



Selectieleidraad

Verkoop Oude Hockeyvelden

Nieuwe Steen 9

2 mei 2023

Definitief

In deze Selectieleidraad en bijbehorende bijlagen vindt u informatie over de verkoopprocedure. Wij nodigen u van harte uit om u aan te melden.

Lees alle stukken eerst goed door voordat u uw Aanmelding indient.

Inhoudsopgave

1	Beschrijving procedure, opgave en Opdrachtgever	4
1.1	Procedure.....	4
1.2	Opgave.....	4
1.3	Verkoop.....	6
1.4	Opdrachtgever	6
2	Uitwerking selectie- en verkoopfase.....	8
2.1	Planning	8
2.2	Vragen en de Nota van Inlichtingen	8
2.3	Indienen van Aanmeldingen	9
2.4	Ondertekening.....	9
2.5	Beoordelingsprocedure	9
2.6	Klachten en mogelijkheden tot beroep bij de rechter.....	10
2.7	Gevolgen wegvallen geselecteerde Gegadigde	10
2.8	Verkoopfase	10
3	Voorwaarden	12
3.1	Akkoordverklaring	12
3.2	Aanmeldingsvoorwaarden	12
4	Selectiecriteria.....	13
4.2	Selectiecommissie	13
4.3	Algemeen	13
4.4	Referenties.....	14
4.5	Selectiecriteria 'Reflectie op de Opgave'	15

Bijlagen

Bijlage A	Begrippenlijst
Bijlage B	Checklist in te leveren stukken
Bijlage C	Referentieformulier
Bijlage D	Bouwenveloppen Oude Hockeyvelden, bouwvelden OH1 & OH2
Bijlage E	Ontwerp beeldkwaliteitsplan d.d. januari 2023
Bijlage F	Concept planning Intermaris
Bijlage G	Nota van Uitgangspunten d.d. 19 juli 2022 en aanvulling Nota van Uitgangspunten d.d. 1 november 2022

De bijlagen zijn los bijgevoegd. U vindt ze in TenderNed onder het kopje 'documenten'.

1 Beschrijving procedure, opgave en Opdrachtgever

De gemeente Hoorn (hierna: gemeente) is eigenaar van de ontwikkellocatie Oude Hockeyvelden aan de Nieuwe Steen 9 in Hoorn (hierna: de oude hockeyvelden). De oude hockeyvelden liggen in het topografische middelpunt van Hoorn en zijn aan ontwikkeling toe. Het nieuwe woongebied heeft een oppervlakte van 1 hectare. In de nieuwe woonwijk is ruimte voor de bouw van 140 woningen, waarvan 60 middeldure koop- en/of huurappartementen (onderdeel van deze verkoop) en 80 sociale huurwoningen (door woningcorporatie Intermaris) verdeeld over vier woongebouwen. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht.

Met deze Verkoopprocedure zoekt de gemeente een marktpartij die:

- De bouwrijpe grond van bouwvelden genaamd OH1 en OH2 voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert tot twee woongebouwen met 60 middeldure koop- en/of huurappartementen;
- de openbare ruimte voor eigen rekening en risico ontwerpt en realiseert, inclusief 34 openbare parkeerplaatsen;
- 60 parkeerplaatsen bestemd voor de bewoners ontwikkelt en realiseert in een (half)verdiepte parkeergarage.

De gemeente neemt de openbare ruimte na oplevering terug, met uitzondering van de 60 parkeerplaatsen bestemd voor bewoners.

1.1 Procedure

Het doel van deze verkoopprocedure is het selecteren van een partij die de beoogde ontwikkeling gaat realiseren. De gemeente Hoorn gaat met deze partij een koop-ontwikkelovereenkomst aan voor de ontwikkeling en realisatie van 60 middeldure appartementen en het ontwerp en realisatie van de openbare ruimte. De verkoopprocedure bestaat uit twee fasen:

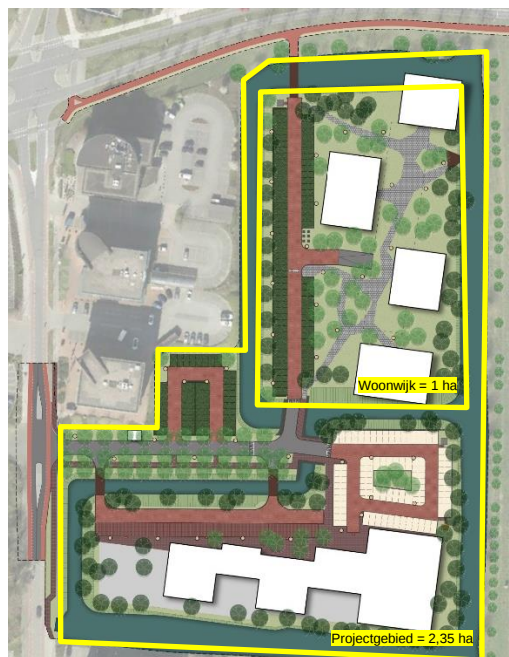
1. In de eerste fase (de selectiefase) stellen wij alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid om zich aan te melden als Gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal 3 Gegadigden te selecteren om een Inschrijving in te dienen.
2. In de tweede fase (de verkoopfase) worden de drie Gegadigden uitgenodigd om een Inschrijving in te dienen.

Omdat het een verkoop van grond betreft, is de procedure vormvrij. Deze verkoopprocedure is dan ook geen procedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en/of Europese wet- en regelgeving. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet op deze verkoopprocedure van toepassing. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn wel van toepassing.

1.2 Opgave

1.2.1 Locatie

De komende jaren wordt op de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen 9 een nieuwe woonbuurt ontwikkeld met een oppervlakte van circa 1 hectare. De Westfriese Hockeyclub heeft hier jarenlang haar thuisbasis gehad, tot de verhuizing naar een nieuwe locatie. Sinds die tijd is het terrein niet meer in gebruik als sportlocatie en kan dus wel een opknapper gebruiken. Het totale oppervlak van het terrein is circa 2,35 hectare (zie figuur 1) en bevat naast woningbouw ook plannen voor een Integraal Kind- en Expertise Centrum (IKEC).



Figuur 1: projectgebied.

Het plangebied ligt in de gemengde stadswijk Nieuwe Steen. Kenmerkend aan dit gebied is de diversiteit aan bebouwing, zoals grondgebonden woningen, kantoorpanden en appartementencomplexen in een groene omgeving. Aan de noordoostelijke zijde loopt de historische stoomtram spoorlijn Hoorn-Medemblik.

Het plangebied wordt begrensd door een watergang. Het plangebied wordt ontsloten via de Nieuwe Steen. In de toekomstige situatie wordt daar een (nood)ontsluiting via de Blokmergouw aan toegevoegd.

1.2.2 Visie

Door de oude hockeyvelden te herontwikkelen ontstaat een stadswijk waarin wonen en werken in het groen samenkomen. De vier te ontwikkelen wooncomplexen komen te liggen in een groene, parkachtige omgeving.

De gemeente heeft een Nota van Uitgangspunten met een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld (bijlage G). In de Nota van uitgangspunten zijn de locaties van de vier wooncomplexen en de randvoorwaarden van de ontwikkeling vastgelegd. De uitgangspunten, doelen en ambities voor de twee wooncomplexen zijn opgenomen in het document 'Bouwenveloppen Oude Hockeyvelden, bouwvelden OH1 & OH2' (bijlage D). De ambities voor architectuur en de openbare ruimte zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage E).

De locaties van de bouwblokken staan vast. De openbare ruimte tussen de wooncomplexen is ter inspiratie gevisualiseerd.

1.2.3 Duurzaamheid

In september 2018 is de Routekaart energieneutraal Hoorn in 2040 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hoorn. De gemeente heeft zich als doel gesteld de CO₂-uitstoot met 49% terug te dringen in 2030 en ten opzichte van het peiljaar 1990 energieneutraal te zijn in 2040. De gemeente neemt afscheid van fossiele energie zoals olie, aardgas en kolen en gaat over op 100% duurzaam opgewekte energie. Bovendien wil de gemeente in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 geheel circulair zijn. Daarnaast wil de gemeente door groen en natuurinclusief te bouwen de lokale biodiversiteit versterken en klimaatadaptief worden; dat betekent de stad zo inrichten dat de gevolgen van klimaatverandering goed opgevangen kunnen worden. De gemeente daagt Inschrijvers uit om uit eigen beweging duurzamer te bouwen dan wettelijk is voorgeschreven en zodoende mee te helpen om invulling te geven aan de genoemde doelstellingen. In de Verkoopfase zal duurzaamheid op het gebied van energie, circulaire economie en klimaatadaptatie een belangrijk aspect zijn van de beoordeling.

