

# Marktconsultatieleidraad

## Flexibele wanden

3 juni 2026

Versie 1.0

bronversie Format A-004 v06052025

# Inhoud

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>De marktconsultatie</b>                            | <b>4</b>  |
| 2.1      | Doel van de marktconsultatie                          | 4         |
| 2.2      | Inhoudelijke informatie                               | 4         |
| 2.3      | Context waarbinnen de opdracht valt                   | 4         |
| 2.4      | Opdrachtgever - de Gemeente Utrecht                   | 5         |
| <b>3</b> | <b>Programma van eisen</b>                            | <b>6</b>  |
| 3.1      | Eisen t.a.v. Algemene en Uitvoerings-specifieke zaken | 6         |
| 3.2      | Eisen t.a.v. de Uitvoeringsplanning                   | 7         |
| 3.3      | Programma van eisen t.b.v. flexibele wanden           | 8         |
| <b>4</b> | <b>Procedure</b>                                      | <b>10</b> |
| 4.1      | Marktconsultatie                                      | 10        |
| 4.2      | Verslaglegging                                        | 10        |
| 4.3      | Planning                                              | 10        |
| <b>5</b> | <b>Voorwaarden</b>                                    | <b>11</b> |
| 5.1      | Begrippenlijst                                        | 11        |

# 1 Inleiding

De Vastgoedorganisatie van de gemeente Utrecht (VGU) is eigenaar van diverse sportaccommodaties, waarin diverse sporthallen met flexibele wanden aanwezig zijn. Om ervoor te zorgen dat deze flexibele wanden goed onderhouden worden, is deze marktverkenning geïnitieerd. Dit voorkomt extra onnodige correctieve onderhoudskosten en waarborgt de veiligheid van deze wanden.

Ter voorbereiding op een eventuele aanbesteding “flexibele wanden”, nodigt de gemeente Utrecht u uit om deel te nemen aan een marktverkenning.

Met deze marktverkenning wil de VGU inzicht verkrijgen in de mogelijkheden, capaciteit en innovaties binnen de markt, zodat de uiteindelijke aanbesteding zo duidelijk, uitvoerbaar en marktconform mogelijk wordt ingericht. Daarnaast wil de VGU inventariseren welke marktpartijen in staat zijn de opdracht uit te voeren en of deze geïnteresseerd zijn om te participeren in een eventuele aanbesteding.

Met uw inzichten helpt u de VGU om zo goed mogelijk de opdracht te beschrijven en om een juiste inkoopstrategie en aanbestedingsprocedure te kiezen.

Deze marktconsultatie heeft niet tot doel om partijen te selecteren of te contracteren, deze marktconsultatie is niet bedoeld als selectie- of gunninginstrument. Deelnemers kunnen dan ook geen rechten ontleen aan hun deelname. Het is niet de bedoeling dat u een aanmelding of inschrijving indient.

## 2 De marktconsultatie

### 2.1 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is om informatie op te halen uit de markt om:

1. te inventariseren welke marktpartijen in staat zijn om deze opdracht uit te kunnen voeren;
2. te inventariseren of deze partijen geïnteresseerd zijn om te participeren in een eventuele aanbesteding;
3. te inventariseren of marktpartijen de producten van verschillende fabricaten flexibele wanden kunnen onderhouden en zorgvuldige rapportages kunnen leveren;
4. te inventariseren of marktpartijen zelf een Meerjaren onderhouds planning (MJOP) kunnen vervaardigen;
5. te onderzoeken welke innovaties er de komende jaren verwacht worden op het gebied van flexibele wanden;
6. Op welke wijze partijen kunnen bijdragen aan de MVOI doelstellingen van de gemeente Utrecht.

### 2.2 Inhoudelijke informatie

De VGU wil een toekomstbestendige marktpartij vinden die de flexibele wanden kan onderhouden. Het voordeel van deze wanden is:

- efficiënt ruimtegebruik;
- meer bezettingsuren;
- flexibel inzetbaar voor verschillende sporten;
- kostenbesparend t.o.v. meerdere vaste zalen.

Dit betekent in de praktijk dat de marktpartij verantwoordelijk wordt voor het planmatig, preventief en correctief onderhoud van de flexibele wanden.

In deze sportaccommodaties zijn circa 27 flexibele wanden aanwezig. Verdeeld over 17 locaties.

### 2.3 Context waarbinnen de opdracht valt

De marktpartij wordt verantwoordelijk voor al het onderhoud van de flexibele wanden.

