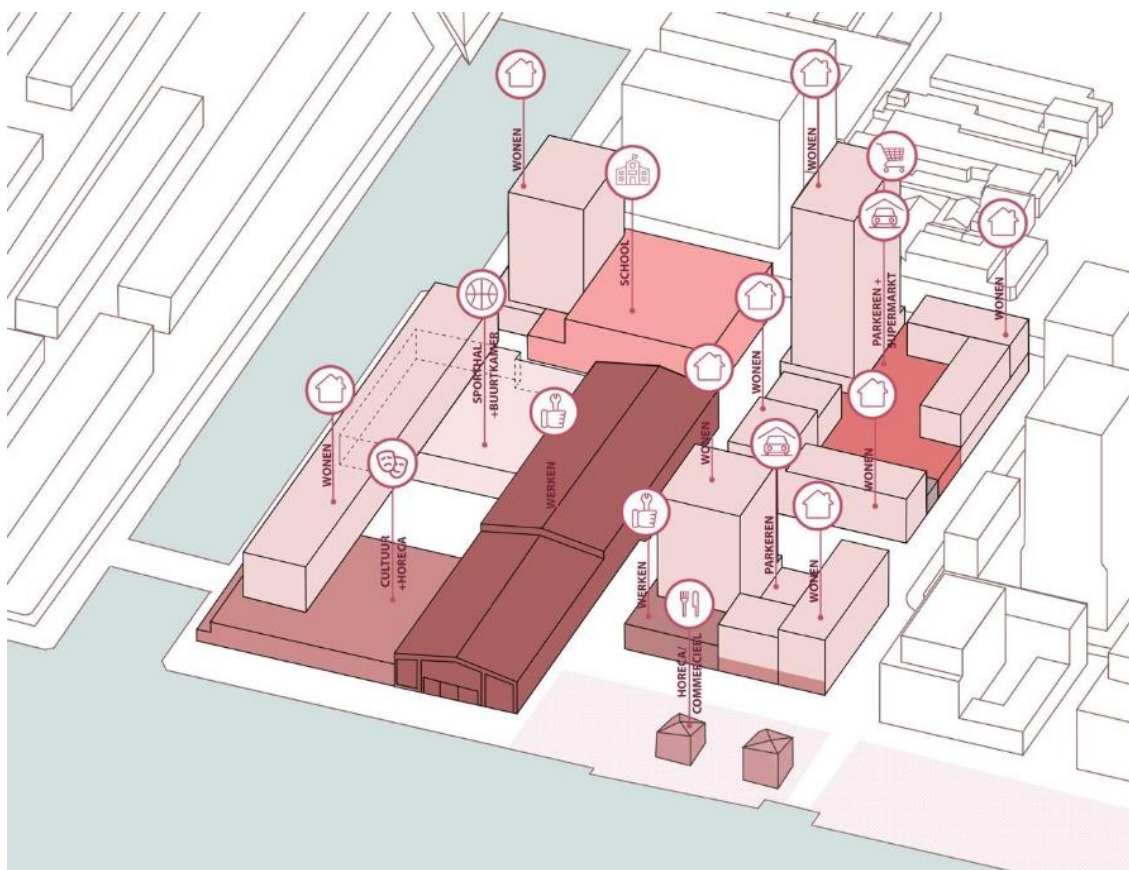
Als er vragen zijn over bovenstaande kunnen die worden gesteld via de berichtenmodule in TenderNed.

2 Hoofdpijnen TASC

In onderstaande paragrafen worden een aantal onderdelen van de TASC op hoofdpijnen toegelicht, zodat geïnteresseerde marktpartijen een beeld krijgen van dit project.

2.1 Locatie

Het Hamerkwartier is volop in ontwikkeling en zal naast onderwijs ook woningen, bedrijven en horeca huisvesten. Dit is een kans om als school een integraal onderdeel te worden van de wijk en als uithangbord kan dienen voor 'Technisch Onderwijs'.



Het bouwkaal (Ao-B) is momenteel een parkeerterrein wat door G&O bouwrijp zal worden opgeleverd. Het toekomstige schoolgebouw zal omringd worden door hoogbouw. Zo zal er tegen het schoolgebouw aan een woontoren komen van circa 50 meter hoogte. Dit betekent dat de uitvoering zal plaatsvinden in een binnenstedelijk gebied waar volop bouwactiviteiten

zijn. De bouw van de woontoren zal op zijn vroegst in 2032 aanvangen. De school is dan al opgeleverd en in gebruik.



De ontwikkeling van het TASC-schoolgebouw zal ongeveer gelijktijdig starten met de ontwikkelingen op de buurkavel A2 aan de oostzijde van de TASC. De gelijktijdige bouw van deze kavels zal inhouden dat logistieke stromen en bouwveiligheid goed afgestemd moeten worden.

