



# Partnerselectie Innovatie Kwartier Den Bosch

Voorselectiedocument



*Hier komt 't samen*



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>4</b>
1.1 Partnersselectieprocedure.....	5
1.2 Keuze voor partnersselectie .....	6
1.3 Communicatie en planning .....	6
1.4 Leeswijzer .....	7
1.5 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure .....	7
<b>2. De Opgave.....</b>	<b>8</b>
2.1 Context.....	8
2.2 Doelstellingen en ambities .....	8
2.3 Gebied en huidig gebruik.....	9
2.4 Opgave partner .....	10
2.5 Planontwikkeling tot nu toe .....	11
2.6 Complexiteit .....	12
<b>3. De Samenwerking .....</b>	<b>14</b>
3.1 Betrokken stakeholders en samenwerking .....	14
3.2 Partnerprofiel en verwachtingen partner.....	15
3.3 Samenwerking na gunning .....	17
3.3.1 Haalbaarheidsfase.....	17
3.3.2 Uitgangspunten en resultaat haalbaarheidsfase .....	17
3.3.3 Taakverdeling en verantwoordelijkheden gedurende haalbaarheidsfase .....	19
3.4 Samenwerking na haalbaarheidsfase.....	20
<b>4. Aanmelding en Voorselectiecriteria .....</b>	<b>21</b>
4.1 Voorselectieprocedure .....	21
4.2 Aan te leveren documenten .....	21
4.3 Aanmeldingsvereisten en aan te leveren documenten.....	22
4.4 Toelichting en puntenwaardering Voorselectiecriteria .....	23
4.4.1 Beoordelingsproces .....	23
4.4.2 Puntenwaardering.....	24
4.5 Deel 1 – Aanmelding.....	25
4.6 Deel 2 – Referenties .....	25
4.6.1 Eisen.....	25
4.6.2 Wensen.....	26
4.7 Deel 3 – Graydon rating.....	28

4.7.1	Eisen .....	28
4.7.2	Wensen.....	28
4.8	Deel 4 – Reflectie op de opgave.....	28
4.8.1	Onderwerpen .....	28
4.8.2	Wensen.....	29
4.9	Deel 5 – Samenstelling kernteam en sleutelpersoon .....	30
4.9.1	Eisen .....	30
4.9.2	Wensen.....	30
<b>5.</b>	<b>Procedure en beoordelingsproces.....</b>	<b>31</b>
5.1	Partnersselectieprocedure .....	31
5.1.1	Fase 1: Voorselectiefase .....	31
5.1.2	Fase 2: Selectiefase .....	31
5.2	Inlichtingen .....	31
5.3	Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	32
5.3.1	Beoordelingscommissie.....	32
5.3.2	Beoordelingsproces .....	32
5.3.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	33
<b>6.</b>	<b>Procedurele voorwaarden .....</b>	<b>35</b>
6.1	Deelnamevoorwaarden Voorselectiefase .....	35
6.2	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	36
6.3	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	36
6.4	Tenderplatform.....	37
<b>7.</b>	<b>Begrippenlijst .....</b>	<b>38</b>

## **Bijlagen**

Bijlage A	Aanmeldingsformulier
Bijlage B	Combinatieverklaring
Bijlage C	Referentieformulier
Bijlage D	Visie Grenco
Bijlage E	Concept Ruimtelijke visie EKP-Zuid
Bijlage F	Concept Gebiedsprofiel
Bijlage G	Indicatie Programma Innovatie Kwartier
Bijlage H	Overzichtskaart grondeigendommen
Bijlage I	Position Paper Spoorzone <i>De Brede Binnenstad</i>

# 1. Inleiding

Voor u ligt het Voorselectiedocument van de Partnerselectieprocedure voor de ontwikkeling van het Innovatie Kwartier Den Bosch (IKDB).

## *Den Bosch Datastad*

's-Hertogenbosch beschikt over een sterk fundament in data en ICT, variërend van kennisinstellingen (o.a. JADS, Avans, HAS, Koning Willem I College) tot een krachtig en groeiend bedrijfsleven (enkele grote internationale spelers en snelle groeiers) actief in data en ICT. In vergelijking met andere steden kent de Bossche economie relatief veel banen in de data en ICT. Hiermee is een stevige basis aanwezig in de stad, maar er is nog meer potentieel te ontwikkelen.

De gemeente 's-Hertogenbosch onderkent data, ICT en digitalisering als kans om de economie en de werkgelegenheid verder te laten groeien. Daarom zet de gemeente in op de versterking van 's-Hertogenbosch als toonaangevende datastad. De fysieke uitwerking hiervan vindt plaats in de noordelijke Spoorzone, in het gebied van Grasso, Grenco en EKP-Zuid. Dit wordt hét gebied waar innovatief werken met data en ICT, kennisuitwisseling, wonen en beleven samenkomen: het Innovatie Kwartier Den Bosch.

## *Het plangebied*

In het hart van de Spoorzone is het IKDB gelegen. Het IKDB bestaat uit de deelgebieden Grasso, Grenco en EKP-Zuid. Het monumentale Grasso-pand wordt op dit moment ontwikkeld tot kantoorlocatie voor data- en ICT bedrijvigheid. Oplevering is in juni van dit jaar. Dit is de eerste bouwsteen van het IKDB. Deze partnerselectie heeft betrekking op Grenco en EKP-Zuid. De ontwikkelpotentie van deze gebieden is circa 80.000 m<sup>2</sup> programma (werken, leren, wonen en voorzieningen).



## *Opgave en doelstellingen*

Een duurzame economische ontwikkeling van het IKDB en daarmee de economie van 's-Hertogenbosch staat voorop in deze opgave.

De ontwikkeling van het IKDB vraagt om ontwikkeling van hardware, software én orgware. Een mix van functies (werken, leren, wonen en voorzieningen) in de juiste samenstelling is een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling van het IKDB. In het IKDB leggen we nadrukkelijk de link tussen de gebouwen en openbare ruimte van het gebied (de zogenaamde 'hardware') en de inhoudelijke lading, netwerken en programmering in het gebied (ofwel 'software'). Door hardware en software aan elkaar te verbinden met goede samenwerkingsverbanden en organisatie (ofwel 'orgware') en hierin te investeren, ontstaat een gebied van interactie, samenwerking, kennisuitwisseling en bovenal innovatie.

De opgave is vanuit deze optiek drieledig:

1. komen tot een juiste programmering en samenhang daarin;
2. het aantrekken van de juiste gebruikers;
3. het faciliteren en behouden van deze gebruikers met duurzaam passend vastgoed en uitnodigende openbare ruimte.

### *Partnerselectie*

De opgave voor het IKDB is niet vastomlijnd en kan alleen op organische wijze worden gerealiseerd in de komende jaren. De opgave kent een lange planhorizon met risico's en onzekerheden. Om optimaal invulling te geven aan de opgave wenst de gemeente een vroegtijdige en langjarige betrokkenheid van een partner die marktkennis inbrengt voor de ontwikkel- en realisatiefase en daarnaast een rol speelt in de exploitatie- en beheerfase.

## 1.1 Partnerselectieprocedure

De partnerselectieprocedure bestaat uit twee fasen: een Voorselectiefase en Selectiefase.

In dit voorselectiedocument wordt de eerste fase van de Partnerselectieprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het doen van een Aanmelding voor de **voorselectiefase**. In de Voorselectiefase hebben Geïnteresseerden de mogelijkheid een Aanmelding in te dienen, bestaande onder andere uit door de marktpartij aan te dragen Referenties, reflectie op de opgave en sleutelpersoon en samenstelling van het kernteam. De vier beste Aanmeldingen worden uitgenodigd voor een gesprek met de beoordelingscommissie. Op basis van de beoordeling van de Aanmeldingen worden de beste drie Aanmeldingen geselecteerd en uitgenodigd voor de selectiefase.

In de **Selectiefase** worden de Kandidaten uitgedaagd mee te denken over de opgave en zich als Partner(s) te positioneren. Hiertoe wordt onder meer een visie op de opgave (toekomstbeeld en oplossingsrichtingen) en een plan van aanpak (organisatie, mijlpalen en een visie op de samenwerking en financiële strategie) gevraagd. De financiële strategie omvat onder andere het onderschrijven van de in de selectieleidraad op te nemen uitgangspunten voor bepaling van grondwaarden. Onderdeel van de selectiefase vormt een projectbezoek bij een door de Geïnteresseerde aan te dragen referentieproject.

Na beoordeling van deze stukken wordt met de beste Inschrijver een Intentieovereenkomst gesloten en wordt een **haalbaarheidsonderzoek** opgestart voor de ontwikkeling van het IKDB. Bij een succesvolle, prettige samenwerking en een positief resultaat kan de samenwerking worden voortgezet met grondverkoopafspraken en ontwikkeling van het eerste deelgebied en mogelijk opvolgende deelgebied(en). De gemeente gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling en gefaseerde gronduitgifte voor het IKDB. De precieze voorwaarden waaronder de grond wordt overgedragen (inclusief wijze van omgaan met kostenverhaal), worden gedurende de haalbaarheidsfase vastgelegd.

De Gemeente is voornemens om aan het einde van de Haalbaarheidsfase een vergoeding van €25.000,- beschikbaar te stellen indien de samenwerking na de haalbaarheidsfase eindigt. Dit betreft een bedrag waarover geen btw wordt gerekend.

## 1.2 Keuze voor partnerselectie

De gemeente kiest nadrukkelijk voor een partnerselectie en het vroegtijdig en langdurig betrekken van marktkennis en uitvoeringskracht om de volgende redenen:

- door vroegtijdig marktkennis te betrekken kan optimaal invulling geven worden aan de visie op het IKDB, zowel in ruimtelijke als programmatische zin;
- doelgroepenstrategie en het faciliteren van start-ups en scale-ups kan alleen worden bereikt door het creëren van de juiste voorwaarden. Hiervoor is een goed vestigingsklimaat nodig, passend vastgoed en de juiste netwerken. Nauwe samenwerking tussen markt en overheid is vanuit die optiek essentieel;
- door samen te werken met een toegewijde partner wordt uitvoeringskracht aan de ontwikkeling gebonden en kan er snel worden ingespeeld op marktkansen;
- de ontwikkeling van het IKDB is een organische ontwikkeling. Dat betekent dat de opgave niet vooraf is in te kaderen. Andere selectiemethoden zijn daarom niet passend. De partnerselectie geeft de mogelijkheid om meer flexibele afspraken te maken over programma, fase-ring en ontwikkeling;
- de gemeente blijft op deze manier langdurig betrokken bij planontwikkeling, realisatie en beheer van het IKDB;
- met een toegewijde partner kan langjarig worden samengewerkt aan de (door)ontwikkeling van het IKDB.

## 1.3 Communicatie en planning

### *Communicatie*

De Gemeente treedt inzake deze partnerselectie op als uitschrijver van deze partnerselectieprocedure. Contactpersoon van de gemeente is de heer W. Stam: [w.stam@s-hertogenbosch.nl](mailto:w.stam@s-hertogenbosch.nl).