1.2.4 Programma

In totaal worden er 140 woningen ontwikkeld, waarvan 80 sociale huurwoningen door woningcorporatie Intermaris. De bouwvelden die onderdeel zijn van deze verkoop zijn bestemd voor 60 woningen in het middeldure segment. De autoparkeerbehoefte van het plangebied wordt deels op het maaiveld en deels in een (half)verdiepte parkeergarage opgelost.

Het programma voor deze verkoopprocedure is als volgt verdeeld:

- Het totale woonprogramma omvat 60 middeldure woningen. Onder middeldure woningen wordt volstaan:
 - Middenhuur (laag 1 en laag 2) tot €950/mnd (prijspeil 2023);
 - Middenhuur (hoog 1 en hoog 2) tot €1100/mnd (prijspeil 2023);
 - Middeldure koop (laag 2, hoog 1 en hoog 2) tussen €240.000 en €310.000 (prijspeil 2023);
 - Middeldure koop (hoog) tussen €310.000 en €355.000 (prijspeil 2023).
- 40 van de 60 woningen worden gerealiseerd als levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Dat is een rollator- en rolstoelvriendelijke woning met ruime balkons en brede gangen.
- In één van de twee woongebouwen komt een gemeenschappelijke ruimte die beschikbaar is voor de bewoners van alle vier de wooncomplexen (inclusief de bewoners van de wooncomplexen van woningcorporatie Intermaris).
- 60 parkeerplaatsen in een (half)verdiepte parkeergarage, bestemd voor de bewoners van de twee wooncomplexen in het middeldure segment. 34 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Openbaar fietsparkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
- Gezamenlijke of private inpandige berging(en) bedoeld om fietsen te stallen voor bewoners, evenals ruimte voor het stallen van de scootmobiel en elektrische fietsen.

De woningen van de twee wooncomplexen van Intermaris zijn gericht op één- en tweepersoonshuishoudens, specifiek doorstromers.

1.3 Verkoop

De gemeente wenst een marktpartij of combinatie van partijen te vinden die bouwvelden OH1 en OH2 van haar koopt en vervolgens voor eigen rekening en risico:

- 60 middeldure appartementen ontwikkelt en realiseert;
- De openbare ruimte ontwerpt en realiseert. De gemeente neemt de openbare gronden na oplevering terug;
- In totaal 94 parkeerplaatsen ontwikkelt en realiseert, waarvan 34 in de openbare ruimte en 60 in een (half)verdiepte parkeergarage. De 60 parkeerplaatsen bestemd voor de twee wooncomplexen worden niet teruggenomen door de gemeente en blijven in beheer van de VvE en/of de ontwikkelaar.

1.4 Opdrachtgever

Opdrachtgever is de gemeente Hoorn. Op de website www.hoorn.nl vindt u meer informatie over onze organisatie.

1.4.1 Contactpersoon

De contactpersoon voor de verkoopprocedure is:

Wilco van Schagen Inkoop en contractmanager	De verkoopprocedure verloopt volledig via TenderNed. Dit betekent dat alle communicatie in beginsel via TenderNed verloopt en dat Aanmeldingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend. In het geval van een storing bij TenderNed, maakt u gebruik van onderstaande contactgegevens: • e-mail: Inkoop@hoorn.nl • telefoonnummer: 0229-252200
--	--

1.4.2 Adviseur

Wij hebben ons laten adviseren door Akro Consult. Zie voor meer informatie over de adviseur:
www.akroconsult.nl.

2 Uitwerking selectie- en verkoopfase

2.1 Planning

De planning kan wijzigen. Wijzigingen worden via TenderNed bekendgemaakt.

We hebben het recht om deze selectieprocedure te stoppen dan wel de planning te wijzigen. Eventuele kosten en/of schades die (kunnen) ontstaan zijn voor uw eigen risico.

