



Voorselectieleidraad

Partner Woningbouw Eikstraatkwartier

Zaaknummer: 2193874

16 oktober 2024

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

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Doel en ambitie	4
1.2	Procedure.....	4
2	Opgave	6
2.1	Aanleiding	6
2.2	Locatieomschrijving.....	7
2.3	Complexiteit van de opgave.....	10
2.4	Opdrachtgever	11
2.5	Partnerprofiel.....	12
3	Planning	13
4	Aanmelding en Voorselectiecriteria.....	14
4.1	Voorselectiecriteria.....	14
4.2	Vormvereisten Aanmelding	15
4.3	Puntenwaardering	15
5	Beoordeling	16
5.1	Beoordelingscriteria	16
5.2	Puntentoekenning	17
6	Procedurele voorwaarden.....	20
6.1	Deelname voorwaarden Voorselectiefase	20
6.2	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	20
6.3	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	21
7	Vervolg: Selectiefase	22
7.1	Uitnodiging tot de Selectiefase	22
7.2	Afmelding en uitsluiting Selectiefase	22
7.3	Doorkijkje naar de Selectiefase	22
8	Begrippenlijst	23
9	Bijlagen	24

Bijlagen

- Checklist in te leveren stukken
- Aanmeldingsformulier
- Combinatieverklaring
- Graydonrating en financiële draagkracht
- Verklaring opgave referentieprojecten (2x)
- Nota van Uitgangspunten Ontwikkelingen Eikstraatkwartier, vastgesteld door College 10 september 2024 (incl. bijlagen).

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

1 Inleiding

De Gemeente Hoorn (hierna: de Gemeente) is op zoek naar een gecommiteerde samenwerkingspartner met ontwikkel- en organisatiekracht die samen met de Gemeente en in goed overleg met omwonenden en andere belanghebbenden een Stedenbouwkundig Plan gaat opstellen ten behoeve van woningbouw op een drietal locaties in het Eikstraatkwartier en die tot en met realisatie betrokken is.

1.1 Doel en ambitie

In de Omgevingsvisie Hoorn is opgenomen dat de gebieden Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier levendige stadsdelen moeten worden en blijven. Om de status van levendig stadsdeel te verkrijgen moeten deze gebieden geïntensiveerd worden, waarbij de unieke ruimtelijke kwaliteit met het historische karakter van linten en lanen als uitgangspunt dient. Door het verbeteren van groen en verblijfsplekken worden de ruimtelijke kwaliteiten versterkt, wat resulteert in een toename van de doorwaadbaarheid en gebruiksmogelijkheden. Het doel is om een opvallende ontwikkeling te realiseren met een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte.

Als gevolg van beleid op het gebied van onderwijs vinden veel verschuivingen plaats van onderwijsgebouwen. Door samenvoegen en verplaatsen van onderwijsinstellingen komt een groot deel van de locaties in de buurt te vervallen. Bijzonder is dat daardoor binnen één wijk drie relatief grote locaties vrijkomen voor herontwikkeling. Over de woningbouw op deze drie locaties, gelegen in het Eikstraatkwartier, gaat deze Partnerselectie.

Door middel van een Partnerselectie willen wij als de Gemeente een Partner selecteren waarmee gezamenlijk wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het Eikstraatkwartier. Wij zijn op zoek naar een Partner die een passend plan maakt voor deze locatie en ook in staat is dat te realiseren. De onlangs vastgestelde Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor de uitwerking (zie bijlagen). Door de gezamenlijke planvorming willen we de ambities en doelstelling op een goede manier vertalen in concrete en haalbare plannen die door belanghebbenden en de inwoners gedragen worden.

1.2 Procedure

De Partner wordt door middel van een gefaseerde procedure geselecteerd. In een open Voorselectie worden drie Geselecteerden toegelaten tot de Selectiefase. Uiteindelijk wordt één Geïnteresseerde geselecteerd. Met deze Geselecteerde sluit de Gemeente een (Partner)overeenkomst voor de haalbaarheidsfase. Deze Partner is samen met de Gemeente verantwoordelijk voor de haalbaarheidsstudie met als doel het opzetten van een Stedenbouwkundig Plan waarbij de ruimtelijke -, programmatische -, technische -, maatschappelijke en economische haalbaarheid worden getoetst. Bij een succesvolle en een positief afgesloten haalbaarheidsfase sluiten partijen een koop- en realisatieovereenkomst ten behoeve van het leveren van de grond. Het uitgangspunt is dat de grond 'as is' geleverd wordt. De koopprijs wordt marktconform bepaald en moet minimaal kostendekkend zijn voor de gemeente. Alle kosten die gepaard gaan met de ruimtelijke procedure zijn voor initiatiefnemer en worden berekend aan de hand van de plankostenscan.

1.2.1 Partnerselectieprocedure

Deze Partnerselectieprocedure bestaat uit twee fases: een Voorselectiefase en een Selectiefase, waarna de contractfase van start gaat. In deze Voorselectieleidraad wordt de eerste fase van deze Partnerselectieprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor een Aanmelding. Daarnaast krijgen alle Geïnteresseerden in deze fase de mogelijkheid om vragen te stellen alvorens een Aanmelding in te dienen.

De drie Geïnteresseerden die voldoen aan de gestelde criteria in de Voorselectiefase en het hoogst aantal punten scoren op de in hoofdstuk 4 en 5 beschreven voorselectiecriteria worden toegelaten tot de Selectiefase. Indien partijen een gelijk aantal punten hebben gescoord dan geven de behaalde punten bij de referenties de doorslag. Is daarna het aantal behaalde punten nog steeds gelijk dan wordt de volgorde bepaald door loting.

Een Geïnteresseerde kan worden toegelaten tot de Selectiefase door uiterlijk op de in de planning opgenomen datum en Nederlandse tijd een definitieve Aanmelding in te dienen via TenderNed. Het beoogd resultaat van Fase 2 is het vaststellen van de rangorde van de Inschrijvingen door de beoordelingscommissie en de gunning door de Gemeente aan de Geselecteerde.

Na het besluit van B&W over de gunning en de bezwaartermijn wordt de Geselecteerde uitgenodigd om in de contractfase een Partnerovereenkomst aan te gaan (zie Bijlage voor Concept Partnerovereenkomst).

Na ondertekening van de Partnerovereenkomst heeft de Gemeente een Partner gecontracteerd. Aan de hand van de Inschrijving van de Partner en afspraken en verplichtingen conform de Partnerovereenkomst (zie bijlagen) wordt gestart met de haalbaarheidsstudie en het Stedenbouwkundig Plan.

1.2.2 Wanneer is de Partnerselectie succesvol

Deze selectieprocedure is voor de Gemeente succesvol wanneer de Gemeente als verantwoordelijke overheid een Partner selecteert die in staat is om in de Selectiefase een visie te vormen, en deze visie in de haalbaarheidsfase samen met de gemeente en de omgeving uitwerkt tot stedenbouwkundig, financieel en maatschappelijk haalbaar Stedenbouwkundig Plan (incl. een beeldkwaliteitsplan voor gebouwen en openbare ruimte). Om vervolgens het gebied passend binnen onze gezamenlijke en afzonderlijke ambities te ontwikkelen.

