

MARKTCONSULTATIE VOORHOF ZUIDOOST

INTERN KENMERK:

TENDERED KENMERK:

STATUS:

TN613509

Definitief

1 Inhoud

2	Inleiding.....	3
2.1	Waarom een marktconsultatie.....	3
2.2	Bondige omschrijving werkzaamheden.....	3
2.3	Projectdoelen	5
3	Proces marktconsultatie	6
3.1	Proces	6
3.1.1	Nota van Inlichtingen	6
3.1.2	Verslag marktconsultatie	6
3.2	Planning	6
4	Voorwaarden van de marktconsultatie	7
4.1	Instemming marktconsultatiedocument.....	7
4.2	Gelijkheid van informatie	7
4.3	Positie marktconsultatie.....	7
4.4	Vertrouwelijkheid	7
4.5	Terugkoppeling.....	7
4.6	Taal	8
4.7	Voorbehoud.....	8
5	Vragenlijst	9

2 Inleiding

Voor u ligt het marktconsultatiedocument om informatie op te halen voor een te houden (Europese) aanbesteding betreffende de realisatie van het groot onderhoud Voorhof Zuidoost. De gemeente Delft heeft het voornemen deze opgave in 2027 aan te besteden. Met het uitvoeren van het groot onderhoud in Voorhof Zuidoost realiseert de gemeente een nieuw riool en een herinrichting van de bovengrond waarbij de openbare ruimte vergroend wordt. Hiermee verbetert de verkeersveiligheid en de directe leefomgeving van aanwonenden.

2.1 Waarom een marktconsultatie

De gemeente Delft rond op dit moment het definitieve ontwerp af en weegt de juiste wijze van aanbesteden af. Hierbij zijn met name de meest geschikte opdeling van de werkzaamheden en de wijze waarop rekening gehouden wordt met de fasering van nevenprojecten het belangrijkste. Het doel van de gemeente is één of meerdere aanbestedingen in de markt te zetten die in omvang en aanpak interessant zijn voor marktpartijen zodat de scope zo efficiënt mogelijk uitgevoerd wordt. Om tot een onderbouwde keuze te komen, worden in deze marktconsultatie drie mogelijke scenario's voorgelegd: (1) één integraal contract voor het gehele projectgebied, (2) een opdeling in meerdere deelgebieden en (3) een scheiding tussen de werkzaamheden aan de ondergrond (riolering) en de bovengrond (herinrichting). Per scenario wordt de markt gevraagd naar uitvoerbaarheid, risico's en voorkeur (zie hoofdstuk 5, Omvang).

2.2 Bondige omschrijving werkzaamheden

De volgende activiteiten dienen uitgevoerd te worden binnen het project:

- Uitvoeren rioolvervanging
- Uitvoeren herinrichting bovengrond
- Uitvoeren aanvullende activiteiten zoals monitoring, fasering en communicatie
- Afstemming op en met raakvlakprojecten
- Aanvragen diverse vergunningen



Afbeelding 1: Indicatieprojectgebied Voorhof Zuidoost

Onderstaande cijfers geven een beeld van de omvang van Voorhof Zuidoost. De hoeveelheden zijn opgenomen uit de SSK-raming van het DO.

- Planning Totale doorlooptijd circa 2,5 jaar
- Geraamde bouwkosten €17.358.432 (excl. BTW)
- Oppervlakte projectgebied 23 hectare

De realisatie werkzaamheden bestaan op hoofdlijnen uit de volgende objecten:

- HWA (div. diameters) 5,5 km (excl. kolk- en huisaansluiting)
- DWA (div. diameters) 3,5km
- Putten 180 stuks
- Verharding rijbaan 24.000m²
- Verharding parkeren 16.595m²
- Verharding fiets- en voetpad 28.420m²

