De Suikerzijde
Verslag

Verslag marktconsultatie buurtstallingen 2 en 3 De Suikerzijde
4 november 2026

Doel van de marktconsultatie
De Suikerzijde heeft een marktconsultatie uitgevoerd ter voorbereiding op de aanbesteding van buurtstallingen 2 en 3. Het doel van de consultatie was om inzichten uit de markt op te halen over de aanbestedingsstrategie, contractvorm, het Programma van Eisen (PvE), technische aandachtspunten, financiële haalbaarheid en relevante marktontwikkelingen. De consultatie vond plaats aan de hand van een vooraf opgestelde vragenlijst.

Door De Suikerzijde verstrekte informatie
Tijdens de gesprekken heeft De Suikerzijde de volgende informatie en toelichtingen verstrekt:

- De mogelijkheid van een integrale opdracht op basis van Design & Build wordt onderzocht als uitgangspunt voor de aanbesteding.
- De Suikerzijde onderzoekt de mogelijkheid om reeds bij de gebiedsontwikkeling betrokken architecten een rol te geven bij het gevelontwerp van de buurtstallingen.
- De Suikerzijde heeft toegelicht dat wordt toegewerkt naar eenduidige formuleringen in het PvE en dat geen bouwsystemen op voorhand worden uitgesloten.
- De Suikerzijde heeft aangegeven meer transparantie te zoeken tussen het trappenhuis en de parkeerdekken en tussen het trappenhuis en de buitenruimte.
- De voorgenomen aanpak gaat uit van een gezamenlijke aanbesteding van beide buurtstallingen. Daarbij is aangegeven dat wordt gestreefd naar een gelijktijdige ontwerpfase van beide gebouwen.

Reacties en inzichten vanuit de markt

1. Aanbestedingsstrategie en contractvorm
Vanuit de markt is aangegeven dat zowel een Design & Build-aanpak als een bouwteamconstructie mogelijk zijn. Daarbij werd opgemerkt dat een bouwteam voordelen kan bieden wanneer uitgangspunten en ontwerpkeuzes nog niet volledig zijn uitgewerkt. Een bouwteam zou volgens de markt ruimte bieden voor optimalisatie van ontwerp, uitvoerbaarheid en kosten.

Daarnaast is aangegeven dat een Design & Build-contract goed kan functioneren wanneer eisen en randvoorwaarden voldoende concreet en duidelijk zijn vastgelegd.

Ten aanzien van de aanbestedingsprocedure is opgemerkt dat zowel een openbare als een niet-openbare procedure mogelijk zijn. Een niet-openbare procedure biedt volgens de markt meer mogelijkheden om vooraf relevante ervaring te selecteren.
Voor de contractvorm is aangegeven dat UAV-GC als een passende en gangbare vorm wordt beschouwd voor dit type opgave.

2. Programma van Eisen en systeemgarages
De markt geeft aan dat het concept-PvE voldoende ruimte biedt voor verschillende bouwsystemen en in de basis werkbaar is voor marktpartijen.

Als aandachtspunten zijn genoemd:
- Het expliciet toestaan van gelijkwaardige oplossingen kan meer flexibiliteit bieden.
- Enkele eisen kunnen nader worden verduidelijkt, onder meer op het gebied van verlichting, voorbereidende voorzieningen voor netaansluitingen, vloercoating en anti-graffitibescherming.
- Een duidelijke afbakening van verantwoordelijkheden tijdens de realisatiefase wordt wenselijk geacht, onder meer met betrekking tot bereikbaarheid van het bouwterrein.
- Sommige eisen ten aanzien van transparantie kunnen volgens de markt kostenverhogend werken.

3. Parkeerafmetingen en brandveiligheid
Vanuit de markt is aandacht gevraagd voor de groeiende afmetingen en het toenemende gewicht van personenauto's. Daarbij zijn verschillende opvattingen gedeeld over de meest geschikte maatvoering van parkeervakken. Sommige partijen wijzen op de voordelen van ruimere parkeervakken, terwijl andere aangeven dat gangbare maatvoering nog passend is.

Verder is aangegeven dat:
- constructies kunnen worden aangepast op zwaardere voertuigen indien dit wordt gevraagd;
- de verhouding tussen parkeervakbreedte en rijbaanbreedte een belangrijk ontwerpaspect is;
- brandveiligheid van elektrische voertuigen en laadvoorzieningen een relevant aandachtspunt blijft binnen het ontwerp- en vergunningstraject.

4. Architectuur en gevelontwerp
De markt heeft aangegeven dat het vooraf laten uitwerken van een gevelontwerp of voorontwerp voordelen kan bieden. Hierdoor ontstaat meer duidelijkheid vooraf en kunnen verantwoordelijkheden tussen opdrachtgever, architect en opdrachtnemer beter worden afgebakend.
Ook is gewezen op het belang van een duidelijke verdeling van ontwerpverantwoordelijkheden om discussies tijdens de uitvoering te voorkomen.

5. Gevraagde ontwerpuitwerking bij inschrijving
De markt geeft aan dat het beschikbaar stellen van meer ontwerpinformatie, zoals plattegronden of een gevelontwerp, de benodigde inschrijfinspanning kan beperken en daarmee positief kan uitwerken op de bereidheid om in te schrijven.

Daarnaast is aangegeven dat de omvang van de opdracht van invloed kan zijn op de aantrekkelijkheid van deelname.

6. Planning en fasering
De voorgenomen planning wordt door de markt als haalbaar beoordeeld. Ook de eventuele mogelijkheid voor het gezamenlijk aanbesteden van beide buurtstallingen wordt positief ontvangen.

Volgens de markt kan een gecombineerde uitvraag voordelen bieden voor efficiëntie en aantrekkelijkheid van de opdracht. Tegelijkertijd is aangegeven dat eventuele financiële voordelen vooraf lastig exact te kwantificeren zijn.

7. Financiële haalbaarheid
De markt geeft aan dat op basis van de beschikbare projectinformatie en het concept-PvE een prijsniveau per parkeerplaats kan worden bepaald. Daarbij wordt aangegeven dat de definitieve geveluitwerking invloed heeft op de uiteindelijke prijs.

Ten aanzien van indexering wordt aangegeven dat toepassing van een BDB-index of een vergelijkbare index passend wordt geacht.

8. Marktontwikkelingen en aanvullende functies
Vanuit de markt zijn de volgende ontwikkelingen en aandachtspunten genoemd:

- aandacht voor laadvoorzieningen, waarbij de beschikbare netcapaciteit als belangrijke randvoorwaarde wordt gezien;
- mogelijke toevoeging van ondersteunende functies zoals fietsenstallingen of pakketvoorzieningen, passend bij de schaal van de voorziening;
- toepassing van groene gevels en groene daken;
- aandacht voor grotere voertuigtypen, zoals bestelwagens;
- het afsluitbaar maken van de parkeervoorziening;
- de ontwikkeling van zelfparkerende voertuigen als mogelijke toekomstige ontwikkeling.

Vervolg

De resultaten van deze marktconsultatie worden betrokken bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding van de buurtstallingen. De reacties, opmerkingen en adviezen vanuit de markt hebben een informerend karakter.

Naar aanleiding van de marktconsultatie zijn nog geen keuzes of besluiten genomen. Eventuele keuzes en uitgangspunten worden in een later stadium vastgesteld en via de aanbestedingsdocumenten met de markt gedeeld.