2 Opgave

2.1 Aanleiding

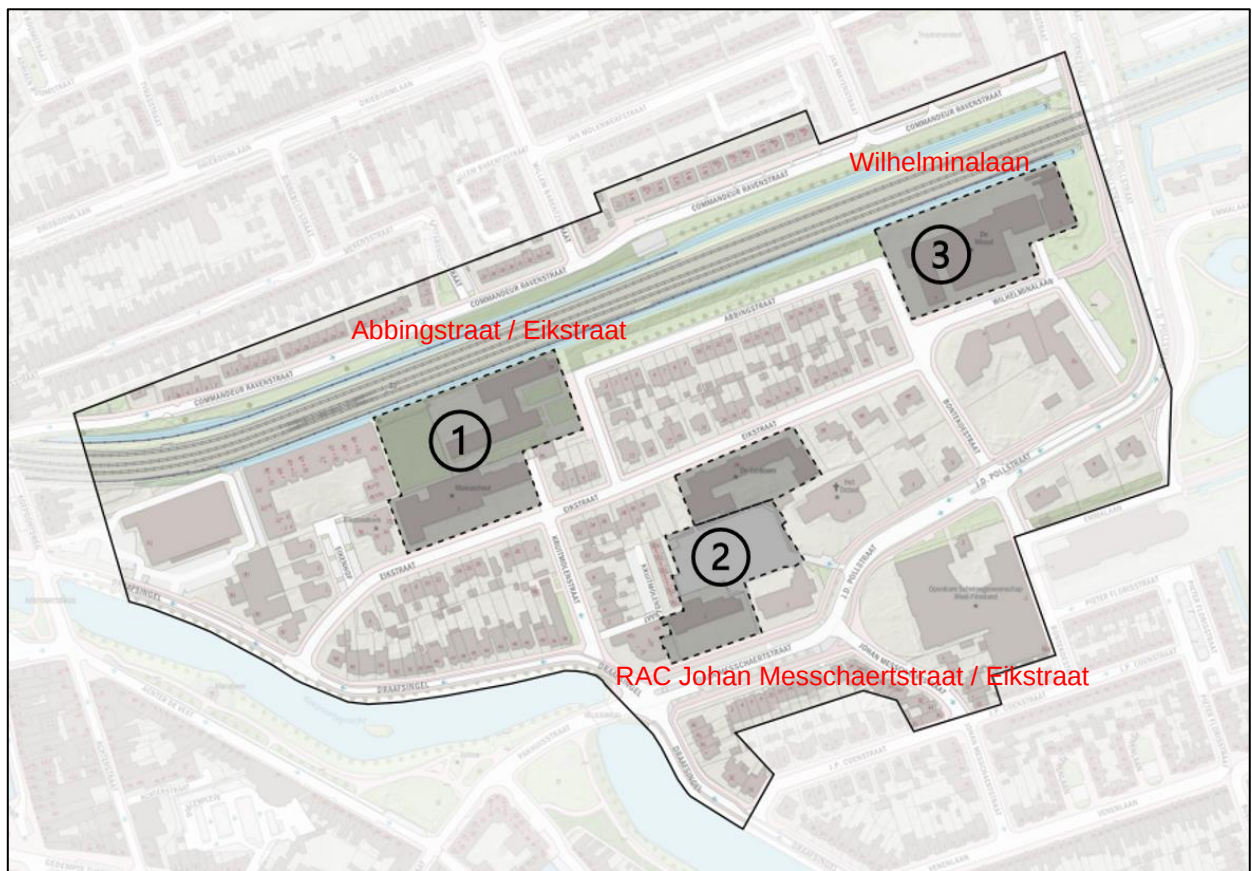
De keuze voor een totale gebiedsontwikkeling heeft twee belangrijke redenen. Ten eerste hebben de Mariaschool (deelgebied 1) en de Montessorischool (deelgebied 2) een onderzoek gedaan naar de verschillende (dis)locaties. Het bleek wenselijk om de locaties van beide basisscholen te clusteren in de binnenstad. De samenvoeging van de locaties in dit deel van het Venenlaankwartier werd als de meest optimale oplossing gezien.

Daarnaast komen in het najaar van 2025 drie locaties van de huidige Integraal Kind- en Expertise Centra (IKEC) vrij. Dit biedt de mogelijkheid om op deze locaties woningen te realiseren. Het aantal parkeerplaatsen op de RAC-locatie blijft noodzakelijk als voorziening voor de binnenstad en moet een plek krijgen binnen de totale ontwikkeling. Daarnaast moet de ontwikkeling van het openbaar gebied binnen de drie locaties en de aansluiting van de locaties op het openbaar gebied buiten deze locaties meegenomen worden in de opgave.

De Nota van Uitgangspunten (NvU, zie bijlagen) voorziet in een verdiepingsslag omtrent de visie op de 3 locaties als individuele locaties en als één geheel. Deze drie locaties zijn onderwerp van deze Partnerselectie.

Gezien de complexiteit van de ontwikkeling wil de Gemeente de ontwikkeling samen met marktpartijen en de omgeving uitwerken. Een tenderprocedure voor Partnerselectie is daarvoor een goed instrument binnen gebiedsontwikkeling. De NvU dient als basis in de tenderprocedure voor de Partnerselectie voor het onderdeel woningbouw. Los van deze procedure vindt in hetzelfde plangebied op twee van de drie deelgebieden ook een schoolontwikkeling plaats op initiatief van de schoolbesturen. Deze schoolontwikkelingen staan los van de genoemde tenderprocedure en maken geen onderdeel uit van de planvorming, maar kennen wel een nadrukkelijk stedenbouwkundige samenhang.

2.2 Locatieomschrijving



Figuur 1: Projectgebied met de drie te ontwikkelen locaties en het gebied waarbinnen participatie heeft plaatsgevonden

De locaties zijn gesitueerd in het Venenlaankwartier, één van de eerste stadsuitbreidingswijken van Hoorn buiten de singels. De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een tuindorp-achtige buurt die op een vanzelfsprekende manier aansluit bij de oudere binnenstad. Er is veel ruimte voor openbaar en privé groen. De buurt wordt gekenmerkt door karakteristieke zorgvuldige bebouwing uit de jaren '30 en later. Dit vormt het uitgangspunt voor deze locaties. De woningen aan de Eikstraat, de hervormde kerk en de Mariaschool vormen een prachtig ensemble evenals de Mulo-school, de Montessorischool en de woningen aan de Kruitmolenstraat. De uitstraling van de nieuwbouw dient hierop aan te sluiten. Gezien het gewenste programma (beschreven in de NvU) zal een woningcorporatie worden aangesloten.

Voor de drie te ontwikkelen locaties geldt, dat gestreefd wordt naar drie belangrijke onderdelen met betrekking tot de inpassing:

1. Een juiste inpassing qua beeldkwaliteit;
2. Een integrale ontwikkeling waarbij onderwijs, kinderopvang, sport, woningen, parkeren en ontmoeting zich op een zorgvuldige en natuurlijke wijze voegen in het weefsel van de omgeving; en
3. Het creëren van een aantrekkelijk openbaar gebied.

