

BOUWENVELOP 'KORTVOORT-ZOKW'

**Gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost
sector Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling**

Leidraad voor de voorselectie

Inhoudsopgave:

- 1 Inleiding**
- 2 Beschrijving selectieprocedure**
- 3 Voorselectie en definitieve selectie**
- 4 Vragenlijst voorselectie**

Bijlagen:

- 1 Overzicht van relevante documenten**
- 2 Hoofdpijnen projectbeschrijving**

1 Inleiding

De gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost, zoekt voor de plots 6, 7 en 8 van het plangebied Kortvoort-zuidoostkwadrant ('Kortvoort-zokw') een marktpartij voor het ontwikkelen en realiseren van woningen en bedrijfsruimten/maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied 'Kortvoort-zokw' ligt centraal in de Bijlmermeer en is daarmee in de nabijheid van stedelijke voorzieningen, de A9 en andere uitvalswegen, de Gooiseweg als directe verbinding naar Amsterdam Centrum. Het ligt direct ten noorden van de Karspeldreef en op 150 m' van het nieuw te realiseren winkelcentrum Kraaiennest (gereed 2010). De Bijlmermeer kent een uitstekend fietsnetwerk. Het volledig te renoveren Bijlmerpark is voor recreatiedoeleinden in de directe nabijheid. Ook de Gaasperplas is op loopafstand. Binnen het stadsdeel Zuidoost zijn daarnaast het hoofdwinkelcentrum de Amsterdamse Poort, het Bijlmer Parktheater en het nieuwe Bijlmersportcentrum binnen handbereik. In het plangebied zelf liggen drie basisscholen, in een nieuwe brede school als één gebouw gecombineerd (opgeleverd voorjaar 2009). Ook de Open Schoolgemeenschap Bijlmer liggen in de nabijheid.

Het project moet kwaliteit toevoegen aan het stadsdeel en de omliggende gebieden. Het te realiseren programma en de stedenbouwkundige vormgeving zijn hierbij het middel. Voorts moet het woongedeelte van het project inspelen op de vraag onder woningzoekenden naar een stedelijke woonomgeving in de nabijheid van de stad en voorzieningen (o.a. Arenagebied).

De uitschrijver van deze opdracht is de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost, hierna te noemen 'het stadsdeel'.

De bouw van de onderhavige ontwikkeling is mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kortvoort' (2007).

2 Beschrijving van de selectieprocedure

De selectie van marktpartijen verloopt in twee stappen:

Stap 1 Voorselectie

Open inschrijving op basis van deze leidraad ten behoeve van de selectie van maximaal drie inschrijvers. De selectie van de marktpartij vindt plaats op basis van het profiel, de projectdocumentatie en opvatting over de opdracht.

Stap 2 Definitieve selectie

Uit de voorselectie worden maximaal drie marktpartijen geselecteerd om, op basis van de aan deze partijen te verstrekken inschrijvingsbrochure, een plan in te dienen bestaande uit een ontwerp en bijbehorend ontwikkelingsvoorstel met financiële bieding. Het plan moet passen binnen het vastgestelde SPvE 'Kortvoort-zokw' en gerelateerd aan het referentieprogramma, zoals vastgelegd in de bouwvelop. Een beoordelingscommissie rapporteert aan de selectiecommissie over de te selecteren marktpartij en het te realiseren plan. Doel is dat met de uiteindelijke geselecteerde partij, op basis van de ingediende stukken, een bouwvelopovereenkomst wordt gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van het gehele plan.

Globale planning van de gehele selectieprocedure

I Voorselectie

- 27 april 2009 : start inschrijvingstermijn voorselectie
- t/m 8 mei 2009 17.00 uur : gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen per e-mail

- 15 mei 2009 : beantwoording van vragen en toezenden aan alle inschrijvers tot dat moment
- 22 mei 2009 17.00 uur : sluitingsdatum inzendtermijn voorselectie; indiening bij de balie van het stadsdeelkantoor met bewijs van ontvangst
- 30 mei 2009 t/m 12 juni 2009 : uitvoeren voorselectie door selectiecommissie
- 12 juni 2009 : bericht aan partijen die afvallen en bericht aan partijen die aan de definitieve selectie deel mogen nemen

