



Selectieleidraad Ontwikkellocatie Zilverstraat – Hoogstraat te Enkhuizen

Niet-openbare procedure met twee dialoogfases

21 september 2021

Versie: 3.0 - Definitief



INHOUDSOPGAVE

DEFINITIES	3
1 INLEIDING	4
1.1 De opdrachtgever en contactpersoon	8
1.2 Ontwikkellocatie Zilverstraat Hoogstraat	8
1.3 Doelstelling en ambities	9
1.4 Gegevens en kenmerken kavels	10
1.5 Adviseur	11
2 DE PROCEDURE	12
2.1 Algemeen	12
2.2 Aankondiging	12
2.3 Voorlopige en beoogde planning	12
2.4 Vragen en Nota van Inlichtingen	13
2.5 Aanmelden als Gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming	13
2.6 Inleveradres en sluitingsdatum	14
2.7 Deelname in samenwerking met derden / Combinatie	14
2.8 Overige mededelingen en voorwaarden	14
3 BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE	16
3.1 Algemeen	16
3.2 Uitsluitingsgronden	16
3.3 Geschiktheidseisen	17
3.4 Beoordelingscommissie selectiefase	17
3.5 Selectiecriteria	18
3.6 Bekendmaking uitslag selectiefase	19
4 DOORKIJK NAAR DE DIALOOFASE EN DE GUNNINGSFASE	20
4.1 Algemeen	20
4.2 Procedure dialoofase	20
4.3 Gunningsfase	21
4.4 Gunning	21

DEFINITIES

Aanbestedende dienst

De gemeente EnkhuiZEN ook wel 'wij' of 'Opdrachtgever' genoemd in dit document.

Aanbestedingsstukken

Alle documenten in een aanbestedingsprocedure die door Aanbestedende dienst zijn ingebracht.

Aanbestedingswet

De gewijzigde Aanbestedingswet 2012 die geldt vanaf 1 juli 2016. Met deze nationale wet geeft Nederland invulling aan de Europese richtlijnen voor aanbesteden. De Aanbestedingswet 2012 bevat zowel regels voor aanbestedingen boven de Europese drempelbedragen, als daaronder.

Aanmelding

Verzoek tot deelneming aan de aanbestedingsprocedure.

Combinatie

Samenwerkingsverband van Ondernemers die gezamenlijk een Inschrijving hebben ingediend of van plan zijn gezamenlijk een Inschrijving in te dienen, afhankelijk van de context.

Eigen Verklaring

Het als bijlage 1 bij de Offerteaanvraag gevoegde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) als bedoeld in artikel 2:84 lid 1 van de Aanbestedingswet.

Gegadigde

Ondernemer of Combinatie die een Aanmelding heeft ingediend of van plan is een Aanmelding in te dienen, afhankelijk van de context.

Inschrijver

Een Ondernemer of Combinatie die van plan is een Inschrijving in te dienen of een Inschrijving heeft ingediend, afhankelijk van de context.

Inschrijving

Een aanbieding van de Inschrijver uitgebracht aan Aanbestedende dienst, gebaseerd op de eisen en de gunningcriteria zoals beschreven in de Aanbestedingsstukken. De Inschrijving geldt als een onherroepelijk (definitief) aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Nota van Inlichtingen

De vragen en antwoorden, die door Aanbestedende dienst gepubliceerd worden, waarin Opdrachtgever nadere inlichtingen verstrekt aan Inschrijvers naar aanleiding van vragen en opmerkingen over de Aanbestedingsstukken.

Ondernemer

Een ondernemer in de zin van artikel 1:1 van de Aanbestedingswet.

Ontwikkelaar

De ondernemer(s) die meedingen naar de uitvoering van dit project

TenderNed

Het elektronisch platform waarvan gebruik wordt gemaakt voor het doorlopen van deze aanbestedingsprocedure.

1 INLEIDING

De gemeente Enkhuisen is als Aanbestedende dienst op zoek naar het beste plan voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Zilverstraat-Hoogstraat. Deze prachtige centrumlocatie aan het water wacht al jaren op een passende invulling. De gemeente is op zoek naar de koper/ontwikkelaar die op korte termijn aan de slag zal gaan met de verdere invulling van het plangebied.

U wordt uitgenodigd deel te nemen aan deze aanbesteding met twee dialoogrondes om te komen tot realisatie van de woningen binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Wij bieden u de kans om met creatieve ideeën te komen voor de ontwikkeling van deze plek. Wij dagen u uit om onze ambities (zie 1.3) waar te maken en binnen de kaders die u mee krijgt te komen met het beste plan met de grootste waarde (zoals beschreven in de voorlopige gunningscriteria).

Deze leidraad omschrijft achtereenvolgens de opgave en de randvoorwaarden en vervolgens het proces om te komen tot gunning en de kaders voor het vervolg.

Enkhuisen is een parel aan het IJsselmeer met een prachtige binnenstad. De honderden rijks monumentale gebouwen en het alom aanwezige water stralen een sfeer uit die doet denken aan eeuwen geleden. Tegelijkertijd is het een moderne stad met een mooie haven en goede verbindingen. De ambitie van de gemeente is om door te groeien. Economisch en recreatief is Enkhuisen een sterk merk.