De tender wordt gepubliceerd op Tendered. Communicatie in deze tenderprocedure verloopt uitsluitend via Tendered.

Het benaderen van andere aan de procedure gelieerde personen of medewerkers of bestuurders van de gemeente over de procedure kan leiden tot uitsluiting. Aan informatie verkregen via andere kanalen dan via de formele procedure en de bovengenoemde kanalen kunnen geen rechten worden ontleend.

### *Planning*

De planning van de procedure ziet er als volgt uit:

Planning Voorselectiefase	Datum
Publicatie Voorselectiedocument	4 maart 2022
Sluitingstermijn indienen vragen Voorselectiefase	18 maart 2022, 13.00 u.
Publicatie 'Nota van Inlichtingen' Voorselectiefase	25 maart 2022
Sluitingstermijn Indiening Aanmelding	14 april 2022, 13.00 u.
Voorlopige beoordeling door beoordelingscommissie	28 april 2022
Uitnodiging maximaal vijf Geïnteresseerden voor een gesprek	29 april 2022
Gespreksrondes	11, 12 en 13 mei 2022
Definitieve beoordeling door beoordelingscommissie	23 mei 2022
Bekendmaking selectie (drie Geïnteresseerden)	3 juni 2022
Bezwaarperiode (zeven dagen)	t/m 10 juni 2022

Planning Selectiefase	Datum
Start Selectiefase	13 juni 2022
Rondgang Kandidaten (bezichtiging referentieproject)	27 t/m 29 juni 2022
Sluitingstermijn indienen vragen Selectiefase	4 juli 2022, 13.00 u
Publicatie 'Nota van Inlichtingen'	11 juli 2022
Sluitingstermijn indiening aanbieding	19 september, 13.00 u
Presentatie kandidaat Partners en gespreksronde	26 en 27 september 2022
Beoordeling door beoordelingscommissie	4 oktober 2022
Vaststellen winnaar door Gemeente	t/m 14 oktober 2022
Selectie Winnaar (Partner)	17 oktober 2022
Bezwaarperiode zeven dagen	t/m 24 oktober 2022
Afronding overeenkomst(en)	t/m 14 november 2022
Definitieve gunning & ondertekening overeenkomst	21 november 2022

## 1.4 Leeswijzer

Dit Voorselectiedocument bestaat uit zeven hoofdstukken en zeven bijlagen. Zowel het Voorselectiedocument als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld.

## 1.5 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

Hoewel in het onderhavige geval geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopgave, worden wel de aanbestedingsbeginselen van gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit in acht genomen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 1.12, 1.13 (afdeling 1.2.3) van de Aanbestedingswet 2012. Artikel 2.57 van de Aanbestedingswet is van toepassing. Voor het overige is de Aanbestedingswet 2012 niet op deze partnerselectieprocedure van toepassing tenzij expliciet hiernaar wordt verwezen. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Partnerselectie op te schorten of te staken. Zij is in dat geval op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Geïnteresseerden.

## 2. De Opgave

### 2.1 Context

De gemeente 's-Hertogenbosch onderkent het belang van data, ICT en digitalisering bij het aanpakken van talloze maatschappelijke opgaven en als kans om de economie en de werkgelegenheid verder te laten groeien. Daarom zet de gemeente in op de versterking van 's-Hertogenbosch als toonaangevende datastad. De Bossche Datastad ambities richten zich onder andere op het versterken van de lokale data-economie door het bouwen aan het lokale ecosystemen en het stimuleren van kennisuitwisseling en ondernemerschap (startups en scale ups).

De Brede Binnenstad (historische binnenstad en Bossche Spoorzone) is een belangrijke vestigingslocatie voor data- en ICT bedrijvigheid en moet in de toekomst verder uitgroeien tot een internationaal innovatiemilieu. Hierin is een sleutelpositie weggelegd voor het gebied van Grasso, Grenco en EKP-Zuid, in de noordelijke Spoorzone. Dit gebied is gepositioneerd als het Innovatie Kwartier Den Bosch. Dit wordt hét gebied waar innovatief werken met data en ICT, wonen en beleven samenkomen. Dit gekoppeld aan de ruimtelijke ambities voor dit gebied zijnde; een gemengd stedelijk gebied waar levendigheid, ontmoeten en innovatie centraal staan.

De eerste ontwikkeling binnen het IKDB is de verbouwing van het monumentale Grasso-kantoorpand tot hotspot voor data- en ICT-bedrijvigheid, waartoe de gemeenteraad in 2017 besloten heeft. Daarnaast is in oktober 2020 het raadsvoorstel 'Innovatiedistrict en visie Grenco-terrein' vastgesteld, met daarin de Transformatievisie (GR&CO) voor dat gebied. Daarbij zijn tevens de eerste contouren van de inhoudelijke invulling van het grotere gebied als innovatiedistrict geschetst. Dit zijn de eerste 'bouwstenen' geweest in het verder nadenken over en verkennen van de mogelijkheden om tot een samenhangende ontwikkeling en sterke positionering van locaties te komen. De inhoudelijke basis van het IKDB is in het afgelopen jaar nader uitgewerkt, in nauwe samenspraak en samenwerking met huidige en toekomstige gebruikers van het gebied.

Behalve het belang van het Bossche data-ecosysteem vormen data en ICT ook belangrijke voorwaarden en aanjagers voor digitalisering in het brede MKB. Het innovatief toepassen van data kan daarnaast een belangrijke bijdrage leveren in het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Hiermee sluit de focus van het IKDB goed aan bij de Toonaangevende Datastad ambities van de gemeente.

### 2.2 Doelstellingen en ambities

Het IKDB wordt een gemixt stedelijk gebied waarin werken en leren de hoofdmoot vormen. Voor een goed innovatief werkklimaat is functiemenging (werken, wonen, leren, voorzieningen) van groot belang. Het zorgt voor levendigheid en interactie tussen functies en bovenal tussen mensen, waarmee het bepalend is voor de identiteit van het gebied. De exacte programmering hiervan moet in de komende gebiedsontwikkeling worden uitgewerkt. Daarbij gaat het om programmering van vastgoed (welke functies komen waar en hoe), maar ook om programmering van de buitenruimte (van innovatie, slimme buitenruimte en smart mobility tot experimenteer-, en tentoonstellingsmogelijkheden in de openbare ruimte).

Inhoudelijk is het IKDB gericht op innovatieve bedrijvigheid en kennisontwikkeling op het gebied van data en ICT. Deze inhoudelijke focus sluit aan op het economisch fundament van de gemeente. 's-Hertogenbosch kent veel banen in de data en ICT, zowel bij datagedreven bedrijven als in bredere zin binnen de digitale economie. Het aantal werkzame personen in 's-Hertogenbosch binnen de digitale economie wordt geschat op ruim 26.000 mensen (bron O&S). Daarnaast telt 's-Hertogenbosch veel bedrijven die actief zijn in data- en ICT, waaronder een groeiend aantal startups en scale-ups. Ook de vraag naar bedrijfs- en kantoorruimtes van data- en ICT-bedrijven is groot en daarmee ook de groeipotentie.

Daarbij is het essentieel dat een bedrijf of ondernemer die zich in het IKDB wil vestigen zowel iets komt halen als komt brengen. Met andere woorden: een potentiële vestiger moet 'passen' in het profiel van het IKDB en daarmee voldoen aan een aantal 'voorwaarden'. Om zich te kunnen vestigen in het gebied geldt dat het bedrijf:

- data als een wezenlijk onderdeel hanteert voor het product of de service;
- vernieuwend/innovatief is in het product of de service;
- actief wil meewerken en bijdragen aan het ontwikkelen en groeien van het ecosysteem IKDB.

De eerste aanzet tot een profielschets (zie bijlage E) voor potentiële vestigers dient verder te worden uitgewerkt. Het opstellen van deze profielschets vraagt enerzijds een verdieping van de doelgroep en hun wensen en behoeften (geredeneerd vanuit de bedrijven) en anderzijds een verdieping op het concept IKDB. Hiermee kan gestuurd worden op de komst van nieuwe partijen naar het gebied. Proactief handelen en accountmanagement zijn hier cruciaal in. Daarnaast is het van belang dat potentiële nieuwe vestigers passen in en iets toevoegen aan de samenstelling van het IKDB. Daarbij is diversiteit het sleutelwoord, zoals een goede mix van bedrijven uit verschillende levensfasen, lokaal en niet-lokaal en verschillende bedrijfsgrootten. Die mix moet ook leiden tot kruisbestuiving. Zowel kruisbestuiving tussen de verschillende (werk)functies in het gebied als ook kruisbestuiving tussen de functies in het gebied en de openbare ruimte. Het gehele gebied 'ademt' daarmee innovatie.

Naast datagedreven bedrijvigheid heeft de gemeente 's-Hertogenbosch ook een sterk profiel in data- en toegepast onderzoek, met data-universiteit JADS en diverse hbo- (Avans en HAS) en mbo-opleidingen (onder andere het Koning Willem I College (KW1C)). Deze instellingen werken veel samen met het bedrijfsleven en andere organisaties in het lokale data-ecosysteem. Het stimuleren van leren en innoveren is één van de hoofdoelen van het IKDB. Door in het gebied de juiste hardware en software te combineren, komen ontmoetingen, samenwerkingen en kennisuitwisselingen tot stand en daarmee kruisbestuiving tussen functies.

Ook bedrijven en instellingen die niet in het gebied gevestigd zijn, kunnen door middel van samenwerkingen, kennisuitwisseling en de deelname aan events in verbinding staan met en onderdeel uitmaken van het IKDB. Hierdoor werkt het gebied versterkend voor het gehele economische vestigingsklimaat en geeft deze ontwikkeling verdere invulling aan onze rol als toonaangevende datastad.

## 2.3 Gebied en huidig gebruik

Het gebied wordt op dit moment gekenmerkt door een diversiteit aan functies en gebruik. Op het deelgebied EKP-Zuid is geen bebouwing. Dit is nu vooral een gebied waar geparkeerd wordt. Het gebied oogt rommelig. Bedoeling is dat op korte termijn het parkeren op EKP-Zuid

beter wordt georganiseerd zodat dit tijdelijk als de locatie voor de parkeerbehoefte in het gebied gaat functioneren. De huidige P+R-voorziening gaat op termijn verdwijnen.

Aan de westkant van de Parallelweg bevindt zich het Grenco-terrein. Het grootste deel hiervan, tot en met de zogenaamde veilinghal, is in eigendom van de gemeente en bestaat uit een diversiteit aan hallen/bebouwing. In deze hallen zijn op dit moment ambachtsbedrijven gevestigd, de SPARK Makerszone en aan de zijde van de Parallelweg data- en ICT-bedrijven. De bedoeling is dat dit in de komende jaren in dit complex wordt uitgebreid c.q. versterkt waarbij gezocht wordt naar een combinatie van ambacht en data/ICT.

In het deel van de hallen direct ten zuiden van het Grasso-pand is op dit moment nog een beperkt aantal functies gehuisvest. Bezien wordt, mede vanuit de kwaliteit van dit deel van de bebouwing, om dit deel voor het einde van dit jaar te slopen en dit deel van het terrein een tijdelijke inrichting te geven.