Het project is groter dan de bovenstaande hoeveelheden en technische kenmerken alleen doen vermoeden. Voorhof Zuidoost is een dichtbebouwde, drukke woonwijk waarin de werkzaamheden nauw samenhangen met meerdere raakvlakprojecten (onder andere renovaties van woningbouwcorporaties en werkzaamheden van nutsbedrijven), met de gelijktijdige vervanging van het warmtenet en met de aanwezigheid van kabels en leidingen van diverse netbeheerders. Dit vraagt om een intensieve afstemming met nutsbedrijven, netbeheerders en andere partijen gedurende de uitvoering, en om een aanpak die bestand is tegen de impact van de werkzaamheden op de directe leefomgeving van bewoners en ondernemers. Juist deze complexiteit maakt Voorhof Zuidoost tot een bijzondere opgave en vormt mede de aanleiding voor deze marktconsultatie.

2.3 Projectdoelen

Binnen het project 'Groot onderhoud Voorhof Zuidoost' wil de gemeente de volgende doelen behalen:

- Aanleg van een nieuw rioolstelsel;
- Aanleg van de heringerichte bovengrond;
- De werkzaamheden realiseren binnen het gestelde investeringsbudget en volgens planning;
- Minimale overlast voor omwonenden door efficiënte fasering;
- Waar mogelijk de straat maximaal 1x open

3 Proces marktconsultatie

De gemeente Delft heeft deze marktconsultatie geplaatst op TenderNed. Partijen hebben via TenderNed de mogelijkheid de documentatie met bijbehorende bijlagen te downloaden. Deelname aan de marktconsultatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan ontleend worden voor de aanbesteding.

3.1 Proces

Ten behoeve van de marktconsultatie heeft opdrachtgever de vragen opgenomen in hoofdstuk 5. Aan geïnteresseerde partijen wordt gevraagd om de vragen schriftelijk te beantwoorden. De ingevulde vragenlijst kan via de berichtenmodule op het dashboard van deze marktconsultatie op TenderNed worden ingediend.

3.1.1 Nota van Inlichtingen

Geïnteresseerde partijen hebben de mogelijkheid om vragen te stellen aan de gemeente over onduidelijkheden in dit document. Alle vragen moeten ingediend worden via de berichtenmodule in TenderNed.

De vragen en antwoorden worden op TenderNed gepubliceerd. De gemeente verleent uitsluitend informatie via TenderNed. Aan informatie die op een andere manier wordt verkregen kunnen geen rechten worden ontleend.

3.1.2 Verslag marktconsultatie

Een algemeen verslag van de marktconsultatie wordt gepubliceerd op TenderNed. In dit verslag wordt een samenvatting op hoofdlijnen gegeven van de algemene reacties op de diverse onderwerpen van de marktconsultatie. Alle informatie in de openbare rapportage wordt geanonimiseerd om de vertrouwelijkheid ervan te borgen. Vragen en/of antwoorden en/of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, waarbij de deelnemer expliciet om vertrouwelijkheid heeft gevraagd, worden buiten beschouwing gelaten als dit naar het oordeel van aanbestedende dienst ook gewenst is. Indien dit niet het geval is, heeft de deelnemer de mogelijkheid de gedeelde informatie terug te trekken.

3.2 Planning

Voor deze marktconsultatie wordt de in TenderNed opgegeven planning aangehouden, die hieronder nogmaals vermeld staat. Bij tegenstrijdigheden zijn te allen tijde de data in TenderNed leidend. De termijnen voor het indienen van vragen ten behoeve van de Nota van Inlichtingen en voor het indienen van de reacties zijn fatale termijnen. De overige termijnen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Activiteit	Datum
Publiceren marktconsultatie TenderNed	24-9-2026
Deadline indienen vragen t.b.v. Nota van Inlichtingen	14-10-2026
Publicatie Nota van Inlichtingen	21-10-2026
Uiterste datum indienen reacties door geïnteresseerde	29-10-2026
Streefdatum publicatie verslag	4-11-2026

4 Voorwaarden van de marktconsultatie

Ten aanzien van deze marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden:

4.1 Instemming marktconsultatiedocument

Deelnemers aan deze marktconsultatie stemmen in met het bepaalde in dit marktconsultatiedocument.