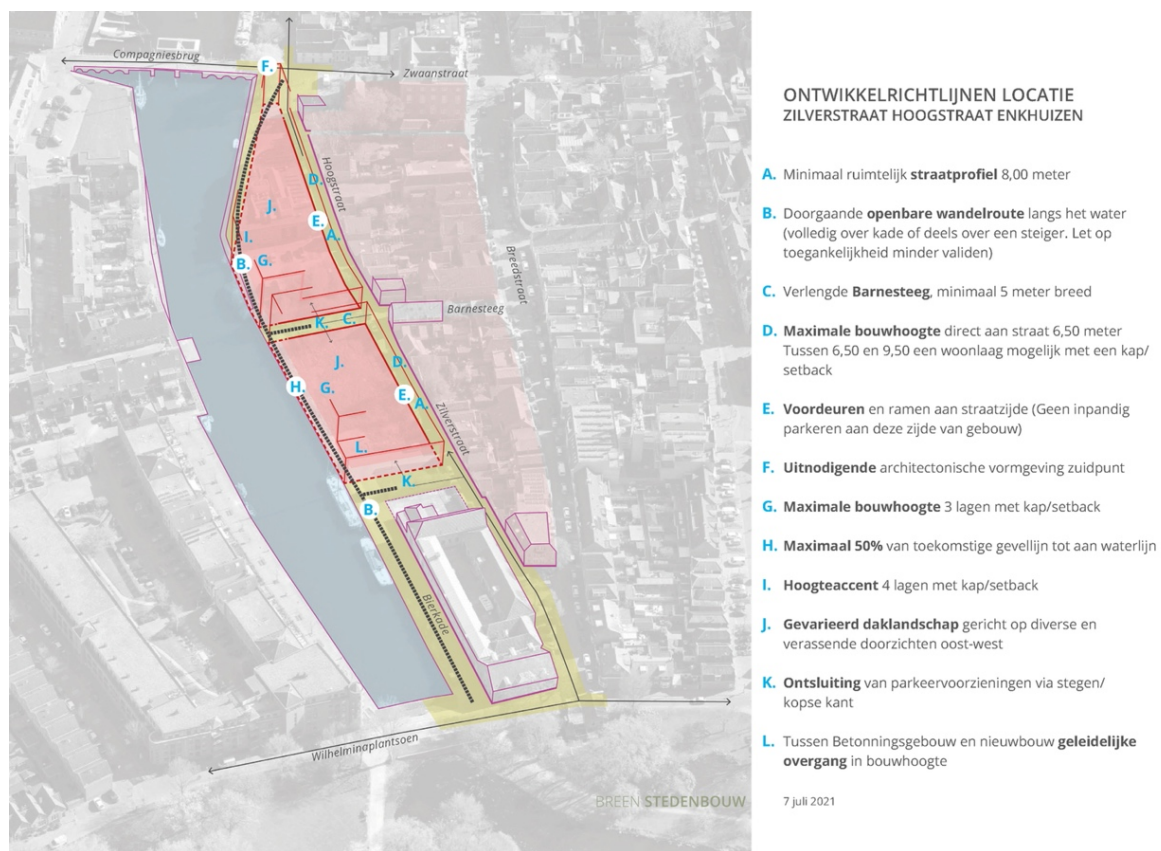


Ligging ontwikkel-gebied in de stad

Beschrijving locatie Zilverstraat-Hoogstraat

Gelegen in het centrum en aan het water van de Oosterhaven biedt de bouwlocatie zeer goede mogelijkheden voor wonen en (in beperkte mate) werken. Het is een prachtige rustige enclave zonder veel doorgaand verkeer en met een mooi uitzicht. De directe ligging aan de kade is een groot pluspunt en er zijn winkels en voorzieningen op loopafstand. Tegelijkertijd betekent de ontwikkeling van deze kavel wel een inpassing van een bouwblok in een bestaande woonomgeving, zodat er rekening gehouden zal moeten worden met een passende schaal en maat. In het voortraject heeft de gemeente de direct omwonenden betrokken bij het opstellen van de kaders die wij in hoofdstuk 3 zullen toelichten.

De omvang van de te ontwikkelen locatie is op onderstaande tekening weergegeven.



De kaders van het speelveld

Kaders

In de winter van 2020 en het voorjaar van 2021 heeft de gemeente onderzocht op welke wijze de ontwikkeling van de locatie goed kan bijdragen aan het bestaande stedelijk grid zonder grote overlast voor de directe omgeving. Er is gekeken naar het maximale volume, de bouwhoogte, de infrastructuur en de parkeervoorzieningen. In meerdere sessies met de omwonenden en informeel met de raad met andere belanghebbenden is gezocht naar een passend kader. In bijlage 4 (ontwikkeldkader en bouwenvelophe Zilverstraat -Hoogstraat) en bijlage 8 (relevante beleidsnota's) treft u de kaders voor de planontwikkeling aan alsmede een aantal suggesties en referentiebeelden.