Zie verder de NvU Ontwikkeling Eikstraatkwartier als bijlage van deze leidraad.

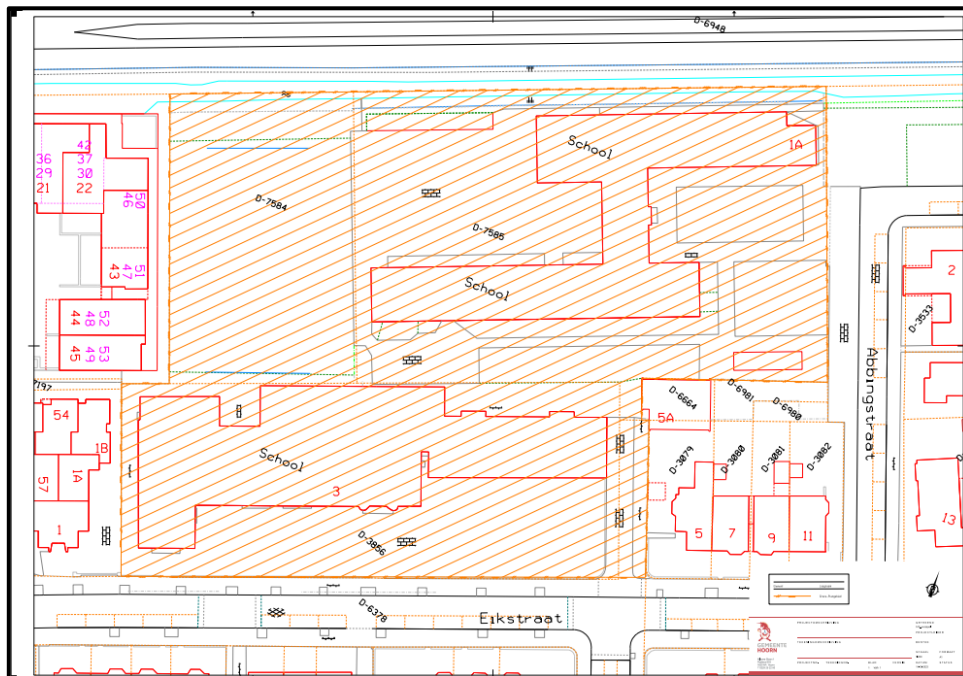
1. Locatie Abbingstraat / Eikstraat

Op de locatie Eikstraat is momenteel de Mariaschool (PO-onderwijs) gevestigd. Op de locatie Eikstraat wordt een IKC (Integraal Kindcentrum) met een dubbele gymzaal ontwikkeld voor de Mariaschool. Het schoolbestuur is bouwheer en de aanbouw aan het monumentale pand is voorzien aan de achterzijde.

Het huidige schoolgebouw van de Mariaschool aan de Eikstraat is een Gemeentelijk monument met uitzondering van de later aangebouwde oostvleugel en de achterzijde van het gebouw. Ook het schoolplein

en de erfgrans-afzetting behoren tot het Gemeentelijke monument en dienen door de school geïntegreerd te worden in het ontwerp.

Op de locatie is ook het gebouw van De Eenhoorn gevestigd. De Eenhoorn huisvest bijzonder onderwijs en wordt gesloopt zodra de nieuwbouw van een IKEC aan de Nieuwe Steen is gerealiseerd (verwachting zomer 2025). Deze ruimte kan benut worden voor woningbouw en eerst optioneel voor tijdelijke huisvesting van de Montessorischool. Zie voor een nagenoeg definitieve kavelindeling de NvU.



Figuur 2: Locatie Abbingsstraat / Eikstraat (Mariaschool het zuidelijk gebouw en IKEC het noordelijk gebouw)

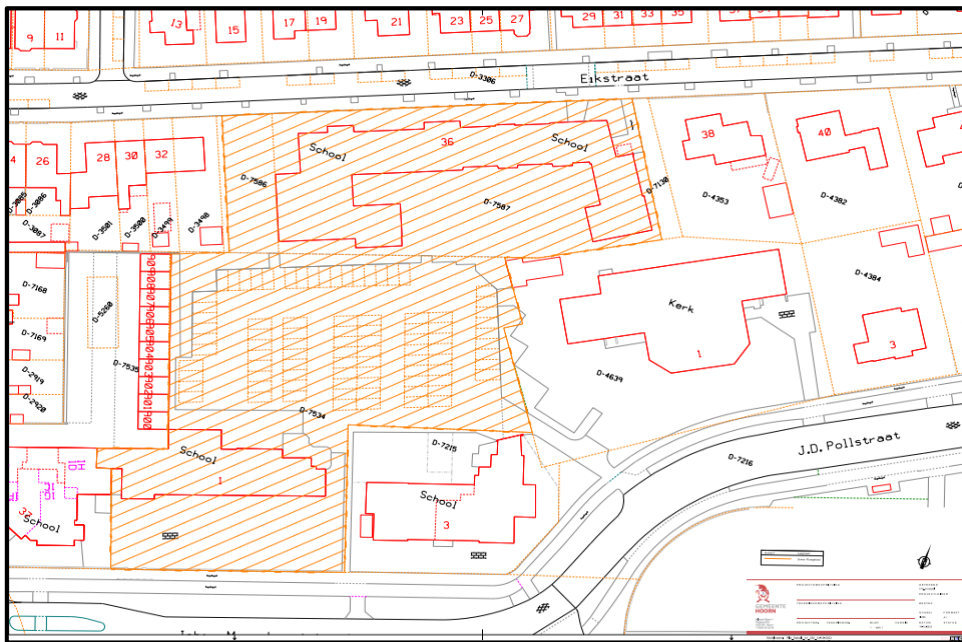
2. Locatie RAC Johan Messchaertstraat / Eikstraat

Op de locatie RAC Johan Messchaertstraat/ Eikstraat is momenteel de Montessorischool gevestigd. Aan de zijde Johan Messchaertstraat wordt een Montessori kindcentrum (MKC) ontwikkeld. Het schoolbestuur is bouwheer en de aanbouw aan het monumentale pand is voorzien aan de achterzijde.

Het schoolgebouw is gedeeltelijk een Gemeentelijk monument. Het schoolgebouw aan de Johan Messchaertstraat 1 met bijbehorende erfafscheiding is van algemeen belang vanwege architectuur en cultuurhistorische waarde (zie bijlagen bij NvU). Het is een gaaf bewaard voorbeeld van een openbare lagere school uit het tweede kwart van de 20e eeuw en als karakteristiek werk uit het oeuvre van de Hoornse Gemeentearchitect Jb. Faber. Het gebouw heeft ook stedenbouwkundige waarde omdat het deel uitmaakt van een rij van drie scholen aan de noordzijde van de Johan Messchaertstraat.