2.2 Projectscope

De scope van het project betreft de realisatie van een nieuw onderwijsgebouw voor TASC op basis van bestek en tekeningen. Deze opgave omvat:

- Een gebruiksklaar gebouw, inclusief:
 - Fietsenkelder;
 - Vaste inrichting; hieronder wordt onder andere verstaan - niet gelimiteerd - vaste (ingebouwde) balies, kasten en zitelementen).
- Landschappelijke inrichting kavel zoals bijvoorbeeld dakterrassen.

Buiten de scope van het project vallen de volgende onderdelen:

- Sportaccommodaties;
- Bouwrijp maken van de kavel;
- Inrichting openbare ruimte;
- Losse inrichting.

2.3 Uitgangspunten en technische doelstellingen

De TASC heeft momenteel circa 140 leerlingen. De huidige tijdelijke huisvesting is geschikt voor 600 leerlingen. Het nieuw te realiseren gebouw moet ruimte bieden aan 500 leerlingen. De school wordt voorzien van theorie- en praktijklokalen voor verschillende techniekprofielen van VMBO tot Tech-HAVO.

De totale omvang van het ruimteprogramma voor het onderwijs van TASC is circa 6.500 m² Bruto Vloeroppervlakte (BVO).

Sporthal

In de hal schuin tegenover de kavel is momenteel nog een Jumbo supermarkt gehuisvest. Nadat de Jumbo is verhuisd naar kavel A2 zal de hal worden omgebouwd tot een moderne sporthal waar onder andere de TASC gebruik van zal maken. De voorbereiding en realisatie van de sporthal maken geen deel uit van het project TASC en deze inkoopstrategie.

(Fiets) Parkeren

Conform de richtlijnen van de gemeente Amsterdam worden er op eigen terrein geen autoparkeerplaatsen voor schoolpersoneel gerealiseerd.

In samenspraak tussen directies MV en Grond & Ontwikkeling (G&O) is besloten om het fiets parkeren op te lossen door een kelder onder de school te realiseren. De bouw van deze kelder is onderdeel van de bouwopgave.

2.4 Technische ruimte WKO / TEO

Bij oplevering moet de TASC aangesloten kunnen worden op een Warmte en Koude Opslagsysteem (WKO). Momenteel wordt onderzocht of de TASC op een eigen WKO-bron of de gebieds-WKO aangesloten zal worden. De planning van de gebieds-WKO en de exploitatiekosten zijn hierin leidend. Omdat TASC gunstig gelegen is in het netwerk van het energiesysteem zal de technische ruimte in de kelder van de TASC worden gerealiseerd. De verwachting is dat de TASC zal aansluiten op de gebieds-WKO.

Bij het aansluiten van de TASC op een eigen WKO met monobron komt de realisatie hiervan in de opdracht van de aannemer. In het geval van aansluiten op de gebieds-WKO zal er een specifieke demarcatie worden opgesteld met welke werkzaamheden binnen de opdracht van deze aanbesteding zullen vallen en wat niet.

De stroomaansluiting voor de school is aangevraagd op basis vangrootverbruik. Het project staat op de lijst met voorrangprojecten voor aansluiting en levering van stroom.

Besluitvorming over aansluiten op een eigen WKO of op het gebieds- WKO in een later stadium, maar is afgerond vóór de aanbesteding van dit werk.

2.5 Beoogd inkooptraject, waarde en planning

De gemeente Amsterdam is voornemens om in het 2^e deel van 2026 een inkooptraject te publiceren. Daarbij is de doelstelling om tot één samenwerkingspartner (consortium) te komen die zowel de constructie, installatie als mede de bouw op zich neemt. De bouwkosten worden ingeschat in de marge € 25.000.000,- tot € 28.000.000,- (exclusief BTW).

De onderstaande planning geeft een globaal beeld van de mijlpalen in de planning:

- | | |
|---|--|
| • Definitief Ontwerp (DO) gereed | November 2026 |
| • Publiceren Selectiefase Aannemer | Eind November 2026 |
| • Bestek gereed | 1 ^e kwartaal 2027 |
| • Publiceren Gunningsfase aanbesteding aannemer | 1 ^e kwartaal 2027 |
| • Beoordelen en contractvorming | 2 ^e kwartaal 2027 |
| • Start uitvoering | Juli 2027 |
| • Oplevering TASC | Juni/ juli 2029 |
| • Ingebruikname school | 1 september 2029 =
start schooljaar 2029/2030 |

3 Input op aanbesteding

Via deze marktconsultatie wordt de markt in staat gesteld om input te leveren op de komende aanbesteding, dit kan op de volgende manieren:

- Indienen van de antwoorden op de vragen via de berichtenmodule van TenderNed.
- Aanleveren van een MS-Word of PDF document via de berichtenmodule op TenderNed.