Leidende principes

Naast deze kaders gelden er een aantal leidende principes:

- De in bijlage 4 opgenomen bouwenvelophe;
- Minimaal 25% van het aantal te bouwen woningen betreft sociale woningbouw (koop en /of huur);
- De ontwikkeling moet passen in de bestaande omgeving;
- De omwonenden worden door initiatiefnemer betrokken bij de verdere planontwikkeling;
- Er is een mix mogelijk van wonen en werken, maar de belangrijkste uitstraling van het gebied betreft wonen;
- De kade blijft openbaar toegankelijk en beloopbaar voor passanten;
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost;
- Duurzaamheid dient concreet te worden vormgegeven;
- De kade moet deels worden hersteld/geschikt gemaakt te worden om de locatie te kunnen bebouwen. De bodem van de ontwikkellocatie is vervuild en zal gesaneerd moeten worden. De kosten van deze werkzaamheden dient de ontwikkelaar voor zijn rekening te nemen. In bijlage 9 treft u een raming aan van de kosten van deze werkzaamheden.

De gemeente zal het project gunnen (op basis van de definitieve gunningscriteria) aan de partij die op deze locatie het beste invulling geeft aan het gewenste programma met respect voor de omgeving. Deze leidraad vormt de basis voor een selectieproces dat via een dialoofase en een gunningsfase moet leiden tot een ontwikkelaar die het project wil uitvoeren. Met deze partij zal de gemeente een ontwikkel- en koopovereenkomst sluiten.

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over de aard en omvang van de opdracht, de wijze van aanmelden, het selecteren en het verdere verloop van het proces. Deze selectieleidraad bevat criteria waaraan Gegadigden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de dialoofase.

In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- Een beschrijving van de locatie en ambitie van de gemeente met deze locatie;
- Het maximale programma;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;
- De gegevens die door Gegadigde bij Aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- De eisen waaraan een Gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot deelname aan de dialoogfase;
- De planning van de procedure;
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
- Een doorkijk naar het vervolg van de procedure.

Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als Gegadigde. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens op basis van deze selectieleidraad maximaal 5 Gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd tot deelname aan de dialoogfase. Deze geselecteerde deelnemers ontvangen hiervoor de voorlopige gunningsleidraad.

Tijdens de dialoogfase worden issues aangescherpt en krijgen deelnemers de ruimte tot het doen van voorstellen die bijdragen aan de ambities van de gemeente. Met de dialoog wil de gemeente Enkhizen de nodige afstemming bereiken tussen de wensen van de gemeente en de ideeën van de deelnemers. Aan het einde van de dialoogfase leveren de deelnemers een dialoogproduct op. De beoordelingscommissie selecteert aan de hand van dit product maximaal 3 partijen voor de gunningsfase. Na het afronden van de dialoogfase worden de definitieve eisen en gunningscriteria vastgesteld in de gunningsleidraad, de concept ontwikkel- en koopovereenkomst vastgesteld en worden de 3 geselecteerden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

In de gunningsfase wordt de Inschrijvers verzocht een compleet plan (schetsontwerp) uit te werken. De plannen worden in de gunningfase beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in de gunningsleidraad nader worden geformuleerd.

1.1 De opdrachtgever en contactpersoon

De huidige eigenaar van de grond en de aanbestedende partij is de gemeente EnkhuiZEN.

Deze procedure zal worden begeleid door de afdeling Inkoop van de gemeente EnkhuiZEN.

Alle correspondentie met betrekking tot deze aanbesteding zal uitsluitend verlopen via TenderNed, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Het is niet toegestaan op een andere wijze met medewerkers van Aanbestedende dienst of andere bij de aanbesteding betrokken personen te communiceren over deze aanbesteding. Aan uitlatingen gedaan door andere personen en/of via andere kanalen dan hiervoor beschreven komt geen enkele rechtskracht toe. Gegadigden en Inschrijvers die dit verbod overtreden kunnen van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure worden uitgesloten.

1.2 Ontwikkellocatie Zilverstraat Hoogstraat

De te bebouwen locatie is gelegen in het centrum van de stad. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningen. Het stadskantoor dient door de initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk te worden gesloopt. De onderliggende grond hoort bij de ontwikkellocatie. De kade langs het water zal toegankelijk moeten worden voor passanten, zodat een betere voetgangersverbinding ontstaat.

Het naastgelegen monumentale betonningsgebouw zal naar alle waarschijnlijkheid ook worden getransformeerd en gerestaureerd, waardoor een heel nieuw gebied ontstaat. Dit betonningsgebouw maakt geen onderdeel uit van deze selectie.

De gemeente heeft een woningmarkt-onderzoek laten uitvoeren voor deze locatie waaruit blijkt dat er zowel in het hogere segment als in het middeldure als het sociale segment voldoende vraag bestaat. Dit onderzoek zal beschikbaar worden gesteld aan de partijen die geselecteerd worden voor de dialoogfase.

