Marktconsultatieleidraad gemeente Amersfoort

Ten behoeve van de marktconsultatie voorafgaand aan de nationale openbare aanbesteding van Eemhaven Steigervervanging (steiger Grote Koppel)

TenderNedkenmerk: 624476

Datum: 18 november 2026, versie 1.1



INHOUDSOPGAVE

1 ALGEMENE INFORMATIE 3

1.1 INLEIDING 3
1.2 STATUS VAN DIT DOCUMENT 3

2 INFORMATIE OVER DE OPDRACHT 4

2.1 KORTE BESCHRIJVING VAN DE OPGAVE 4
2.2 VOORGENOMEN CONTRACTVORM EN PROCEDURE 5
2.3 ONDERZOEKEN 5

3 DOEL EN SCOPE VAN DE MARKTCONSULTATIE 6

3.1 DOEL 6
3.2 BUITEN DE SCOPE 6

4 PROCEDURE 7

4.1 TIJDSCHEMA MARKTCONSULTATIE 7
4.2 AANMELDEN VIA TENDERNED 7
4.3 VRAGEN OVER DEZE LEIDRAAD 7
4.4 SCHRIFTELIJKE REACTIE 7
4.5 INDIVIDUELE GESPREKKEN 7

5 UITGANGSPUNTEN BIJ DE MARKTCONSULTATIE 8

5.1 VRIJBLIJVENDHEID 8
5.2 GELIJKE BEHANDELING 8
5.3 GEHEIMHOUDING 8
5.4 VERGOEDING VAN KOSTEN 8
5.5 TAAL EN TOEPASSELIJK RECHT 8
5.6 WIJZIGINGEN EN VOORBEHOUDEN 8
5.7 GEBRUIK VAN IDEEËN EN INFORMATIE 8

6 COMMUNICATIE EN CONTACTPERSOON 9

7 VERWERKING EN VERSLAGLEGGING 10

BIJLAGE A – VRAGENLIJST 11
BIJLAGE B – REACTIEFORMULIER 12
BIJLAGE C – RAPPORT INSPECTIE HOUTEN STEIGERONDERDELEN 13
BIJLAGE D – ONTWERP BESTAANDE STEIGER EEMHAVEN 14

1 Algemene informatie

1.1 Inleiding

De gemeente Amersfoort is voornemens de steiger van de jachthaven Eemhaven aan de Grote Koppel te vervangen. Zij wil dit werk aanbesteden als tweefasencontract met een bouwteam. Voordat zij de aanbestedingsstrategie vaststelt, consulteert zij de markt.

Deze marktconsultatieleidraad is bedoeld om geïnteresseerde partijen te informeren over de opgave, over het doel en de opzet van de marktconsultatie en over de voorwaarden die daarbij gelden. De marktconsultatie is openbaar aangekondigd op TenderNed en staat open voor iedere geïnteresseerde partij.

1.2 Status van dit document

De marktconsultatie is geen aanbesteding, geen oproep tot mededinging en geen onderdeel van een selectie- of prekwalificatieprocedure. Er wordt geen opdracht gegund op basis van deze marktconsultatie.

