

Marktconsultatiedocument

Mede Opdrachtgeverschap

38 woningen de Vrije Watering – Poelenburg Oost

Kenmerk: 2022-361

Opdrachtgever/Aanbestedende dienst:
Gemeente Zaanstad

Procesbegeleiding aanbesteding:
Gemeente Zaanstad
Domein Bedrijfsvoering
Afdeling Inkoop & Subsidies
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Aanbestedingsplatform: <https://www.TenderNed.nl/cms/>

Datum: 08-12-2022
Status: definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanbestedende dienst.....	4
1.2	Doel van de marktconsultatie	4
1.3	Leeswijzer	6
2	Beschrijving project	7
2.1	Ligging	7
2.2	Projectafbakening	7
3	Marktconsultatie	9
3.1	Procedure van de marktconsultatie	9
3.2	Deelname aan de marktconsultatie	9
3.3	Contactgegevens.....	9
3.4	Planning	9
3.5	Voorwaarden	10

Bijlage 1: vragen marktconsultatie de Vrije Watering

Bijlage 2: Concept stedenbouwkundig plan Poelenburg Oost – Vrije Watering

Bijlage 3 Project Jaspersstraat-Clusiusstraat

1 Inleiding

1.1 Aanbestedende dienst

Gemeente Zaanstad is één van de grotere gemeenten in Nederland met ongeveer 155.000 inwoners. Zaanstad ligt ten noordwesten van Amsterdam in de provincie Noord-Holland en is in 1974 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Assendelft, Krommenie, Wormerveer, Westzaan, Zaandijk, Koog aan de Zaan en Zaandam.

Gemeente Zaanstad heeft de ambitie om een evenwichtige en toekomstbestendige stad te zijn. Een stad met voldoende diversiteit in werkgelegenheid, voorzieningen en inwonersgroepen. Daarnaast willen we in verbinding staan met onze burens en kansen creëren door een relevante positie in te nemen in de metropoolregio Amsterdam. Ook wil de gemeente werken aan de maatschappelijke opgaven in de stad. Inkoop is hiervoor een steeds belangrijker en strategischer middel geworden.

Gemeente Zaanstad heeft verschillende doelstellingen ten aanzien van inkoop:

1. Social Return on Investment (SROI)
2. Aandacht voor MKB- ondernemerschap
3. Duurzaam inkopen
4. Rechtmatigheid en doelmatigheid

1.2 Doel van de marktconsultatie

Gemeente Zaanstad is voornemens om de locatie Poelenburg / Vrije watering te ontwikkelen. Er zijn 99 woningen gepland; 35 sociale huur appartementen, 26 kavels voor zelfbouw en 38 eengezinswoningen in mede-opdrachtgeverschap. Voor de woningen in mede-opdrachtgeverschap zijn we voornemens om middels een (Europees) aanbestedingstraject een professionele partij te contracteren voor de begeleiding en uitvoering van dit proces.

Op dit moment ligt de locatie braak en heeft ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Er wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Een concept is bijgevoegd.

De ontwikkeling van de Vrije Watering heeft als doel een belangrijke impuls te geven aan de diversiteit van het woningaanbod in Poelenburg. Bewoners uit de wijk kunnen wooncarrière maken en er worden andere doelgroepen aangetrokken. Het actieplan Poelenburg en Peldersveld uit 2017 is het zorgen voor meer diversiteit in de bevolkingsopbouw is als één van de twee randvoorwaarden genoemd om de doelstelling van Poelenburg en Peldersveld als open, diverse en kansrijke wijken te kunnen realiseren. In het Pact Poelenburg en Peldersveld 2020-2040 is met betrekking tot wonen het sleutelwoord 'divers' opgenomen, waarbij divers zowel staat voor een divers woningaanbod als voor een diversiteit aan bewoners. Er wordt gestreefd naar een fysieke omgeving die aanzet tot bewegen: speelplekken, fietspaden, groen en luchtkwaliteit zijn optimaal. Het pact is gesloten tussen gemeente, corporaties en stakeholders uit de wijk. Met het pact verbinden partijen zich langdurig aan de verbetering en versterking van de wijk. Het pact is uitgewerkt in de Visie Fijn Wonen 2021. Kernwaarden en doelen voor het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk zijn: samen leven, wonen naar wens, uitnodigend groen en water.