Het plangebied is ongeveer 6.000 m² groot. Er kunnen tussen de 40 en 55 woningen gerealiseerd worden.



Plangebied Zilverstraat-Hoogstraat

1.3 Doelstelling en ambities

De gemeente heeft als doelstelling om voldoende goede en betaalbare woningen voor haar inwoners te laten realiseren en streeft naar een goede kwaliteit van de leefomgeving. Het braakliggende terrein aan de Zilverstraat is daarmee al jaren een doorn in het oog van de bewoners en de gemeente.

Uiteraard is het van belang om te bezien welke consequenties bebouwing van een binnenstedelijke omgeving als de onderhavige met zich mee brengt.

De omwonenden hebben derhalve een rol in het planvormingsproces gekregen. De binnenstad van Enkhuizen vraagt om passende architectuur, die aansluit bij de omgeving. Ook wil de gemeente Enkhuizen verduurzamen. Derhalve wenst de gemeente een duurzaam plan met

klimaatbestendige onderdelen voor deze ontwikkellocatie. Hoewel er geen ruimte is voor parkeren op straat en het parkeren dus op eigen terrein (gebouwd) moet worden opgelost, ziet de gemeente ook in dat innovatieve en hedendaagse mobiliteitsconcepten op deze plek een bijdrage kunnen leveren aan de invulling van de duurzaamheid, het beperken van verkeer en een mogelijk tekort op de voorgeschreven parkeerbalans. De gemeenteraad onderzoekt momenteel welke alternatieven voor het parkeervraagstuk in de binnenstad een plek kunnen krijgen in het gemeentelijk beleid. Deelnemers worden derhalve uitgenodigd om hier met (realistische) alternatieven/suggesties te komen.

Ruimtelijk programmatische voorwaarden

1. De in bijlage 4 opgenomen bouwenvelophe is leidend
2. Binnen de plangrenzen dient minimaal 4.000 m² netto woonoppervlak te worden gerealiseerd (waarvan 25% sociale woningen) in combinatie met voldoende parkeergelegenheid. Het volume van de woningen bedraagt minimaal 60 m² GBO.
3. Aan de Zilverstraat is de bouwhoogte 2 à 3 lagen, aan de Oosterhaven 4 lagen, met een hoogte accent van 5 lagen.
4. De minimale verkoopwaarde van de grond is € 880.000,- exclusief de daarover verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper).

Wensen

Naast de minimale vereisten, heeft de gemeente aanvullende ambities en wensen die moeten leiden tot een voor de stad en haar inwoners zo mooi en duurzaam mogelijk plan. Marktpartijen kunnen zich (tijdens de gunningsfase) door middel van het invullen van deze wensen onderscheiden van andere Inschrijvers/Gegadigden. De voornaamste wensen worden hieronder op hoofdlijnen genoemd (en komen uiteindelijk terug in de gunningscriteria).

1. Een passende vormgeving en architectuur, zowel qua volume als qua uitstraling.
2. Zo min mogelijk overlast voor omwonenden
3. Goede mobiliteits-oplossingen
4. Hoge mate van duurzaamheid en klimaatbestendigheid
5. Goed vormgegeven participatie en samenwerking met omwonenden en de gemeente).
6. Een marktconforme prijs

1.4 Gegevens en kenmerken kavels

Adres:	Zilverstraat/ Hoogstraat Enkhuizen
Voorlopige kadastrale aanduiding:	Sectie E, nrs: 4359, 4002, 4029, 3740, 3788 (ged.), 4031 (ged.)
Voorlopige kadastrale oppervlakte plangebied:	circa 6.000 m ²
Oppervlakte ontwikkelgebied:	circa 4.000 m ²
Bestemming:	De huidige bestemmingen zijn bedrijfsmatig en maatschappelijk. De gemeente is bereid om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan conform het winnende plan.

Het plangebied heeft een voorlopige oppervlakte van circa 6.000 m². Het ontwikkelgebied is ongeveer 4.000 m². (zie ook bijlage 4 en 6). Verschil tussen de werkelijke – door de landmeter van het kadaster definitief vast te stellen – grootte en de hiervoor opgegeven voorlopige maat zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Gemeente Enkhuizen stelt de volgende documenten en informatie beschikbaar (in willekeurige volgorde, zie bijlagen bij deze selectieleidraad):

- Kaart met ontwikkelgebieden
- Bodemgesteldheid
- Onderzoek naar de kade / damwand
- Flora en fauna
- Bodemonderzoeken
- Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
- Archeologie
- Duurzaamheid (energievoorziening)
- Mobiliteit / Verkeer / Parkeren
- Het door de gemeente uitgevoerde woningmarktonderzoek, zal ter beschikking worden gesteld aan de geselecteerde Inschrijvers.

Staat van levering

Het terrein wordt in de huidige staat opgeleverd. Daarbij geldt het volgende:

- Er is recent onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bodemvervuiling. Het bodemrapport is aangehecht als bijlage 7.
- De gemeente zal niet bijdragen aan het saneren van de verontreiniging en verwacht van de ontwikkelaar dat deze de sanering uitvoert. De kosten daarvan zal de ontwikkelaar moeten verdisconteren in zijn bieding.