II Definitieve selectie

- 15 juni 2009 : start definitieve selectie
- t/m 26 juni 2009 17.00 uur : gelegenheid tot stellen van schriftelijke vragen per e-mail
- 8 juli 2009 : beantwoording van vragen en toezenden aan alle uitgenodigde partijen
- 31 juli 2009 17.00 uur : sluitingsdatum inzendtermijn definitieve selectie; indiening bij de balie van het stadsdeelkantoor met bewijs van ontvangst
- 14 september 2009 : beoordelingscommissie brengt advies uit aan bestuur met kennisgeving aan de deelnemers
- 29 september 2009 : bestuurlijke besluitvorming selectie

3 Voorselectie en definitieve selectie

In deze leidraad voor de voorselectie zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten van de opdracht opgenomen, zoals omschreven in:

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) 'Kortvoort-zuidoostkwadrant',
- hoofdlijnen projectbeschrijving (conform bijlage 2),
- plankaart,
- proefverkaveling,
- kaart hoofdmaatvoering Kortvoort-zokw,
- planning Kortvoort-zokw,
- bestemmingsplan Kortvoort.

(deze documenten zijn opgenomen op de website van het stadsdeel; zie hiervoor de bijlage)

Om aan de voorselectie deel te nemen dienen kandidaten de vragenlijst volledig in te vullen en tijdig in te zenden. De inschrijving vindt plaats door overlegging van:

- volledig ingevulde vragenlijst zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van deze leidraad,
- akkoordverklaring procedure voorselectie *(door invullen en ondertekenen van de verklaring aan het eind van deze leidraad)*,
- projectdocumentatie van de door de door de marktpartij geselecteerde referentieprojecten.

De inschrijving start op 27 april 2009. Inschrijvingen dienen uiterlijk op 22 mei 2009 om 17.00 uur in het bezit te zijn van het stadsdeel. Inschrijvingen die na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure.

De inschrijving moet worden gericht aan:

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost
Bureau Projecten REO
t.a.v. toetsings- en selectiecommissie Kortvoort-zokw
dhr. F. Speerstra
Postbus 12491
1100 AL AMSTERDAM-ZUIDOOST

Voor nadere informatie en vragen kan tot en met 8 mei 2009 17.00 uur *uitsluitend per e-mail* contact worden opgenomen met de toetsings- en selectiecommissie, t.a.v. de heer F. Speerstra, projectassistent Kortvoort-zokw, e-mailadres: f.speerstra@zuidoost.amsterdam.nl.

De projectgroep Kortvoort-zokw zal de vragen en antwoorden aan alle op dat moment bekende inschrijvers toezenden op 15 mei 2009, waarna zij tot de sluitingsdatum (22 mei 2009 om 17.00 uur) de gelegenheid hebben om hun inschrijving te doen c.q. aanvullende informatie te verstrekken op hun inschrijving.

De *toetsing- en selectiecommissie* tijdens de voorselectie bestaat uit:

- projectmanager Kortvoort-zokw en tevens voorzitter,
- assistent-projectmanager Kortvoort-zokw, secretaris,
- projectmedewerker Grondzaken,
- projectmedewerker Ruimtelijke Ordening.

Deze commissie beoordeelt de inschrijvingen. De commissie heeft het recht nadere informatie bij een bepaalde kandidaat of kandidaten in te winnen indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

De inzendingen van de definitieve selectie zullen worden beoordeeld door een *beoordelingscommissie* bestaande uit:

- sectorhoofd REO: voorzitter en ambtelijk opdrachtgever,
- projectmedewerker Grondzaken: lid beoordelingscommissie,
- projectmedewerker Ruimtelijke Ordening: lid beoordelingscommissie,
- projectmanager Kortvoort-zokw: lid beoordelingscommissie.

Voorselectie

De inschrijvingen van de voorselectie worden beoordeeld op basis van de volgende selectiecriteria op basis van te scoren punten:

- volledigheid van de ingevulde bedrijfsgegevens en toegezonden selectiecriteria en certificaten,
- ingevulde vragenlijst, maximaal 35 punten.

Puntenverdeling:

- *organisatieprofiel*: maximaal 5 punten;
- *financiën*: maximaal 7,5 punten;
- *ontwikkelingsvisie*: maximaal 7,5 punten;
- *meerwaarde*: maximaal 7,5 punten;
- *relevante voorbeeldprojecten*: maximaal 5 punten.
- *social return*: maximaal 2,5 punten.

De drie partijen met de hoogste score gaan door naar de definitieve selectie. De toetsing- en selectiecommissie selecteert de in haar ogen meest geschikte inschrijvers, met een minimum van drie inschrijvers.