2.1.1 Planning Selectiefase

Omschrijving	
Publicatie Selectieleidraad	13 april
Uiterlijke ontvangst van vragen	26 april, 12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen Selectiefase	3 mei
Uiterlijke ontvangst deelnemersaanvragen	17 mei, 12.00 uur
Beoordeling van de Aanmeldingen	19 mei tot en met 26 mei
Versturen resultaat van beoordeling aanmeldingen (selectiebeslissing)	2 juni
Bezwaartermijn (7 dgn)	3 juni tot en met 9 juni

2.1.2 Planning Verkoopfase

Omschrijving	
Publicatie Verkoopdocument aan Gegadigden	12 juni
Uiterlijke ontvangst van vragen	26 juni, 12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen Verkoopfase	3 juli
Dialogogesprek 1	11 juli
Dialogogesprek 2	18 juli
Uiterlijke ontvangst van Inschrijvingen	25 september, 12.00 uur
Presentatie Inschrijvingen	5 oktober
Versturen Gunningsbeslissing	10 november
Bezwaartermijn (20 dgn)	11 november tot en met 1 december

2.2 Vragen en de Nota van Inlichtingen

2.2.1 Vragen

Vragen kunt u stellen via 'Vragen en antwoorden' in TenderNed. Dit geldt ook voor het melden van onduidelijkheden, onvolkomenheden, onjuistheden en tegenstrijdigheden.

Formuleer uw vragen en/of opmerkingen duidelijk en verwijst u daarbij naar het onderdeel van de documenten waarop uw vraag en/of opmerking betrekking heeft. Wij nemen alleen vragen in behandeling die zijn gesteld via TenderNed.

Wij verzoeken u om uw vragen direct te stellen. Wij spannen ons in om de binnengekomen vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden. Dit om gelijksoortige vragen te voorkomen.

2.2.2 Nota van Inlichtingen

Alle vragen, inclusief de bijbehorende antwoorden, publiceren wij geanonimiseerd in de Nota('s) van Inlichtingen. Wij kunnen ook zelfstandig wijzigingen in de documenten aanbrengen. Deze wijzigingen nemen wij ook op in de Nota('s) van Inlichtingen. Als een vraag aanleiding geeft om wijzigingen in de documenten aan te brengen, dan delen wij dat via het antwoord op die vraag in de Nota('s) van Inlichtingen.

De Nota('s) van Inlichtingen maken na publicatie integraal onderdeel uit van de documenten. In geval van tegenstrijdigheden gaat de Nota van Inlichtingen in rangorde voor op de Selectieleidraad. Latere Nota's gaan voor op eerdere Nota's van Inlichtingen. In de planning is opgenomen wanneer wij de Nota('s) publiceren.

2.2.3 Onvolkomenheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden

De documenten zijn met de grootste zorg opgesteld. Als u toch onvolkomenheden, onrechtmatigheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden ontdekt, dan licht u ons hierover zo spoedig mogelijk in. U doet dit in ieder geval binnen de termijn zoals gesteld op TenderNed voor de uiterlijke ontvangst van vragen. U kunt geen beroep doen op onvolkomenheden, onrechtmatigheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden als die niet bij ons zijn aangegeven, terwijl dit wel mogelijk was geweest.

2.3 Indienen van Aanmeldingen

Deze procedure verloopt volledig via TenderNed. Deelnemersaanvragen kunnen uitsluitend in de kluis van TenderNed worden ingediend. Deelnemersaanvragen die op een andere wijze dan via TenderNed worden ingediend zijn ongeldig en nemen wij niet verder mee in de beoordelingsprocedure.

- Een instructie over digitaal aanbesteden via TenderNed vindt u hier: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen/aanmelden-en-inschrijven#>.
- Als u vragen heeft over het gebruik van TenderNed, neemt u dan contact op met de helpdesk van TenderNed (telefoonnummer 0800-8363376).

Wij adviseren u om uw Deelnemersaanvraag niet op het laatst mogelijke moment in te dienen.

2.3.1 Storing TenderNed

Is er een storing in TenderNed? Meld dit dan direct bij TenderNed. Meld het ook bij ons als u door een storing niet op tijd kunt aanmelden. Als de storing dicht op de sluitingstermijn is, kunnen wij besluiten de sluitingstermijn op te schuiven. Als de kluis met Aanmeldingen nog niet is geopend, kunnen wij dit ook doen als de sluitingstermijn al voorbij is.

2.3.2 Opening van de kluis met Aanmeldingen

Na de sluitingstermijn openen wij de digitale 'kluis met Aanmeldingen'. Zodra wij de kluis met Aanmeldingen hebben geopend, kunnen wij de sluitingstermijn niet meer aanpassen. Het is dan niet meer mogelijk om u aan te melden.

