

## PROCESBRIEF STATIONSGBIED POORT VAN HOORN

Gemeente Hoorn zoekt een gecommitteerde en ervaren partner voor de ontwikkeling van het stationsgebied

Geachte heer / mevrouw,

Namens de gemeente Hoorn informeren wij u over de partnerselectie voor de herontwikkeling van het stationsgebied van Hoorn, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn. De gemeente zoekt een gebiedspartner om samen dit stuk stad mee te ontwikkelen. De gebiedspartner is een marktpartij, of een consortium van partijen, die in staat is om samen met de gemeente de ruimtelijke uitgangspunten die reeds zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, om te zetten naar een concreet *ontwikkelplan* op basis waarvan gestart kan worden met de ontwikkeling van het stationsgebied.

De wijze waarop de markt hierin samen optrekt met de gemeente en van aanvulling is op de kwaliteiten van de gemeente is nadrukkelijk van belang. Met de winnaar van deze partnerselectie wordt een haalbaarheidsfase doorlopen. De haalbaarheidsfase wordt afgesloten met een *ontwikkelplan*. Wanneer zowel de gemeente (vaststelling door College mits binnen de vastgestelde kaders) als de partner achter dit plan staat verkrijgt de partner het koop- en ontwikkelrecht voor de opstalontwikkeling van zeven ontwikkelvelden in het stationsgebied (woningen + maatschappelijke- en commerciële functies).

Voorliggende procesbrief beschrijft achtereenvolgens de achtergrond en aanleiding van de partnerselectie, de selectiemethode (met o.a. de beoordelingscriteria), en de procedure. Bovendien vindt u een overzicht van alle relevante documenten die voor deze partnerselectie aan u beschikbaar worden gesteld.

Als bijlage 1 treft u een *inhoudelijke oplegger*. Deze oplegger biedt een eerste overzicht van inzichten en uitgangspunten die tot op heden zijn opgedaan. Hiermee hebben alle inschrijvende partijen hetzelfde vertrekpunt en gaat waardevolle informatie niet verloren. In voorliggende procesbrief wordt daar waar nodig verwezen naar het betreffende hoofdstuk in de inhoudelijke oplegger. Daarnaast is een *bijlage planstudies* toegevoegd dat informierend een beeldend overzicht geeft van huidige uitwerkingen. Om een goed beeld te krijgen van de procedure adviseren wij om eerst deze procesbrief goed door te lezen en pas daarna alle bijlagen.



Figuur 1 | Huidige situatie stationsgebied

## Inhoudsopgave

<b>1. Achtergrond en aanleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 De opgave voor Hoorn .....	3
1.2 De Poort van Hoorn - het stationsgebied .....	3
<b>2. De opgave</b> .....	<b>4</b>
2.1 De programmatische ambities .....	4
2.2 De ruimtelijke ambities .....	4
2.3 Randvoorwaarden gemeente Hoorn .....	5
<b>3. Partnerselectie</b> .....	<b>6</b>
3.1 Waarom een partnerselectie?.....	6
3.2 Partnerselectie op hoofdlijnen .....	6
3.3 Scope van de partnerselectie .....	7
3.4 Rolverdeling gemeente en partner .....	7
3.5 Verwachting van een partner .....	8
<b>4. De partnerselectiemethode</b> .....	<b>9</b>
4.1 Fase 1: Selectiefase .....	9
4.2 Team van de partner .....	10
4.3 Fase 2: Haalbaarheidsfase .....	10
<b>5. De procedure</b> .....	<b>11</b>
5.1 Stap 1. Aanmelding .....	11
5.2 Stap 2. Inschrijving .....	11
5.3 Stap 3. Dialoog- en aanbieding.....	14
5.4 Beoordelingsformat .....	16
5.5 Communicatie tijdens de procedure.....	17
<b>6. Planning</b> .....	<b>18</b>
<b>7. Bijlagen</b> .....	<b>20</b>

## 1. Achtergrond en aanleiding

De Poort van Hoorn heeft kwaliteit, reuring en een opening naar de stad

### 1.1 De opgave voor Hoorn

Hoorn is een stad met geschiedenis, karakter en ambitie. Gelegen aan het Markermeer in Noord-Holland, heeft Hoorn zich ontwikkeld tot een knooppunt van economische activiteit. Het is strategisch gelegen nabij Amsterdam en biedt uitstekende verbindingen via de rijksweg A7 en het openbaar vervoer. Hoorn kent een grote woningbouwopgave. De groeiende bevolking en de aantrekkingskracht van de stad hebben geleid tot een toenemende vraag naar betaalbare en duurzame huisvesting. Sneller meer woningen bouwen is voor de gemeente topprioriteit. De gemeente Hoorn heeft daarom ambitieuze plannen om de leefomgeving te verbeteren en uit te breiden<sup>1</sup>. Deze plannen omvatten naast woningbouw ook investeringen in groene ruimtes, mobiliteit en voorzieningen. Hoorn maakt de komende decennia een aanzienlijke sprong qua stedelijkheid, de Poort van Hoorn vervult hierin een bepalende rol.

### 1.2 De Poort van Hoorn - het stationsgebied

De *Poort van Hoorn* is de grootste ontwikkeling van de stad. Deze ontwikkeling bestaat uit meerdere projecten met het *stationsgebied* als hart van het programma. De partnerselectie, en dus ook voorliggende procesbrief, hebben betrekking op specifiek het stationsgebied. Centraal in dit gebied ligt het treinstation van Hoorn. Ten noorden daarvan ligt nu een groot parkeerterrein op maaiveld, een Albert Heijn en tegen het spoor aan ligt *Museum Stoomtram Hoorn-Medemblik* (vanaf nu SHM). Ten zuiden van het station is het nieuwe onderstation van ProRail gerealiseerd en een voormalig ING-kantoor gevestigd met daarnaast een woongebouw met winkelplint, een fietsenstalling, het busstation, het stationsgebouw, en een busremise. Over de spoorbundel loopt een traverse waarmee het noordelijke deel met het zuidelijke deel voor voetgangers wordt verbonden. Ook biedt deze traverse toegang tot de perrons 2 en 3.