Globaal zijn dit de werkzaamheden die binnen de eventuele overeenkomst flexibele wanden vallen:

- Het planmatig vervangen van de flexibele wanden, opwikkelbanden, windwerk, aandrijfaggregaat en valbeveiliging.
- Het jaarlijks preventief onderhouden van de flexibele wanden, opwikkelbanden, windwerk, aandrijfaggregaat en valbeveiliging. Na inspectie, onderhoud en keuring dient per sportaccommodatie een keuringsrapport aangeleverd te worden.
- Het correctief onderhoud van de flexibele wanden, opwikkelbanden, windwerk, aandrijfaggregaat en valbeveiliging.

## 2.4 Opdrachtgever - de Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht is opdrachtgever voor deze opdracht. Binnen de gemeente is deze opdracht geïnitieerd door het organisatieonderdeel vastgoedorganisatie Utrecht, afdeling vastgoedmanagement.

U kunt algemene informatie vinden over de Gemeente Utrecht via [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl). Onder andere vindt u hier het [inkoopbeleid](#) van de gemeente. De sociale- en duurzaamheidsambities van Utrecht zijn vertaald naar vijf thema's waar met inkoop aan kan worden bijgedragen: klimaat, circulaire economie, gezonde leefomgeving, sociale & gezonde stad en ketenverantwoordelijkheid. Wilt u meer weten over de ambities van de gemeente op het gebied van maatschappelijk verantwoord inkopen dan vindt u onder andere informatie op: [Coalitieakkoord](#), [Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen](#), [Utrecht toegankelijk](#) en [Schoon vervoer](#). De gemeente stuurt in haar rol als opdrachtgever van haar inkopen op deze ambities. Dit betekent voor u dat de gemeente - naast prijs en kwaliteit - ook aandacht heeft voor maatschappelijke thema's in het inkoopproces.

# 3 Programma van eisen

In dit hoofdstuk is het programma van eisen opgenomen.

## 3.1 Eisen t.a.v. Algemene en Uitvoerings-specifieke zaken

### 3.1.1 Algemeen

- Eis 1. Het preventief, correctief, planmatig en curatief onderhoud is onderdeel van deze overeenkomst.
- Eis 2. De af te nemen omvang wordt jaarlijks, door Gemeente Utrecht uit de Meerjarige Onderhouds Planning (MJOP) geselecteerd en in het eerste kwartaal van elk kalenderjaar meegedeeld. Daarnaast is het voor gemeente Utrecht mogelijk om op afroep jaarlijks aanvullende werkzaamheden toe te voegen.
- Eis 3. U gaat er mee akkoord dat u tijdens alle soorten werkzaamheden in een pand de bedrijfsprocessen van de huurders c.q. gebruikers aldaar zo min mogelijk verstoort.
- Eis 4. Eigendommen van de gemeente en of huurders of gebruikers van het object dienen zo nodig te worden afgeschermd tegen vervuiling of beschadiging.
- Eis 5. U garandeert, na de start van werkzaamheden aan een opdracht, dat deze op regelmatige wijze en zonder onderbreking (anders dan weersinvloeden) worden uitgevoerd en opgeleverd.
- Eis 6. De volgende overlegstructuur dient plaats te vinden:
- Operationeel, eens per kwartaal;
  - Tactisch, eens per jaar;
  - Strategisch, eens per jaar.

### 3.1.2 Planmatig en preventief Onderhoud

- Eis 6. U voert uw planmatige en preventieve werkzaamheden in principe uit op werkdagen tussen 7:00 en 18:00 uur. Per object en afhankelijk van huurder(s) en/of gebruiker(s) of aard van de werkzaamheden kan hiervan, alleen door, en vooraf met toestemming van, de gemeente afgeweken worden.
- Eis 7. U gaat ermee akkoord dat de planmatige werkzaamheden niet eerder door de gemeente zijn goedgekeurd of zijn opgeleverd dan het moment dat het proces-verbaal van oplevering per object vanuit de gemeente door beide partijen is ondertekend.

### 3.1.3 Correctief Onderhoud

- Eis 8. U gaat akkoord met de voorwaarden t.a.v. “Werkinstructie meldingen en storingen” in de bijlage. Indien het herstel niet direct kan worden uitgevoerd, tracht opdrachtnemer op het moment van het correctief onderhoud een tijdelijke maatregel te treffen voor tijdelijk gebruik en rekening houdend met de veiligheid en afsluitbaarheid totdat vervolgwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

- Eis 9. Opdrachtnemer dient de prijsopgave, inclusief open begroting, aan te leveren aan de gemeente. De prijsopgave dient te voldoen aan alle documenten van het raamcontract.
- Eis 10. Opdrachtnemer dient voor zijn prijsopgave gebruik te maken van de, toeslagen, tarieven en uurloon zoals staat aangegeven op het prijsinvulformulier.