De Vrije Watering is gelegen ten oosten van de bestaande wijk Poelenburg. Waar Poelenburg nu nog vooral ervaren wordt als het meeste oostelijke deel van Zaandam, is de wijk op iets grotere schaal strategisch gelegen. Poelenburg ligt niet alleen op relatief korte afstand tot het centrum van Zaandam maar door de ligging nabij uitvalswegen ook in de directe nabijheid van het dorp Oostzaan, het recreatiegebied Het Twiske en Amsterdam Noord (het in Amsterdam-Noord gelegen NDSM terrein en de pont over het IJ bevinden zich op een fietsafstand van slechts 20 minuten). De omgeving van Poelenburg is in verandering waardoor de ligging zal verbeteren. De transformatie van het NDSM-terrein naar een gemengd woonwerkgebied is al enige tijd gaande. De komende jaren worden ook

andere delen van de noordelijke IJ-oever en de ten zuiden van Poelenburg gelegen Achtersluispolder ontwikkeld tot een gemengd werkgebied aan het IJ.

In de wijk Poelenburg zal de komende jaren veel veranderen. De bestaande haakflat met 117 sociale huurwoningen zal worden vervangen door een gebouw met impact met ca 300 woningen in een gedifferentieerd programma en een huis van de Wijk (zie bijlage 3).

Huidige stand van zaken:

Proces & planning

Wij verwachten dat we medio 2023 weer een stap verder zijn. Dit is het moment dat er ook meer bekend wordt over de inschrijfprocedure en selectiecriteria rondom de zelfbouwkavels van De Vrije Watering.



20 okt – 1 dec 2023
Bestemmingsplan ter inzage



Medio 2023
Vaststellen bestemmingsplan &
selectiecriteria zelfbouw



Medio/eind 2023
Start inschrijvingen PO zelfbouwkavels
Start inschrijvingen MO zelfbouwkavels



Eind 2023/begin 2024
Selectie PO - zelfbouwers
n.n.b.
Selectie MO zelfbouwkavels



Eind 2024
Start realisatie zelfbouw



N.n.b.
Oplevering zelfbouwoningen

Deze marktconsultatie heeft een aantal doelen:

- Input verwerven t.a.v. een kansrijk proces van Mede Opdrachtgeverschap;
- Ervaringen uit de markt ophalen ten aanzien van Mede Opdrachtgeverschap (kansen, risico's, etc.)
- Inzicht krijgen in de behoefte van marktpartijen;
- Haalbaarheid van de ambities van Zaanstad toetsen.

De intentie van de gemeente Zaanstad is om de verkregen informatie uit deze marktconsultatie te gebruiken voor het bepalen van een aanbestedingsstrategie en een doorvertaling te maken naar een effectieve aanbesteding.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de locatie en de uitgangspunten gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de procedure voor de marktconsultatie omschreven. In de bijlagen zijn de vragenlijst, het concept stedenbouwkundigplan en het project Jaspersstraat-Clusiusstraat opgenomen.

2 Beschrijving project

2.1 Ligging

In de wijk Poelenburg wordt op dit moment het plan de Vrije Watering ontwikkeld. De Vrije Watering is een groene strook, gelegen aan het brede water van de Watering. Deze wijk is volop in ontwikkeling en staat bekend als één van de groenste wijken van Zaanstad. Er komt ruimte voor 64 zelfbouwwoonungen en 35 sociale huurappartementen voor ouderen.