De percelen zijn in volle eigendom bij de gemeente Enkhuizen en zijn niet belast met erfdienstbaarheden.

1.5 Adviseur

De gemeente Enkhuizen heeft bij het opstellen van deze aanbestedingsstukken zich laten adviseren door Coup B.V. Zie voor meer informatie: <https://coup-group.com/>

Coup B.V. is verantwoordelijk voor de tenderbegeleiding, alsmede proces- en inhoudelijke kennis met betrekking tot de te ontwikkelen locatie van de gemeente Enkhuizen.

2 DE PROCEDURE

2.1 Algemeen

Bij een niet-openbare procedure worden Gegadigden (de aanbieders die deelneming aan de procedure verzoeken) en Inschrijvingen in twee verschillende ronden beoordeeld. Vanwege het openbare karakter van het eerste deel van deze procedure is een ieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Wel wordt in de selectiefase gevraagd dat u bewijst in staat te zijn de locatie te kunnen kopen en te ontwikkelen en dient u ervaring te hebben met gelijkwaardige projecten. U dient één of meerdere (maximaal 3) referentieprojecten te overleggen en uw ervaring te beschrijven alsmede een korte visie te geven op de opgave (zie ook 3.5). Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in deze selectiefase. Op basis van de ingediende stukken worden maximaal 5 partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoofase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht waarin staat of ze wel of niet worden uitgenodigd voor de dialoofase. De Aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

2.2 Aankondiging

De aankondiging van deze aanbesteding is gepubliceerd op TenderNed , op de website van de gemeente EnkhuiZEN en op andere wijze breed onder de aandacht gebracht. Bij discrepanties tussen de selectieleidraad en bijlagen, is de selectieleidraad leidend.

Alle correspondentie met betrekking tot deze aanbesteding zal uitsluitend verlopen via TenderNed, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Het is niet toegestaan op een andere wijze met medewerkers van de gemeente of andere bij de aanbesteding betrokken personen te communiceren over deze aanbesteding. Aan uitlatingen gedaan door andere personen en/of via andere kanalen dan hiervoor beschreven komt geen enkele rechtskracht toe. Gegadigden die dit verbod overtreden kunnen van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure worden uitgesloten.

2.3 Voorlopige en beoogde planning

De planning voor de aanbestedingsprocedure is opgenomen in TenderNed en kan wijzigen. Opdrachtgever is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen. Als gevolg van deze aanpassing kan mogelijk de ingangsdatum van de Overeenkomst wijzigen. De actuele planning vindt u op TenderNed.

Activiteit	Doorlooptijd	Datum / weeknr.
INDICATIEF		
Aankondiging aanbesteding en publicatie selectieleidraad		30 november 2021
Locatiebezoek / schouw		10 december 2021
Uiterste datum stellen van vragen selectiefase		13 december 2021 tot 23:59 uur
Uiterste datum publicatie Nota van Inlichtingen selectiefase		23 december 2021

Activiteit	Doorlooptijd	Datum / weeknr.
Uiterste datum en tijdstip voor de ontvangst van de Aanmeldingen		12 januari 2022 tot 12.00uur
Bekendmaking selectiebeslissing en afwijzingen selectiefase	1 week	19 januari 2022
Standstill termijn	20 kalenderdagen	8 februari 2022
Verzenden concept gunningsleidraad voor dialoofase		10 februari 2022
Indienen dialoog producten		4 april 2022
Bekendmaking selectiebeslissing en afwijzingen dialoofase	1 week	11 april 2022
Verzenden gunningsleidraad voor gunningsfase		20 april 2022
Indienen inschrijvingen		17 juni 2022
Bekendmaking gunningsbeslissing en afwijzingen	10 dagen	27 juni 2022
Standstill termijn	20 kalenderdagen	18 juli 2022
Definitieve gunning		20 juli 2022
Overeenkomsten gereed maken	4 weken (met mogelijke uitloop)	1 september 2022
Overeenkomsten tekenen		30 september 2022
Ingangsdatum ontwikkelovereenkomst		30 september 2022

2.4 Vragen en Nota van Inlichtingen

Alvorens partijen zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid de locatie te bezoeken en om vragen te stellen. Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via Tendered. Vragen dienen ontvangen te zijn voor in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase.

Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders worden terzijde gelegd.

2.5 Aanmelden als Gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming

Indien u zich wilt aanmelden als Gegadigde doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Formulier Aanmelding en Verklaring bij aanmelding (bijlage 1) – volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Formulier Verklaring beschikbaarstelling vermogen (conform format bijlage 2) - volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
3. Referenties (conform format bijlage 3) (max. 2 pagina's A4) (zoals beschreven in par. 3.3).
4. Visie op het plan (max. 8 pagina's A4) (zoals beschreven in par. 3.5).