2.4 Ondertekening

Om u aan te melden en in te kunnen schrijven via TenderNed heeft u een e-herkenning met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 nodig. Hiermee beschouwen wij uw Aanmelding als 'rechtmatig ondertekend'. Deze ondertekening heeft betrekking op alle in te dienen documenten. U hoeft de door u ingediende stukken niet te ondertekenen met een 'natte handtekening', tenzij wij hier expliciet om vragen. Wij hebben het recht om de rechtsgeldigheid van de ondertekening te controleren.

2.5 Beoordelingsprocedure

- 1 Eerst bepalen wij of uw Aanmelding juist en volledig is. Ook beoordelen wij of uw Aanmelding aan de voorwaarden voldoet. Voldoet uw Aanmelding niet aan de gestelde voorwaarden of is uw Aanmelding niet juist en volledig, dan kan dat leiden tot ongeldigheid van uw Aanmelding.

- 2 Aansluitend beoordelen we of u geen voorwaarden hebt gesteld aan uw Aanmelding. Als dit wél zo is, verklaren wij uw Aanmelding ongeldig. Wij nemen uw Aanmelding dan niet verder mee in de procedure.
- 3 Tot slot stellen wij een rangorde van de Aanmeldingen vast en nodigen wij de Gegadigden uit voor de Verkoopfase die die met hun Aanmelding in de rangorde op plaats 1 tot en met 3 eindigen.
 - Als het aantal geldige Aanmeldingen meer dan drie bedraagt, dan beoordelen wij uw Aanmelding aan de hand van de Selectiecriteria. Wij nodigen dan alleen de Gegadigden uit die die met hun Aanmelding in de rangorde op plaats 1 tot en met 3 eindigen.
 - Een loting bij de notaris bepaalt wie voor een Uitnodiging tot inschrijving in aanmerking komt wanneer wij de Aanmeldingen van twee of meer Gegadigden als gelijk beoordelen en dat daarmee meer dan drie Gegadigden in aanmerking komen om uitgenodigd te worden voor de Verkoopfase. De loting vindt plaats tussen de Gegadigden met de laagste totaalscore, maar die op basis van hun totaalscore nog wel in aanmerking komen om uitgenodigd te worden. Als er een loting plaatsvindt worden de Gegadigden hiervan op tijd op de hoogte gebracht.

2.6 Klachten en mogelijkheden tot beroep bij de rechter

Bent u het niet eens met het resultaat van de beoordeling van de aanmeldingen? Dan kunt u een kort geding instellen bij de Rechtbank Noord-Holland, zittingslocatie Haarlem. Dit kan tot en met 7 kalenderdagen nadat het resultaat van de beoordeling van de aanmeldingen aan alle Gegadigden is verzonden.

Als één of meerdere Gegadigden voor het verlopen van de hierboven beschreven termijn een kort geding aanhangig maakt/maken bij de rechtbank, dan wachten wij de uitkomst van die procedure(s) af.

2.7 Gevolgen wegvallen geselecteerde Gegadigde

Indien een van de geselecteerde Gegadigden:

- om welke reden dan ook wordt uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopprocedure en/of;
- een aanmelding blijkt te hebben ingediend die ongeldig is en/of;
- zichzelf om wat voor reden dan ook terugtrekt uit de verkoopprocedure, bijvoorbeeld door bekend te maken dat hij geen Inschrijving zal indienen, en/of;
- om wat voor andere reden dan ook niet langer aan de verkoopprocedure deelneemt.

dan stijgen alle Gegadigden die in de selectieprocedure lager in rangorde waren geëindigd dan de afgefallen Gegadigde één plaats in rangorde.

Wij hebben het recht, maar nadrukkelijk niet de verplichting, om de Gegadigde die als gevolg van deze stijging de derde positie verwerft in de rangorde, uit te nodigen om een Inschrijving in te dienen. Wij brengen in dit geval de overige geselecteerde Gegadigden daarvan via TenderNed op de hoogte.

- Deze regel vindt toepassing zo vaak als een van de Geselecteerde Gegadigden wegvalt.
- Wij kunnen, daarmee verband houdend, besluiten tot verlenging van de Inschrijvingstermijn.

2.8 Verkoopfase

Samen met de Uitnodiging tot inschrijving ontvangen de geselecteerde Gegadigden de Verkoopleidraad, inclusief bijlagen. Hierin staan de eisen en (sub)verkoopcriteria vermeld op basis waarvan de gunning plaatsvindt.