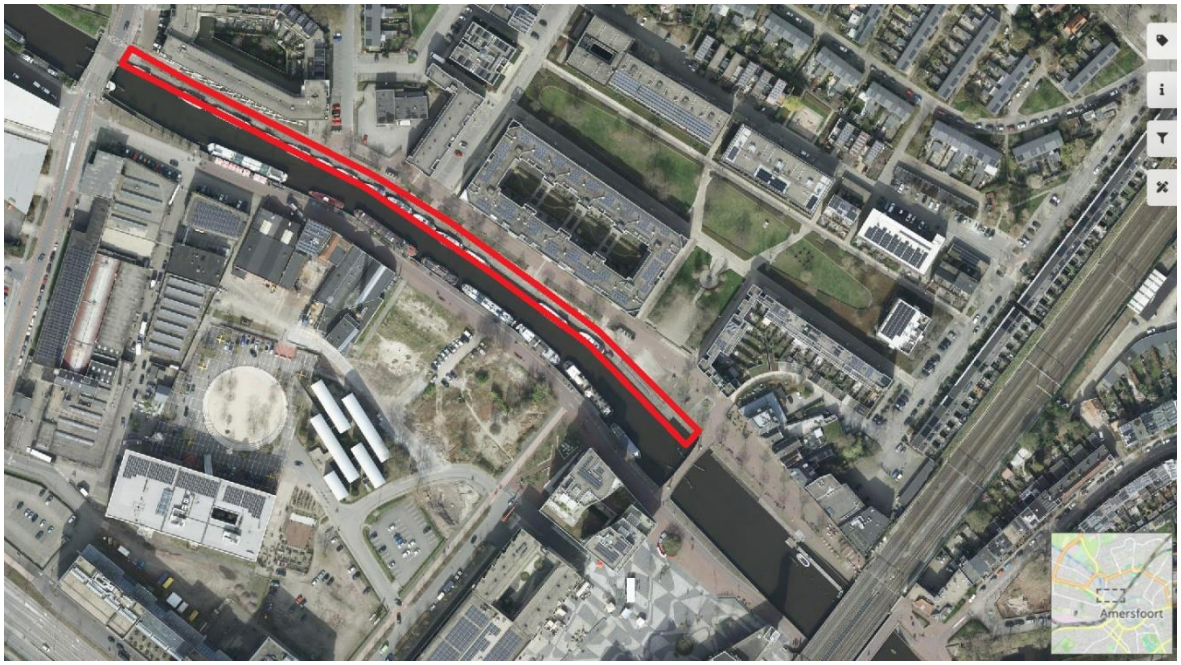
De informatie in deze leidraad is indicatief. De latere aanbestedingsdocumenten kunnen daarvan afwijken. Bij strijdigheid gaan de aanbestedingsdocumenten voor.

2 Informatie over de opdracht

2.1 Korte beschrijving van de opgave

Projectgebied

Het betreft de steiger langs de Grote Koppel (van Jachthaven Eemhaven) te Amersfoort, tussen de Kwekersbrug en de brug 't Sasje, met daaraan de ligplaatsen voor recreatievaartuigen. De steiger is ongeveer 350 meter lang.



Kaart met projectgebied in rood

Projectdoel en -resultaat

De beheerder heeft geconstateerd dat de steiger in slechte staat is. Zowel de dragende constructie als de dekplanken kennen houtrot, waardoor aanpak noodzakelijk lijkt te zijn geworden. Zie bijlage C voor het rapport van een recente inspectie naar de houten onderdelen. Vervangen lijkt de beste optie.

De opgave bestaat dus uit het slopen van de bestaande steiger en het realiseren van een nieuwe steiger van circa 350 m1, met circa 100 palen en oplegconsoles aan de bestaande kademuur.

Recent zijn nog wel de verlichtingsspots in de steiger vervangen. Deze zullen moeten worden hergebruikt en teruggeplaatst in de nieuwe steiger. De bestaande stroom- en watervoorzieningen, de benodigde veiligheidsvoorzieningen (zoals noodtrappen, reddingsboeien en brandblussers) en nautische aanduidingen dienen behouden te blijven en/of te worden teruggebracht.

Het resultaat is een veilige, stabiele en functionele aanlegplaats voor schepen en recreatievaartuigen, geschikt voor CEMT-klasse III. Inclusief alle nautische en veiligheidsvoorzieningen. Met een levensduur van minimaal 35 jaar.

Ambitie

De huidige steiger is circa twintig jaar oud. De gemeente zoekt nadrukkelijk een oplossing met hergebruik van vrijkomende materialen, een substantieel langere levensduur en een circulaire materiaalkeuze. Het ontwerp van de huidige steiger is bijgevoegd in bijlage D.

Duurzaamheidseisen
Het project heeft een duurzaamheidseis, waar het volgende uitgangspunt geldt: ontwerp, realiseer en beheer zoveel als mogelijk circulair. Gebruik minder materialen/producten door slimmer te ontwerpen (refuse, rethink, reduce). Gebruik materialen/producten langer door levensduur te verlengen (re-use, repair, refurbish, re-manufacture en repurpose). Gebruik duurzaam geproduceerde hernieuwbare materialen.