Tot slot is er het Grasso-pand. Zoals aangegeven, opent Grasso haar deuren in juni van dit jaar. Vanaf dat moment is er een diversiteit aan data- en ICT-bedrijven werkzaam in dit pand.

## 2.4 Opgave partner

Er wordt een partner gezocht voor het ontwikkelen en beheren van het commerciële vastgoed (zowel woningbouw als werkprogramma en voorzieningen) binnen het IKDB. De opgave voor het ontwikkelen en beheren/exploiteren van het IKDB bestaat uit de functies werken, leren, wonen en beleven (voorzieningen). In totaal kent de gebiedsontwikkeling daartoe een potentie van circa 80.000 m<sup>2</sup> bvo ontwikkelruimte (zie bijlage G). Hieronder wordt nader toegelicht hoe die opgave inhoudelijk wordt gezien.

Bij 'het functietype' **werken** ligt de focus op de ontwikkeling van kantoorachtige omgevingen, passend bij de wens van de eindgebruikers: innovatieve bedrijven en ondernemers, uit binnen- en buitenland, actief in data en ICT. Dit is een diverse groep, met diverse eisen en wensen. Daarom moet het gebied voorzien in verschillende aantrekkelijke en hoogwaardige werkomgevingen, zoals kantoorruimtes, ruimtes voor events en flexplekken. Dit in een diversiteit van grootte en prijsstellingen. Tevens moet ruimte geboden worden aan pre-starters en starters, bijvoorbeeld in incubators of playgrounds, waar zij kennis, ervaring en netwerk kunnen opdoen. Ook moet het ecosysteem wat het IKDB gaat vormen door netwerkevents en andere manieren van community building gestimuleerd en onderhouden worden. Alleen door met elkaar in contact te komen en elkaar te leren kennen, ontstaan samenwerkingen en innovaties.

De bijhorende hardware bestaat, naast kantoorruimte en andere werkplekken voor data-gedreven bedrijvigheid, uit gedeelde labs en testfaciliteiten, vergader- en collegezalen en gedeelde voorzieningen zoals machines en een dataplatform. De ontwikkelingen van leerlijnen, netwerken, expertise en samenwerkingsrelaties vormen de softwarecomponent van het gebied. Door deze combinatie van hardware en software wordt het IKDB een zogenaamde **hybride leeromgeving**. In een hybride leeromgeving kunnen bedrijven, studenten en professionals van jong tot oud van én met elkaar leren, ideeën opdoen en deze uitwerken tot innovaties. Door een dergelijk innovatiemilieu te ontwikkelen, wordt ingespeeld op behoeften van bedrijven op het gebied van human capital (talent ontwikkeling en 'leven lang leren'), innovatie, clustervorming en cross-sectorale samenwerking. Het ontwikkelen van de juiste gedeelde voorzieningen is van groot belang voor het welslagen van de hybride leeromgeving.

De functie **wonen** vormt niet de hoofdmoot in termen van vierkante meters, maar is wel een belangrijk ondersteunend onderdeel van het IKDB. Dit komt door de koppeling die wordt gelegd

tussen wonen en werken in het gebied. In onder meer de visie voor het Grenco-terrein is dit ook zo expliciet benoemd. Het realiseren van woningen leidt mede tot het levendig gebied zoals de gemeente dat voorstaat en zowel passend is binnen de ambities van de Spoorzone als de ambities voor een levendig stedelijk gebied als IKDB.

De woningen c.q. de woonvormen die in het gebied worden gerealiseerd, richten zich op werkers en studenten die ook in het IKDB werken of studeren. Dat vraagt een diversiteit aan woonvormen zoals long- en short-stay alsook flexibele concepten en woonvormen met focus op diensten en service en woon-werkcombinaties. Hierdoor wordt de synergie tussen werken en wonen versterkt.

**Beleven** vormt het laatste inhoudelijke ingrediënt van het IKDB. Hieronder worden functies, evenementen en voorzieningen verstaan die zorgen voor ontmoeting, interactie en reuring en hiermee het een aantrekkelijk gebied maken. Het is daarmee nadrukkelijk geen gebied waar je alleen komt als je er voor werk moet zijn. Het is juist een omgeving waar verschillende functies samenkomen die het klimaat voor het werken in het IKDB optimaal maken. Ook hierin moet de focus liggen op de behoeften van de doelgroep van (young) professionals en studenten, actief in data en ICT. Daarbij kan gedacht worden aan een (koffie)bar, restaurant en diverse events gedurende het jaar, maar ook aan ruimte en voorzieningen voor andere creatieve of onverwachte initiatieven. Hierdoor ontstaat een prikkelend interactiemilieu voor de gebruikers van het gebied, variërend van de gevestigde bedrijven en studenten, tot de inwoners van de omliggende gebieden zoals EKP-Noord (en het daarin te ontwikkelen Kubus-gebouw) en Boschveld. De betekenis en aantrekkelijkheid van het IKDB is dus niet beperkt tot het eigen gebied en de eigen gebruikers, maar kent z'n aansluiting en interactie met de omliggende gebieden en wijken en is ingebed in de totale setting van de Spoorzone c.q. Brede Binnenstad.

Door de centrale ligging van het gebied binnen de Brede Binnenstad en de functiemix die hier wordt beoogd, blijft de uitwerking van het IKDB zelfs niet beperkt tot de Brede Binnenstad, maar kent een uitstraling naar de hele stad. Het Innovatie Kwartier Den Bosch als nieuw stedelijk gebied wordt het kloppend hart van het Bossche data-ecosysteem, met de ontwikkelingen in Grasso-, Grenco en EKP-Zuid als het fysieke brandpunt.

## 2.5 Planontwikkeling tot nu toe

Er is in de voorbije periode al gewerkt aan een visie voor Grenco (raadsbesluit oktober 2020 'Transformatievisie GR&CO'). Daarnaast is het voor de uitwerking van het IKDB noodzakelijk dat ook voor EKP-Zuid een visie tot stand komt. De eerste opzet daartoe is ondertussen al gemaakt om de programmatische en ruimtelijk potentie te verkennen. De visie op EKP-Zuid (bijlage E) is nog geen vastgesteld document. Het is juist de bedoeling dat dit een uitwerking kent samen met de Partner en vervolgens als onderdeel van de totale visie besluitvorming kent (raadsbesluit). Beide visies dienen als basis voor een integrale visie en ontwikkelkader voor het totale IKDB hetgeen de Partner samen met de Gemeente dient op te stellen en uit te werken tot haalbare plannen.

### *Grenco*

Zoals aangegeven, is voor het Grenco-terrein in oktober 2020 de transformatievisie GR&CO vastgesteld (bijlage D). Deze visie gaat uit van een doorontwikkeling van het terrein tot een gemengd gebied van werken, wonen en voorzieningen, met de nadruk op het werken. Hierbij ontstaat een mix van bestaande en nieuwe bebouwing. De bestaande ambachtsfuncties (het Boschveld Am-

bachts Centrum (BAC)) en de SPARK Makerszone die gevestigd zijn in het gebied krijgen her-nieuwde huisvesting in de bestaande hallen. Deze functies worden geïntegreerd met huisvesting voor data- en ICT-databedrijven en voorzieningen. Daarmee ontstaat een interessante mix en inhoudelijke kruisbestuiving (data en ambachten, innovatie in (bouw)techniek etc.). Conform de visie komt in het Grenco gebied door her- en doorontwikkeling ruimte voor 25.000-30.000 m<sup>2</sup> data- en ICT-bedrijvigheid, 100-150 woningen en (horeca)-voorzieningen.

### *EKP-Zuid*

In januari 2018 is het Ontwikkelkader EKP-terrein door de raad vastgesteld. Dit is mede tot stand gekomen na een dialoog met de omgeving. In het Ontwikkelkader zijn de kaders voor herontwikkeling van zowel EKP-Noord als EKP-Zuid aangegeven. Voor EKP-Zuid is opgenomen dat “functies en voorzieningen gericht op toekomstgericht, duurzame mobiliteit” gewenst zijn. Daarbij is aangegeven dat een haalbaarheidsonderzoek moet aantonen welke voorzieningen en andere stedelijke functies kunnen worden ingepast op EKP-Zuid. Daarbij werd gedacht aan “flexibel vergaderen en werken, wonen of een kleinschalige mix van functies die de levendigheid en sociale veiligheid van de openbare ruimte versterken”. Als doel is geformuleerd dat het een aantrekkelijk gebied moet worden dat niet alleen betekenis heeft als mobiliteitsknoop maar ook als stedelijk gebied met een meerwaarde voor het hele EKP-terrein en zijn omgeving. Duidelijk is dat het gebied een belangrijke ‘schakelfunctie’ heeft tussen station en EKP-Noord. EKP-Zuid kan daarmee een belangrijke entreefunctie vervullen voor het IKDB.

In het afgelopen jaar is vervolgens een verkenning gedaan naar de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden op EKP-Zuid. In bijlage E is daarvan het voorlopige resultaat opgenomen. In tegenstelling tot het Grenco-terrein is dit nog geen vastgestelde visie. Het geeft de eerste gedachten weer van de potentie van dit gebied en dient als input voor het uitwerken van een visie voor het gehele Innovatie Kwartier; een belangrijke eerste stap in de haalbaarheidsfase na selectie van een partner.

Met de ontwikkeling van Grasso, Grenco en EKP-Zuid, zoals hiervoor beschreven, bevat de totale ontwikkelpotentie van het IKDB circa 80.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit in een mix van functies met de nadruk op werkfuncties.

## 2.6 Complexiteit

In het voorgaande is de ambitie en de opgave van het IKDB geschetst. Om dit te bereiken, is een goede ontwikkelstrategie gecombineerd met een beheerstrategie noodzakelijk. De opgave die voor ligt in het IKDB, is een multidisciplinaire opgave over een meerjarige periode, die tijdens en na de ontwikkeling beheerd moet worden. De aard en de omvang van de opgave maken dat de gemeente het gebied niet zelfstandig optimaal tot ontwikkeling kan brengen en kan beheren. Er is een samenwerking met een marktpartij gewenst die zich langjarig aan de opgave wil verbinden, bereid is investeringen te doen (‘zoet én zuur’), risico’s wil en kan nemen en die specifiek marktkennis inbrengt om het juiste programma op de juiste plek tot ontwikkeling te brengen.

De complexiteit van de opgave uit zich door de diversiteit aan opgaven die in samenhang opgepakt moeten worden. Om er enkele te noemen:

- vastgoedontwikkeling vanuit een duidelijk programmaprofiel voor het gebied;
- sturing op functies en programma’s in het gebied;
- gemeenschappelijke / ‘shared facility’ voorzieningen realiseren en exploiteren;

- innovatie in data- en ICT-toepassingen verwerken in de gebiedsontwikkeling: van slimme toepassingen in vastgoedontwikkeling tot slimme buitenruimte;
- een ontwikkel- en beheerconstructie die langjarig het concept bewaakt, uitbouwt en versterkt;
- samenhang tussen vastgoedontwikkeling en beheer en het onderhouden van een relevant netwerk tussen overheid, bedrijfsleven en onderwijs (triple helix);
- een mobilityhub op EKP-Zuid die een functie heeft voor het gehele gebied;
- woningbouw die een relatie heeft met de werkfuncties in het gebied.