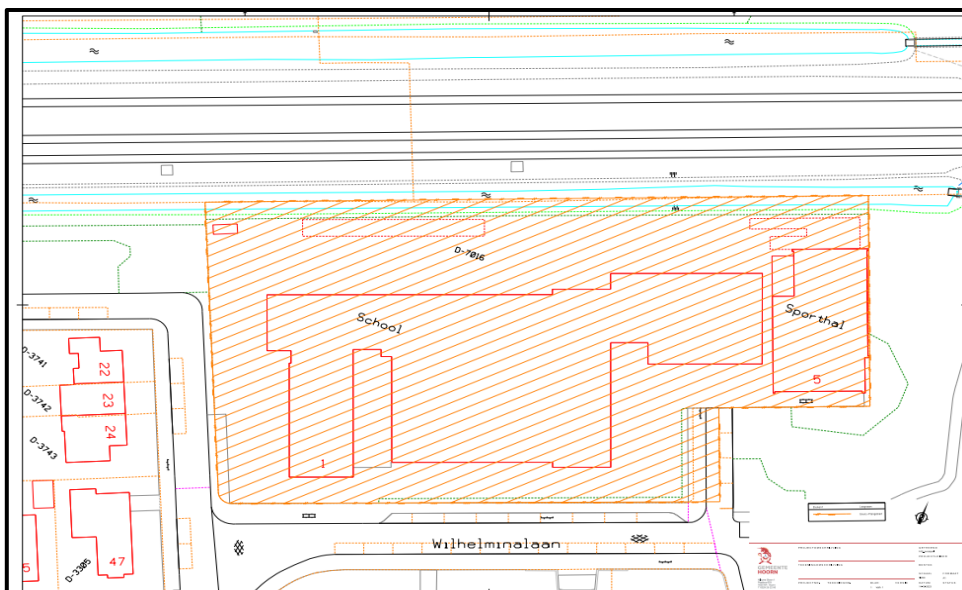
Het gebouw van de IKEC aan de Eikstraat 36 huisvest bijzonder onderwijs en kan worden gesloopt zodra de nieuwbouw van een IKEC in de Nieuwe Steen is gerealiseerd (verwachting 2025) en de locatie niet meer gebruikt wordt als eventuele tijdelijke locatie voor de Montessorischool ten tijde van haar bouwwerkzaamheden. De vrijkomende ruimte kan benut worden voor woningbouw.

Verder voorziet de locatie op dit moment in betaald parkeren met openbare parkeerplekken voor 87 auto's, waarbij binnen de ontwikkeling ook deze 87 parkeerplekken terug moeten komen. Zie voor een *denkrichting* van de kavelindeling de NvU.



3. Locatie Wilhelminalaan

Het gebouw van De Wissel aan de Wilhelminalaan huisvest bijzonder onderwijs en kan worden gesloopt zodra de nieuwbouw van een IKEC in de Nieuwe Steen is gerealiseerd (verwachting 2025) en de locatie niet meer gebruikt wordt als tijdelijke locatie voor de Mariaschool ten tijde van haar bouwwerkzaamheden. Dit geldt ook voor de aangrenzende gymzaal. De vrijkomende ruimte kan vervolgens volledig benut worden voor woningbouw met eventueel maatschappelijke/commerciële voorzieningen, zoals huis- of tandartsen.



2.2.2 Planologie

Het vigerend ruimtelijke regime betreft het 'Omgevingsplan Gemeente Hoorn' ter plaatse van het projectgebied. Dit omgevingsplan bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen. In het geval van het projectgebied betreft het bestemmingsplan 'Hoorn-Noord en Venenlaankwartier', onherroepelijk in werking getreden op 23 mei 2017, Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen. Daarnaast kent het projectgebied de paraplubestemmingsplannen Veegplan, Veegplan 2 en Veegplan 3.

Locatie Abbingstraat / Eikstraat

Deze locatie kent de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Cultuurhistorie' en maatvoeringseisen met betrekking tot het maximum bebouwpercentage (100%) en de maximum bouwhoogte (4m, 6m, 8m of 10m). Daarnaast kent het projectgebied meerdere bouwvlakken.

Locatie RAC Johan Messchaertstraat / Eikstraat

Deze locatie kent de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Cultuurhistorie' en maatvoeringseisen met betrekking tot het maximum bebouwpercentage (100%) en de maximum bouwhoogte (7m, 8m of 11m). Daarnaast kent het projectgebied meerdere bouwvlakken.

Locatie Wilhelminalaan

Deze locatie kent de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en maatvoeringseisen met betrekking tot het maximum bebouwpercentage (100%) en de maximum bouwhoogte (7m). Daarnaast kent het projectgebied meerdere bouwvlakken.

2.3 Complexiteit van de opgave

Vanwege de complexiteit van de ontwikkeling, zowel financieel als ruimtelijk, wil de Gemeente in samenwerking met een marktpartij het plan uitwerken. De omwonenden hebben zich eerder al kritisch getoond en moeten betrokken worden bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan (zie NvU en specifieke bijlagen). Daarnaast vindt in hetzelfde plangebied op twee van de drie deelgebieden een schoolontwikkeling plaats, geïnitieerd door de schoolbesturen. Deze schoolontwikkelingen maken geen deel uit van de Partnerselectieprocedure, maar hebben wel een duidelijke stedenbouwkundige samenhang. Om tot een haalbaar en gedragen plan te komen is een wisselwerking tussen Gemeente, Partner, Gemeente en omgeving belangrijk. De (ver)bouw van de scholen maakt geen onderdeel uit van de opgave, maar dient wel integraal meegenomen te worden in de opgave.

2.3.1 Samenhangende projecten

Op de locatie van de voormalige hockeyvelden aan de Nieuwe Steen in Hoorn wordt een Integraal Kind- en Expertise Centrum (IKEC) gebouwd. Dit gebouw is vergelijkbaar met een Integraal Kindcentrum (IKC), maar dan voor speciaal onderwijs. Na de oplevering van dit nieuwe gebouw, die gepland staat voor de zomer 2025, komen de gebouwen De Eenhoorn aan de Abbingstraat 1A, de Eikstraat 36 en De Wissel aan de Wilhelminalaan vrij.

Afhankelijk van de plannen van de Maria- en Montessorischool, kunnen deze scholen tijdens de bouw van hun eigen nieuwe gebouwen tijdelijk gebruik maken van de vrijgekomen IKEC-gebouwen, inclusief de gymzaal. De Montessorischool kan tijdelijk gebruik maken van de locatie Eikstraat 36 en/of De Eenhoorn aan de Abbingstraat 1A. De Mariaschool kan tijdelijk inhuizen in De Wissel aan de Wilhelminalaan. Na deze tijdelijke huisvesting zijn de drie locaties beschikbaar voor herontwikkeling tot woningbouw, wat beoogd is vanaf 2027.

Het is essentieel dat er tijdens de planvoorbereiding goede afstemming plaatsvindt tussen scholenprojecten en de ontwikkelaar van de woningen. De ontwikkelingen moeten ruimtelijk op elkaar aansluiten en samenhang vertonen, en het moet voor de omgeving duidelijk zijn hoe de verschillende initiatieven zich tot elkaar verhouden. Ook zal rekening gehouden moeten worden met de fasering van de verschillende projecten/projectgebieden. De afhankelijkheid tussen initiatiefnemers/ontwikkelaars en de Gemeente, evenals de samenwerking met de omgeving, vereist continue samenwerking en respect voor elkaars belangen.