Tijdens het ontwerpproces zal gewerkt worden met Milieu Kosten Indicator (MKI): Als maatregel voor bovenstaande zal per ontwerpfase een MKI-berekening (Milieu Kosten Indicator-berekening) moeten worden gemaakt om te bepalen wat de milieu impact is van het voorgestelde ontwerp. Op basis van de MKI-berekening kunnen andere (ontwerp)keuzes worden gemaakt doordat dan bekend is welke onderdelen de grootste milieu impact hebben.

Ligging en logistiek
De steiger ligt in de Eemhaven, tussen twee bruggen, met beperkte werkruimte op de wal. Aan- en afvoer van materieel en materiaal verloopt grotendeels over water.

Uitvoeringsvenster
Uitvoering is alleen mogelijk buiten het vaarseizoen (1 april tot 1 november) en vóór het broedseizoen. Het werk wordt daarom uitgevoerd in het hoogwaterseizoen: van november 2027 tot uiterlijk 15 maart 2028. Een volgend venster ligt pas een jaar later. De jachthaven is echter buiten het vaarseizoen ook in gebruik door winterpassanten. Werkzaamheden dienen daarom gefaseerd uitgevoerd te worden, waarbij boten tijdelijk een plek buiten de steiger krijgen aangewezen. Hiervoor zal tijdig een planning bekend moeten zijn, zodat de havenmeester tijdig kan communiceren richting gebruikers van de steiger.

2.2 Voorgenomen contractvorm en procedure

Soort overeenkomst
De gemeente wil een tweefasenovereenkomst aangaan. In fase 1 werkt de opdrachtnemer in een bouwteam van circa 4,5 maand mee aan het uitvoerings ontwerp, de uitvoeringsmethode, de fasering en de prijsvorming. In fase 2 voert hij het werk uit op basis van een aannemingsovereenkomst onder de UAV 2012.

Procedure
De gemeente is voornemens het werk aan te besteden via een nationale openbare procedure zonder voorselectie, conform hoofdstuk 2 van het ARW 2016, via TenderNed.

2.3 Onderzoeken

De gemeente laat onderzoeken naar niet-gesprongen explosieven en flora en fauna zo veel mogelijk uitvoeren vóór de bouwteamfase. Zo kan de bouwteamfase kort blijven. Resultaten die beschikbaar komen, worden met de aanbestedingsdocumenten gedeeld.

3 Doel en scope van de marktconsultatie

3.1 Doel

De marktconsultatie moet vóór vaststelling van de aanbestedingsstrategie uitwijzen of de voorgenomen aanpak realistisch en aantrekkelijk is voor de markt. De gemeente wil in het bijzonder inzicht in:

a. de belangstelling van de markt voor een bouwteam bij een werk van deze scope en omvang;
b. de haalbaarheid van het uitvoeringsvenster en van een bouwteamfase van circa 4,5 maand;
c. levertijden en de noodzaak om materialen vóór de start van fase 2 te bestellen;
d. kansen voor hergebruik, een langere levensduur en circulaire materialen;
e. moment van uitvoering en daarmee fasering in winterseizoen, vanwege heel jaar door gebruik jachthaven;
f. een proportionele uitvraag en een passend gunnings- en prijsmodel;
g. het verwachte prijsniveau, zodat de gemeente haar raming kan toetsen.

3.2 Buiten de scope

Buiten de scope vallen het beoordelen van individuele oplossingen of producten, het voeren van onderhandelingen en het maken van afspraken over de latere opdracht.

4 Procedure

4.1 Tijdschema marktconsultatie

De marktconsultatie verloopt volgens onderstaand tijdschema. De gemeente kan het tijdschema wijzigen; wijzigingen worden via TenderNed bekendgemaakt.

Activiteiten	**Datum, tijdstip**
Publicatie marktconsultatie op TenderNed	Woensdag 18 november 2026
Uiterste moment vragen over deze leidraad	Woensdag 25 november 2026, 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	Woensdag 2 december 2026
Uiterste moment schriftelijke reactie via TenderNed	Woensdag 9 december 2026, 12:00 uur
Individuele gesprekken	14 t/m 17 december 2026, in overleg
Publicatie geanonimiseerd verslag op TenderNed	Woensdag 23 december 2026

Reacties die na het tijdstip van de uiterste schriftelijke reactie binnenkomen, neemt de gemeente niet mee.