De Verkoopfase heeft het doel om dieper in te gaan op de locatie en de opgave en Gegadigden een aanbieding inclusief plan en bieding te laten doen voor de verkoop. Wij verkopen de grond aan de partij met kwalitatief het beste plan in combinatie met het beste groundbod. Om de beste prijs-kwaliteitverhouding vast te stellen, passen wij (naast de gestelde minimeisen) de volgende (sub)verkoopcriteria toe:

Subverkoopcriteria 'Kwaliteit' (70%)

Waaronder:

- Programma:
 - Het plan kent een zo hoog mogelijk aandeel middeldure huurappartementen.
 - Het plan kent een diversiteit in typologie van de woningen (verdeling laag/hoog, indeling, uitstraling, etcetera) en zo een zo goed mogelijk mix van doelgroepen en woningbouwprogramma te creëren.
 - Het woonconcept voor de levensbestendige woningen geschikt voor ouderen gaat verder dan de minimeisen.
 - De gemeenschappelijke ruimte krijgt een invulling die ontmoeting stimuleert. De definitieve invulling van de ruimte vindt plaats met de toekomstige bewoners.
- Ontwerp:
 - De kwaliteit van het ontwerp van de wooncomplexen en de openbare ruimte is hoogwaardig.
 - De nieuwe bebouwing is zorgvuldig ingepast en voegt zich in haar omgeving.
 - Het ontwerp houdt op meerdere fronten rekening met de doelgroep.
 - Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk bomen binnen het plangebied.
 - Langzaamverkeer heeft binnen het plangebied prioriteit.
 - Parkeren in het plangebied wordt op een groene en landschappelijke manier opgelost.
- Duurzaamheid:
 - Het plan beantwoordt zo veel mogelijk aan de duurzaamheidsambities zoals gesteld worden in de bouwveloppen (bijlage D).
 - De bebouwing presteert zo mogelijk BENG 3 (%DE) van 70% (BENG+).
 - De MPG-score is zo laag mogelijk.
 - Het gebouw is zo flexibel mogelijk ontworpen (MAT 8 Gebouwflexibiliteit).
 - Er wordt zoveel mogelijk hergebruikt- en bio-based materiaal toegepast.

Subverkoopcriteria 'Proces' (10%)

Waaronder:

- Bouwplaatsinrichting en bouwverkeer
- Communicatie- en participatie
- Marktbenadering en doelgroepen
- Voorstel voor samenwerking met de gemeente en Intermaris
- Voortvarende en realistische planning

Subverkoopcriteria 'Prijs' (20%)

Biedingen dienen aan een minimale verkoopprijs te voldoen en onvoorwaardelijk te zijn. De gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstenmaximalisatie. Derhalve wordt een hoger grondbod beter beoordeeld. Het hoogste financiële bod krijgt het maximumaantal punten. De daaropvolgende biedingen worden gerelateerd aan het hoogste bod.

3 Voorwaarden

3.1 Akkoordverklaring

Door u aan te melden gaat u akkoord met de bepalingen uit deze Selectieleidraad en verklaart u zich bereid tot uitvoering van de Verkoop zoals omschreven in paragraaf 1.3.

3.2 Aanmeldingsvoorwaarden

Voorwaarde	Omschrijving
Taal	De voertaal tijdens de verkoopprocedure en de contractfase is Nederlands.
Vergoeding	Selectiefase: U ontvangt geen vergoeding voor het indienen van een Aanmelding in de Selectiefase. Verkoopfase: Inschrijvers die de verkoop niet gegund krijgen in de Verkoopfase, maar wél een geldige Inschrijving hebben gedaan ontvangen een vergoeding van € 10.000 (exclusief BTW) voor het indienen van een Inschrijving. Onder geldige Inschrijving wordt een Inschrijving verstaan die voldoet aan de eisen in de Verkoopleidraad. De Inschrijver(s) aan wie de verkoop gegund wordt, ontvangt/ ontvangen geen vergoeding.
Vertrouwelijkheid	De documenten die u indient, behandelen wij vertrouwelijk. Dat betekent dat wij niet meer informatie openbaar maken dan nodig voor de werkzaamheden in het kader van deze verkoopprocedure.
Wet Bibob	Wij kunnen bij de verkoopprocedure gebruik maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob). Deze wet biedt de mogelijkheid om te toetsen of er sprake is van één van de verplichte of facultatieve uitsluitingsgronden, waaronder de “ernstige beroepsfout”. Wij kunnen advies vragen aan het Bureau Bibob. Op basis van de uitkomst van het onderzoek van Bureau Bibob kunnen wij besluiten om u uit te sluiten van deelneming aan de verkoopprocedure.