### 3. De Samenwerking

Het doel van deze partnerselectie is het vroegtijdig betrekken van markkennis bij het vormgeven van de plannen tot en met ontwikkeling en exploitatie ervan. Dit betekent een intensief samenwerkingstraject vanaf de visievorming om de stap richting uitvoering goed te kunnen zetten. Om de juiste partner te selecteren, heeft de gemeente de contouren geschetst van het partnerprofiel, hoe de samenwerking tot stand komt en welke rollen en taken partijen hebben.

#### 3.1 Betrokken stakeholders en samenwerking

##### *Gemeente 's-Hertogenbosch*

De gemeente heeft het merendeel van de gronden in het IKDB in bezit en is vrij van verplichtingen naar andere partijen. De gemeente voert de grondexploitatie en is publiekrechtelijk regisseur en kwaliteitsbewaker. Ook is zij aanbestedende dienst voor infrastructurele werken, openbare ruimte, gemeentelijk vastgoed en de openbare ruimte. De gemeente draagt actief bij aan het trekken en faciliteren van de juiste gebruikers voor het gebied. Tot slot zal de gemeente privaatrechtelijk gronden ten behoeve van commerciële vastgoedontwikkeling uitgeven volgens haar grondbeleid. Kortom, gemeente 's-Hertogenbosch:

- draagt bij aan planvorming vanuit publieke doelstellingen;
- geeft grond uit en/of kan deze inbrengen in de entiteit;
- kan optreden als medeontwikkelaar en mede-eigenaar van toekomstig vastgoed;
- stuurt op inrichting en beheer openbare ruimte;
- zorgt voor langjarige borging van het concept (software met de juiste voorwaarden hardware en orgware).

De gemeente heeft op hoofdlijnen een visie op het IKDB. Echter, om deze visie meer kleur te geven en de stap richting uitvoering te zetten, dienen nog veel onderwerpen te worden onderzocht. Om de doelstellingen voor de gebiedsontwikkeling te bereiken, ziet de gemeente belangrijke meerwaarde in samenwerken met ontwikkelende partijen en (maatschappelijke) partners om plannen te concretiseren.

Gemeente 's-Hertogenbosch heeft een projectteam bestaande uit diverse disciplines dat met de opgave bezig is. Van de Gemeente mag worden verwacht dat zij zich proactief, voorspelbaar en betrouwbaar opstelt in de samenwerking.

##### *NV BIM*

De BIM is een NV met de gemeente als enig aandeelhouder. Tot haar kernactiviteiten behoort het bijdragen aan een innovatieve en competitieve economie door het creëren van een kansrijk vestigingsklimaat. Zij fungeert als opdrachtnemer van de gemeente in het exploiteren en beheeren van panden. In het IDKB exploiteert zij op dit moment het Grenco-complex en gaat zij vanaf juni het Grasso-pand exploiteren. Ten aanzien het Grasso-pand heeft de BIM tevens werving van huurders gepleegd.

Met oog op de ontwikkeling van het IKDB ligt het voor de hand dat NV BIM als opdrachtnemer van de gemeente een rol blijft spelen. De volgende verantwoordelijkheden/rollen dienen daarbij in het kader van de opgave IKDB uitgewerkt te worden:

- pleegt acquisitie voor nieuwe bedrijven/ondernemers die in het IKDB passen vanuit haar netwerk;
- heeft rol in community-management, actief verbinden van bedrijven, onderwijs en overheden;
- exploiteert en beheert panden en voorzieningen in het IKDB;

- ondersteunt ondernemers bij business development (zoals begeleiding naar financiering).

#### *Partner*

De te selecteren Partner is in deze samenwerking verantwoordelijk voor het gezamenlijk met de gemeente en in afstemming met andere stakeholders ontwikkelen van een haalbaar plan voor het IKDB met oog op een langjarige bestaan van het IKDB. Hoe deze samenwerking in de praktijk na de haalbaarheidsfase vorm krijgt, is nader uit te werken met de te selecteren partner en onderwerp van de haalbaarheidsstudie. Uitgangspunt voor de samenwerking is dat de gemeente en de partner vanuit een gedeelde visie werken aan de ontwikkeling, ieder vanuit eigen kwaliteiten en taakstelling al dan niet in een speciaal daarvoor opgerichte publiek private samenwerkingsentiteit. In de samenwerking met de beoogde partner wordt verwacht dat de partner de volgende verantwoordelijkheid heeft in de samenwerking:

- planontwikkeling vanuit marktkennis;
- ontwikkelen van vastgoed;
- in eigendom nemen en houden van vastgoed;
- acquisitie nieuwe bedrijven vanuit marktkennis en -netwerk.

#### *NS Vastgoed*

NS Vastgoed heeft op EKP-zuid een grondpositie. Zij participeert niet actief in de partnerselectieprocedure, maar zal gedurende de haalbaarheidsfase op onderdelen deelnemen indien voor zover het haar grondeigendom 'raakt'. De gemeente heeft reeds afstemming en overleg met NS over haar positie en inbreng van die positie in het kader van de ontwikkeling van het IKDB. Er zullen daarbij te zijner tijd afspraken worden gemaakt over grondinbreng van NS.

#### *SPARK Makerszone*

De SPARK Makerszone is een werkplaats voor innovatief vakmanschap in 's-Hertogenbosch en is gevestigd in één van de hallen op het Grenco-terrein. SPARK biedt ruimte en techniek voor innovatie, experimenten, ontwikkelen en prototyping. Het slaat daarmee de brug tussen (bouw)techniek en data/ict. Het heeft als 'shared facility' een belangrijke meerwaarde in het IKDB.

#### *Grondeigenaren*

Overige grondeigenaren zijn op de hoogte van de voorgenomen plannen en de transformatie van het gebied. Gedurende de haalbaarheidsfase dienen zij verder te worden meegenomen in de planvorming en bij het opstellen van de ontwikkelstrategie. Het is mogelijk dat deze eigenaren optreden als zelfrealisator, maar ook bestaat de mogelijkheid dat zij hun gronden ten behoeve van de ontwikkeling inbrengen in de vorm van grondverkoop of een bouwclaim.

#### *Andere stakeholders*

Gezamenlijk met de Partner wordt bekeken op welke wijze de omgeving en andere stakeholders betrokken worden in de planvorming. De gemeente verwacht hierbij ook een visie vanuit de Partner.

## 3.2 Partnerprofiel en verwachtingen partner

De gemeente 's-Hertogenbosch zoekt een partner die de planvorming kan verrijken met marktkennis, innovatieve oplossingen, ontwerp talent, en een relevant netwerk in data en ICT. Een

partner met ambitie die zich langjarig aan de ontwikkeling wil verbinden, en die ook in de exploitatie en beheerfase een positie blijft houden. Een Partner die denkt in mogelijkheden in plaats van beperkingen. Een Partner die deze manier van werken omarmt en deze uitdagende opgave tot een succes kan maken door de juiste mensen en partijen, op het juiste moment en op de juiste plek bij elkaar te brengen. Het team van de Partner ziet verandering in het speelveld als een uitdaging en beweegt mee, zonder het doel uit het oog te verliezen.

In de samenwerking zoekt de gemeente een gelijkwaardige Partner met veel ideeën die begrijpt hoe alle partijen binnen deze PPS vanuit eigen kracht kunnen bijdragen aan het slagen van het IKDB.

De gemeente is op zoek naar een Partner die ervaren is in complexe, multidisciplinaire, lange samenwerkingstrajecten voor zowel de ontwikkel- als de beheerfase. Om de beheerfase goed te positioneren is het noodzakelijk dat de uiteindelijke eigenaar vanaf het beginstadium betrokken is. Vanuit deze optiek is het voorstelbaar dat een de ideale Partner een ontwikkelende belegger of een combinatie van een ontwikkelaar en een belegger is. Dit staat echter niet vast.

Dit betekent concreet dat de gemeente een Partner zoekt die:

- ..het kan (ervaring heeft met soortgelijke opgaven),
- ..het ziet (de samenwerkingsgedachte en ambities deelt),
- ..bereid is het daadwerkelijk te doen en te investeren (commitment laat zien),
- ..het durft; meedoen in de haalbaarheidsfase zonder garantie op een ontwikkelrecht en zich langjarig durft te verbinden aan een opgave met een dergelijk specifiek karakter.

De gemeente zoekt daarom een Partner die in ieder geval over de volgende kenmerken beschikt:

- De Partner werkt vanuit **kwaliteit** in brede zin. Dat wil zeggen, de Partner legt de kwaliteitsstandaard voor haar ontwikkelingen uit intrinsieke motivatie hoog en heeft een zorgvuldige, transparante en **deskundige** werkwijze.
- De Partner denkt van nature integraal. De Partner legt eenvoudig verbinding tussen de inhoudelijke thema's ICT en Data, smart city, duurzaamheid, mobiliteit, programma en financiële haalbaarheid.
- De Partner is **flexibel** in het aannemen van oplossingen en verwerken van planaanpassingen.
- De Partner is bij voorkeur bereid om op **risico** het programmaonderdeel werken te ontwikkelen.
- De Partner beschikt over een uitgebreid **netwerk** en kan dat aanwenden voor de ontwikkeling van het IKDB;
- De Partner heeft een duidelijke **visie** op het ontwikkelen en functioneren van het IKDB;
- Ook beschikt de partner over de (investerings)**capaciteit** om te (voor)investeren in het gebied en de planvorming en zich langjarig aan de opgave te verbinden. Dit laatste bij voorkeur zowel in partij als persoon. Dat betekent ook dat de Partner doorzettingsvermogen heeft en ook als het minder gaat zich blijft committeren aan de opgave.
- De Partner dient over **kennis en kunde** te beschikken van:
  - vastgoedontwikkeling én vastgoedexploitatie;
  - marktomstandigheden in Brabant, en specifiek 's-Hertogenbosch;
  - vernieuwende, flexibele en toekomstbestendige vastgoedconcepten;
  - conceptuele gebiedsontwikkeling met een groot werkprogramma en een sterke identiteit;

- duurzame gebiedsontwikkeling op meerdere niveaus; smart city, klimaatverandering, landschap, ecologie, duurzame mobiliteit en (collectieve) energiesystemen;
- intensieve samenwerking met (semi)overheden;
- langjarige betrokkenheid bij een gebiedsontwikkeling. Van planvorming tot beheer;
- het creëren van een bruisend, levendig en toekomstbestendig functionerend werk-, woon- en verblijfsgebied.