4.2 Aanmelden via TenderNed

Meld u via TenderNed aan als geïnteresseerde voor deze marktconsultatie. Hiervoor heeft u een registratie als onderneming op TenderNed nodig, met eHerkenning. Alleen aangemelde partijen ontvangen berichten en Nota's van Inlichtingen automatisch.

4.3 Vragen over deze leidraad

Vragen over deze leidraad stelt u uitsluitend via de berichtenmodule van TenderNed, vóór het tijdstip in het tijdschema. De gemeente beantwoordt de vragen geanonimiseerd in een Nota van Inlichtingen op TenderNed. De Nota van Inlichtingen maakt deel uit van deze leidraad.

4.4 Schriftelijke reactie

Beantwoord de vragen uit bijlage A met het reactieformulier uit bijlage B. Upload het formulier als bijlage bij een bericht in TenderNed. U mag vragen overslaan. Wij vragen u de reactie te beperken tot maximaal 6 A4.

4.5 Individuele gesprekken

Partijen die schriftelijk hebben gereageerd, krijgen een individueel gesprek van circa 90 minuten aangeboden. Elk gesprek heeft dezelfde opzet en agenda. Van elk gesprek maakt de gemeente een verslag, dat zij ter accordering aan de betreffende partij voorlegt.

5 Uitgangspunten bij de marktconsultatie

Door deel te nemen aan de marktconsultatie aanvaardt u onderstaande uitgangspunten zonder voorbehoud.

5.1 Vrijblijvendheid

a. Deelname is vrijwillig.
b. Deelname is geen voorwaarde om later in te schrijven. Niet-deelnemen levert geen nadeel op in de aanbesteding. De inhoud en kwaliteit van uw reactie hebben evenmin invloed op uw positie in een latere aanbesteding.
c. Aan de marktconsultatie en aan deze leidraad kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente is niet gebonden aan de uitkomsten en blijft vrij in haar keuze van procedure, contractvorm en scope. Zij is niet verplicht de opdracht aan te besteden.

5.2 Gelijke behandeling

Informatie die de gemeente verstrekt, stelt zij gelijktijdig aan alle partijen beschikbaar via TenderNed. Zo ontstaat geen kennisvoorsprong. Deelnemers schrijven niet mee aan de aanbestedingsdocumenten; het opstellen daarvan blijft bij de gemeente en haar adviseurs.

5.3 Geheimhouding

De gemeente gaat vertrouwelijk om met bedrijfsgevoelige informatie en verwerkt reacties uitsluitend geanonimiseerd. Markeer vertrouwelijke passages in uw reactie. Als vertrouwelijk gemarkeerde informatie maakt de gemeente niet openbaar en gebruikt zij alleen voor deze marktconsultatie, tenzij zij wettelijk verplicht is die informatie te verstrekken, bijvoorbeeld op grond van de Wet open overheid (Woo) of een rechterlijke uitspraak.

5.4 Vergoeding van kosten

Kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

5.5 Taal en toepasselijk recht

De voertaal is Nederlands. Op deze marktconsultatie is Nederlands recht van toepassing.

5.6 Wijzigingen en voorbehouden

De gemeente mag de marktconsultatie tussentijds wijzigen, opschorten of beëindigen, en mag partijen uitsluiten die zich niet aan deze uitgangspunten houden. De informatie in deze leidraad is met zorg samengesteld. De gemeente staat echter niet in voor de juistheid en volledigheid ervan en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik ervan.

5.7 Gebruik van ideeën en informatie

Ideeën, suggesties en voorstellen die u in deze marktconsultatie inbrengt, mag de gemeente zonder vergoeding gebruiken bij de voorbereiding van de aanbesteding en in de latere opdracht. U kunt daarop geen intellectuele-eigendomsrechten, zoals auteursrecht, doen gelden. Voor informatie die u als bedrijfsvertrouwelijk markeert, geldt paragraaf 5.3. Informatie die de gemeente in deze marktconsultatie deelt, wordt onderdeel van de documenten van een eventuele aanbesteding.

6 Communicatie en contactpersoon

Alle communicatie over deze marktconsultatie loopt via de berichtenmodule van TenderNed. Contact met andere medewerkers of adviseurs van de gemeente over dit project is gedurende de marktconsultatie niet toegestaan.