4 Selectiecriteria

Wij nodigen drie (3) Gegadigden uit voor de Verkoopfase. Als er meer Gegadigden zich hebben aangemeld met een geldige Aanmelding, dan beoordelen wij de Aanmeldingen aan de hand van selectiecriteria. Wij nodigen alleen de Gegadigden uit die met hun Aanmelding in de rangorde op plaats 1 tot en met 3 eindigen. Zij ontvangen een Uitnodiging tot inschrijving.

4.1.1 Selectiecriteria

Wij bepalen de rangorde van de ontvangen Aanmeldingen op basis van de totaalscores op de volgende selectiecriteria:

Selectiecriteria	Maximaal aantal punten
Referenties	60
Reflectie op de Opgave	40

Wij krijgen de totaalscore door de behaalde score per selectiecriteria bij elkaar op te tellen. De drie best scorende Gegadigden worden uitgenodigd voor de volgende fase. Mochten twee partijen een gelijke score behalen, dan is de score voor het selectiecriteria 'Referenties' doorslaggevend. Mochten daarna ook nog partijen gelijk scoren zodat de drie best scorende Gegadigden niet geselecteerd kan worden, dan volgt een loting.

4.2 Selectiecommissie

Een Selectiecommissie beoordeelt uw Aanmelding op basis van de Selectiecriteria. De commissie voor deze Verkoop bestaat uit:

- Projectmanager
- Projectleider realisatie
- Jurist grondzaken
- Planeconoom
- Regiocoördinator wonen
- Welstand
- Technisch adviseur duurzaamheid

Elke teamlid beoordeelt eerst individueel uw Aanmelding. In een consensusoverleg komt de commissie vervolgens per Selectiecriteria tot één beoordeling.

De gemeente mag, indien zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functie en disciplines bij de beoordeling betrekken. Akro Consult fungeert als onafhankelijke voorzitter en secretaris.

4.3 Algemeen

Bij het toetsen van de (sub)Selectiecriteria hanteren wij de volgende vormvoorschriften.

- Het gevraagde aantal pagina's is inclusief eventuele bijlagen en tekeningen. Kaft, inhoudsopgave en tabbladen worden niet als pagina gezien en worden ook niet in de beoordeling meegenomen. Paginaoverschrijding is niet toegestaan. Bij paginaoverschrijding worden de extra, niet toelaatbare pagina's per onderdeel bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten.
- Verwijzingen naar websites en alle andere middelen die erop gericht (kunnen) zijn nieuwe of aanvullende informatie te verschaffen, zijn niet toegestaan en worden bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten.

4.4 Referenties

Door het overleggen van de gevraagde bewijsstukken verklaart u dat u voldoende ervaring heeft voor de Verkoop.

4.4.1 Bewijsstuk

- Gebruik voor het opgeven van de referentieopdracht(en) het referentieformulier (bijlage C) en maximaal 2 A4 of 1 A3 beeldmateriaal/tekst per referentie voor de toelichting. Gebruik per referentieopdracht één formulier.
- ~~Voeg per referentieopdracht een tevredenheidsverklaring toe.~~ De tevredenheidsverklaringen dienen op eerste verzoek van de gemeente en binnen vijf werkdagen aangeleverd te worden door de Inschrijvers. Deze hoeven dus nog niet meegestuurd te worden met de aanmelding (zie vraag 102 van de Nota van Inlichtingen van de Selectiefase).
- Geeft per kerncompetentie één referentieopdracht op. Daarbij mag u een referentieopdracht voor meerdere kerncompetenties gebruiken.
- De referentieopdracht is uitgevoerd of afgerond in de afgelopen ~~5 jaar~~ 10 jaar (zie vraag 13 van de Nota van Inlichtingen van de Selectiefase).
- We hebben het recht om de door u opgegeven referenties te controleren. Ook kunnen wij zonder tussenkomst en/of toestemming van u contact opnemen met één of meer referenties. Bij een negatieve of onjuiste referentie verklaren wij u uw Inschrijving ongeldig. Uw Inschrijving nemen wij dan niet verder mee in de beoordelingsprocedure.