NS Vastgoed, ProRail en de gemeente hebben de meeste gronden in bezit. Samen met de Provincie Noord-Holland vormen deze partijen ook de *samenwerkingspartners*. In een samenwerkingsovereenkomst is door deze partijen afgesproken dat de partijen met grondeigendom hun gronden verkopen aan de gemeente die vervolgens de regie voert over de gebiedsontwikkeling. In een *grondtransactieplan* zijn afspraken gemaakt over welke gronden uiteindelijk weer worden teruggeleverd aan de samenwerkingspartners (zie bijlage 1 hoofdstuk 5, 6 en 7 voor een overzicht van de belangrijkste afspraken).

Op enkele te handhaven gebouwen na wordt het hele gebied de komende jaren vernieuwd tot een regionaal mobiliteitsknooppunt en entree van de stad, met volop ruimte voor woningen en voorzieningen. De vele ruimtelijke, financiële en programmatische afhankelijkheden in het gebied maken de opgave complex. De gemeente zoekt een marktpartij (een partner) die meedenkt over de gebiedsontwikkeling als geheel, in eerste instantie tijdens een *haalbaarheidsfase* maar zeker ook tijdens de uitvoeringsfase. Pas nadat er tijdens de haalbaarheidsfase een *integraal ontwikkelplan* tot stand is gebracht (en bestuurlijk is bekrachtigd) krijgt de partner het koop- en ontwikkelrecht van zeven ontwikkelvelden. De partner ontwikkelt het vastgoed voor *eigen rekening en risico*. Zowel tijdens de haalbaarheidsfase als tijdens de realisatiefase is nauwe afstemming nodig met de samenwerkingspartners.

De gemeente zoekt een gebiedspartner middels het principe van een *partnerselectie*.

---

<sup>1</sup> Ook de omliggende regio kent een woningbouwopgave. Op 15 maart 2023 ondertekenden het Rijk en Noord-Holland Noord de regionale Woondeal, waar Hoorn deel van uitmaakt.

## 2. De opgave

Partnerselectie voor vastgoedontwikkeling in zeven ontwikkelvelden

### 2.1 De programmatische ambities

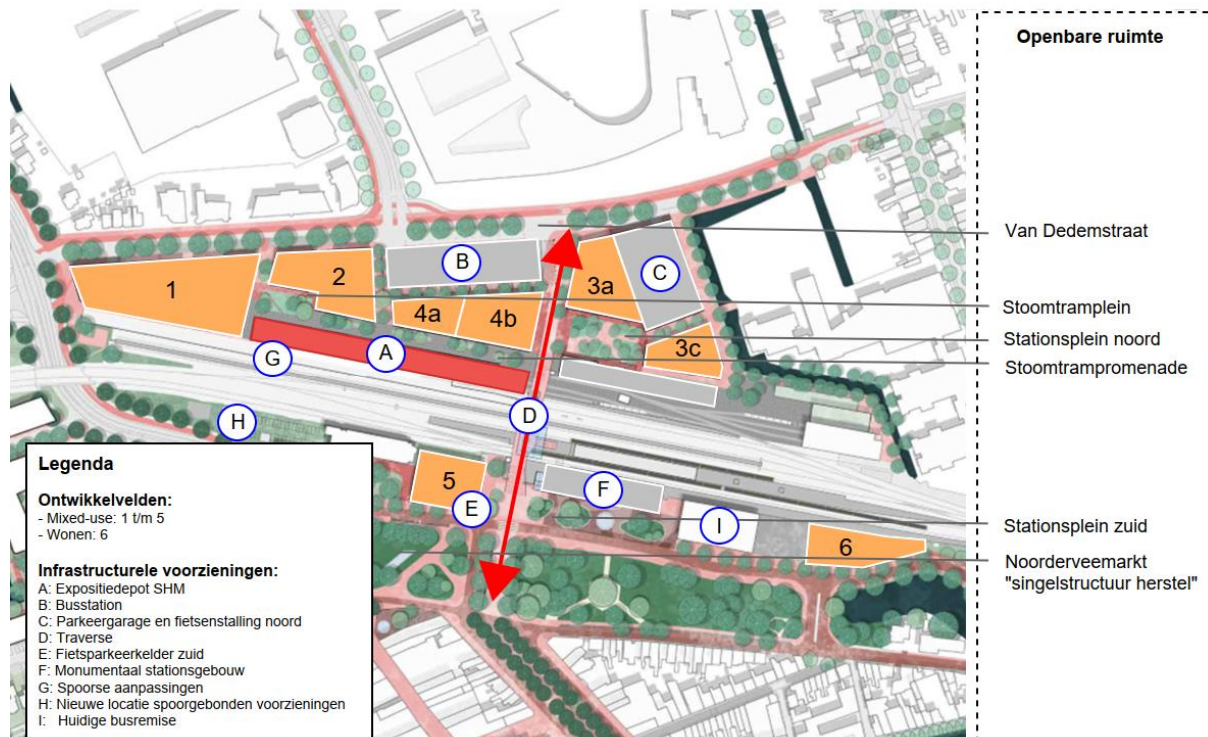
De gemeentelijke ambitie voor wat betreft het stationsgebied is om “meer stad” te worden door doelgroepen zoals jongeren, starters en gezinnen aan te trekken en ruimte te bieden voor commerciële functies en maatschappelijke functies zoals onderwijs en cultuur. Binnen de grenzen van het plangebied is in totaal plek voor maximaal 520 woningen en maximaal 17.500 m<sup>2</sup> BVO voorzieningen. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan d.d. 12 december 2023 (vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk) en de grondexploitatie voor het stationsgebied. De woningen en voorzieningen worden gerealiseerd binnen zeven ontwikkelvelden. De verdeling van het programma over de ontwikkelvelden wordt tijdens de haalbaarheidsfase nader bepaald. Het woonprogramma wordt voor minimaal 52,5% betaalbaar (18,5% goedkoop en 34% middelduur). Een nadere specificatie van het programma is terug te vinden in bijlage 1 hoofdstuk 3. Naast de voorwaarden uit het bestemmingsplan heeft de gemeente Hoorn de wens om 50 starterswoningen/ studio's te realiseren in het gebied. Verder heeft de gemeente een WBI-subsidie toegewezen gekregen voor het stationsgebied. De voorwaarde voor deze subsidie is dat uiterlijk 31 december 2026 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen. Dat is een belangrijke mijlpaal voor de gemeente.