Rol	**Gegevens**
Contactpersoon	Rob Speldenbrink, contractmanager
Bereikbaar via	Berichtenmodule TenderNed
Plaatsvervanger	Jorben Hendriksma, projectmanager

7 Verwerking en verslaglegging

De gemeente publiceert op 23 december 2026 een geanonimiseerd verslag op TenderNed. Het verslag wordt ook een bijlage bij de latere aanbestedingsdocumenten. Het verslag bevat per thema:

- de samengevatte reacties van de markt;
- wat de gemeente overneemt in de aanbesteding;
- wat zij niet overneemt, en waarom.

Namen van deelnemers en bedrijfsvertrouwelijke informatie staan niet in het verslag.

Bijlage A – Vragenlijst

De vragenlijst telt 15 vragen in 7 thema's. Licht uw antwoord waar mogelijk toe met ervaringen uit vergelijkbare werken.

Nr	Thema	Vraag
1	Markt	Bent u geïnteresseerd in deelname aan een bouwteam voor dit werk? Onder welke voorwaarden wel, en wanneer niet?
2	Markt	Welke procedure acht u passend voor dit werk: openbaar zonder voorselectie, of openbaar met voorselectie? Waarom?
3	Markt	Hoe beoordeelt u de capaciteit in de markt voor waterbouw in de winter van 2027–2028? Heeft u een voorkeur voor een bouwteam of voor een traditioneel RAW-bestek, en waarom?
4	Bouwteam	Is een bouwteam bij een werk van deze omvang voor u aantrekkelijk, gezien de scope en de inspanning in de ontwerpfase?
5	Bouwteam	Is een bouwteamfase van circa 4,5 maand voldoende om definitief ontwerp en prijsvorming af te ronden? Wat moet volgens u vóór de start van die fase bekend zijn?
6	Uitvoering	Is uitvoering van sloop en nieuwbouw tussen 1 november en 15 maart, in het hoogwaterseizoen, haalbaar? Motiveer uw reactie.
7	Uitvoering	Welke levertijden houdt u aan voor hardhout, alternatieve materialen en maatwerkstaal? Wanneer moet uiterlijk opdracht zijn gegeven voor een start op 1 november 2027?
8	Uitvoering	Hoe kijkt u aan tegen het bestellen van specifieke materialen (materialen met bijvoorbeeld een lange levertijd) vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst?
9	Uitvoering	Welke aandachtspunten ziet u bij aanvoer over water, bij werken tussen twee bruggen en bij hoogwater?
10	Duurzaamheid	Hoe kijkt u aan tegen hergebruik van materialen uit de bestaande steiger, in dit werk of elders? Onder welke voorwaarden?
11	Duurzaamheid	Welk duurzaam alternatief voor tropisch hardhout is technisch en financieel haalbaar? Wat is het effect op MKI en levensduur?
12	Prijs	Welke indicatieve bandbreedte voor de bouwkosten verwacht u voor deze opgave? Wat zijn de grootste kostendrijvers?
13	Gunning	Werkt voor u een prijsmodel met een vaste prijs voor de bouwteamfase plus opslagen en/of eenheidsprijzen voor fase 2? Zo nee, welk alternatief stelt u voor?
14	Gunning	Welke uitvraag (bijvoorbeeld een plan van aanpak plus interview) vindt u proportioneel? Welke inschrijftermijn is redelijk?
15	Overig	Welke kansen of risico's ziet u die in deze leidraad niet zijn benoemd?

Bijlage B – Reactieformulier

Vul dit formulier in en upload het als bijlage bij een bericht in TenderNed, uiterlijk woensdag 9 december 2026 om 12:00 uur.

Gegevens deelnemer	
Naam onderneming	
Contactpersoon	
Functie	
Telefoon en e-mail	
Belangstelling voor een individueel gesprek (ja/nee)	

Nr	**Antwoord**	**Vertrouwelijk (ja/nee)**
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		

Met het indienen van dit formulier verklaart de deelnemer kennis te hebben genomen van de uitgangspunten in hoofdstuk 5 en daarmee in te stemmen.
Wij danken u alvast voor de door u genomen moeite.

Bijlage C – Rapport Inspectie houten steigeronderdelen

Bijlage D – Ontwerp bestaande steiger Eemhaven