Zijn er meerdere partijen met hetzelfde aantal punten, dan kan de toetsing- en selectiecommissie overgaan tot loting. Zijn er minder dan drie inschrijvers of voldoen er minder dan drie aan de profieisen, dan kan de selectiecommissie de selectieprocedure stop zetten of alsnog minder marktpartijen aanwijzen voor de definitieve selectie.

De geselecteerde inschrijvers worden uitgenodigd deel te nemen aan de meervoudige definitieve selectie. Over de uitslag van de voorselectie kan niet worden gecorrespondeerd.

Verdere uitgangspunten zijn:

- Om iedere gegadigde een gelijke positie te bieden, zal door het stadsdeel, afgezien van de in deze leidraad opgenomen vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de (definitieve) selectie.
- Het stadsdeel is niet verplicht inschrijvers te selecteren. Indien hiertoe aanleiding bestaat, kan de selectieprocedure worden stopgezet.
- Alle geschillen die naar aanleiding van of in het verband met de voorselectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam. Het Nederlands recht is van toepassing.
- Consortiavorming voor de onderhavige ontwikkeling is alleen mogelijk als per consortium één gemandateerd woordvoerder wordt aangewezen en is overigens alleen toegestaan met uitdrukkelijke toestemming van het stadsdeel.
- Aan deze selectieprocedure kunnen geen rechten worden ontleend.

4 Vragenlijst voorselectie

Uitsluitingcriteria

De marktpartij wordt niet geselecteerd indien deze:

- niet in staat is een bewijs van inschrijving in het nationale beroeps/handelsregister op verzoek te overleggen,
- in mogelijke staat van surseance of faillissement verkeert,
- (de laatste vijf jaar) veroordeeld is voor een delict dat de beroepsmoraliteit raakt,
- een ernstige fout heeft gemaakt in de uitoefening van het beroep,
- schuldig is aan het verstrekken van valse verklaringen in het kader van de selectieprocedure.

Door ondertekening van deze leidraad verklaart de inschrijver dat geen van de uitsluitingcriteria op hem/haar van toepassing is.

Partijen die worden uitgenodigd voor de definitieve selectie dienen vóór de definitieve selectie in te dienen:

- Een bewijs van inschrijving in het nationale beroeps/handelsregister.
- Een certificaat waaruit blijkt dat het bedrijf heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en heffingen.
- Een certificaat waaruit blijkt dat het bedrijf heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van sociale premies.

- Een opgave van de afgesloten en geldende verzekeringspolissen met polisvoorwaarden en maximumbedragen.
- Bankverklaringen over de liquiditeit en solvabiliteit van de onderneming.

Overige criteria

Voor de beantwoording van onderstaande gewogen criteria dienen beknopte formuleringen te worden gehanteerd (maximaal twee A4-tjes, lettertype Arial, grootte 10).

a Bedrijfskenmerken

- Naam bedrijf en contactpersoon.
- Adresgegevens.
- Telefoon, fax en e-mailgegevens.

b Organisatieprofiel (maximaal 5 punten)

De kandidaat heeft een ontwikkelend vermogen dat past bij de schaal, complexiteit en het ambitieniveau van het project Kortvoort. Waar uit dat ontwikkelend vermogen zich in? Wat is hiervan het belang voor het project? Geef inzicht in de organisatie van het bedrijf aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Bedrijfsomvang: de inschrijver kan de opgave aan wat betreft organisatie (menskracht) en financieel vermogen (voldoende risicodragend vermogen in relatie tot looptijd en investeringsniveau van het project).
- Beknopte structuur van de bedrijfsorganisatie, inclusief (deel)disciplines.
- Bedrijfsdoelstelling.
- Kwaliteitsstreven.

c Financiën (maximaal 7,5 punten)

- Inzicht in omzet, liquiditeit en solvabiliteit (bijvoorbeeld een jaarverslag, eventueel voorzien van een beknopte toelichting).
- Financiële en economische draagkracht, gerealiseerde omzet en balansen van de afgelopen drie jaar, gerealiseerde winsten/verliezen, bereidheid om risicodragende rol te vervullen (onder andere voorverkoop-/voorverhuurpercentages; afzien kan voorzien in extra punten).
- Financieringsmogelijkheden voor projectontwikkeling.

d Ontwikkelingsvisie en ervaring (maximaal 7,5 punten)