### 2.2 De ruimtelijke ambities

Naast de opstalontwikkeling met wonen en voorzieningen bestaat de totale opgave uit de realisatie van de openbare ruimte en infrastructurele voorzieningen zoals het busstation. Een belangrijk onderdeel van de opgave is dat deze drie de programmaonderdelen als één kwalitatief geheel gaat werken en aanvoelen. Het Beeldkwaliteitsplan stationsgebied d.d. 12-12-2023 geeft hiertoe een eerste aanzet.

Figuur 2 geeft een overzicht van de onderdelen en de locatie van de drie opgaven. In bijlage 1 hoofdstuk 3 zijn zowel de programmaonderdelen *wonen en maatschappelijk* als de *infrastructurele voorzieningen* als de openbare ruimtes nader gespecificeerd. In verband met de verplichte startbouw in 2026 (WBI-subsidievoorwaarde) wordt ontwikkelveld 3c vooruitlopend op de overige velden ontwikkeld. Dat is mogelijk vanwege de beperkte afhankelijkheid met de andere opgaven. Een nadere toelichting op de kaders van deze ambitie is opgenomen in bijlage 1 hoofdstuk 4.

Wanneer ontwikkelveld 3c volgens de gemeente dan wel volgens de partner niet naar tevredenheid is uitgevoerd, met mogelijk een vertrouwensbreuk tot gevolg, dan behouden partijen het recht om de samenwerking ten aanzien van de haalbaarheidsfase van de gehele gebiedsontwikkeling (de partnerselectie) te beëindigen. Deze mogelijkheid wordt nader gespecificeerd in de model intentieovereenkomst (bijlage 3).



Figuur 2 | Overzicht met de verschillende onderdelen van de drie opgaven

## 2.3 Randvoorwaarden gemeente Hoorn

Tot op heden zijn verschillende (beleids)documenten met ambities en kaders voor het plangebied vastgesteld. Specifiek benoemen wij daarbij een aantal documenten, die ook zijn opgenomen in de dataroom<sup>2</sup>:

- A. Stedenbouwkundig plan d.d. 8-12-2020
- B. Bestemmingsplan Stationsgebied d.d. 12-12-2023<sup>3</sup>
- C. Beeldkwaliteitsplan stationsgebied d.d. 12-12-2023

*Note. Wij merken op dat deze documenten tijdens de procedure van onderliggende uitvraag het kader vormen waarbinnen inschrijvingen worden uitgewerkt. Het is niet uitgesloten dat documenten na afronding van de tenderfase wijzigen. Bijvoorbeeld wanneer succesvol een wijzigingsprocedure wordt doorlopen voor wat betreft het bestemmingsplan.*

<sup>2</sup> Partijen krijgen toegang tot de dataroom nadat zij succesvol de aanmeldingsfase hebben doorlopen

<sup>3</sup> Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn vijf beroepen ingediend die o.a. betrekking hebben op de verplaatsing van de supermarkt, het Zuidgebouw (ontwikkelveld 5), het parkeren en de financiële haalbaarheid. Op enkele onderdelen zijn de beroepen aanleiding voor de gemeente om een herstelbesluit te nemen (indicatie: raad december). Het herstelbesluit is technisch van aard en betreft geen inhoudelijke planwijzigingen. Het zal naar verwachting tot tweede helft 2025 duren voordat de Raad van State een uitspraak doet over de beroepen.

### 3. Partnerselectie

Meedenkende partner in de gebiedsontwikkeling met geloof in een nieuwe vorm van stedelijkheid in Hoorn

#### 3.1 Waarom een partnerselectie?

De integrale samenhang tussen de ontwikkelvelden, de combinatie van wonen met voorzieningen en het faseren van een gebiedsontwikkeling in een drukke binnenstedelijke omgeving maakt voorliggende opgave **complex**. De gemeente heeft op hoofdlijnen een eindbeeld van het gebied voor ogen maar wil vooral ook de **kennis en expertise uit de markt** benutten om tot een gedragen **ontwikkelplan** voor het gebied te komen. Daarbij heeft de gemeente mede in haar rol als grondexploitant de behoefte om **nauw betrokken** te zijn en **regie** te kunnen houden op het proces en ook ná de selectieprocedure samen met een marktpartij **het plan te optimaliseren**. De gemeente is van mening dat zij deze rol het beste kan invullen met een **partnerselectie**.

#### 3.2 Partnerselectie op hoofdlijnen

De insteek van een partnerselectie is om middels een **openbare selectieprocedure met voorselectie** een marktpartij te selecteren op basis van een visie op het gebied en samenwerking, haar competenties, en (toegezegde) commitment. Met deze marktpartij, de partner, sluit de gemeente een **intentieovereenkomst**.

Vervolgens doorlopen de gemeente en één geselecteerde partner gezamenlijk een **haalbaarheidsfase**. Deze fase is bedoeld om een gezamenlijke verkenning te doorlopen waarin de belangrijkste **contouren, kansen en risico's** worden scherp gesteld. Het resultaat van de haalbaarheidsfase is een door partijen gedragen en haalbaar **ontwikkelplan** en de intentie om een **samenwerkingsovereenkomst** aan te gaan. De vorm en inhoud van deze fase is door de gemeente op hoofdlijnen geschetst in bijlage 1 hoofdstuk 10, als aanzet om op te reageren/ voort te bouwen tijdens de selectieprocedure (nader toegelicht in hoofdstuk 5 van voorliggend document).