2.2 Projectafbakening

De Vrije Watering biedt ruimte voor twee verschillende soorten zelfbouw:

1. 26 PO woningen dat staat voor Particulier Opdrachtgeverschap:
Met Particulier Opdrachtgeverschap kopen toekomstige bewoners een kavel en hebben zij zelf de vrijheid om te bepalen met welke architect en aannemer zij samenwerken om de eigen woning te realiseren. De toekomstige bewoners zijn zelf opdrachtgever, wat betekent dat de eigen wensen centraal staan. Uiteindelijk levert dit een woning op waar elke vierkante meter de wensen van de toekomstige bewoners zijn voorzien.
2. 38 MO woningen dat staat voor Mede Opdrachtgeverschap:
Bij Mede Opdrachtgeverschap ontwikkelen en bouwen de toekomstige bewoners samen met een professional. Dit kan een projectontwikkelaar, architect en/of een aannemer zijn. De professional biedt maatwerk door in opdracht van een groep toekomstige bewoners te ontwikkelen. De kopers en de professionele ontwikkelaar nemen daarbij een gelijkwaardige positie in, waarbij de risico's en zeggenschap wordt verdeeld tussen beide partijen.



De aanbesteding richt zich op het vinden van de professional voor de ondersteuning van de toekomstige bewoners van de 38 MO woningen (oranje gearceerd). Dat is voor nu ook het onderwerp van deze marktconsultatie. De gele arcering betreft de vrije sector kavels en de rode arcering de sociale huur.

Voor meer informatie over het project verwijzen we u naar het bijgevoegde concept-stedenbouwkundig plan (bijlage 2) en www.devrijewatering.nl. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0479.STED3896BP-0201>.

3 Marktconsultatie

In bijlage 2 zijn de vragen opgenomen die gemeente Zaanstad aan de markt wenst te stellen. Hieronder staat allereerst de procedure rondom de marktconsultatie uitgelegd.

3.1 Procedure van de marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit het stellen van schriftelijke vragen aan verschillende marktpartijen. Uw schriftelijke reactie op de vragen (hoofdstuk 3) kunt u tot en met 23 december 2022 tot 12.00 uur indienen middels de berichtenmodule van TenderNed.

Nadat geïnteresseerde partijen de vragen uit het marktconsultatie document hebben beantwoord, zal een geanonimiseerd verslag worden opgemaakt. Het verslag van de marktconsultatie wordt gepubliceerd bij de aankondiging van de opdracht.

Deelnemende organisaties worden verzocht om duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie zal niet openbaar gemaakt worden.

N.B. Het is niet mogelijk om vragen te stellen over de aanstaande aanbesteding gedurende de marktconsultatie. U heeft tijdens de aanbestedingsprocedure de gelegenheid om vragen te stellen.

3.2 Deelname aan de marktconsultatie

De marktconsultatie verloopt via TenderNed. TenderNed is het openbare aanbestedingsplatform van de Nederlandse overheid. Hierop kondigen aanbestedende diensten (verplicht) de nationale en Europese aanbestedingen aan. Via TenderNed kunnen aanbestedingen volledig digitaal verlopen. Ondernemers kunnen op TenderNed alle aanbestedingsdocumenten vinden, vragen stellen en digitaal inschrijven.

Opvolgend aan deze marktconsultatie zal een officiële aanbestedingsprocedure volgen. Deze aanbestedingsprocedure verloopt volledig via TenderNed.

Let op: Als u wil reageren of inschrijven op aanbestedingen, dan dient u uw bedrijf te registreren op TenderNed. Hiervoor heeft u een eHerkenningsmiddel nodig (online identificatiemethode).

3.3 Contactgegevens

Uw contactpersoon voor deze marktconsultatie is de heer J. van de Mortel, bereikbaar middels de berichtenmodule binnen de TenderNed omgeving of via de e-mail: inkoop.contracten@zaanstad.nl.

3.4 Planning

Datum	Omschrijving
08-12-2022	Aankondiging marktconsultatie en beschikbaarstelling marktconsultatiedocument met bijlagen op TenderNed
23-12-2022 tot 12.00 uur	Indienen schriftelijke reactie
18-01-2023	Publicatie marktconsultatieverslag

3.5 Voorwaarden

Deelname aan de marktconsultatie is voor partijen geheel vrijblijvend. Voor zover nodig benadrukt de gemeente Zaanstad dat uw deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze een negatieve of positieve invloed zal hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de aanbesteding. Aan deze marktconsultatie en de beschikbaar gestelde documenten kunnen geen rechten of verplichtingen worden ontleend. Het staat gemeente Zaanstad vrij om bepaalde beantwoording en/of adviezen wel of niet mee te nemen in de aanbesteding.