- Bedrijfsfilosofie: de inschrijver ambieert een bepaald kwaliteitsniveau en een bepaalde toekomstwaarde van projecten. Een beknopte omschrijving van visie op projectontwikkeling.
- Kennis van projectontwikkeling op de betreffende planfuncties.
- Visie op publiekprivate samenwerkingsvormen inclusief voorbeeldprojecten.
- Samenwerking en rolverdeling bij de uitwerking en realisering van het project.

e Meerwaarde (maximaal 7,5 punten)

Een beknopte (maximaal 2 A4-tjes, lettertype Arial, grootte 10) van de meerwaarde van het betrekken van de inschrijver voor de ontwikkeling van het project.

f Referentie projecten (maximaal 5 punten)

Om zicht te krijgen of de inschrijver ervaring heeft met de ontwikkeling van het soort projecten als het onderhavige worden referenties gevraagd. Aan de hand van maximaal drie projecten dienen de onderstaande vragen te worden beantwoord. Per locatie dienen productomvang, functies, prijzen en tijdstip van de start van de bouw en oplevering alsmede betrokken advi-

seurs en architecten en de werkelijke inbreng van de onderneming in het project te worden vermeld.

- Bekwaamheid: aantoonbare ervaring met vergelijkbare projecten, voldoende kennis, specialiteit en voldoende mensen en materiaal.
- Hoe was de bereidheid om een risicodragende rol in het project te vervullen? Wat hield dit specifiek in?
- Welk percentage per functie was op het moment van de start van de bouw voorverkocht c.q. -verhuurd?
- Welke samenwerkingsvormen werden gecreëerd om genoemde projecten te realiseren?
- Hoe was de financieringsvorm geregeld?
- Welk percentage werd gefinancierd met vreemd vermogen?
- Met welke opgeleverde projecten heeft de onderneming thans nog bemoeienis, hetzij als eigenaar, hetzij als beheerder en tot wanneer?
- Ervaring met organisatie in projecten. Hierbij wordt gekeken naar prijs-kwaliteitverhouding van het project, procesvoortgang en getoonde inzet bij knelpunten;
- Orderportefeuille: het aantal projecten waarbij de marktpartij de komende vijf jaar bij betrokken is in relatie tot het aantal medewerkers projectontwikkeling

g Social return (maximaal 2,5 punten)

Het project leent zich uitstekend om bij de uitvoering een bijdrage te leveren aan de behoefte aan werk en scholing en, meer in het algemeen, sociale participatie van diegenen, die op dergelijke vlakken een achterstand te overbruggen hebben. Daarnaast biedt het mogelijkheden om de uitvoering van de opdracht te combineren met andere vormen van sociale inzet, zoals het inkopen van producten of diensten bij bedrijven of instellingen die werken met specifieke doelgroepen of het leveren van een bijdrage aan de buurt. Met andere woorden: een 'social return' op de investering die de aanbesteder met de gunning van het project doet.

Aangegeven dient te worden of en in hoeverre de bereidheid aanwezig is om een bijdrage in 'social return' te leveren.

Projectgroep Kortvoort-zokw
Amsterdam-Zuidoost, 17 april 2009

Verklaring	
Hierbij verklaar ik kennis te hebben genomen van de Leidraad voor de voorselectie voor de 'bouw-envelop Kortvoort-zokw'. Ik ga akkoord met deze Leidraad en verklaar de bescheiden die door mij zijn ingezonden naar eer en geweten te hebben ingevuld.	
Datum:
Statutaire naam marktpartij:
Statutaire zetel marktpartij:
Naam tekenbevoegde functionaris:
Zend een bewijs van deze tekenbevoegdheid mee, zijnde een uittreksel van de Kamer van Koophandel.	
Handtekening:

Bijlage 1 Overzicht van relevante documenten

Deze leidraad voor de voorselectie wordt aan geïnteresseerde marktpartijen verstrekt en is beschikbaar op de website van het stadsdeel tijdens de voorselectieperiode. Verder maken de volgende documenten integraal onderdeel uit van de voorselectie, te vinden (in PDF-formaat, tenzij anders aangegeven) op de website van het stadsdeel.