2.6 Inleveradres en sluitingsdatum

De Aanmelding dient uiterlijk op de datum en het tijdstip als genoemd in de geldende planning op TenderNed ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dienen niet mee met de selectieprocedure. Het risico van het tijdig, volledig en correct indienen van de Aanmelding berust bij Gegadigde. Gegadigde wordt dan ook geadviseerd zijn Aanmelding ten minste een dag voor de uiterste datum van ontvangst van Aanmeldingen in te dienen.

Het indienen van een Aanmelding geschiedt door het uploaden en indienen van de in hoofdstuk 3 genoemde documenten via de website van TenderNed. Op andere wijze ingediende Aanmeldingen zijn ongeldig en worden niet in beschouwing genomen door Aanbestedende dienst.

Door het indienen van de Aanmelding verklaart Gegadigde zich integraal akkoord met de selectiefase en alle hierop van toepassing zijnde voorschriften, zoals opgenomen in deze selectieleidraad (inclusief bijlagen) en eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

De ontvangst van een Aanmelding wordt automatisch door TenderNed geregistreerd.

2.7 Deelname in samenwerking met derden / Combinatie

U mag zich aanmelden in een Combinatie/ samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking. Binnen dit samenwerkingsverband mogen de referenties door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa).

De samenstelling van een Combinatie/ samenwerkingsverband kan na Aanmelding niet worden gewijzigd, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.

2.8 Overige mededelingen en voorwaarden

- De uiteindelijke inschrijving (gunningsfase) dient te bestaan uit een programma, een schetsontwerp en een bod in euro's kosten koper. Dit bod bedraagt minimaal € 880.000. Dit bedrag zal worden geïndexeerd. Een bod bevat niet de bijbehorende kosten, belastingen, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper). (zie voor de voorlopige gunningscriteria paragraaf 4.3)
- De partij aan wie gegund wordt dient bij zijn inschrijving er rekening mee te houden dat over het gedane bod c.q. de koopsom belasting (BTW of overdrachtsbelasting) verschuldigd is, die tevens voor zijn rekening komt.
- Bij de inschrijving dient voor wat betreft het bod het prijspeil 1 januari 2021 in acht genomen te worden, jaarlijks te indexeren.
- Biedingen die niet een concreet bedrag in euro's noemen (zoals een bieding die luidt: 'één euro hoger dan het hoogste bod'), worden uitgesloten.

- Gemeente EnkhuiZEN houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.
- Voor het doen van aanmeldingen tot deelname wordt in deze eerste selectieronde geen vergoeding geboden. In de hierop aansluitende dialoofase en de gunningsfase is er voor de geselecteerde deelnemers wel een vergoeding beschikbaar van respectievelijk € 2.000 (voor elke deelnemer die een complete Aanmelding heeft gedaan) en € 4.000 (voor de Inschrijvers aan wie niet gegund is en die een complete Inschrijving hebben gedaan), beide exclusief BTW.
- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een Aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de procedure.
- Het is Gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen op straffe van mogelijke uitsluiting van de verdere procedure.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de Gegadigde(n) in te winnen (via Tendered), indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door de gemeente EnkhuiZEN wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van Gegadigden en Inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.

3 BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE

3.1 Algemeen

In de selectiefase dienen aangemelde partijen aan te tonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave, en dat ze in staat zijn financiële middelen te organiseren. Daarnaast kunnen partijen zich profileren met een korte visie. Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op “algemene vereisten” waaronder volledigheid en geldigheid. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan Gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

3.2 Uitsluitingsgronden

De Gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het formulier Aanmelding en Verklaring bij aanmelding (bijlage 1) dat de hieronder vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, kan dit leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Gemeente Enkhizen heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

- De Gegadigde of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
- De Gegadigde of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De Gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, kan dit leiden tot uitsluiting. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de Gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze Gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door Gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen;
- de betreffende Gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de dialoog- c.q. gunningsfase.

Gemeente Enkhizen kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij die de opdracht krijgt gegund. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan de

gemeente EnkhuiZEN de consequentie verbinden dat de inschrijving van een Gegadigde ter zijde wordt gelegd.

3.3 Geschiktheidseisen

Van Gegadigden waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien Gegadigde niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

1. Gegadigde dient een recent (maximaal 6 maanden oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de Gegadigde bevoegd is te ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming.
2. Gegadigde stemt in met de minimale grondwaarde van € 880.000,- exclusief de daarover verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper). Aan te tonen door het ondertekenen van Verklaring bij aanmelding (bijlage 1).
3. Gegadigde dient op termijn te kunnen beschikken over voldoende middelen ter investering in het project/ de opgave. Dit moet worden aangetoond door het opstellen van een verklaring waaruit blijkt/of zeer aannemelijk is dat de Gegadigde in staat is om het project te financieren (bijlage 2).
4. Gegadigde dient als (mede)verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij de realisatie van een soortgelijk project. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal 1 referentie middels het invullen van bijlage 3.

3.4 Beoordelingscommissie selectiefase

De beoordeling van de aanmelding wordt gedaan door de beoordelingscommissie en bestaat uit 6 stappen. De beoordelingscommissie zal bestaan uit een representatieve vertegenwoordiging met expertises en wordt bij de start van de procedure definitief bepaald.