Voorafgaand aan deze selectieprocedure zijn afspraken gemaakt met de samenwerkingspartners NS, Provincie en ProRail over hoe de samenwerking en besluitvorming met hen parallel aan het traject met de ontwikkelpartner blijft plaatsvinden. De rolverdeling, rechtsverhouding en samenwerkingsvorm tussen projectpartners is beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 5.

Nadat het ontwikkelplan is vastgesteld en de Samenwerkingsovereenkomst is aangegaan neemt de partner (**gefaseerd**) de **verschillende percelen bouwrijp<sup>4</sup>** af van de gemeente. Hiervoor sluiten de gemeente en de partner **koop- en realisatieovereenkomsten (per ontwikkelveld)**. De partner ontwikkelt en bouwt vervolgens het vastgoed op de ontwikkelvelden **voor eigen rekening en risico**. De kosten van archeologisch onderzoek en veldwerk komen voor rekening van de gemeente. Het risico voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning ligt bij de partner.

Inschrijvende partijen conformeren zich bij inschrijving aan een **minimale grondprijs van €28.980.000 excl. BTW prijspeil 1 januari 2024, indexatie conform CPI**. Tijdens de haalbaarheidsfase wordt het programma en het ontwerp geoptimaliseerd. Er wordt onderzocht hoe het programma kan worden verdeeld over het totale gebied en hoe dit bijdraagt aan het realiseren van een vitaal stuk stad. In het **ontwikkelplan** wordt de minimale

---

<sup>4</sup> Onder "bouwrijp" wordt verstaan: De gronden worden door de gemeente geleverd in milieutechnische staat geschikt voor het doel dat zoals nu (2024) beoogd in het bestemmingsplan, waarbij wordt uitgegaan van max diepte tot 1 meter grondwerken. De grond wordt vrij van opstellen en werken geleverd. Het perceel wordt aangesloten op bestaande wegen tot aan de grens van het Plangebied; waarbij de gemeente (indien van toepassing) het volgende doet: aan- of omleggen van de benodigde riolering, en drainageleidingen in het openbaar gebied, inclusief de aansluitingen op bestaande leidingen en de oprichting van eventuele gemalen en dergelijke, het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen van de bouwkavels, en het zorgdragen voor voldoende ontwatering. De aanleg van nutsvoorzieningen (zoals water, elektriciteit, warmte, koeling en kabels ten behoeve van telecommunicatie, televisie etc.) valt niet onder het bouwrijp maken.

grondprijs opgesplitst naar de verschillende percelen. Ook worden hierin de afnameafspraken opgenomen van het totaal van de percelen. De uiteindelijke grondprijs wordt bepaald na de ontwerpfase van ieder ontwikkelveld door een **taxatie** (van de residuele grondwaarde, in opdracht van de gemeente) **door een onafhankelijke derde partij** op basis van een **Definitief ontwerp (DO)**. De grondprijs is op dat moment **marktconform**. De gemeente verkoopt de grond **niet onder de taxatiewaarde en niet onder de minimale grondprijs**. Een nadere toelichting op de wijze van prijsvorming is gespecificeerd in bijlage 1, hoofdstuk 5.

### 3.3 Scope van de partnerselectie

Tijdens de haalbaarheidsfase denkt de partner mee over de visie op het **hele stationsgebied** en over alle programmaonderdelen (opstalontwikkeling wonen en maatschappelijk, inrichting openbare ruimte en de infrastructuurle voorzieningen). Nadat dit plan bestuurlijk is goedgekeurd wordt met de partner een Samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin o.a. afspraken worden gemaakt over de voorwaarden waartegen de partner de ontwikkelvelden kan kopen ten behoeve van de ontwikkeling van de opstal (wonen, commercieel en maatschappelijk). Een en ander nader uit te werken in koop- en realisatieovereenkomsten per ontwikkelveld. De zeven ontwikkelvelden zijn weergegeven in figuur 3. De percelen worden door de gemeente bouwrijp opgeleverd. De gemeente realiseert **de openbare ruimte en infrastructuurle spoorse voorzieningen** samen met NS en ProRail (zie bijlage 1 hoofdstuk 6 voor specificatie rolverdeling gemeente – samenwerkingspartners).



**Figuur 3** | Scope partnerselectie: Contouren plangebied met ontwikkelvelden (koop- en ontwikkelrecht) voor de partner

### 3.4 Rolverdeling gemeente en partner

Tijdens de haalbaarheids- en projectuitvoeringsfase werken de gemeente en de partner intensief samen. Een heldere rolverdeling is in dergelijke intensieve samenwerkingen essentieel. In bijlage 1 hoofdstuk 7 is beschreven hoe de opdrachtgever de rolverdeling tussen de gemeente en de partner voor zich ziet. Dit betreft een eerste aanzet die tijdens de tenderprocedure (zie hoofdstuk 5 van voorliggend document) verder uitgewerkt dient te worden.

### 3.5 Verwachting van een partner

De gemeente (en haar samenwerkingspartners) zoeken een partner die zorg draagt voor de ontwikkeling en realisatie van het plan dat past in de **Hoornse context**. De gemeente wil hiervoor graag een (langjarige) samenwerking aangaan. In algemene zin vraagt dit een partner die **een hoogwaardig stuk stad wil maken** en gelooft in een **nieuwe vorm van stedelijkheid** op deze plek. De gemeente verwacht een partner met **ruime ervaring met het maken van strategische keuzes** in **binnenstedelijke gebiedsopgaven**, waaronder locaties **nabij het spoor**. Ook ervaring met het verbinden en logisch **combineren van woonproducten, commerciële- en maatschappelijke functies** is een vereiste. En misschien wel het belangrijkste: de gemeente verwacht dat de partner **nieuwe positieve energie en reuring** brengt in het traject. Zowel intern in het proces met de gemeente als naar de buitenwereld toe. Het stationsgebied vormt een **positieve katalysator** op de nieuwe identiteit van de gehele gemeente. Naast deze algemene verwachtingen benoemen wij twee inhoudelijke kerntaken die specifiek bij de partner liggen:

**1 | Risicodragend ontwikkelen op gebiedniveau** | Van de partner wordt verwacht dat alle aangewezen percelen **risicodragend in samenhang** worden ontwikkeld. De uitgifte bestaat formeel gezien uit een selectie separate percelen. Wezenlijk is een heldere visie op het totaal nodig zodat er op doordachte wijze **een samenhangend gebied** ontstaat. Op deze sleutelplek in de stad is de relatie van het vastgoedprogramma tot de openbare ruimte essentieel. De partner moet **'buiten de lijntjes'** van het vastgoed meedenken zodat er op prettige wijze **'binnen-buiten' wisselwerkingen** in het gebied ontstaan. Strategisch vernuft en ervaring in gebiedsontwikkeling is een vereiste. De gemeente verwacht dat de partner zich op **pro-actieve** wijze opstelt ten aanzien van vragen en kansen die in de loop van de ontwikkeling ontstaan. Zij versterkt de gemeente vanuit **vaardigheden en kennis**.

**2 | Programmamix waarmaken** | Van de partner wordt een doorlopende inzet en **stapsgewijze aanpak** verwacht die op positieve manier een sneeuwbaaleffect creëert over de betekenis van deze plek. Dit vergt het **verdiepen van kansen** tot concrete programmatische invullingen. Doelstelling is een **realistische en weloverwogen programmamix van wonen en niet-wonen**. De partner werkt voor een belangrijk deel aan het (uit)vergroten van de plekwaarde voor nieuwe gebruikers: het stationsgebied is op dit moment in de mindset nog niet de beoogde **"gouden rand"** op de binnenstad en het nieuwe stadstrand. De versleuteling van visie tot marketing en communicatie zijn hier wezenlijk voor het **'markt maken'** op deze nu nog onbeminde plek.

## 4. De partnerselectiemethode

Voor de partnerselectie is er gekozen voor een **openbare selectieprocedure met voorselectie**. Het doel van deze procedure is het selecteren van een partij die de beoogde ontwikkeling gaat realiseren. **De winnaar krijgt, zij het via een haalbaarheidsonderzoek als tussenstap, de grondaankoop gegund**. 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 procedure bestaat uit **twee hoofdfase met deelstappen**. De selectiefase (1) en de haalbaarheidsfase (2) worden hieronder toegelicht (de haalbaarheidsfase is in meer detail uitgewerkt in bijlage 1 hoofdstuk 10).

### 4.1 Fase 1: Selectiefase

#### Stap 1: Aanmelding

Tijdens stap 1, de **aanmelding**, krijgen alle geïnteresseerde partijen de mogelijkheid om hun interesse kenbaar te maken om deel te nemen aan de selectieprocedure. Dat is mogelijk mits zij aan een aantal **minimumeisen** voldoen. De minimumeisen staan beschreven in de **deelnamevoorwaarden** (bijlage 2). Wanneer partijen hieraan voldoen krijgen zij toegang tot de digitale dataroom met alle aanbestedingsstukken en mogen zij deelnemen aan stap 2, de **inschrijving**.

#### Stap 2: Inschrijving

Tijdens stap 2, de **inschrijving**, dienen de inschrijvende partijen een voorstel in. Dit voorstel bestaat uit een visie op de opgave, een visie op de samenwerking, en een toelichting op ervaring met soortgelijke projecten (de vereisten zijn nader gedefinieerd in hoofdstuk 5 van voorliggend document).

Uit alle inschrijvingen worden maximaal vijf partijen geselecteerd die het beste scoren op de geformuleerde selectiecriteria. Zij worden gevraagd om hun plan te presenteren (mits alle vijf de partijen nog kans maken om te eindigen in de top 3). Op basis van de inschrijvingen en presentaties worden **drie partijen** geselecteerd die mogen deelnemen aan stap 3, **dialoog- en aanbidding**. Als partijen zich ondanks selectie terugtrekken dan wordt de partij die als vierde is geëindigd uitgenodigd voor deelname aan stap 3.

#### Stap 3: Dialoog- en aanbidding

Tijdens stap 3, de **dialoog- en aanbidding**, voert de gemeente in besloten setting twee **dialooggesprekken** met de drie geselecteerde partijen. De dialooggesprekken zijn bedoeld om tussentijds van gedachten te kunnen wisselen, gezamenlijk kansen of varianten te verkennen en bepaalde onzekerheden en risico's te bespreken. De gemeente wil constructieve gesprekken laten plaatsvinden. Er wordt daarom een gesprekstafel ingericht met een compact team (3 personen vanuit de partner en 3 personen vanuit gemeente). Zo nodig zullen rondom deze gesprekstafel een beperkt aantal toehoorders/experts aansluiten.

De inschrijvende partijen doen vervolgens, na de twee dialooggesprekken, een aanbidding en geven wederom een presentatie. Op basis hiervan selecteert de gemeente **één contractpartij**.

#### Stap 4: Contracteren

Een **model intentieovereenkomst** is toegevoegd aan de tenderdocumenten in de digitale dataroom. De modelovereenkomst vormt de basis voor de contractvorming. Deelnemende partijen gaan bij start van de selectieprocedure akkoord (door het tekenen van de deelnameverklaring) met de aard en inhoud van de stukken, waaronder ook de modelovereenkomst. Ook wordt de winnende propositie 1:1 onderdeel van de te sluiten overeenkomst.

In de intentieovereenkomst is opgenomen welke **uitgangspunten en randvoorwaarden** er gelden voor de haalbaarheidsfase en binnen welke termijnen het ontwikkelplan moet worden afgerond. Tevens wordt in deze overeenkomst de **minimale grondwaarde** vastgelegd (zie bijlage 1 hoofdstuk 5). De selectieprocedure is pas finaal afgerond als de intentieovereenkomst door beide partijen is getekend.