Op: www.zuidoost.amsterdam.nl - Zuidoost werkt aan - Ruimtelijke ontwikkeling – Kortvoort-zuidoostkwadrant:

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) 'Kortvoort-zuidoostkwadrant'
- Plankaart
- Proefverkaveling
- Planning Kortvoort-zokw

Op: www.zuidoost.amsterdam.nl - Zuidoost werkt aan - Bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Kortvoort' (in PDF-formaat)

Projectgroep Kortvoort-zokw
Amsterdam-Zuidoost, 17 april 2009

Bijlage 2 Hoofdpijnen projectbeschrijving

1 Locatie en opgave

Het plangebied Kortvoort-zokw is opgedeeld in acht (bouw)plots:

- maatschappelijke voorzieningen en eventueel wonen op de plots 1 t/m 4,
- brede school op plot 5,
- eengezinswoningen op plot 6,
- eengezinswoningen en een kerkgebouw voor de Evangelische Broedergemeente op plot 7,
- maatschappelijke, publieksgerichte, voorzieningen met daarboven appartementen op plot 8, naast de bestaande gymzaal.

Tot de onderhavige bouwenvelop behoren de ontwikkeling en realisering van:

- circa 26 eengezinswoningen op plot 6,
- circa 12 eengezinswoningen op plot 7,
- circa 9 eengezinswoningen en 40 appartementen op plot 8 met circa 900 m² bvo maatschappelijke, publieksgerichte, voorzieningen of kleinschalige bedrijfsruimten in een plint.

Het onderhavige project ligt ten noorden van de (ter plaatse verlaagde) Karspeldreef, ten westen van de (ter plaatse verlaagde) Groesbeekdreef, ten oosten van 'Evean Henriëtte Roland Holst' en ten zuiden van de Kormelinkweg met aansluitend bestaande appartementen in vijf woonlagen (zie plankaart).

Toevoegen van woningen in dit deel van de Bijlmermeer sluit aan op de aangrenzende woongebieden Kelbergen en Kortvoort. De bouw van woningen in het plangebied Kortvoort-zokw zorgt voor meer levendigheid en sociale cohesie en controle in dit deel van de Bijlmermeer. Ten westen van het Evean Henriëtte Roland Holst is het (woon)project Gooisekant in ontwikkeling; de laatste oplevering is voorzien 2010.

De succesfactoren van de toekomstige woonlocatie zijn:

- het laagbouwmilieu in een kenmerkende hofjessfeer,
- de directe nabijheid van scholen en voorzieningen,
- parkeren in de directe nabijheid van de woningen (deels mogelijk op eigen terrein),
- de ligging nabij het groen van het Bijlmerpark,
- de veiligheid (30 km-zone en politiekeurmerk).

Enkele kritische factoren zijn:

- het middel hoogbouwmilieu ten noorden van het plangebied Kortvoort-zokw,
- de geluidhinder vanwege het autoverkeer op de aangrenzende dreven,
- de oriëntatie van de appartementen.

2 Programma

De opgave betreft het volgende referentieprogramma:

- circa zeven en tachtig (87) woningen volgens de plankaart (plot 6, 7 en 8) in diverse financieringscategorieën

De differentiatie van de woningen naar financieringscategorie is:

- * circa 26 eengezinswoningen op plot 6 in 2 bouwlagen in de vrije sector van gemiddeld 105 m² gebruiksoppervlak ('gbo'),
- * circa 12 eengezinswoningen op plot 7 in 2,5 laag in de vrije sector van gemiddeld 125 m² gbo,
- * circa 9 eengezinswoningen op plot 8 in 3,5 laag in de vrije sector van gemiddeld 175 m² bvo; suggestie is om deze woningen uit te voeren als type 'drive-in' of 'met kantoor aan huis',
- * circa 40 meergezinswoningen op plot 8 in de sociale huur; deze woningen hebben een minimaal oppervlak van 70 m² gbo en minimaal drie kamers; ze dienen geschikt te zijn voor ouderen volgens de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006.

De opties van uitbreidingsmogelijkheden van de woningen mogen mee worden ontworpen en aan de toekomstige kopers worden aangeboden.

- circa negenhonderd (900) m² bvo maatschappelijke voorzieningen c.q. kleinschalige bedrijfsruimte op plot 8 in één bouwlaag.

Vanwege de marktvraag in relatie tot het aanbod in het stadsdeel wordt gestreefd naar units voor vestiging van bedrijven van circa 100 m². De maximale huur is gesteld op € 100/m² (prijspeil 2009).

De realisering van maatschappelijke voorzieningen is vrij aan de hand van desbetreffende marktfragen. Ook de bouw van ruimtes voor de huisvesting van kerkgenootschappen behoort tot de mogelijkheden.

Projectgroep Kortvoort-zokw
Amsterdam-Zuidoost, 17 april 2009