2.4 Opdrachtgever

De opdrachtgever van deze Partnerselectie is de Gemeente Hoorn. Op de website www.hoorn.nl vindt u meer informatie over onze organisatie.

Contactpersoon

De contactpersoon voor de Partnerselectieprocedure is:

Wilco van Schagen	De Partnerselectieprocedure verloopt volledig via TenderNed. Dit betekent dat alle communicatie te allen tijde 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 25 22 00
-------------------	--

Adviseur

De Gemeente laat zich adviseren door Antea Nederland B.V. (Antea Group). Zie voor meer informatie over dit ingenieurs- en adviesbureau: www.anteagroup.nl.

2.4.1 Rol Gemeente

Tijdens de haalbaarheidsfase wordt in samenwerking met de Gemeente een Stedenbouwkundig Plan opgesteld. Tijdens deze samenwerking zal de Gemeente op onderdelen een toetsende of meer een faciliterende rol op zich nemen. De Gemeente zal niet risicodragend aan de ontwikkeling deelnemen. Ten behoeve van het delen van kennis en leveren van input van de Gemeente wordt periodiek een overleg gepland met een projectgroep (of een deel van deze groep) van de Gemeente.

De Gemeente stelt uren beschikbaar om kennis en kunde in te brengen om samen de integrale (her)ontwikkeling van het Eikstraatkwartier tot een succes te maken. U kunt daarbij denken aan kennis en kunde op het gebied van stedenbouw, verkeer en parkeren, wonen, duurzaamheid, inrichting en beheer van de openbare ruimte, politieke besluitvorming, publiekrechtelijke aspecten en specifieke omgevingskennis. De Gemeentelijke organisatie kenmerkt zich door slagvaardigheid en korte lijnen, proces-/projectmatig werken is standaard bij het organisatieonderdeel dat dit project begeleidt.

2.4.2 Rol van de buurt

De Gemeente heeft al fors geïnvesteerd in relaties. Er is een buurtwerkgroep en er hebben diverse gesprekken met omwonenden en informatieavonden plaatsgevonden (zie NvU). De omgeving heeft zich kritisch uitgelaten over de plannen om woningen te bouwen op de vrij te komen locaties. De Gemeente neemt het opstellen van een omgevingsplan op zich.

De voorselectiecriteria zijn ter informatie aan de buurtwerkgroep gestuurd. De buurt wordt gevraagd om te reageren op de selectiecriteria die daarop mogelijk nog wat worden aangepast. De buurtwerkgroep mag na Inschrijving onder geheimhouding een advies geven aan de beoordelingscommissie over de schriftelijke Inschrijvingen bij de Selectiefase. Dit betekent dat de buurtwerkgroep een dagdeel op het Gemeentehuis de stukken doorneemt en aan het eind aan twee leden van de beoordelingscommissie haar schriftelijke advies meegEEft. Voor de rol van de buurtwerkgroep bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan vragen we de ontwikkelaar daar een voorstel voor te doen bij 'de visie op de opgave'.

2.5 Partnerprofiel

De Gemeente zoekt naar een gebiedsontwikkelaar met visie, daadkracht en met ervaring met woningbouw vergelijkbaar aan de situatie in Hoorn. Deze Partner moet pro-actief zijn, gericht op samenwerking met ons, maar ook met de andere partijen die betrokken zijn bij het Eikstraatkwartier, met name de betrokken omgeving. Gemeente en Partner moeten elkaar goed aanvullen tijdens het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan, maar ook daarna. Wij vinden het belangrijk dat deze Partner transparant en open is naar ons als Gemeente en de omgeving. Verder verwachten wij creatieve oplossingen zowel op de inhoud als op het proces. Deze Partner moet voldoende expertise in huis hebben, of aan zich weten te binden voor deze opgave. Daarnaast vindt de Gemeente het belangrijk dat deze Partner over voldoende financiële middelen beschikt om deze ontwikkeling ook daadwerkelijk volledig uit te voeren.

Een Partner die 'de vraag achter de vraag stelt' en denkt in kansen in plaats van beperkingen. De Gemeente vindt het nodig om oprechte interesse in elkaars belangen te hebben en partij-overstijgend te kunnen denken. Ook, of misschien wel juist, als het lastig wordt. Welke disciplines de Partner daarnaast in het team nodig heeft om de visie- en planvorming tot een succes te maken, is aan de Partner, maar wij zoeken in ieder geval naar een team dat ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van complexe integrale opgaven in de bebouwde omgeving op de schaal van Hoorn. In het bijzonder wordt ervaring gevraagd met het ontwikkelen van woningen in een binnenstedelijke omgeving, omgevingscommunicatie (omgevingssensitief) en communicatie met de scholen en schoolbesturen. Verder moet de Partner laten zien al eerder met een woningcorporatie te hebben samengewerkt en kunnen aantonen dat deze in staat is om samen met de belanghebbenden te komen tot een financieel en maatschappelijk haalbaar Stedenbouwkundig Plan, waaruit naar voren komt dat er woningbouw gerealiseerd kan worden passend bij de stijl van het Eikstraatkwartier zoals in de NvU is omschreven. Het gedachtegoed van deze uitvraag en de manier van werken moet van begin tot het eind geborgd zijn. Daarom zoekt de Gemeente naar een team dat langjarig en van het begin tot einde, dus ook in de uitvoeringsfase, betrokken is. Het team dient bestendig te zijn; behoudens in geval van overmacht, zijn de teamleden niet vervangbaar.

Het is belangrijk dat de Partner de kracht van samenwerking waardeert, waarbij Gemeente en Partner elkaar aanvullen.

We zoeken een Partner die:

1. Ervaring heeft met woningbouwprojecten in een binnenstedelijke omgeving zoals Hoorn, met een omvang als deze herontwikkeling in het Eikstraatkwartier;
2. Ervaring heeft met projecten waarin een woningcorporatie is betrokken;
3. De samenwerkingsgedachte deelt, de doelstellingen en ambities uit de NvU onderschrijft en de potentie en uitdaging in de opgave ziet;
4. Bereid is te investeren en commitment toont;
5. Participatie van de omgeving zeer hoog in het vaandel heeft staan en de omwonenden voor zich weet te winnen door hen te inspireren en te enthousiasmeren;
6. Bereid is rekening te houden met de belangen van de scholen die in dit gebied moeten komen, zowel ten tijde van het opstellen van het plan als tijdens de uitvoering;
7. Durft mee te doen aan de haalbaarheidsfase en een niet-traditionele aanpak durft te omarmen.
8. Een partij die met beide benen op de grond staat en op zoek gaat naar realistische oplossingen en haalbare plannen.

3 Planning

De Voorselectieprocedure bestaat uit de onderstaande stappen. De genoemde data zijn onder voorbehoud van wijzingen. Wel wordt alvast gevraagd deze data beschikbaar te houden. In principe zijn alle contactmomenten fysiek. Na de Voorselectiefase worden met de drie Geïnteresseerden verdere afspraken ingepland.