4.2 Gelijkheid van informatie

De marktconsultatie is uitsluitend bedoeld om informatie te ontvangen van potentiële gegadigden/geïnteresseerde partijen. Op acquisitie wordt geen prijs gesteld. De marktconsultatie is dus niet bedoeld om de potentiële gegadigden te voorzien van informatie. Alle deelnemers ontvangen dezelfde informatie, te weten het voorliggende marktconsultatiedocument met bijlage(n).

Het is niet de bedoeling om tijdens de marktconsultatie aanvullende of andere informatie te verstrekken. Mocht tijdens de marktconsultatie toch wezenlijke informatie worden verstrekt, dan zal deze informatie zo snel mogelijk op schrift worden gesteld en via TenderNed aan alle geïnteresseerde partijen worden verstrekt (als bijlage bij het marktconsultatiedocument) teneinde een gelijk speelveld te waarborgen voor alle partijen. Het marktconsultatiedocument met bijlage(n), het geanonimiseerde algemene verslag van de antwoord(richting)en op de gestelde vragen c.q. de schriftelijke terugkoppeling van de gemeente Delft naar aanleiding van de marktconsultatie zullen tijdens de aanbestedingsprocedure onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumentatie.

4.3 Positie marktconsultatie

De marktconsultatie maakt geen deel uit van de aanbestedingsprocedure en beïnvloedt op geen enkele wijze de kansen en mogelijkheden voor deelname aan de aanbestedingsprocedure. De marktconsultatie geeft ook op geen enkele wijze een overeenkomst of juridische binding tussen de gemeente Delft en de deelnemende partijen. Het staat de gemeente vrij om de marktconsultatie om de haar moverende reden(en) op ieder moment te beëindigen. Het marktconsultatiedocument bevat louter voorlopige gegevens en denkrichtingen waaraan daarom geen rechten kunnen worden ontleend.

4.4 Vertrouwelijkheid

Gelet op de aard en omvang van de marktconsultatie en in het verlengde hiervan de aanbestedingsprocedure, is de informatie die tijdens de marktconsultatie door alle partijen wordt verstrekt in uitgangspunt openbaar, in die zin dat:

1. De gemeente Delft is gerechtigd om deze informatie, waarvan verslagen worden opgesteld, te betrekken bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten en te gebruiken in de ambtelijke en bestuurlijke discussies die gevoerd worden bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure;
2. Deze informatie kan worden gebruikt voor een terugkoppeling aan de deelnemers in de vorm van een algemeen, geanonimiseerd verslag van de antwoord(richting)en, welk verslag openbaar zal worden gemaakt in de aanbestedingsdocumentatie tenzij gegadigde expliciet heeft aangegeven dat zijn informatie op geen enkele wijze openbaar mag worden gemaakt.

4.5 Terugkoppeling

Na afloop van de marktconsultatie wordt een beknopt geanonimiseerd verslag op TenderNed gepubliceerd.

4.6 Taal

De marktconsultatie vindt plaats in de Nederlandse taal.

4.7 Voorbehoud

De gemeente mag deze marktconsultatie op elk moment stoppen. Als dit gebeurt krijgt u hierover bericht via TenderNed. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om de procedure van de marktconsultatie te allen tijde aan te passen, te wijzigen en/of uit te breiden.

De gemeente vergoedt geen kosten ten behoeve van deze marktconsultatie. Ook eventuele schade die ontstaat door deelname aan deze marktconsultatie is voor uw eigen risico. Deze marktconsultatie is geen garantie dat er een aanbesteding gestart wordt.

5 Vragenlijst

De vragen van de marktconsultatie zijn hieronder samen met de inhoudelijke toelichting opgenomen. In bijlage A bij deze marktconsultatie vindt u het antwoord formulier waar alleen de vragen in staan zonder de context. U kunt dit format gebruiken voor uw antwoorden.