Naast een model intentieovereenkomst worden bij de tenderstukken ook een eerste aanzet tot een **model samenwerkingsovereenkomst** en **model koopovereenkomst** bijgevoegd (bij aanvang van stap 3). Deze documenten betreffen nadrukkelijk versies waar over de inhoud tijdens de haalbaarheidsfase nadere afspraken gemaakt moeten worden.

### 4.2 Team van de partner

Inschrijvende partijen zijn vrij om een consortium te vormen met passende partijen voor deze opgave. Zowel vanuit expertises als rol in de samenwerking en het ontwikkeltraject. De gemeente zoekt een team dat aantoonbare ervaring heeft met de coördinatie en ontwikkeling van een gebiedsontwikkeling van vergelijkbare omvang en complexiteit.

Het staat inschrijver vrij om in stap 2 en 3 van de selectiefase de samenstelling van het team te verbreden. De gemeente verwacht dat er minimaal één coördinerende architect wordt aangedragen, uiterlijk bij de inschrijving in stap 2. Bij voorkeur ziet de gemeente een team met minimaal drie ontwerpers. In de haalbaarheidsfase (na de selectie) wordt het ontwerpteam van de partner alleen na goed overleg met de gemeente verbreed, zoals beschreven in bijlage 1.

### 4.3 Fase 2: Haalbaarheidsfase

De **haalbaarheidsfase** maakt geen onderdeel meer uit van de selectieprocedure. Het betreft een periode van 8 tot 10 maanden waarin de gemeente en de partner afspraken maken over de inhoudelijke en organisatorische onderdelen van de gebiedsontwikkeling, vast te leggen in een ontwikkelplan. De partner werkt een schetsontwerp uit voor het gehele plangebied waar per ontwikkelveld het programma, het kwaliteitsniveau en de contouren worden bepaald. Deze afspraken vormen de basis voor de **samenwerkingsovereenkomst (SOK)**. In de SOK wordt overeengekomen hoe we tot een bepaling van de grondprijs komen. Ook worden afspraken gemaakt over organisatie en randvoorwaarden van samenwerking zoals exit-clausules en go/ no-go momenten.

Voor **ontwikkelveld 3c** geldt dat inschrijvende partijen tijdens stap 3 (dialog- en aanbieding) van de tender al gevraagd worden om een SO op stellen. Dit maakt ook onderdeel uit van de inschrijving. Hierdoor kan de geselecteerde partner parallel aan de haalbaarheidsfase voor dit specifieke ontwikkelveld het SO uitwerken tot VO/DO/UO zodat in 2026 gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen (voorwaarde WBI-subsidie). De definitie van een SO is opgenomen in bijlage 1 hoofdstuk 4.

## 5. De procedure

### 5.1 Stap 1. Aanmelding

*Aanmelden kan tot uiterlijk 13 januari 2025 12.00uur 's middags*

Als bijlage 2 bij deze procesbrief treft u de deelnamevoorwaarden voor de selectieprocedure aan. U kunt zich officieel aanmelden als gegadigde door uiterlijk op 13 januari om 12.00 uur 's middags de rechtsgeldig ondertekende deelnamevoorwaarden te uploaden in TenderNed. De deelnamevoorwaarden bevatten tevens de minimumeisen waaraan een inschrijvende partij dient te voldoen. Dit betreft onder meer:

1. Gegevens over de samenstelling van uw partij of consortium;
2. Verklaring geheimhouding;
3. Verklaring integriteit;
4. Verklaring financiële draagkracht/solvabiliteit;
5. Akkoordverklaring op de voorwaarden;
6. Verklaring omtrent banden met landen en individuen waarvoor Nederland handelsbeperkingen heeft ingesteld.

Let op! Er wordt in de deelnamevoorwaarden ook gevraagd om verschillende documenten aan te leveren waaronder een recent uittreksel uit het Handelsregister en meest recente vastgestelde jaarrekening.

Het inkoopbureau van de gemeente beoordeelt de juistheid en volledigheid van de aanmeldingen.

Wanneer uw aanmelding aan de minimumeisen voldoet, wordt u als gegadigde tot stap 2 toegelaten. U ontvangt bericht dat u toegang krijgt tot de digitale dataroom waarin alle relevante informatie over het plangebied is opgenomen.

### 5.2 Stap 2. Inschrijving

*Indienen kan tot uiterlijk 28 februari 2025 12.00uur 's middags*

In deze stap wordt een selectie van drie partijen gemaakt die mee mogen doen aan stap 3, dialoog- en aanbidding.

Wij vragen u om:

1. **Drie referenties** waaruit blijkt dat u ervaring heeft met risicodragend ontwikkelen van binnenstedelijke locaties.
2. Een beknopte visie op **rol en samenwerking**
3. Een beknopte visie op **ontwikkeling**

De aangeleverde schriftelijke informatie wordt door de *beoordelingscommissie* (specificatie op pagina 13/14) beoordeeld aan de hand van drie beoordelingscriteria. Hierna is per beoordelingscriterium aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is, hoeveel punten minimaal gescoord dient te worden (zie beoordelingsformat op blz. 16), en ook hoe de gemeente dit criterium heeft geoperationaliseerd.

In deze fase is nadrukkelijk een planvoorstel en een financiële doorrekening niet aan de orde. Als de referenties (criterium 1) niet voldoen (knock-out) dan worden ook de overige criteria niet beoordeeld.

## 1. Referenties (gewicht: knock-out)

Wij vragen u om drie referentieprojecten aan te dragen die gezamenlijk voldoen aan onderstaande eisen. Alle referenties dienen binnen de afgelopen vijf jaar gerealiseerd te zijn of gestart met uitvoering. Wanneer wij het hebben over gestart zijn met de uitvoering bedoelen wij het uitvoeren van de grondwerkzaamheden of start bouw. Maak hierbij gebruik van het *invulformat voor referentieprojecten* dat als bijlage 6 is toegevoegd (max. 1 A4 per referentie).