### **3.2 Eisen t.a.v. de Uitvoeringsplanning**

- Eis 11. U gaat er mee akkoord dat de gemeente in alle gevallen de eindstem heeft in de planning en deze moet goedkeuren.
- Eis 12. U garandeert de uitvoering van de opdracht binnen de opgegeven en goedgekeurde tijdsplanning en conform de opgegeven en goedgekeurde fasering.
- Eis 13. U overlegt, voordat u de uitvoeringsplanning aan de gemeente uitgeeft, in alle gevallen met de gebruikers van de panden waar werkzaamheden plaats zullen gaan vinden of de werkzaamheden op de geplande datum en het geplande tijdstip kunnen worden uitgevoerd. De gebruikers moeten in alle gevallen akkoord gaan met deze uitvoeringsplanning. In het geval een deel van het object in gebruik blijft tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, dient u de overlast tot een minimum te beperken.
- Eis 14. Uiterlijk 10 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden informeert u of alle gebruikers of huurders behoefte hebben aan een afstemmingsoverleg over de uitvoering van de werkzaamheden en eventueel gebruik van pand voorzieningen. Indien er afstemming gewenst is plant u en voert u het afstemmingsoverleg met de huurder en of gebruiker.
- Eis 15. Indien de gemeente opmerkingen heeft op de door u overlegde planning welke tot aanpassingen zal leiden, overlegt u aan de gemeente binnen 3 werkdagen de aangepaste planning. Aanpassingen in de planning brengen voor de gemeente geen kosten met zich mee.
- Eis 16. U dient elk bezoek aan het pand uiterlijk 24 uur voor aanvang van de werkzaamheden bij contactpersonen op locatie te bevestigen. Uw medewerkers op locatie dienen zich bij elk bezoek "aan" en "af" te melden.
- Eis 17. U overlegt na opdrachtverstrekking binnen twee weken een werkplanning voor de opgedragen werkzaamheden. De gemeente Utrecht heeft het recht om, op voor de gemeente Utrecht ieder gewenst moment, van u te eisen aanpassingen in de planning door te voeren.
- Eis 18. Op verzoek overlegt u voorafgaand aan de werkzaamheden per pand een plan van aanpak op met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden. Onderdeel van dit plan van aanpak is de werkplanning, contactpersoon, werkvoorbereiding, voorzieningen, bouwplaatsinrichting, garanties en eventuele gegevens van de onderaannemer(s), eventuele benodigde vergunningen, RI&E (Risico-inventarisatie en evaluatie) en V&G (Veiligheid en Gezondheids) plan. Gemeente Utrecht kan eventueel aanvullende eisen stellen aan het plan van aanpak.

Eis 19. Kosten die voortkomen uit door u veroorzaakte vertraging in de vorm van schadeclaims van derden en andere vergoedingen zullen op u worden verhaald.

### 3.3 Programma van eisen t.b.v. flexibele wanden

---

#### 3.3.1 Algemene eisen

- De flexibele wand is geschikt voor regulier dagelijks gebruik.
- De wand maakt het mogelijk één sportzaal veilig op te delen in meerdere deelruimten.
- De wand vormt geen belemmering voor sportbeoefening, vluchtroutes of toezicht.
- De wand is ontworpen voor een minimale technische levensduur van **15–20 jaar**.

#### 3.3.2 Eisen ten aanzien van akoestiek

- De flexibele wand heeft een minimale luchtgeluidsisolatie van:
  - Richtwaarde: **Rw ≥ 35–40 dB**.
- Geluidsoverdracht via bovenzijde, zijkanten en vloer wordt constructief zoveel mogelijk beperkt.
- Akoestische prestaties zijn aantoonbaar door middel van:
  - productspecificaties en
  - (indien beschikbaar) onafhankelijke testrapporten.

#### 3.3.3 Eisen ten aanzien van veiligheid

- De flexibele wand is:
  - **balvast en slagvast**;
  - bestand tegen herhaalde impact door sportactiviteiten.
- De wand bevat geen:
  - scherpe randen;
  - uitstekende delen;
  - knel- of beknellingspunten.
- In gesloten stand is de wand:
  - volledig en stabiel vergrendeld;
  - niet ongewenst verplaatsbaar.
- Bediening van de wand:
  - is veilig uitvoerbaar door één persoon;
  - vereist geen losse hulpmiddelen;
  - voorkomt ongecontroleerd bewegen van panelen.