### 3.3 Samenwerking na gunning

#### 3.3.1 Haalbaarheidsfase

Gelet op de fase waarin de planvorming zich bevindt en de vele onderling samenhangende onderdelen wordt na de gunning gestart met een haalbaarheidsfase. Gedurende deze fase wordt gewerkt aan de concretisering en haalbaarheid van het plan. Er wordt gestudeerd op de integrale ontwikkeling en het functioneren van het IKDB. Dat betekent dat er wordt geredeneerd vanuit een integrale visie naar de uitwerking van doelgroepen, vastgoedconcepten en ontwikkelstrategie. Afspraken over deze periode worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze overeenkomst moet de flexibiliteit bieden die nodig is om tot een goed plan te komen, maar tegelijkertijd voldoende zekerheden bieden over de planvorming, zodat deze spoedig en succesvol voldoende kan worden uitgewerkt om te spreken over een haalbaar plan. De haalbaarheidsfase is kortom, een proces van gezamenlijke planvorming, rekenen en tekenen. In deze fase is de kennis van de Partner essentieel.

In de haalbaarheidsfase zullen gezamenlijk adviseurs en ontwerpers op specifieke onderdelen worden geselecteerd.

#### 3.3.2 Uitgangspunten en resultaat haalbaarheidsfase

##### *Uitgangspunten*

In de haalbaarheidsfase wordt van grof naar fijn gewerkt; van visievormend abstractieniveau naar de kaders voor een eerste deelplan. Voor de haalbaarheidsfase wordt een periode van negen maanden uitgetrokken. Gedurende de haalbaarheidsfase worden op verschillende momenten go/no go momenten voorzien. De scope van de haalbaarheidsstudie is een grond- en vastgoedexploitatie voor het totale IKDB.

##### *Resultaat*

Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek is wat de gemeente betreft vierledig:

##### 1. Visie op het IKDB

In deze visie komen de *software*, *hardware* en *orgware* samen en wordt op hoofdlijnen geschetst hoe het IKDB op termijn functioneert, welke doelgroepen daarbij horen en hoe dit zich ruimtelijk vertaalt. Ook wordt er op dit niveau getoetst of het plan financieel haalbaar is en welke ontwikkel- en samenwerkingsstrategie er benodigd is om het concept te laten slagen;

De scope van de visie is nader te bepalen, maar bestaat in ieder geval uit de gebieden Gresco en EKP-Zuid. De visie doet tenminste kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken over:

*Software:*

- identiteit, met speciale aandacht voor innovatie en community-building;
- doelgroepen en potentiële vestigers voor het IKDB;
- op- en uitbouw triple helix;
- het ideale vestigingsklimaat voor de beoogde doelgroep.

*Hardware:*

- de opzet en het karakter van bebouwing en buitenruimten;
- de inzet van smart city toepassingen in de buitenruimte;
- onderbouwing van de programmaonderdelen;
  - o werken;
  - o wonen;
  - o (gemeenschappelijke) voorzieningen.
- mobiliteit en parkeren;
- duurzaamheid/energie/klimaatadaptatie.

*Orgware*

- benodigde samenwerkingsverbanden tussen gebruikers, beleggers, onderwijs en andere instituten
- governancestructuur voor realisatie- en exploitatie-/beheerfase;

## 2. Ontwikkelstrategie

De visie wordt onderbouwd met een ontwikkelstrategie, inclusief:

- financiële strategie;
- globaal faseringsplan voor de verschillende deelontwikkelingen;
- omgang met en inpassing andere grondeigenaren;
- gewenste eigendomssituatie in de beheerfase;
- globale samenwerkingsstrategie tussen Gemeente, NV BIM en Partner;
- risicoanalyse;
- omgang met initiatieven van (mogelijke) andere initiatiefnemers;
- omgang met onzekerheden, zoals:
  - o veranderende marktomstandigheden;
  - o ontwikkeling in en om het IKDB.

## 3. Hardware: Ruimtelijke studie het IKDB

Na de abstracte visie op het IKDB volgt een nadere uitwerking op verschillende onderdelen, waaronder stedenbouw, duurzaamheid, mobiliteit en mogelijk beeldkwaliteit. Ook de woon-typologieën, voorzieningen en maatvoeringen van vastgoed en openbare ruimte worden in deze ruimtelijke studie nader uitgewerkt. Op dit niveau kan worden getoetst in hoeverre alle ambities daadwerkelijk haalbaar zijn. Hiervoor zijn tenminste de volgende producten nodig:

- een massastudie;
- globale opzet demarcatie openbaar gebied/ vastgoedontwikkeling;
- bijbehorende grond- en vastgoedexploitatie;
- een eventuele nadere marktverkenning of marktconsultatie om voorgenomen plannen te toetsen en te verrijken.

## 4. Proces en governance

Wanneer voorgaande stappen leiden tot maakbare en haalbare plannen, worden er afspraken gemaakt over het vervolg van de samenwerking en het bijbehorende ontwikkel- en beheermodel. Daarbij gaat het in ieder geval om:

- Plan van aanpak voor het vervolg inclusief:
  - o projectorganisatie inclusief rol- en taakverdeling gedurende de samenwerking;
  - o fasering;
  - o mijlpalenplanning;
  - o gebiedsmarketingplan;
  - o communicatie- en participatieplan.
- Een check van de aanbestedings- en staatssteunaspecten van de verdere ontwikkeling en realisatie. Mogelijk wordt in dit kader ook een taxatie en/of marktconformiteitstoets uitgevoerd;
- Een verkenning van de fiscale aspecten van het project;
- Een overzicht van de te sluiten vervolgovereenkomst(en).

### 3.3.3 Taakverdeling en verantwoordelijkheden gedurende haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase wordt gezamenlijk gewerkt aan de visievorming, ontwikkelstrategie en procesafspraken. De Gemeente en de Partner hebben daarin ieder vanuit een eigen taakstelling een rol. In de basis zullen de verantwoordelijkheden als volgt worden verdeeld:

#### *Verantwoordelijkheid gemeente*

- Sturen binnen publiekrechtelijk kader op stedenbouwkundige uitgangspunten, ambitieniveau, wenselijk programma en kwaliteit;
- Op- en uitbouwen triple helix;
- In overleg met Partner toewerken naar programma en -verdeling;
- Gedeelde sluitende en transparante grondexploitatie;
- Ontwerp en aanbesteding openbare ruimte;
- Faciliteren in toepassing smart city aspecten in de openbare ruimte;
- Opstellen en uitvoeren strategie gebiedsmarketing;
- Mogelijk aanbesteden van gemeentelijk vastgoed;
- Opstellen ontwikkel- en beheerstrategie (gezamenlijke taak).

#### *Verantwoordelijkheid Partner*

- In overleg met gemeente, afnemers en andere grondeigenaren toewerken naar programmaverdeling;
- Inpassing werkprogramma inclusief marktanalyse;
- Inpassing commercieel woningbouwprogramma;
- Inpassing voorzieningen inclusief marktanalyse;
- Transparante bouw- en vastgoedexploitatie;
- Visie op identiteit, doelgroepen, placemaking en marketing;
- Visie op mobiliteit en alternatieve parkeeroplossingen;
- Onderzoeken van de voorwaarden voor de afname van gronden ten behoeve van de ontwikkeling;
- Promotie van IKDB binnen de (gebieds)marketingstrategie van de Gemeente 's-Hertogenbosch;

- Opstellen ontwikkel- en beheerstrategie (gezamenlijke taak).

Deze taakverdeling en verdeling van verantwoordelijkheden wordt aan het begin van de haalbaarheidsfase nader met elkaar gedefinieerd en bepaald.

### 3.4 Samenwerking na haalbaarheidsfase

Wanneer het haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot een voor beide partijen haalbaar en maakbaar plan voor het gehele IKDB en de samenwerking naar tevredenheid van partijen verloopt, kunnen er afspraken gemaakt worden voor het vervolg van de samenwerking. De mogelijkheid bestaat om hiertoe een publiek private samenwerkingsentiteit op te zetten.

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kan de verdere planuitwerking plaatsvinden en kunnen de gronden voor de eerste deelontwikkeling worden overgedragen. De gemeente gaat uit van gefaseerde gronduitgifte waarbij de gemeente uiteindelijk beslist of en wanneer een volgende fase opportuun is. Gronduitgifte voor opvolgende fasen gebeurt onder de voorwaarde dat de gemeentelijke grondexploitatie kostendekkend is en de ontwikkeling van de vervolgfases bijdraagt aan de (door)ontwikkeling van het IKDB.

Na grondoverdracht en gedurende de realisatiefase van de eerste deelontwikkelingen doorloopt de Partner haar reguliere planproces en zal de Gemeente zich voor dit deel richten op vergunningverlening voor de planvorming. Daarnaast zullen de Partner en de Gemeente altijd gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de planvorming rondom de (door)ontwikkeling en het beheer van het Innovatie Kwartier Den Bosch.

## 4. Aanmelding en Voorselectiecriteria

### 4.1 Voorselectieprocedure

De Voorselectiefase heeft tot doel de drie meest geschikte partijen te selecteren voor de Selectiefase. Indien er meer dan drie geschikte Geïnteresseerden met een geldige Aanmelding zijn, dan worden de Geïnteresseerden in rangorde van geschiktheid geplaatst. De eerste drie Geïnteresseerden op deze rangorde komen voor de Selectiefase in aanmerking.

Om de rangorde te bepalen, wordt om uw toelichtingen, beschrijvingen en referenties gevraagd. De maximum te behalen totaalscore voor de beoordeling is honderd punten. De rangorde wordt bepaald aan de hand van de totaalscore per Geïnteresseerde in afnemende volgorde. Om de score per Geïnteresseerde te bepalen, wordt ook gekeken naar de bewijsmiddelen die voor het referentieproject zijn ingediend.

De Gemeente vraagt om toelichtingen, beschrijvingen en referenties die in de beoordeling worden betrokken. Uw inhoudelijke beschrijvingen vormen na de Voorselectiefase uw (inhoudelijke) vertrekpunt voor de uiteindelijke Inschrijving gedurende de selectiefase.

Ter afsluiting van de Voorselectiefase wordt door de Beoordelingscommissie een selectieadvies uitgebracht, op basis waarvan de Gemeente bevestigt welke Geïnteresseerden (maximaal drie) worden uitgenodigd voor deelname aan de Selectiefase, op voorwaarde dat er voldoende geschikte Geïnteresseerden zijn. De uitslag van de Voorselectiefase zal zo spoedig mogelijk na selectie aan alle Geïnteresseerden worden gecommuniceerd.

### 4.2 Aan te leveren documenten

Een Geïnteresseerde neemt deel aan de Partnerselectie wanneer hij uiterlijk vóór **14 april 2022, 13.00 u Nederlandse tijd** een Aanmelding doet door middel van het uploaden van de gevraagde documenten via Tendered. De stukken kunnen in een .ZIP-bestand worden toegezonden, waarbij per onderdeel een afzonderlijke map dient te worden gemaakt. De naam van de map dient tenminste te bestaan uit de naam van het onderdeel en een afkorting van de naam van de Geïnteresseerde.

Alleen volledig en tijdig ingediende Aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling. Een Aanmelding dient te bestaan uit de volgende onderdelen:

#### 1. Aanmelding

- a. Een ingevuld aanmeldingsformulier (bijlage A);
- b. Indien van toepassing: een ingevulde combinatieverklaring (bijlage B).