Fasering

De gemeente wil met de uitvoeringswerkzaamheden de hinder (qua bereikbaarheid en veiligheid) zoveel mogelijk beperken in de wijk. Daarom probeert de gemeente werkzaamheden zoveel mogelijk te combineren. Denk daarbij aan werkzaamheden van nutsbedrijven (Stedin en Evides), vervanging warmtenet en het riool. In de voorbereiding wordt daarom een faseringsboek opgesteld waarin de fasering wordt voorgeschreven: riolering en warmtenet moeten op bepaalde locaties gezamenlijk/ gelijktijdig worden opgepakt. Er is echter ook ruimte nodig om flexibel in te spelen op verschuivingen ten gevolge van raakvlakprojecten (bijv. renovatieprojecten woningbouwcorporaties of werkzaamheden van eerder genoemde nutsbedrijven).

Vraag 1: Hoe kijkt u aan tegen de mogelijkheden om flexibiliteit en aanpassingen van de fasering op te nemen in een kwaliteitsplan? (EMVI plan en BLVC Plan)

Vraag 2: Welke rol kunnen en zouden jullie willen innemen in de afstemming en communicatie tussen alle raakvlakprojecten?

Vraag 3: Welke uitgangspunten zou de gemeente volgens u moeten hanteren in het contract ten aanzien van de uitvoeringswijze rond raakvlakprojecten en het borgen van de bereikbaarheid tijdens de uitvoering?

Vraag 4a: Hoe beoordeelt u de haalbaarheid van de planning en welke voorbereidingstijd heeft uw organisatie na gunning nodig om deze opgave te kunnen opstarten?

Vraag 4b: Welke randvoorwaarden moeten geregeld zijn voor de start van uitvoering?

Omvang

Het project Voorhof Zuidoost kent 3 'stedenbouwkundige stempels'. Deze zijn door de waterpartijen geografisch goed als losse geografische projecten te benaderen maar worden door de voorbereiding, fasering, financiën en tijdsdruk als één project gezien. Opdrachtgever wil graag een aanbesteding doorlopen waarbij de omvang en risico's behapbaar blijven voor de markt. Zoals toegelicht in hoofdstuk 2 worden hiervoor drie scenario's overwogen: (1) één integraal contract, (2) een opdeling in meerdere deelgebieden, en (3) een scheiding tussen ondergrondse (riolering) en bovengrondse (herinrichting) werkzaamheden.

Vraag 5: Waar gaat uw voorkeur naar uit, 1 grote aanbesteding voor het gehele werk, 3 losse aanbestedingen per deelgebied of een scheiding tussen boven en ondergrond? En wat was voor u de afweging om voor dit scenario te kiezen?

Vraag 6: Wat is volgens u een effectieve manier om de tot faseringen, afsluitingen e.d. tussen de deelgebieden te borgen?

Vraag 7: Wat is volgens u de optimale contractomvang per deelgebied, en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld qua omvang, geschiktheidseisen of ruimte voor combinaties en onderaanneming) zouden MKB-partijen naar uw mening zelfstandig kunnen inschrijven?

Risicoverdeling

Voor een goede aansluiting tussen de opgave en de markt is het van belang de verdeling van risico's tussen opdrachtgever en opdrachtnemer scherp te krijgen, waaronder in ieder geval:

- de afstemming met derden en het verkrijgen van vergunningen;
- het risico op uitloop van de planning en de fasering.
- Het risico op tegenstrijdigheden in afstemming met raakvlakprojecten

Vraag 8: Welke van de hierboven genoemde risico's zouden marktpartijen naar uw mening kunnen dragen, en wat betekent dit voor prijs en uitvoerbaarheid? Zijn er daarnaast risico's die u zelf als het grootst voor dit project ziet? En hoe zou u en/of gemeente deze het beste kunnen beheersen?