#### 3.3.4 Eisen ten aanzien van onderhoud en beheer

**Doel:** Beperken van storingen, onderhoudskosten en uitval.

**Eisen:**

- Rails, ophanging en sluitmechanismen zijn:



- robuust uitgevoerd;
  - geschikt voor dagelijks gebruik;
  - beschermd tegen stof en vervuiling.
- De wand is eenvoudig te inspecteren.
- Slijtagegevoelige onderdelen zijn afzonderlijk vervangbaar.
- Storingen mogen niet leiden tot onveilige situaties.
- De leverancier verstrekt:
  - onderhoudsvorschriften;
  - onderhoudsintervallen;
  - informatie over verwachte levensduur en onderdelenvoorziening.

### 3.3.5 Eisen ten aanzien van normen en regelgeving

**Doel:** Voldoen aan wettelijke, sporttechnische en lokale eisen.

**Eisen:**

- De flexibele wand voldoet aan:
  - het **Bouwbesluit / Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**;
- De wand is in overeenstemming met richtlijnen en aanbevelingen van:
  - **NOC\*NSF**;
  - het bewegingsonderwijs (scholen en onderwijsinstellingen).
- Afstemming vindt plaats met:
  - gemeentelijk sport- en accommodatiebeleid;
  - lokale beheer- en gebruiksafspraken.

### 3.3.6 Acceptatie en oplevering

- Bij oplevering wordt aangetoond dat de flexibele wand voldoet aan dit PvE.
- Oplevering omvat minimaal:
  - technische documentatie;
  - onderhouds- en bedieningsinstructies;
  - garantiebepalingen.

# 4 Procedure

## 4.1 Marktconsultatie

Deze marktconsultatie bestaat uit één open, schriftelijke ronde. Bij deze marktconsultatieleidraad vindt u een invulformulier met vragen als bijlage. De gemeente nodigt u graag uit om deze vragenlijst in te vullen en om deze als (Word)bijlage via een bericht in het aanbestedingsplatform aan de gemeente toe te sturen.

De gemeente behoudt zich het recht voor om, indien nodig, verdiepende gesprekken met partijen te voeren naar aanleiding van de ingediende vragenlijst.

## 4.2 Verslaglegging

De gemeente verwerkt alle opgehaalde informatie in een marktconsultatieverslag. In dit verslag nemen we een lijst op met de partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie. De antwoorden/informatie die u heeft verstrekt verwerken we in het verslag zonder hierbij specifiek aan te geven welke partij welke informatie heeft verstrekt. Na afloop van de marktconsultatie publiceert de gemeente dit verslag via het aanbestedingsplatform aan alle deelgenomen partijen.

## 4.3 Planning

De gemeente hanteert voor deze marktconsultatie onderstaande planning. We kunnen deze termijnen aanpassen lopende de marktconsultatie. Als de termijnen in deze planning niet overeenkomen met de termijnen in het aanbestedingsplatform dan gelden de termijnen die in het aanbestedingsplatform staan.

| <b>Datum</b> | <b>Beschrijving/activiteit</b>                  |
|--------------|-------------------------------------------------|
| 03 juni 2026 | Publicatie van de marktconsultatie              |
| 24 juni 2026 | Uiterste datum ontvangst schriftelijke reacties |

# 5 Voorwaarden

Uw deelname aan deze marktconsultatie is geheel vrijwillig. Als u deelneemt aan deze marktconsultatie hou dan rekening met het volgende:

- U gaat akkoord met de voorwaarden van deze marktconsultatie;
- Deelname is geheel vrijwillig en wederzijds geheel vrijblijvend, zonder verplichtingen en/of rechten;
- De gemeente is niet verplicht om verkregen informatie toe te passen;
- Voor het verstrekken van informatie ontvangt u geen vergoeding;
- Alle informatie die u indient als vertrouwelijk behandelt de gemeente ook vertrouwelijk;
- U garandeert dat u vertrouwelijk omgaat met informatie die de gemeente verstrekt en die de gemeente heeft benoemd als "vertrouwelijk".

## 5.1 Begrippenlijst

Planmatig onderhoud: Betreft vervangingsonderhoud t.b.v. instandhoudingsonderhoud

Preventief onderhoud: Betreft gepland en proactief onderhoud dat wordt uitgevoerd om storingen, defecten en onverwachte uitval te voorkomen.

Correctief onderhoud: Betreft reactieve onderhoud, waarbij reparaties worden uitgevoerd nadat een storing, defect of uitval is opgetreden

Curatief onderhoud: Betreft onderhoud dat wordt uitgevoerd om een defect te herstellen en de toestand of levensduur van een bouwkundig of installatietechnisch element te verbeteren, waardoor het probleem niet meer optreedt.