Om het beoordelingsproces zorgvuldig te doorlopen, zal de selectiecommissie worden begeleid en ondersteund door een voorzitter (proces verantwoordelijk)

De beoordelingscommissie bestaat uit

- Een stedenbouwkundige
- Gemeentelijk beleidsmedewerker RO
- Een planeconoom
- Beleidsmedewerker wonen
- 2 omwonenden
- Onafhankelijk voorzitter

Proces van beoordelen.

Indien er meer dan 5 aanmeldingen zijn die voldoen aan de eerste twee beoordelingspunten, dan zijn de hieronder genoemde punten 3 t/m 6 van toepassing.

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de algemene vereisten en de uitsluitingsgronden.
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen.

3. De commissieleden ontvangen de documenten van Gegadigden die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
4. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per Gegadigde, per criterium punten te geven, conform de in bijlage 5 beschreven operationalisering.
5. De commissie komt bijeen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. In bijeenkomst moeten de commissieleden per Gegadigde, per criterium tot overeenstemming komen over het aantal punten. De argumentatie bij het behaalde aantal totaalpunten per criterium wordt genotuleerd.
6. De 5 Gegadigden met de hoogste scores worden uitgenodigd voor de dialoofase. De overige partijen krijgen een gemotiveerde afwijzing.

De beoordelingscommissie komt tot een unaniem oordeel.

3.5 Selectiecriteria

Indien na controle van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen meer dan 5 Gegadigden resterend, wordt het aantal Gegadigden teruggebracht naar 5. De selectie wordt gemaakt op basis van een combinatie van de mate waarin de aangeleverde visie en ervaring aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente EnkhuiZEN (verwoord in de ambitie in paragraaf 1.3), en de mate waarin de referenties aantonen dat Gegadigde in staat is om het project te realiseren. Om de visie op het project te verduidelijken worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld om hun plan toe te lichten middels een korte presentatie.

De aangemelde partijen worden gevraagd een visie op de ontwikkeling van de locatie Zilverstraat/Hoogstraat te verwoorden op maximaal 6 pagina's A4 (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar). In deze visie wordt ingegaan op:

- De programmatische ambitie en de mobiliteitsoplossingen
- De ruimtelijke visie inclusief een doorkijk en relatie naar het openbaar gebied
- De participatie en de samenwerking met de gemeente
- Duurzaamheid

De referentie(s) en de visie/ervaring worden als volgt beoordeeld door de beoordelingscommissie:

Selectiecriterium 1

De mate waarin de referentie(s) en uw visie aantonen dat u in staat bent om het project te realiseren weegt mee voor 45%.

Verwerk de antwoorden op de volgende vragen in uw visie en maak zichtbaar bij de referenties hoe u dat in het verleden heeft aangepakt:

- Wat voor ervaring heeft u met soortgelijke projecten? Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was. Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort u hoger (dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten). Maximaal 20 punten
- Wat voor ervaring heeft u met participatie van omwonenden? Hoe heeft u er in eerdere projecten voor gezorgd dat omwonenden zich daadwerkelijk gehoord voelden en zijn daar publicaties over? Er is een groot verschil tussen communiceren (zenden) en daadwerkelijk

samen op zoek gaan naar goede oplossingen. Hoe kijkt u daar tegenaan? Maximaal 25 punten (dit is een relatieve score ten opzichte van uw concurrenten)

Selectie criterium 2

De mate waarin uw visie aansluit op de eisen en wensen van de gemeente weegt mee voor 55 %.

Verwerk de antwoorden op onderstaande vragen in uw visie:

- Welke programmatische (zie ook onderdeel visie) invulling heeft u voor ogen op deze locatie? Maximaal 20 punten.
 - De gemeente ambieert de realisatie van een divers programma met minimaal 25% sociale woningen (mag ook sociale koop zijn).
 - Hoe groot worden de woningen (bij benadering) en hoeveel worden het er (ongeveer)?
 - Hoe gaat u om met het parkeervraagstuk?
- Welke ideeën heeft u bij de stedenbouwkundige kaders (bijlage 4), en hoe kijkt u aan tegen de opgave qua architectuur? Maximaal 25 punten
- Welke visie heeft u op de duurzaamheidsambitie van de gemeente en hoe vertaalt u dat in dit project? Maximaal 10 punten

In Bijlage 5 treft u de beoordelingstabel aan.

3.6 Bekendmaking uitslag selectiefase

Maximaal 5 Gegadigden op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die voldoen aan de geschiktheidseisen en die de hoogste score behalen op de combinatie van referentie en de visie/ ervaring, worden uitgenodigd voor de dialoogronde. De overige Gegadigden ontvangen tegelijkertijd schriftelijk bericht dat zij niet geselecteerd zijn.

Indien u het niet eens bent met de uitslag kunt u daartegen bezwaar maken door een kort geding aanhangig te maken bij de burgerlijke rechter.