#### 2. Referenties

- a. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage C):
  - i. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen 10 jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid, of er dient ten minste een omgevingsvergunning te zijn ingediend. Dit wordt vermeld in het referentieformulier.
  - ii. Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
  - iii. Indien met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf 4.6.1 genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient hiertoe alsnog

voor elke referentie-eis een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.

- iv. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt zowel beoordeeld op referentie-eis 1 als voor referentie-wens 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt zowel beoordeeld op referentie-eis 2 als voor referentie-wens 2, etc.
- b. Eén document met daarin tekst én beeldmateriaal van maximaal vier pagina's A4 of twee pagina's A3 per referentie. Wanneer met één referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan (zie toelichting hierna), kan het aantal pagina's voor die referentie worden vergroot naar acht pagina's voor één referentieproject om te voldoen aan twee referentie-eisen, etc.

### **3. Graydon rating**

- a. Een Graydon rating betreffende het kredietrisico van de Geïnteresseerde(n).
  - i. Indien de Geïnteresseerde een vergelijkbare rating indient wordt verzocht de uitkomst te vertalen naar de schaal van de Graydon rating.
  - ii. De Graydon rating (of vergelijkbaar) mag maximaal zes maanden oud zijn bij indiening.

### **4. Reflectie op de opgave**

- a. Eén document van maximaal acht pagina's A4 of vier pagina's A3 aan tekst én beeldmateriaal.

### **5. Samenstelling kernteam en sleutelpersoon**

- a. Samenstelling kernteam en onderbouwing van motivatie, geschiktheid en organisatie, maximaal vijf pagina's A4 of 2,5 pagina's A3.
- b. Sleutelpersoon: een CV met motivatie van de perso(o)n(en) die word(t)(en) aangeboden (maximaal vier pagina's A4 of twee pagina's A3 per CV).

## **4.3 Aanmeldingsvereisten en aan te leveren documenten**

Een Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanmelding dient als onderwerp 'Aanmelding IKDB – [afkorting naam Geïnteresseerde]' te hebben.
- De vijf delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2. Let daarbij op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat.
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Geïnteresseerde(n).
- De stukken dien in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3. Bij bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, boven op het genoemde maximale aantal pagina's.
- De tekst dient te worden aangeleverd in lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .ZIP bestand. Of de gehele Aanmelding dient als één bestand in .ZIP bestand te worden aangeleverd.

## 4.4 Toelichting en puntenwaardering Voorselectiecriteria

De hiernavolgende paragrafen 0 tot en met 4.9 bevatten de Voorselectiecriteria. Per Voorselectie criterium wordt aangegeven welke eisen en wensen hieraan gesteld worden.

De eisen die aan een betreffende Voorselectie criterium worden gesteld, zoals genoemd in paragraaf 4.5 tot en met 4.9, zijn zogenaamde knock-out criteria c.q. uitsluitingsgronden. Aanmeldingen die niet voldoen aan voornoemde inhoudelijke eisen of Aanmeldingen waaraan voorwaarden c.q. voorbehouden zijn gekoppeld, worden om die reden direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Wanneer en meer dan drie partijen voldoen, worden op basis van de wensen die aan een Voorselectie criterium gesteld, drie partijen geselecteerd. Op basis van de wensen, die aan een betreffend Voorselectie criterium gesteld worden kunnen punten gescoord worden door een Geïnteresseerde (zie daarvoor de toelichtingen bij paragrafen 4.5.2, 4.6.2, 4.7.2, 4.8.2 en 4.9.2). Een Aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de omschreven wensen.

Deze beoordelingswijze resulteert erin dat een Aanmelding die slechts oppervlakkig invulling geeft aan de gestelde vragen – met een verhaal waaruit de meerwaarde van de Geïnteresseerde niet blijkt – geen of weinig punten scoort. Hoe meer een Aanmelding (met toelichting) de kennis, ervaring (inclusief concrete projecten en ervaringen) en meerwaarde aantoont, des te beter wordt deze beoordeeld.

### 4.4.1 Beoordelingsproces

De Aanmelding wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie waarin vertegenwoordiger van verschillende vakafdelingen van de Gemeente vertegenwoordigd zijn. Toekenning van het definitieve totaal aantal punten door de Beoordelingscommissie vindt in consensus plaats aan de hand van de onderstaande kwalitatieve beoordelingsrichtlijn. De beoordeling van de Voorselectiecriteria vindt in **drie rondes** plaats:

#### *Ronde 1: Controle volledigheid en geldigheid*

Allereerst controleert de Gemeente of de Aanmeldingen volledig en geldig zijn. Hiertoe dienen alle gevraagde documenten en het aanmeldingsformulier volledig te zijn ingediend en waar nodig gedateerd en rechtsgeldig ondertekend. Als deze toets niet leidt tot uitsluiting, vindt toetsing plaats aan de eisen. Indien een inschrijving voldoet aan de per voorselectie criterium gestelde minimeisen, vindt de daadwerkelijke beoordeling plaats.

#### *Ronde 2: Voorlopige beoordeling*

Alle geldige Aanmeldingen worden beoordeeld op basis van de wensen die geformuleerd zijn in de Voorselectiecriteria 2. Referenties (paragraaf 4.6.2), en 4. Reflectie op de opgave (paragraaf 4.8.2). Hiermee kan een maximale score van **75 punten** worden behaald. De vier Geïnteresseerden met de hoogste totaalscore voor deze onderdelen gaan na deze voorlopige beoordeling door naar ronde 3. Partijen die niet worden uitgenodigd voor ronde 3 ontvangen hiervan eveneens bericht.

### Ronde 3: Interview en definitieve beoordeling

De vier hoogst scorende Geïnteresseerden uit ronde 1 worden uitgenodigd voor een interview om het onderdeel 3 toe te lichten. De Aanmelding van deze vier Geïnteresseerden worden beoordeeld op basis van de wensen voor het Voorselectiecriteria 5, waarmee zij de resterende **25 punten** kunnen behalen.

Tijdens het interview wordt de sleutelpersoon gevraagd om de reflectie op de opgave toe te lichten. Er wordt ook stilgestaan bij de ervaring van de sleutelpersoon, de werkwijze van het bedrijf (of combinatie van bedrijven) en de samenstelling van het kernteam.

De totaalscore van een Aanmelding wordt tenslotte berekend door de per Selectiecriteria behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van **100 punten** behaald kan worden. De drie Geïnteresseerden met de hoogste totaalscore voor de Aanmelding worden geselecteerd voor de tweede fase van deze Partnerselectieprocedure, de Selectiefase.

Van Aanmeldingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is, bepaalt de hoogst behaalde score op voorselectiecriteria 4 (reflectie) de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde Aanmeldingen. Deze werkwijze geldt ook indien de vierde positie in de rangorde niet kan worden bepaald doordat meerdere Geïnteresseerden op deze wijze een gelijke totaalscore hebben.

Toekenning van het definitieve totaal aantal punten door de Beoordelingscommissie vindt in consensus plaats aan de hand van onderstaande kwalitatieve beoordelingsrichtlijn.

#### 4.4.2 Puntenwaardering

De punten worden als volgt verdeeld over de Voorselectiecriteria:

Deel	Voorselectiecriteria	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Aanmelding	Eis	<i>Geen punten</i>
2	Referenties	Eis en wens	30
3	Graydon rating	Eis en wens	5
4	Reflectie op de opgave	Eis en Wens	40
5	Samenstelling kernteam en sleutelpersoon	Eis en Wens	25
<b>Totaal</b>			<b>100</b>

Om de score per onderdeel te bepalen, wordt het behaalde cijfer per onderdeel gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het aantal benoemde punten.

Voorbeeld: wanneer een Geïnteresseerde het cijfer negen (9) krijgt voor het onderdeel 'Reflectie op de Opgave' dan resulteert dit in 36 punten volgens de volgende berekening:

$$\frac{\text{Behaalde cijfer (9)}}{\text{Maximaal te behalen cijfer (10)}} * \text{Aantal te behalen punten (40)} = 36 \text{ punten}$$

#### Referenties

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmelding op het Voorselectiecriteria 'Referenties' met een cijfer (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10) per referentie. Om de score te bepalen, wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen aantal punten per referentie. De puntenwaardering is als volgt:

Referentie 1 = 7,5 punten  
Referentie 2 = 7,5 punten  
Referentie 3 = 7,5 punten  
Referentie 4 = 7,5 punten

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Voorselectiecriteria 'Referenties' integraal door de cijfers per referentie tot één cijfer op te tellen. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Voorselectiecriteria is 30 punten.

### **Graydon (of vergelijkbare) rating**

De beoordelingscommissie beoordeelt de Graydon (of vergelijkbare) rating als volgt:

AAA – AA	5 punten
A – BBB	4 punten
BB – CCC	3 punten
CC – D	0 punten

Wanneer een Geïnteresseerde inschrijft als combinatie, dient de hoogste rating van een der combinanten te worden aangeleverd.

### **Reflectie op de opgave**

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmelding op het Voorselectiecriteria 'Reflectie op de Opgave' met een cijfer (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10). Om de score te bepalen, wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (40).

### **Samenstelling kernteam en sleutelpersoon**

De beoordelingscommissie beoordeelt in de tweede ronde, na het interview, de Aanmelding op het Voorselectiecriteria 'Sleutelpersoon' met een cijfer (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10). Om de score op dit onderdeel te bepalen, wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het aantal benoemde punten (25 punten).

Tijdens het interview wordt de sleutelpersoon gevraagd om de visie op de opgave toe te lichten. Er wordt ook stilgestaan bij de ervaring van de sleutelpersoon, de werkwijze van de bedrijven (of combinatie ervan) en de samenstelling van het kernteam.

## **4.5 Deel 1 – Aanmelding**

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Voorselectiecriteria, maar een eis om deel te kunnen nemen. Voor deel 1 van de Aanmelding dient aan de eisen zoals genoemd in paragraaf 4.1 (aan te leveren documenten) te worden voldaan.

## **4.6 Deel 2 – Referenties**

### **4.6.1 Eisen**

De Geïnteresseerde toont zijn ervaring aan door het omschrijven van ervaring op het gebied van ondergenoemde referentie-eisen:

### **Referentie 1 – Gebiedsontwikkeling met groot werkprogramma**

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een grootschalige gebiedsontwikkeling van een levendig en functionerend werk- en woongebied van minimaal 15.000 m<sup>2</sup> BVO waarin minimaal 30% werken is ontwikkeld. De Geïnteresseerde heeft het project voor eigen rekening en risico gerealiseerd, waarbij de Geïnteresseerde eindverantwoordelijk was voor zowel ontwikkeling als realisatie en de verhuur/verkoop van vastgoed.

### **Referentie 2 – Conceptuele benadering van een gebiedsontwikkeling**

De Geïnteresseerde levert één referentie aan met betrekking tot het succesvol ontwikkelen van een conceptuele gebiedsontwikkeling waarbij het programma (werken, voorzieningen, plintinvulling, openbare ruimte en woningtypen) is ontworpen voor een specifieke doelgroep. De Geïnteresseerde was hierbij eindverantwoordelijk voor zowel ontwerp als realisatie, verhuur/verkoop van vastgoed en gebiedsmarketing.