### *Eisen*

- 1.1 U toont aan dat u als risicodragend ontwikkelaar verantwoordelijk was voor een ontwikkeling van **ten minste 250 woningen** (minimaal 2/3 deel appartementen of minimaal 167 woningen) als onderdeel van een stedelijke gebiedsontwikkeling met daarin een mix met **niet-woonprogramma** en **gebouwd parkeren**.
- 1.2 U toont aan dat u een mixed-use ontwikkeling met woningen en **ten minste 10% voorzieningen** heeft gerealiseerd op een **stationslocatie**. Onder “stationslocatie” wordt verstaan: een locatie met veel gebruiksstromen die in aanmerkelijke mate wordt beïnvloed door een nabijgelegen treinstation.
- 1.3 U toont aan dat u ervaring heeft met een **langjarige samenwerking met een (semi)publieke partij** waarbij het integraal en in samenhang coördineren en ontwikkelen van woningen en openbare ruimte centraal stond.
  - De referentie omvat (meervoudige) samenwerking met tenminste één publieke partij of een samenwerkingsentiteit met meerdere partijen waarvan **ten minste één publieke partij**;
  - De referentie toont aan dat de samenwerking tussen meerdere partijen tot **kwalitatieve en/of financiële meerwaarde** leidde. Om dit te kunnen verifiëren vragen wij u om bij de referentie de contactgegevens te vermelden van een contactpersoon bij de opdrachtgever van de opgevoerde referentie.

## 2. Visie op rol en samenwerking: gewicht: 60% - Vormvrij max. vijf A4

U dient per subcriterium minimaal 15 punten te scoren.

### *Subcriteria:*

- 2.1 U beschrijft hoe uw voorgenomen teamsamenstelling en de **borging van expertise** hierin, leidt tot meerwaarde voor de opgave *Poort van Hoorn*. Waar mogelijk verwijst u naar ervaring in referentieprojecten.
- 2.2 U beschrijft de voorgenomen rolverdeling en samenwerkingsstructuur met de gemeente Hoorn en partijen in het gebied, en toont aan hoe dit leidt tot een efficiënt proces. Waar mogelijk verwijst u naar ervaring in referentieprojecten
- 2.3 U beschrijft en onderbouwt welke maatregelen u treft voor het **borgen van belangen, conflict-beheersing en/of wijzigingsvoorstellen**. Waar mogelijk verwijst u naar ervaring in referentieprojecten;

2.4 U beschrijft en onderbouwt hoe u de **tijdsplanning** borgt in de uitvoeringsfase en gaat minimaal in op de afhankelijkheden, kansen en risico's. Waar mogelijk verwijst u naar ervaring in referentieprojecten

**3. Visie op de ontwikkeling: gewicht: 40% - Vormvrij max. vijf A4**

U dient per subcriterium minimaal 15 punten te scoren.

*Subcriteria:*

3.1 U beschrijft uw visie op **doelgroepen en gebruikers in relatie tot de sfeer, het programma en de ruimtelijke kwaliteit** van het gebied. U geeft ook aan hoe u tot die visie komt.

3.2 U beschrijft en onderbouwt uw aanpak om te komen tot optimalisatie van de **programma-mix** (aantallen, diversiteit, kwaliteit, flexibiliteit).

3.3 U beschrijft hoe uw visie op de opgave **meerwaarde** levert voor de gemeente Hoorn ten aanzien van de door haar geformuleerde doelstellingen voor de Poort van Hoorn.

3.4 U beschrijft en onderbouwt hoe u komt tot een **integrale aanpak** van de drie programmaonderdelen: openbare ruimte, opstalontwikkeling en de infrastructurele voorzieningen.

U kunt uw voorstel indienen tot **28 februari 2025 om 12.00 uur** 's middags door deze te uploaden in TenderNed.

**Presentatieronde 1**

Na de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie en de terugkoppeling van de beoordeling aan de partijen die hebben ingeschreven worden maximaal vijf partijen geselecteerd die in de gelegenheid worden gesteld om hun visie in een korte presentatie mondeling toe te lichten en vragen van de gemeente te beantwoorden. Op basis van de beoordeling van deze presentatie kunnen partijen op ieder beoordelingscriterium (derhalve niet op het beoordelingscriterium 'referenties') maximaal een ½ punt extra scoren. De beoordeling van de presentatie kan niet leiden tot puntenaftrek.

De partijen waarvan vaststaat dat zij vanwege de behaalde score bij de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie op voorhand niet voor selectie in aanmerking komen, ongeacht de beoordeling van hun presentatie, worden niet uitgenodigd voor het houden van een presentatie. De presentaties staan vooralsnog gepland in **de week van 17 maart 2025**. Indien van toepassing ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging voor het geven van de presentatie. Het is ook mogelijk dat de gemeente besluit om de presentaties niet door te laten gaan, bijvoorbeeld wanneer blijkt dat er maar een beperkt aantal partijen gaat inschrijven. Bij aanvang van stap 2 wordt hierover een besluit genomen, inschrijvers worden hiervan op de hoogte gebracht.

**Beoordelingscommissie**

De aanbiedingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie van de gemeente Hoorn. De beoordelingscommissie bestaat uit minimaal zes personen. Vooralnog zijn dat de disciplines zoals genoemd op de volgende pagina. Wanneer tijdens de periode van beoordelen een beoordelingscommissielid onverhoopt uitvalt dan spannen wij ons in om te zorgen voor gelijkwaardige vervanging.

- Programmamanager Poort van Hoorn
- Projectmanager Gebiedsontwikkeling Stationsgebied
- Projectmanager Spoorzone Stationsgebied
- Projectleider realisatie
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom

Tijdens de selectieprocedure lezen de leden van het projectteam stationsgebied mee met de verschillende proposities en voorzien zij de beoordelingscommissie van advies. Daarnaast is er ook een *adviescommissie*. In de adviescommissie worden NS en de Provincie Noord Holland vertegenwoordigd en neemt ook de *supervisor Poort van Hoorn* deel. De adviescommissie leest mee op de ingediende visies en voorziet de beoordelingscommissie vanuit zijn of haar eigen kennis en expertise van advies.