4 DOORKIJK NAAR DE DIALOOGFASE EN DE GUNNINGSFASE

4.1 Algemeen

Deze selectieleidraad heeft enkel betrekking op de selectiefase van aanbesteding van de locatie Zilverstraat/ Hoogstraat (inclusief bodemsanering en kade herstel). Gemeente EnkhuiZEN wil partijen echter al een indicatie geven van het vervolgtraject na de selectiefase. Gemeente EnkhuiZEN benadrukt dat de informatie in deze paragraaf van globale en indicatieve aard is en dat in het vervolg van de procedure aan deze informatie geen rechten kunnen worden ontleend. Aan de geselecteerde partijen worden de definitief te doorlopen stappen en data kenbaar gemaakt middels het verstrekken van een voorlopige gunningsleidraad in de dialoogfase en aansluitend een definitieve gunningsleidraad in de gunningsfase.

4.2 Procedure dialoogfase

De geselecteerde partijen worden uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoogfase. Het door de deelnemers op te stellen dialoogproduct zal in ieder geval bestaan uit:

1. Een nadere uitwerking van het stedenbouwkundige concept, het programma en de parkeeroplossing in de vorm van een ruw schetsontwerp. Dit schetsontwerp hoeft nog geen plattegronden van alle binnenruimtes te bevatten en ook hoeven er geen isometrieën of doorsneden gemaakt te worden. Wel moet er een concept ruimtestaat worden bijgeleverd (welke ruimtes en functies met welke oppervlaktes worden op hoofdlijnen voorzien).
2. Een stappenplan voor de ontwikkeling en realisatie van het project, waarin afstemming en communicatie met stakeholders en omwonenden in de omgeving en met partners is geborgd.
3. Een nadere uitwerking van de duurzaamheidsambities

Er wordt nog geen bieding gevraagd in deze fase.

De voorlopige gunningsleidraad wordt alleen aan de geselecteerde partijen beschikbaar gesteld. Na de dialoogfase selecteert de gemeente 3 partijen die uitgenodigd worden om deel te nemen aan de gunningsfase. De selectie in deze fase wordt gedaan aan de hand van onderstaande criteria:

1. Participatie en samenwerking (20 punten)
2. Stedenbouw, programma en beeldkwaliteit (30 punten)
3. Mobiliteit (20 punten)
4. Duurzaamheid (20 punten)

4.3 Gunningsfase

De maximaal 3 overgebleven deelnemers krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om in te schrijven.

In die gunningsleidraad treft u minimale eisen en gunningscriteria aan. De minimale eisen zijn:

1. De inschrijving moet voldoen aan de programmatische eisen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente
2. De Inschrijver stemt in met de minimale grondwaarde van € 880.000,- exclusief de daarover verschuldigde belasting, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper);
3. De inschrijving en de bieding dienen minimaal 6 maanden geldig te zijn. Deze clause biedt de gemeente de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan indien de definitieve contractonderhandelingen met de partij de beste score had behaald tijdens de gunningsfase niet succesvol kunnen worden afgerond.

Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname en vervalt het recht op de in 2.8 beschreven vergoeding.

Vervolgens worden de inschrijvingen (naar verwachting) beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

Thema 1	(10%)	Participatie
Thema 2	(30%)	Stedenbouw, programma en beeldkwaliteit
Thema 3	(10%)	Mobiliteit en bereikbaarheid
Thema 4	(15%)	Beperken overlast
Thema 5	(10%)	Duurzaamheid
Thema 6	(25%)	Grondwaarde

De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een toelichting op de uitslag.

4.4 Gunning

Na beoordeling door een beoordelingscommissie volgt er een voornemen tot gunning.

Andere Inschrijvers krijgen 20 kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Alkmaar. Deze termijn is een vervaltermijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de Inschrijver om tegen de beslissing van de gemeente Enkhuizen bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van de gemeente ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

Na definitieve gunning treden partijen (gemeente en partij waaraan het project voorlopig is gegund) in overleg met als doel ondertekening van een koop- en ontwikkelovereenkomst met ontbindende voorwaarden. Indien partijen niet binnen 4 maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt gemeente Enkhuizen zich het recht voor met de eerstvolgende Inschrijving van de uitslag van de gunningsfase (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

De levering van de grond geschiedt na de vaststelling van een nieuw omgevingsplan waarin het plan van de koper (conform zijn inschrijving) is opgenomen.

Door het indienen van een Aanmelding en (indien geselecteerd een Inschrijving) verklaart een Inschrijver zich zonder voorbehoud akkoord met de inhoud van de selectie-, voorlopige en definitieve gunningsleidraad, inclusief bijbehorende bijlagen.

BIJLAGEN

1. Formulier Aanmelding en Verklaring bij aanmelding
2. Formulier Verklaring vermogen
3. Format referentie(s)
4. Bouwenvelophe en ontwikkelkader
5. Beoordelingstabel selectiefase
6. Kaartmateriaal
7. Onderzoeken
8. Relevante beleidsnota's
9. Onderzoeken en kostenramingen werkzaamheden bodem en kadeherstel