4.4.2 Kerncompetenties

De Gegadigde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van ondergenoemde kerncompetenties. Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en de rol die de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject in meerdere mate aansluit bij de schaal en de inhoud van de opgave. Hiervoor vragen wij een onderbouwing van de relevantie van de referenties op de kerncompetenties.

Kerncompetentie 1 'Vergelijkbare omvang en programma':

Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van minimaal 20 meergezinswoningen in een stedelijke setting met een lage milieu-impact. De Gegadigde heeft aantoonbaar risicodragende verantwoordelijkheid gehad in de ontwikkeling.

Kerncompetentie 2 'Woonconcept met ouderenwoningen':

Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van levensloopbestendige woningen, geschikt voor ouderen. De referentie bevat een woonconcept dat qua gemeenschappelijke voorzieningen en/of diensten aantoonbaar inspeelt op de behoefte van de doelgroep. De woningen zijn bij voorkeur flexibel en toekomstbestendig ontworpen.

Kerncompetentie 3 'Openbare ruimte en parkeren':

Ervaring met het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte van vergelijkbare omvang, waar parkeren integraal onderdeel van is. De parkeeroplossing is minimaal 20 parkeerplaatsen groot en bij voorkeur in een (half)verdiepte parkeergarage of ten minste uit het zicht opgelost. De openbare ruimte is met aandacht voor klimaatbestendigheid en klimaatadaptatie ontworpen.

4.4.3 Puntenwaardering

De Selectiecommissie beoordeelt de Referenties met punten per kerncompetentie. Het maximaal aantal te behalen punten voor de Referenties is 60 punten. De puntenwaardering is als volgt:

Kerncompetentie 1 = 20 punten

Kerncompetentie 2 = 20 punten

Kerncompetentie 3 = 20 punten

Bij het beoordelen van de kerncompetenties wordt beoordeeld op de mate waarin de referentie aansluit bij de voorliggende opgave. Een referentie die voldoet aan de eis, maar geen onderscheidend vermogen heeft of in mindere mate aansluit bij de voorliggende opgave wordt op die manier minder beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit bij de opgave, verrast en onderscheidt.

Voor het bepalen van de punten voor de Referenties worden de behaalde punten per kerncompetentie bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering van de kerncompetenties is als volgt:

Beoordelingsrichtlijn	Toegekende punten
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitstekende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de Opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren	20
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	15
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	10
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	5
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Gegadigde is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Gegadigde doorgrondt de Opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	0

4.5 Selectiecriteria ‘Reflectie op de Opgave’

Om te kunnen beoordelen of de Gegadigde een visie heeft die aansluit bij de opgave wordt een reflectie op de opgave gevraagd.

4.5.1 Bewijsstuk

- De Reflectie op de Opgave is maximaal 2 pagina's A4.
- De Reflectie op de Opgave omvat enkel wensen, geen eisen.
- De wijze waarop de Gegadigde invulling geeft aan dit onderdeel is vrij. Een hogere mate van uitwerking leidt niet tot een betere beoordeling. Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om (een aanzet tot) een plan te maken.

4.5.2 Wensen

De Gegadigde onderschrijft zijn motivatie om aan te melden voor deze Verkoopprocedure. De Reflectie op de Opgave wordt beter beoordeeld indien:

- U aantoont wat uw specifieke meerwaarde is en waarom u passend bent voor de opgave.
- U aantoont dat u de opgave en ambities (zoals gedefinieerd in het beeldkwaliteitsplan en de bouwenveloppen) begrijpt en omarmt.
- U laat zien dat u vernieuwende ideeën voor de onderwerpen duurzaamheid (circulariteit, energie, flexibiliteit en aanpasbaarheid), openbare ruimte, parkeren, woningen voor ouderen en gemeenschappelijke voorzieningen heeft en deze overtuigend kan vertalen naar de opgave voor de oude hockeyvelden.

4.5.3 Puntenwaardering

De Selectiecommissie beoordeelt de Reflectie op de Opgave integraal volgens de volgende richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Toegekende punten
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitstekende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de Opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren	40
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	30
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	20
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Gegadigde toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	10
Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Gegadigde is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Gegadigde doorgrondt de Opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	0