Stap	Wie	Week of datum
Voorselectiefase		
Publicatie leidraad voorselectie	Gemeente	16 oktober 2024
Inlichtingen en informatie uitwisselen		
Indienen vragen	Geïnteresseerden	29 oktober 2024 voor 10.00 uur
Verstrekken NvI	Gemeente	7 november 2024
Aanmelding en beoordeling		
Indienen Aanmeldingen	Geïnteresseerden	18 november 2024 voor 9.00 uur
Beoordelen op: Volledigheid en geschiktheid Financiële en economische daadkracht en Technische bekwaamheid	Gemeente	Week 47
Beoordelingscommissie beoordelen op bijv: referenties en teamsamenstelling	Gemeente	Tot 26 november 2024
Versturen brieven (uitgesloten, afwijzing, en uitnodiging Selectiefase)	Gemeente	10 december 2024
Stand still		Tot 8 januari 2025
Selectiefase (onder voorbehoud)		
Publicatie leidraad Selectiefase	Gemeente	Week 2
Inlichtingen en informatie uitwisselen		Week 4-11
Inschrijvingen en beoordelen		Week 12-17
Gunningsfase (onder voorbehoud)		
Voorlopige Gunning		Week 18
Definitieve Gunning		Week 23
Contractfase		

Tabel 1: Planning

4 Aanmelding en Voorselectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de Voorselectiecriteria, de aan te leveren documenten en Aanmeldingsvereisten behandeld.

4.1 Voorselectiecriteria

Een Geïnteresseerde neemt deel aan de Partnerselectieprocedure wanneer hij uiterlijk op de in de planning opgenomen datum en Nederlandse tijd een definitieve Aanmelding indient door middel van het indienen van de gevraagde documenten via TenderNed. De documenten kunnen in een .ZIP-bestand worden geüpload op TenderNed, waarbij per onderdeel voor de vijf onderdelen, zoals hieronder omschreven, een afzonderlijke map dient te worden gemaakt. De naam van de map dient ten minste te bestaan uit de naam van het onderdeel en een afkorting van de naam van de Geïnteresseerde.

Wij willen graag benadrukken dat wij als Gemeente in deze fase geen dikke boekwerken verwachten maar korte, verifieerbare en goed leesbare stukken.

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

1. Aanmelding (zie ook paragraaf 5.1.1)
 - a. Een volledig ingevuld Aanmeldingsformulier (zie bijlagen) inclusief Kamer van Koophandel inschrijvingen.
 - b. Indien van toepassing: een ingevulde Combinatieverklaring (zie bijlagen)
2. Graydon-rating en financiële draagkracht
Een Graydon-rating betreffende het kredietrisico van de Geïnteresseerden en een verklaring van financiële draagkracht. In beginsel is het voldoende de bijlage in te vullen en te ondertekenen. De gemeente kan de Graydon-rating opvragen (of vergelijkbaar). De Graydon-rating (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij indiening. Zie ook paragraaf 5.1.2.
3. Samenstelling van het team en competenties en de samenwerking
Sleutelpersonen: een CV van de projectmanager en een CV van de stedenbouwkundige van het stedenbouwkundig bureau. Maximaal twee pagina's A4 per CV.
Samenstelling kernteam en onderbouwing van motivatie en geschiktheid: maximaal twee pagina's A4.
Visie op de samenwerking maximaal twee pagina's A4.
Zie ook paragraaf 5.1.3.
4. Visie op de opgave
Eén document, van maximaal drie pagina's A4 aan tekst én beeldmateriaal, dat ingaat op de vragen uit paragraaf 5.1.4.
5. Referenties
 - a. Een volledig ingevuld referentieformulier (zie bijlagen):
 - i. Aangeleverde referenties, maximaal twee referenties, dienen in de afgelopen vijf jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid, of er dient ten minste een omgevingsvergunningaanvraag te zijn verleend. Dit dient vermeld te worden in het referentieformulier;
 - ii. Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het consortium, daadwerkelijk binnen budget te zijn uitgevoerd;
 - iii. Indien met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf 5.1.5 genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient hiertoe alsnog voor elke referentie-eis een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend;
 - b. Eén extra document per referentie met daarin beeldmateriaal van maximaal één pagina A3.

4.2 Vormvereisten Aanmelding

Een Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening dient uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal te zijn via TenderNed.
- De vijf onderdelen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven. 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 dienen in PDF te worden aangeleverd.
- Voor de referenties dient per referentie het bijgaande formulier ingevuld te worden.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad (bronverwijzing) hebben, boven op het genoemde maximale aantal pagina's.
- 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.
- Alleen volledig en tijdig ingediende Aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling.

De Aanmelding heeft een minimale geldigheid van 90 dagen na de uiterste inleverdatum van de Aanmelding. Tijdens die periode heeft zij het karakter van een onherroepelijk aanbod en dient derhalve minimaal 90 dagen gestand te worden gedaan.

4.3 Puntenwaardering

Aangeleverde schriftelijke informatie wordt beoordeeld aan de hand van de onderstaande Beoordelingscriteria, waarbij per Beoordelingscriterium is aangegeven hoeveel punten kunnen worden gescoord. Hiermee is de maximale score 100 punten. De drie Geïnteresseerden met de hoogste totaalscore voor deze onderdelen gaan na deze beoordeling door naar de Selectiefase. Een inhoudelijke toelichting op de Beoordelingscriteria is beschreven in hoofdstuk 5.

Onderdeel	Punten (maximaal)
Aanmelding	Geen
Graydon rating	Geen
Samenstelling van het team en competenties en de samenwerking	30
Visie op de opgave	40
Referenties	30
Totaal 100	

Tabel 2: Puntenverdeling Voorselectiecriteria

De Gemeente beoordeelt de aangeleverde schriftelijke informatie door een beoordelingscommissie die bestaat uit vier beoordelaars, bestaande uit de Projectmanager Eikstraatkwartier, een Jurist Grondzaken, een Stedenbouwkundige en een Planeconoom. De vier beoordelaars hebben elk een gelijk deel in de uiteindelijke beoordeling. De beoordelaars zullen eerst afzonderlijk en onafhankelijk de Inschrijvingen beoordelen waarna zij uiteindelijk gezamenlijk vanuit consensus tot een eindoordeel komen.

De beoordelingscommissie komt in consensus tot een beoordeling van de aangeleverde informatie. Op de in te planning aangegeven datum ontvangen de Geïnteresseerden de terugkoppeling van de beoordeling van de aangeleverde informatie. Voor de drie Geïnteresseerden die doorgaan naar de Selectiefase betreft dit tevens de uitnodiging om deel te nemen aan de Selectiefase. Wanneer slechts drie of minder Geïnteresseerden voldoen aan de gestelde criteria worden de Aanmeldingen ook inhoudelijk beoordeeld en worden alle Geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Selectiefase.

5 Beoordeling

De beoordeling van de Aanmelding gebeurt in de Voorselectie aan de hand van een aantal Beoordelingscriteria zoals in hoofdstuk 4 beschreven. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de Gemeente de verschillende Beoordelingscriteria heeft uitgewerkt en hoe de Inschrijving scoort.

5.1 Beoordelingscriteria

In de Voorselectie wordt gebruik gemaakt van 5 Beoordelingscriteria, waarvan voor 3 criteria punten worden gegeven.