3.1 Vragen

De opdrachtgever en het projectteam van deze aanbesteding zijn voornemens een werk op de markt te zetten waarvan het ontwerp en STABU-bestek volledig uitgewerkt zijn. Om zowel het STABU-bestek als de aanbestedingsdocumenten zoveel als mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen van marktpartijen, haalt de aanbestedende dienst graag (specifieke) informatie op. Dit door middel van 8 vragen inclusief gemiddeld 2 subvragen per vraag. Daarbij kijkt de aanbestedende dienst met interesse uit naar uw antwoorden.

1. Op welke wijze adviseert u deze opdracht in de markt te zetten om de beste prijs-kwaliteitverhouding te borgen: op basis van de 'Laagste Prijs' of op basis van de 'Beste Prijs-Kwaliteitverhouding' (BPKV/EMVI), wetend dat het STABU-bestek en ontwerp bij aanbesteding volledig uitgewerkt zullen zijn?

- **Subvraag 1A:** Als u adviseert om op BPKV/EMVI te gunnen: welke kwalitatieve gunningscriteria (bijvoorbeeld: beperken omgevingshinder, procesbeheersing, duurzaamheid in uitvoering of risicomanagement) bieden u de meeste ruimte om u te onderscheiden?
- **Subvraag 1B:** Welke invloed heeft de gekozen gunningsmethode op uw bereidheid om in te schrijven op deze aanbesteding?

2. De opdrachtgever is voornemens de opdracht via een Europees niet-openbare procedure in de markt te zetten (met een voorafgaande selectiefase naar maximaal 5 gegadigden). Hoe beoordeelt u de passendheid van deze procedure voor dit specifieke project?

- **Subvraag 2A:** Welke specifieke selectiecriteria (referenties, omzetcijfers, technische bekwaamheid) acht u essentieel om de juiste kwaliteitswaarborging te krijgen voor de uitvoering van dit STABU-bestek, zonder de toegang voor de markt onnodig te beperken?
- **Subvraag 2B:** In hoeverre is voor u een tendervergoeding in de gunningsfase een voorwaarde om deel te nemen aan een niet-openbare procedure?

3. De beoogde bouwlocatie voor dit utiliteitsgebouw kenmerkt zich door een zeer krap bouwterrein en complexe logistieke randvoorwaarden in de directe omgeving. Welke specifieke informatie en garanties heeft u in de aanbestedingsfase nodig om een realistische inschatting te maken van de uitvoeringskosten en de bouwmethodiek?
 - **Subvraag 3A: Informatiebehoefte:** Welke gegevens over de bouwplaats (denk aan: beschikbare vierkante meters voor inrichting, maximale aslasten van toegangswegen, of vigerende venstertijden) zijn voor u cruciaal om een verantwoorde aanbidding te doen voor een project op een krappe locatie?
 - **Subvraag 3B: Omgevingsmanagement:** Gegeven de krappe ruimte: op welke wijze kan een aannemer volgens u de meeste waarde toevoegen in het beperken van hinder voor de directe burens? Acht u dit een geschikt onderwerp voor een kwalitatief gunningscriterium (BPKV)?
 - **Subvraag 3C: Risicoverdeling:** Welke risico's met betrekking tot de bereikbaarheid en bouwplaatsinrichting ziet u als 'beheersbaar door de aannemer' en welke risico's zouden volgens u bij de opdrachtgever moeten blijven (bijvoorbeeld leges voor wegafzettingen of ontheffingen)?
4. De bouwlocatie bevindt zich in een binnenstedelijk ontwikkelgebied waar gelijktijdig met ons project meerdere grootschalige nieuwbouwontwikkelingen door andere partijen worden uitgevoerd. Hoe beoordeelt u de impact van deze cumulatie op de uitvoerbaarheid door uw organisatie?
 - **Subvraag 4A: Coördinatie met buurprojecten:** In hoeverre bent u bereid en in staat om op operationeel niveau (bijvoorbeeld wekelijkse afstemming tussen uitvoerders van verschillende projecten) de inzet van zwaar materieel, zoals torenkranen en betonstorten, af te stemmen met de omliggende bouwplaatsen?
 - **Subvraag 4B: Schaarste aan publieke ruimte:** Gezien de gelijktijdigheid zal de druk op parkeervoorzieningen, tijdelijke opslag en nutsvoorzieningen extreem hoog zijn. Welke randvoorwaarden (bijvoorbeeld: gegarandeerde opslagcapaciteit buiten de stad of collectief vervoer van personeel) acht u noodzakelijk om stagnatie te voorkomen?
5. De opdrachtgever overweegt de eis te stellen dat de hoofdaannemer zich bij de aanmelding (selectiefase) presenteert met een vaste partner voor de technische installaties (E en W), waarbij deze partner gedurende de gehele aanbestedings- en uitvoeringsfase niet meer gewijzigd mag worden. Hoe beoordeelt u deze eis?
 - **Subvraag 5A: Selectieproces:** Welke invloed heeft deze eis op uw vermogen om een concurrerende aanbidding te doen, aangezien de 'inkoopvoordelen' na gunning hierdoor beperkt worden?