MKB-toegankelijkheid

De gemeente hecht eraan dat deze opgave ook toegankelijk is voor het MKB. Dit wil de gemeente onder meer borgen via de maximale contractomvang, ruimte voor combinaties en onderaanneming, en proportionele geschiktheidseisen.

Vraag 9: Wat zou volgens u het meest bijdragen aan een goede toegankelijkheid van deze opdracht voor het MKB, en op welke van de bovengenoemde punten zou u dit concreet vertalen?

Aanbesteding

Opdrachtgever wil gezien de omvang van het project en de vraagstukken met betrekking tot de fasering een aanbesteding doorlopen volgens het principe Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV). Hierbij wil opdrachtgever een goede balans vinden tussen het beperken van de inspanning van de markt en het creëren van voldoende mogelijkheden om onderscheidend te kunnen zijn. Kortom, Opdrachtgever wil een aanbesteding publiceren die interessant is voor inschrijvers. Hiervoor wil opdrachtgever het volgende gunningsmechanisme gebruiken.

Prijs	40%
-------	-----

Kwaliteitsplannen	60%
-------------------	-----

- Omgevingsplan (BLVC) (circa 6 A4)
- Planningsmanagement (circa 3 A4)
- Risicomanagement (circa 2 A4)

De inhoud van de plannen wordt hier onder nader toegelicht. De onderlinge weging van de plannen binnen het gunningscriteria is nog niet bepaald. Eisen met betrekking tot duurzaamheid, SROI worden middels eisen in het bestek geborgd en maken geen onderdeel uit van de kwaliteitsplannen.

Sub gunningscriteria Omgevingsplan (BLVC)

- Hoe inschrijver Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (omgeving) borgt in haar aanpak

- Hoe inschrijver hier over communiceert met (professionele) stakeholders
- Hoe inschrijver hier Opdrachtgever in betrekt
- Hoe inschrijver inspeelt op externe invloeden op de fasering (flexibiliteit)

Sub gunningscriteria Planningsmanagement

- Hoe inschrijver extra zekerheid biedt dat de eind- en tussenmijlpalen worden behaald
- Wijze waarop inschrijver de fasering en uitvoeringsvolgorde uitwerkt om mijlpalen te halen
- Wijze waarop inschrijver inspeelt op onvoorziene omstandigheden binnen zijn invloed
- Wijze waarop inschrijver inspeelt op onvoorziene omstandigheden buiten zijn invloed

Sub gunningscriteria risicomanagement

- Hoe inschrijver bijdraagt aan de beheersing van de top 3 opdrachtgevers risico's (risico's worden bij aanbesteding aangeleverd en zijn daarmee voor alle inschrijvers gelijk)

Vraag 10: Past de hierboven beschreven aanpak (gunningsmechanisme en kwaliteitscriteria) volgens u bij deze opgave? Welke concrete aanpassingen zou u voorstellen om dit beter te laten aansluiten op uw organisatie of werkwijze?

Vraag 11: Zijn de gevraagde kwaliteitsdocumenten (Omgevingsplan circa 6 A4, Planningsmanagement circa 3 A4, Risicomanagement circa 2 A4) naar uw mening proportioneel in omvang en te leveren inspanning ten opzichte van de opdracht, en zo niet, welke aanpassing stelt u voor?

Vraag 12: Welke kansen ziet u voor innovatie, digitalisering en emissieloos of circulair werken binnen dit project, en op welke wijze zou de gemeente hiervoor ruimte kunnen bieden in de aanbesteding?

Vraag 13: In hoeverre acht u het huidige gunningsmechanisme (BPKV) passend bij deze opgave, en zou een (extra) gunningscriterium gericht op de samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer naar uw mening toegevoegde waarde hebben?

Vraag 14: Zou uw organisatie overwegen om op deze opdracht in te schrijven, en welke factoren zijn daarbij voor u doorslaggevend?