5.1.1 Aanmelding

Onderdeel van de Aanmelding is het invullen en het rechtsgeldig ondertekenen van het Aanmeldingsformulier (zie bijlagen). Daarnaast dient er een document (Uittreksel Handelsregister KvK) toegevoegd te worden waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is rechtsgeldig te ondertekenen namens de Geïnteresseerde (of indien sprake is van Combinatie zie H4.1 (1b)). Dit is **een vereiste**, en indien hieraan niet wordt voldaan, vervalt de Aanmelding, wordt deze niet beoordeeld en terzijde gelegd.

5.1.2 Graydon

Daarnaast is het verstrekken van een Graydon-rating ook **een vereiste**. Indien daaraan niet voldaan wordt, vervalt de Aanmelding, wordt deze niet beoordeeld en terzijde gelegd. De Geïnteresseerde dient minimaal een score B op de Graydon-rating te hebben. Indien de inzending een vergelijkbare rating betreft, wordt verzocht die score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor de onderstaande tabel. De Graydon rating (of vergelijkbaar) mag maximaal zes maanden oud zijn bij indiening.

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

Tabel 3: Graydon-schaal

5.1.3 Samenstelling van het team en competenties en de visie op de samenwerking

Wij zien graag terug dat:

- 1) U helder beschrijft hoe u de samenwerking met ons en andere partijen, waaronder omwonenden en de scholen en de woningcorporatie, voor u ziet met daarin een beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in deze samenwerking en dat deze aansluit bij onze ideeën.
- 2) De projectmanager en stedenbouwkundige de competenties en ervaring hebben die goed passen bij deze opgave;
- 3) U een kernteam voorstelt waarbij continuïteit hoog in het vaandel staat en de competenties en ervaring van de teamleden goed passen bij deze opgave;
- 4) Uw team gemotiveerd is om deze opgave tot een goed einde te brengen.

5.1.4 Visie op de opgave

Wij zien graag dat:

- 1) U de uitdagingen die u bij deze opgave ziet, beschrijft;
- 2) U laat zien hoe u gaat borgen dat de ontwikkeling stedenbouwkundig, maatschappelijk en financieel haalbaar is;
- 3) U aangeeft op welke wijze u rekening gaat houden met de punten uit de omgeving (zie hoofdstuk 5 van de NvU);
- 4) U helder beschrijft welke planning en fasering u voor de gehele ontwikkeling haalbaar acht.

5.1.5 Referenties

De twee referenties moeten aantonen dat:

- 1) U ervaring heeft met woningbouwopgave in de binnenstedelijke omgeving;
- 2) U in staat bent om draagvlak te creëren bij omwonenden en andere stakeholders.

Ten minste één aangeleverde referentie in samenwerking met een *woningbouwcorporatie* dient te zijn ontwikkeld;

Ten minste één aangeleverde referentie laat zien dat u ervaring heeft met *duurzame gebiedsontwikkeling*.

5.2 Puntentoekenning

In de Voorselectie wordt de Aanmelding beoordeeld aan de hand van de onderstaande criteria. Per criterium kunnen 0, 2, 4, 6, 8,10 punten gescoord worden. Deze punten per criterium worden gewogen vertaald naar een totaalscore. Via de Voorselectie wordt gekomen tot de selectie van drie Geïnteresseerden voor de Selectiefase.

De punten zijn als volgt verdeeld:

Onderdeel	Punten (maximaal)		
Aanmelding	Geen = eis		
Graydon rating	Geen = eis		
Samenstelling van het team en competenties en de visie op de samenwerking	30	Samenwerking	10
		Projectmanager	10
		Stedenbouwkundige	5
		Kernteam	5
Visie op de opgave	40	Uitdagingen	30
		Planning en Fasering	10
Referenties	30	Woningbouw binnenstedelijk	15
		Draagvlak en Participatie	15
			Totaal 100

Tabel 4: Puntenverdeling Voorselectie

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 acht (8) krijgt voor het onderdeel 'Visie op de ontwikkeling' dan resulteert dit in 16 punten volgens de volgende berekening.

Behaalde cijfer (8)	
Maximaal te behalen cijfer (10)	* Aantal te behalen punten (20) = 16 punten

Figuur 5: Berekening puntentoekenning Voorselectie

5.2.1 Visie op de opgave (totaal 40 punten, zie ook 5.1.3)

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmelding op het Voorselectiecriterium 'Visie op de ontwikkeling' met een cijfer (van 0, 2, 4, 6, 8 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.

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
Uitdagingen	De door u benoemde uitdagingen zijn niet passend bij de opgave voor het Eikstraatkwartier. De financiële haalbaarheid is slecht geborgd.	De door u benoemde uitdagingen sluiten zeer goed aan bij de opgave die er ligt in het Eikstraatkwartier. Uw visie getuigt van een zeer goed begrip van de complexiteit van de opgave. De financiële haalbaarheid is zeer goed geborgd.

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
Planning en fasering	Uw heeft geen aandacht gehad in uw Visie op de opgave voor een planning en een fasering	De door u opgegeven planning en fasering is doordacht en zeer goed passend bij de ontwikkeling van de drie locaties.

5.2.2 Samenstelling van het team en competenties en visie op samenwerking (-totaal 30 punten, zie ook 5.1.4)

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmelding op het Voorselectiecriterium 'Samenstelling van het team en competenties' met een cijfer (van 0, 2, 4, 6, 8 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.

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
CV Projectmanager	De door u voorgestelde projectmanager past niet bij deze opgave.	De door u voorgestelde projectmanager heeft aantoonbaar ervaring met gelijksoortige opgaven en is zeer goed instaat om de haalbaarheidsfase tot een goed einde te brengen.

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
CV Stedenbouwkundige	De door u voorgestelde stedenbouwkundige heeft geen ervaring met woningbouwopgave in een binnenstedelijke omgeving.	De door u voorgestelde stedenbouwkundige heeft aantoonbaar ervaring met woningbouwprojecten in een binnenstedelijke omgeving en is in staat om zijn expertise in te zetten en haalbare plannen te creëren.

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
----------------------	----------------	---------------------

Kernteam	De voorgestelde kernteamleden passen niet bij de opgave.	U laat zien dat de voorgestelde kernteamleden zeer goed passen bij de opgave.
----------	--	---

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
Visie op samenwerking	U heeft geen aandacht besteed aan de visie op samenwerking met de gemeente en de andere stakeholders.	Uw visie op de samenwerking laat zien dat u zich zeer goed heeft ingeleefd in de organisatie en wens van de gemeente Hoorn ten aanzien van het partnerschap.

5.2.3 Referenties (30 punten, zie ook 5.1.5)

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmelding op het Voorselectiecriterium 'Referenties' met een cijfer (van 0, 2, 4, 6, 8 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 puntenaantal punten per referentie.

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Voorselectiecriterium 'Referenties' integraal door de cijfers per ingediende referentie tot één cijfer op te tellen. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Voorselectiecriterium 'Referenties' is 20 punten.