6. De opdrachtgever overweegt om voor deze opdracht een plafondbedrag (maximale aanneemsom) te hanteren en dit vooraf in de aanbestedingsstukken te publiceren. Hoe beoordeelt u de effectiviteit van dit instrument voor dit specifieke project?
- **Subvraag 6A: Risico op geen inschrijvingen:** In hoeverre is volgens u een plafondbedrag bij een traditioneel STABU-bestek (waarbij de technische scope vastligt) een belemmering voor marktpartijen om in te schrijven, gelet op de huidige prijsontwikkelingen van materialen?
 - **Subvraag 6B: Transparantie:** Zou u de voorkeur geven aan een hard plafondbedrag (ongeldige inschrijving bij overschrijding) of aan een budgetindicatie waarbij een overschrijding leidt tot puntenaftrek in de score-systematiek?
7. Gezien de huidige geopolitieke instabiliteit en de impact daarvan op de prijzen en levering van essentiële bouwmaterialen (zoals staal, isolatiematerialen en technische componenten): op welke wijze kunnen we in de aanbesteding het best omgaan met prijsrisico's en leveringszekerheid?
- **Subvraag 7A: Indexering:** Acht u de standaard indexeringsclausules (bijv. de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991 of de CROW-index) in de huidige markt voldoende dekkend, of adviseert u voor specifieke materiaalgroepen een afwijkende indexeringsmethode?
 - **Subvraag 7B: Prijsvastheid:** Voor welke termijn bent u in de huidige markt bereid uw aanbestedingsprijs gestand te doen zonder dat dit leidt tot extreem hoge risico-opslagen in uw inschrijfsom?
8. Dit project kenmerkt zich door een zeer ambitieuze planning met een beoogde startdatum op XXX. In hoeverre acht u de markt – en uw organisatie – in staat om op deze korte termijn de benodigde capaciteit (personeel, materieel en onderaannemers) te garanderen?
- **Subvraag 8A: Harde startdatum:** Vormt de voorgenomen startdatum een belemmering voor uw deelname, gelet op uw huidige orderportefeuille en de doorlooptijd van de voorafgaande aanbestedingsprocedure?
 - **Subvraag 8B: Kritieke pad:** Welke onderdelen in een standaard utiliteitsbouw met kelder (bijv. de ruwbouw of de afbouw) ziet u als de grootste flessenhals voor het halen van een strakke planning? Welke maatregelen adviseert u ons om in de aanbestedingsfase te nemen om dit risico te beheersen?

3.2 Verslaglegging

De aanbestedende dienst zal een uitwerking opstellen van de resultaten van deze marktconsultatie met daarin:

- Een geanonimiseerde samenvatting van de gegeven antwoorden.

Dit verslag zal gedeeld worden via het marktconsultatieplatform in TenderNed en bij de te publiceren aanbesteding.

4 Planning marktconsultatie

Activiteit	Datum
Publicatie aankondiging marktconsultatie	Zie TenderNed
Uiterste datum ontvangst antwoorden en reflecties	20-4-2026
Datum publicatie verslagmarktconsultatie	18-5-2026

4.1 Voorwaarden marktconsultatie

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Gemeente Amsterdam neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012;
- De voertaal van de marktconsultatie is Nederlands;
- De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- Deelname aan de marktconsultatie brengt partijen ten opzichte van elkaar op geen enkele wijze in een bevoordeelde of benadeelde positie;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt de gemeente hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en);
- Indien informatie commercieel vertrouwelijk is en niet gedeeld mag worden, ook niet in het samenvattende en geanonimiseerde eindverslag, dient u dit duidelijk bij uw reflectie te vermelden;
- De gemeente Amsterdam is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie;
- Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie;
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging voor een eventueel vervolgtraject noch kunnen daaraan rechten worden ontleend;
- Gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor de procedure en de inhoud van de marktconsultatie te wijzigen indien zij dit nodig acht voor een goed verloop van de marktconsultatie.

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