### **Referentie 3 – Vastgoedexploitatie en communitybuilding**

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een gebied of een vastgoedobject in exploitatie waarbij sprake is van een gebruikerscollectief, georganiseerd met een organisatievorm. In de referentie is sprake van activiteiten, dienstverlening en/of faciliteiten die bijdragen aan het vestigingsklimaat. De Geïnteresseerde is in dit project verantwoordelijk voor de vastgoedexploitatie en is de initiator van een beheerentiteit voor een gebruikerscollectief.

### **Referentie 4 – Langjarige samenwerking**

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een langjarige samenwerking voor vastgoed- of gebiedsontwikkeling tussen markt en overheid waarin is deelgenomen. De referentie betreft een samenwerking van ten minste vijf jaar en betrof minimaal een samenwerking waarin gelijkwaardig is samengewerkt vanaf planvorming.

## **4.6.2 Wensen**

De Gemeente heeft een aantal wensen met betrekking tot de ervaring van de Geïnteresseerde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan. Dit betreft algemene wensen die van toepassing zijn op alle referenties en wensen die van toepassing zijn op specifieke referenties. De wensen staat in willekeurige volgorde.

### **Algemene wensen**

Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en rol die de Geïnteresseerde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan, en in meerdere mate aansluit bij de gebiedsontwikkeling IKDB;

### **Referentie 1 – Gebiedsontwikkeling met groot werkprogramma (7,5 punten)**

1. De referentie heeft een hoogstedelijk en integraal karakter;
2. De referentie heeft een programmaverdeling met overwegend werkprogramma. Bij voorkeur 70% werk, 20% wonen, 10% voorzieningen;
3. De referentie is in de bestaande stad en maakt gebruik van bestaande structuren of gebouwen;
4. De referentie betreft een stedelijke opgave en heeft plaatsgevonden in een grotere gemeente (G40).
5. De referentie toont aan dat de Geïnteresseerde weet hoe een goed vestigingsklimaat wordt gerealiseerd;

6. De referentie laat zien dat de Geïnteresseerde kennis heeft van de marktsituatie in Brabant;
7. De referentie bevat naast het werkprogramma een aanvullend programma dat aansluit bij het profiel en de doelstelling van het gebied;
8. De Geïnteresseerde is langjarig en/of vroegtijdig betrokken bij de planvorming en het omgevingsmanagement;
9. De Geïnteresseerde heeft in de referentie gebruik gemaakt van nieuwe coalities met (bijvoorbeeld) lokale partijen om invulling te geven aan onderdelen van de ontwikkeling.

#### **Referentie 2 – Conceptuele benadering van een gebiedsontwikkeling (7,5 punten)**

1. De referentie bevat een allesomvattende en conceptuele benadering van een gebied waarin is geredeneerd vanuit een krachtige identiteit, waarbij ruimtelijk beeld, gebruik en doelgroep een onderling versterkend totaalconcept vormen;
2. De referentie toont een onderscheidend ruimtelijk karakter in bebouwing en openbare ruimte die dragend zijn voor de identiteit;
3. De referentie toont een concept dat gericht is op een innovatief vestigingsklimaat in alle opzichten;
4. De referentie bevat werkconcepten voor een specifieke doelgroep die aansluiten bij het totaalconcept;
5. De referentie omvat openbare ruimte die aansluit bij de identiteit;
6. De referentie bevat aanvullende functies die het totaalconcept en de identiteit versterken;

#### **Referentie 3 – Vastgoedexploitatie en communitybuilding (7,5 punten)**

1. De referentie toont aan dat de Geïnteresseerde bereid is langdurig te blijven investeren in vastgoed en gebruikers;
2. De referentie laat zien dat de Geïnteresseerde zich kan inleven in een doelgroep en daar dienstverlening voor kan organiseren;
3. De referentie betreft de exploitatie van een gebied of vastgoedobject gericht op innovatie, kruisbestuiving, ontmoeting en kennisuitwisseling;
4. De referentie omvat een gedifferentieerde huur voor verschillende doelgroepen. Bijvoorbeeld start-ups en scale-ups;
5. De referentie toont aan dat de inspanning van de Geïnteresseerde bijdroegen aan een positief vestigingsklimaat;
6. De referentie toont aan dat de Geïnteresseerde de meerwaarde van een gebruikerscollectief ziet.

#### **Referentie 4 – Langjarige samenwerking (7,5 punten)**

1. De referentie toont aan dat de Geïnteresseerde samen kan werken aan hoogwaardige gebiedsontwikkeling met (semi)publieke partijen op een verbindende werkwijze;
2. De referentie toont aan dat de samenwerking tussen meerdere partijen tot kwalitatieve en/of financiële meerwaarde leidde;
3. De referentie toont dat de Geïnteresseerde begrijpt wat er nodig is om tot een succesvolle samenwerking te komen;
4. In de referentie was sprake van afhankelijkheid van andere partijen en is daarom nauw samengewerkt met andere stakeholders;
5. De Geïnteresseerde heeft in de referentie gebruik gemaakt van nieuwe coalities met (bijvoorbeeld) lokale partijen om invulling te geven aan onderdelen van de ontwikkeling;
6. De referentie betreft een samenwerking van meer dan vijf jaar.

## 4.7 Deel 3 – Graydon rating

### 4.7.1 Eisen

De Geïnteresseerde dient een minimale score van CCC te behalen op de Graydon rating. Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat, wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor de onderstaande tabel.

Graydon rating	Omschrijving
AAA	Het kredietrisico is zeer laag
AA	Het kredietrisico is laag
A	Het kredietrisico is laag
BBB	Het kredietrisico is gemiddeld
BB	Het kredietrisico is gemiddeld
B	Het kredietrisico is gemiddeld
CCC	Het kredietrisico is verhoogd
CC	Het kredietrisico is verhoogd
C	Het kredietrisico is zeer hoog
D	De onderneming is insolvent
NR	Er kan geen rating vastgesteld worden.

### 4.7.2 Wensen

De Geïnteresseerde heeft een score behaald op de Graydon rating hoger dan B, waarbij AAA de hoogst mogelijke rating is.

## 4.8 Deel 4 – Reflectie op de opgave

Vanuit marktkennis wordt er een reflectie gevraagd op de bestaande documentatie.

### 4.8.1 Onderwerpen

In de reflectie op de opgave dient gereflecteerd te worden op de volgende documentatie:

- Bijlage D Visie GR&CO
- Bijlage E Concept Ruimtelijke visie EKP-Zuid
- Bijlage G Indicatief (functies en m2's) IKDB
- Bijlage F Aanzet gebiedsprofiel IKDB
- Bijlage I Position Paper Spoorzone *De Brede Binnenstad* (daar waar het zich richt op het IKDB)

In de reflectie op de opgave dienen de volgende onderwerpen aan bod te komen:

#### Opgave en documentatie

- Beschrijf op hoofdlijnen wat uw visie is op de ruimtelijk en programmatische opzet;
- Beschrijf op hoofdlijnen welke kansen en optimalisaties u ziet die op dit moment onvoldoende uit de stukken blijken;
- Welke eventuele (concrete) wijzigingen zouden moeten worden doorgevoerd om de gebiedsontwikkeling nog beter te laten slagen?

- Beschrijf uw ideeën bij het beoogde IKDB. Wat vindt u van dit concept, welke kansen en uitdagingen ziet u en hoe zou u hiermee omgaan?
- Beschrijf uw ideeën bij het geambieerde programma en de programmaverdeling. Welke kansen en uitdagingen ziet u en hoe zou u hiermee omgaan?
- Beschrijf uw ideeën bij de ontwikkeling van een mobiliteitshub in relatie tot een gefaseerde ontwikkeling. Welke kansen en uitdagingen ziet u en hoe zou u hiermee omgaan?
- Beschrijf uw ideeën bij de samenkomst van hardware, software en orgware in het IKDB. Welke kansen en uitdagingen ziet u en hoe zou u hiermee omgaan?
- Welke onderdelen van de opgave bieden het vertrouwen om in een langjarige ontwikkeling te stappen?
- Hoe kijkt de Geïnteresseerde aan tegen de rol van de NV BIM en de samenwerking tussen NV BIM en de gemeente?

#### **Marktkansen**

- Hoe kijkt de Geïnteresseerde aan tegen de marktsituatie en economische ontwikkeling in 's-Hertogenbosch in relatie tot deze ontwikkeling?
- Welke (markt)kansen ziet de Geïnteresseerde voor het IKDB?
- Hoe kijkt de Geïnteresseerde aan tegen de realisatie van het werkprogramma, de voorzieningen én woningen?
- Welke doelgroep verwacht de Geïnteresseerde te kunnen trekken voor deze ontwikkeling? wat is daarvoor nodig?
- 

#### **4.8.2 Wensen**

Meerwaarde is aan de orde indien een Geïnteresseerde in de 'Reflectie op de Opgave' invulling heeft gegeven aan de volgende punten:

#### **Opgave en documentatie**

- De Geïnteresseerde laat zien dat zij het plan doorgrondt en begrijpt wat de ambities en doelstellingen van de gemeente zijn;
- De Geïnteresseerde durft kaders ter discussie te stellen en overtuigt erin dat andere oplossingsrichtingen tot een beter plan leiden;
- De Geïnteresseerde omarmt het ambitieuze concept van Innovatie en ICT/data;
- De Geïnteresseerde vult bestaande plannen aan met denkrichtingen voor identiteit en programmering;
- De Geïnteresseerde vult bestaande plannen aan met denkrichtingen voor mobiliteit;
- De Geïnteresseerde overtuigt in het zien van de meerwaarde van de samenwerking voor deze opgave;
- De Geïnteresseerde overtuigt en vult aan in het mogelijk en concreet maken van ambities.

#### **Marktkansen**

- De Geïnteresseerde laat zien dat zij op de hoogte is van de laatste ontwikkelingen in de zakelijke vastgoedmarkt en economische ontwikkelingen in 's-Hertogenbosch en verbindt hier tegelijkertijd consequenties aan voor de kansen en uitdagingen voor het IKDB;
- De Geïnteresseerde kan de koppeling maken tussen kansen en behoeften op de zakelijke vastgoedmarkt, de economische ontwikkelingen in 's-Hertogenbosch en de programmering van het IKDB;

- De Geïnteresseerde heeft een duidelijk beeld bij de programmering van het IKDB in relatie tot de doelgroep;
- De Geïnteresseerde heeft een duidelijk beeld bij de programmering en mogelijke vastgoedconcepten voor het IKDB in relatie tot het tot stand komen van innovatie en kruisbestuiving;
- De Geïnteresseerde heeft een duidelijk beeld bij de ontwikkeling van het IKDB in relatie tot het mobiliteitsconcept;
- De Geïnteresseerde toont met haar reflectie aan vertrouwen te hebben in de gebiedsontwikkeling, zowel inhoudelijk als procesmatig (in de samenwerking).

## 4.9 Deel 5 – Samenstelling kernteam en sleutelpersoon

Gegadigden wordt gevraagd een sleutelpersoon aan te dragen en een kernteam samen te stellen. De manier waarop dit team georganiseerd is, onderling samenwerkt en hoe dit zich verhoudt tot het gemeentelijk projectteam geeft de gemeente belangrijk inzicht in haar aanspreekpunt in de volgende fase.