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
Woningbouw binnenstedelijk	U heeft geen referentie ingediend waaruit blijkt dat u ervaring heeft met woningbouw binnenstedelijk.	Uw referentie toont duidelijk aan dat u ervaring heeft met complexe binnenstedelijke woningbouwprojecten

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
Draagvlak en participatie	U heeft geen referentie ingediend waaruit blijkt dat u ervaring heeft met het creëren van draagvlak en participatie.	Uit uw referentie blijkt dat u op creatieve en efficiënte wijze bent omgegaan met participatie en het creëren van draagvlak en dat dat heeft bijgedragen aan een succesvol verlopen proces.

In één of beide ingediende Referenties dient affiniteit met duurzame gebiedsontwikkeling en ervaring met de samenwerking met een woningcorporatie naar voren te komen. Als deze twee aspecten ontbreken leidt dat tot een lagere score op dit onderdeel.

6 Procedurele voorwaarden

6.1 Deelname voorwaarden Voorselectiefase

- 1) De Gemeente heeft het recht, maar niet de plicht, om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) onderbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
- 2) Indien door de Geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld zijn of worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van deze procedure, 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 deze Voorselectieleidraad gestelde eisen, door niet binnen één week na eventuele aanvraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanmelding aan als niet-geldig, wordt deze terzijde gelegd 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 wanneer op voorhand vaststaat dat een inschrijver het werk of de opdracht niet daadwerkelijk zal kunnen realiseren of het werk voor de aangeboden prijs zal kunnen uitvoeren en de kosten op een andere manier bij de opdrachtgever zal willen neerleggen.
- 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 zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

6.2 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze Voorselectieleidraad en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid op- en samengesteld. 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 de Voorselectieleidraad of in 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 hij 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 de Voorselectieleidraad. 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 derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

- 1) Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden dat in het Aanmeldingsformulier melden (zie bijlagen).
- 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 (de samenstelling 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 (samenstelling 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 of 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' (zie bijlagen).
- 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.

7 Vervolg: Selectiefase

7.1 Uitnodiging tot de Selectiefase

Na de Voorselectiefase en de ontvangst van een uitnodiging voor de Selectiefase, ontvangen de Geselecteerden van de Gemeente via TenderNed een Selectieleidraad. In deze Selectieleidraad wordt het verdere verloop van de Selectiefase beschreven. Tevens wordt daarin nader beschreven op welke wijze de Gemeente de winnende inschrijver zal bepalen.

7.2 Afmelding en uitsluiting Selectiefase

Indien een uitgenodigde Kandidaat besluit om niet langer deel te nemen aan de onderhavige procedure, dan wordt de Kandidaat verzocht binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze tender via TenderNed. In dat geval wordt de eerstvolgende partij die in eerste instantie niet voor de Selectiefase in aanmerking is gekomen, alsnog uitgenodigd voor de Selectiefase. Genodigde Kandidaten worden er dan ook op gewezen om adequaat te reageren indien zij alsnog afzien van deelname. Dit geeft andere partijen immers de kans om alsnog deel te nemen.

7.3 Doorkijkje naar de Selectiefase

In de Selectiefase worden de geselecteerde Kandidaten in de gelegenheid gesteld om een Inschrijving uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop zij invulling geven aan de opgave.

Wij vragen de drie Kandidaten een uitgediepte visie in te leveren, waarin wordt ingegaan op hun visie op de ontwikkeling, de samenwerking en het projectteam. Dit mag kernachtig omschreven worden, in een document met een vrije opmaak, van een nader te bepalen maximaal aantal pagina's en een aansprekende presentatie. Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om een uitgewerkt stedenbouwkundig plan in te dienen. In de Selectiefase wordt gevraagd om een uitgewerkte visie en een plan van aanpak.

De ingediende voorstellen tijdens de Voorselectiefase vormen daarvoor het uitgangspunt. De nadruk ligt in de Selectiefase op het verder uitwerken en bevestigen van de eerder ingediende voorstellen. Wij benadrukken nogmaals dat het in deze procedure gaat om een Partnerselectie. Dit betekent dat de uitwerking van een plan met grondbieding géén onderdeel van dit traject is.

Tijdens de Selectiefase kunnen er wederom via TenderNed vragen worden ingediend. De vragen gaan uitsluitend over de Selectiefase. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien wij van mening zijn dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Kandidaten.

Daarnaast worden de geselecteerde Kandidaten, na de indiening van de Inschrijving, in de gelegenheid gesteld om de visie en het projectteam in een presentatie mondeling aan ons toe te lichten en vragen van de beoordelingscommissie over de Inschrijving te beantwoorden. In deze fase wordt tevens een conceptversie van de concept Partnerovereenkomst gedeeld.

8 Begrippenlijst

Beoordelingscriteria: De criteria op basis waarvan de Gemeente de Inschrijvingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Geïnteresseerden, die een uitnodiging voor deelname aan de Selectiefase ontvangen.

Combinant: Een Geïnteresseerde die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).

Combinatie: Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.

Contractfase: Het doel van de Contractfase is het sluiten van de Partnerovereenkomst.

Geïnteresseerde(n): Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Voorselectiefase, middels een Inschrijving zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Partnerselectieprocedure.

Geselecteerde: De Geïnteresseerde die aan het einde van de Selectiefase in de voorlopige gunning wordt geselecteerd.

Haalbaarheidsfase: De periode van 6 maanden die wordt gebruikt om een Stedenbouwkundig Plan voor het Eikstraatkwartier op te stellen.

Inlichtingen: Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Geïnteresseerden gestelde vragen in het kader van de Partnerselectieprocedure beantwoordt.

Inschrijving(en): De door de Geïnteresseerden in te dienen documenten in de Voorselectie -en Selectiefase van de Partnerselectieprocedure. Op basis van de Inschrijving wordt een Partner geselecteerd.

Kandidaten: De drie Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Selectiefase.

Partner: De Geselecteerde met wie de Gemeente op basis van zijn Inschrijving de Overeenkomst sluit en samen zal werken in de haalbaarheidsfase.

Partnerovereenkomst: De door de Gemeente ter afronding van de Partnerselectieprocedure met de Geselecteerde te sluiten Partnerovereenkomst.

Partnerselectieprocedure: De totale procedure (Voorselectie- en Selectiefase) om te komen tot de selectie van een Partner voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar. 35

Projectteam: De voor dit project gevormde groep bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente en de Partner die belast is met het uitvoeren van de Haalbaarheidsstudie.

Selectiedocument: Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden van de Partnerselectieprocedure is beschreven

Selectiefase: De fase waarin de geselecteerde Geïnteresseerden uitgenodigd worden een definitieve Inschrijving in te dienen.

Sleutelpersoon: De persoon die vanuit de Partner het project gaat vertegenwoordigen als deelnemer van het projectteam, en de eerste contactpersoon is voor de Gemeente.

Voorselectiefase: De eerste fase van de Partnerselectieprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving en waarin drie Geïnteresseerden worden toegelaten voor deelname aan de Selectiefase

9 Bijlagen

Bijlage Nota van Uitgangspunten Eikstraatkwartier, inclusief bijlagen;

Bijlage Aanmeldingsformulier Partnerselectie Hoorn;

Bijlage Formulier financiële draagkracht;

Bijlage Verklaring opgave van referentieprojecten;

Bijlage Formulier Combinatieverklaring;

Bijlage Checklist in te dienen stukken..