### 4.9.1 Eisen

Er worden geen eisen gesteld aan de samenstelling van het kernteam en de sleutelpersoon. De wijze waarop de Geïnteresseerde invulling geeft aan het kernteam staat vrij.

### 4.9.2 Wensen

Meerwaarde is aan orde bij de **Sleutelpersoon** indien:

- de sleutelpersoon optreedt als integraal projectverantwoordelijke en zijn/haar rol scherp heeft en weet waar zijn/haar toegevoegde waarde ligt en weet op welke vlakken hij/zij andere expertises nodig heeft;
- De ervaring van de sleutelpersoon past bij de opgave, de ambitie van de gebiedsontwikkeling en de voorziene aanpak;
- De sleutelpersoon betrokken was bij één of meerdere ingediende referentieprojecten;
- De sleutelpersoon over de volgende competenties beschikt: verbindende werkwijze, pioniersgeest, integer, politiek sensitief, assertief, oplossingsgericht;
- De sleutelpersoon zijn/haar rol scherp heeft, weet waar zijn/haar toegevoegde waarde ligt en weet op welke vlakken hij/zij andere expertises nodig heeft.

Meerwaarde is aan orde bij het **kernteam** indien

- Aannemelijk kan worden gemaakt dat het kernteam past bij de opgave (onderbouwing van opgave en competenties namens de Geïnteresseerde);
- Aannemelijk kan worden gemaakt dat het kernteam complementair is en alles omvattend voor de haalbaarheidsfase, de planuitwerking en de realisatie;
- Aannemelijk kan worden gemaakt dat het kernteam de ambitie waar kan maken;
- Er sprake is van een heldere rol- en taakverdeling onder de leden van het kernteam;
- Er sprake is van een heldere organisatievorm waarbij verantwoordelijkheden en mandaten bijdragen aan een efficiënt proces.

## 5. Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de Voorselectie nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de Voorselectiefase.

### 5.1 Partnerselectieprocedure

#### 5.1.1 Fase 1: Voorselectiefase

In deze fase worden Geïnteresseerden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding. De vier Geïnteresseerden die het hoogst scoren op de onderdelen Referenties, Graydon rating en Reflectie op de Opgave worden uitgenodigd voor een interview. Vervolgens worden enkel deze vier Geïnteresseerden op basis van de Aanmelding en het interview beoordeeld op de sleutelpersoon en samenstelling van het kernteam, waarna de drie op totaal best scorende Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor de Selectiefase. Wanneer slechts drie of minder Geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld op de wensen en worden alle Geïnteresseerden die aan de eisen voldoen, toegelaten tot de Selectiefase.

#### 5.1.2 Fase 2: Selectiefase

In deze fase worden maximaal drie Gegadigden uitgenodigd om een Aanbieding uit te werken. Kandidaten worden in deze fase uitgedaagd om mee te denken in de opgave en zich als Partner(s) te positioneren. Hiertoe wordt een visie op de opgave, een plan van aanpak (bestaande uit een voorstel voor samenwerking gedurende de haalbaarheidsfase en een voorstel voor samenwerking op financieel vlak). Daarnaast bezoekt het projectteam samen met de Kandidaat een door de marktpartij aangedragen referentieproject. Het is in deze fase nadrukkelijk niet te bedoeling om een uitgewerkt plan in te dienen.

### 5.2 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Voorselectiedocument kunnen via [w.stam@s-hertogenbosch.nl](mailto:w.stam@s-hertogenbosch.nl) worden ingediend tot 18 maart 2022 om 13.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De vragen worden uiterlijk op 25 maart 2022 in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd op Tendered. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de Partnerselectiedocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Voorselectiedocument, die voortkomen uit de inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Voorselectiedocument.

## 5.3 Beoordelings- en besluitvormingsproces

### 5.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling als volgt is:

- Projectleider
- Stedenbouwkundige
- Beleidsadviseur economie
- Planeconoom
- Jurist grondzaken
- Inkoopcoördinator

Na ontvangst van de Aanmeldingen beoordelen de leden van de beoordelingscommissie deze eerst individueel. Dit resulteert in cijfers per criterium van de gemeente. De leden van de beoordelingscommissie komen op basis hiervan vervolgens in gezamenlijk overleg tot de eindcijfers per Geïnteresseerde op de verschillende onderdelen. Nadat de beoordeling voor alle onderdelen is vastgesteld, kunnen hieraan punten worden toegekend en kan het totaal aantal punten worden berekend.

De beoordelingscommissie schrijft aan de hand van haar bevindingen een beoordelingsadvies. Op basis van dit advies beslist het college van burgemeester en wethouders tot selectie van minimaal drie Geïnteresseerden.

### 5.3.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

#### 1. **Opening Aanmelding**

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

#### 2. **Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden en eisen Voorselectiecriteria**

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Geïnteresseerden ingediende Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 4.2), compleetheid en procedurele voorwaarden.

Na de controle op compleetheid wordt de Aanmelding gecontroleerd op de eisen, zoals verwoord onder elk van de Voorselectiecriteria. Wanneer drie Geïnteresseerden of minder voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet verder inhoudelijk beoordeeld. De onderstaande stappen (stap 3 tot en met 5) zijn dan niet van toepassing.

#### 3. **Voorlopige beoordeling**

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen voor de Voorselectiecriteria 'Referenties', 'Graydon Rating' en 'Reflectie op de Op-gave' conform de in dit document beschreven beoordelingssystematiek. Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore voor deze onderdelen gerangschikt. De vier Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen op deze onderdelen worden uitgenodigd voor het interview.

#### **4. Gespreksronde**

Na het doorlopen van stap 1 t/m 3 worden de resterende Geïnteresseerden uitgenodigd voor een gespreksronde met de beoordelingscommissie. Het doel van deze gespreksronde is wederzijdse kennismaking. Bij dit interview dienen ten minste de door de Geïnteresseerde aangeboden sleutelperso(n)en aanwezig te zijn. In dit gesprek (circa 75 minuten) hebben de Geïnteresseerden de gelegenheid het Voorselectie criterium 'Sleutelpersoon en samenstelling van het kernteam' en toe te lichten en op hoofdlijnen de 'Reflectie op de opgave' te presenteren.

#### **5. Definitieve beoordeling**

Op basis van de Aanmelding worden de vier resterende Geïnteresseerden beoordeeld op basis van de wensen voor het Voorselectie criterium 'Sleutelpersoon en samenstelling van het kernteam, waarmee zij de resterende 25 punten kunnen behalen. De overige Geïnteresseerden ontvangen geen score voor deze onderdelen. Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore nogmaals gerangschikt. De drie Geïnteresseerden met de best scorende Aanmelding worden uitgenodigd voor de Selectiefase.

#### **6. Gelijke score en loting**

Indien na afronding van stap 5 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie Kandidaten voor de Selectiefase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden vastgesteld op basis van de hoogste score voor het onderdeel 'Reflectie op de Opgave'. Is de score ook voor dat onderdeel van meerdere Geïnteresseerden gelijk, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van een loting door een bevoegd notaris vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

### **5.3.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn**

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

#### **1. Besluitvorming omtrent de voorselectie**

Het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeesters en wethouders.

#### **2. Voorlopig selectiebesluit**

De Gemeente neemt zelfstandig een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- Alle Geïnteresseerden worden na de Voorlopige beoordeling geïnformeerd of zij al dan niet uitgenodigd worden voor het interview;
- Alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig na de Definitieve beoordeling op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
- De afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- De geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de selectiefase.

#### **3. Bezwaartermijn**

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, zijnde het selectiebesluit na de definitieve beoordeling, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Selectiefase of die zijn uitgesloten zeven kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit bij de opdrachtgever middels een kort geding. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij van rechtswege het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

#### **4. Definitief selectiebesluit**

Wanneer de termijn van zeven kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen is het voorlopige selectiebesluit definitief.

## 6. Procedurele voorwaarden

### 6.1 Deelnamevoorwaarden Voorselectiefase

1. De Gemeente heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) onderbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden versterkte informatie bij derden te controleren.
2. Indien door de Geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hiervan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de desbetreffende Geïnteresseerde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Partnerselectieprocedure.
3. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmeldingen binnen een termijn van één week door de Geïnteresseerde te laten herstellen
4. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Voorselectiedocument gestelde eisen, door binnen één week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Partnerselectieprocedure.
5. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie, dienen door de Geïnteresseerde of één van de deelnemers van de Combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
6. De Aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld, dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
7. De Gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Partnerselectieprocedure niet meer kan worden bereikt.
8. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel aan Geïnteresseerde gelieerde onderneming en/of haar werknemers – bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot direct uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandig afwegingsbevoegdheid.

## 6.2 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Voorselectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerden. Als Geïnteresseerden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Voorselectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Gemeente te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanmelding wordt de Geïnteresseerde, die een Aanmelding heeft ingediend, geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan zij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Voorselectiedocument. De Gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde.

## 6.3 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In geval van Aanmelding als Combinatie of met deren (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden dat in het aanmeldingsformulier melden (bijlage A).
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden.
3. Wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Gemeente indienen. De Gemeente beoordeelt of er in haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijk concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of bekwaamheid van andere natuurlijke rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde dat vermelden in de 'verklaring beroep op derden' (bijlage C).
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:

- a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
- b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
- c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

## 6.4 Tenderplatform

De Partnerselectieprocedure verloopt volledig digitaal via tenderned. Via tenderned worden updates en eventuele wijzigingen gepubliceerd.

## 7. Begrippenlijst

Aanbieding	De door de Kandidaten in te dienen documenten in de Selectiefase van de Partnerselectieprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar (Partner) geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Selectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek toe te worden gelaten tot de Selectiefase.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Selectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Partnerselectieprocedure.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Geïnteresseerden/Kandidaten gestelde vragen in het kader van de Partnerselectieprocedure beantwoordt.
Kandida(a)ten	De drie Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Voorselectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Selectiefase.
Overeenkomst	De door de Gemeente ter afronding van de Partnerselectieprocedure met de Winnaar te sluiten Intentieovereenkomst.
Voorselectiecriteria/ Voorselectie criterium	De criteria op basis waarvan de Gemeente de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Kandidaten, die een uitnodiging voor deelname aan de Selectiefase ontvangen.
Voorselectiedocument	Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Partnerselectieprocedure is beschreven.
Voorselectiefase	De eerste fase van de Partnerselectieprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin drie Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Selectiefase.
Selectiedocument	Het document waarin ten behoeve van de Selectiefase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
Selectiefase	De fase waarin de geselecteerde Kandidaten uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen.
Partnerselectieprocedure	De totale procedure (Voorselectie- en Selectiefase) om te komen tot de selectie van een Partner voor de ontwikkeling van het IKDB.
Winnaar/Partner	De Gegadigde met wie de Gemeente op basis van de Aanbieding in de Selectiefase de Overeenkomst sluit.

**Datum**

28 februari 2022

Gemeente 's-Hertogenbosch

**Versie**

definitief