Als de beoordelingscommissie geen overeenstemming bereikt of als er sprake is van een gelijke score, dan is de score op het onderdeel 1, visie op de ontwikkeling, doorslaggevend.

Op **28 maart 2025** ontvangt u van ons de terugkoppeling op de beoordeling van de voorstellen in stap 2. Voor de partijen die doorgaan naar stap 3 betreft dit tevens een uitnodiging om deel te nemen aan de dialoogronde.

### 5.3 Stap 3. Dialoog- en aanbidding

*Aanmelden kan tot uiterlijk 11 juni 2025 12.00uur 's middags*

In deze stap van de procedure vragen wij u om uw visie op de ontwikkeling en op de samenwerking aan te scherpen en verder uit te werken tot een concrete aanpak, een onderbouwing van het team/ de sleutelpersonen die bij de voorbereiding en uitvoering van het project betrokken worden, en uw voorstel ten aanzien van ontwikkelveld 3c. Uw aanbidding bestaat uit één document en is verder vormvrij, opdrachtgever hecht waarde aan actieve en “to-the-point” formulering.

De aangeleverde schriftelijke informatie wordt door de beoordelingscommissie beoordeeld aan de hand van vier beoordelingscriteria (zie beoordelingsformat op blz. 17). Hieronder is per beoordelingscriterium aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is, hoeveel punten gescoord kunnen worden, alsmede hoe de gemeente dit criterium heeft geoperationaliseerd.

#### 1. Aangescherpte visie op rol en samenwerking, en visie op ontwikkeling: gewicht: 15%

U dient minimaal 50 punten op dit onderdeel te scoren.

- Uw voorstel scoort hoger naarmate u aantoont dat, en onderbouwt hoe u de inzichten die u heeft opgedaan tijdens de selectiefase heeft ingezet om uw visie verder aan te scherpen.
- Uw voorstel scoort lager wanneer u niet of in beperkte mate aantoont en onderbouwd hoe u de inzichten die u heeft opgedaan tijdens de selectiefase heeft ingezet om uw visie verder aan te scherpen.

#### 2. Aanpak haalbaarheidsfase: gewicht: 35%

U dient minimaal 50 punten op dit onderdeel te scoren.

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- U nadere concretisering aanbrengt op het voorgenomen **proces van de haalbaarheidsfase** (zie bijlage 1, hoofdstuk 10) en aantoont dat deze concretisering leidt tot een verbetering van het beoogde resultaat;
- U de **concept uitwerkingsvragen aanscherpt/ aanvult** en aantoont dat deze aanscherping/ aanvulling leidt tot een verbetering van het beoogde resultaat (zie bijlage 1, hoofdstuk 1 en 10);
- U nadere concretisering aanbrengt op de **op te leveren producten** (zie bijlage 1, hoofdstuk 11) en aantoont dat deze concretisering leidt tot een verbetering van het beoogde resultaat;

- U onderbouwd hoe uw **teamsamenstelling** en voorgestelde **rolverdeling** (o.a. wie is de beoogde trekker en hoe werken teams samen) leidt tot meerwaarde voor de opgave *Poort van Hoorn*.
- U **kansen signaleert en verzilvert/ hogere kwaliteit realiseert** dat niet perse financieel van aard is. Bijvoorbeeld t.a.v. energie, techniek, duurzaamheid, sociaal, ecologisch, beheer/exploitatie etc.
- U aangeeft hoe u borgt dat start bouw van **ontwikkelveld 3c** plaatsvindt in 2026.

### 3. Aanpak organisatie gebiedsontwikkeling: gewicht: 30%

U dient minimaal 50 punten op dit onderdeel te scoren.

Uw voorstel scoort hoger naarmate u:

- Duidelijk omschrijft hoe u omgaat met de **rollen en verantwoordelijkheden** tijdens de uitvoeringsfase (bijv. mandatering van stuurgroep/ projectteam) waardoor samenhangende daadkracht en kans op tijdswinst zo groot mogelijk wordt;
- Duidelijk omschrijft hoe u samenwerking met **stakeholders/ participatie/ omgeving** organiseert en de daarmee samenhangende daadkracht en kans op tijdswinst zo groot mogelijk wordt;
- Duidelijk omschrijft hoe u omgaat met **escalaties** en **tegenslagen**;
- De belangrijkste **risico's (top 3) van het project** identificeert en de wijze waarop u daarmee omgaat;
- Een **passend team** en **passende rolverdeling** (o.a. wie is de beoogde trekker en hoe werken teams samen) voorstelt en dit ook onderbouwd.

### 4. SO voor ontwikkelveld 3c: gewicht: 20%

U dient minimaal 50 punten op dit onderdeel te scoren

Voor ontwikkelveld 3c vragen wij u om een schetsontwerp (SO) op te stellen.

De definitie van een SO wordt beschreven in de inhoudelijke oplegger (zie bijlage 1, hoofdstuk 4)

De beoordeling van uw SO is hoger naarmate u:

- Voldoet aan de **minimale eisen** zoals geschetst in de inhoudelijke oplegger;
- Aantoont en onderbouwt dat het concept **aansluit bij de visie** zoals u die heeft aangedragen;
- Aantoont dat u met deze ontwikkeling een statement maakt als **markering van de start van de gebiedsontwikkeling** Poort van Hoorn;
- Aantoont met deze ontwikkeling de **lat voor wat betreft het kwaliteitsniveau** van de gehele gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn hoog te leggen.

### Dialogronde

Tijdens stap 3 vinden per deelnemer twee dialooggesprekken plaats. Tijdens de dialooggesprekken heeft u ondermeer de gelegenheid om in een vertrouwelijke en besloten setting vragen te stellen aan de gemeente. In de uitnodiging voor de dialogronde geeft de gemeente aan op welke thema's zij minimaal in wil gaan. Dat is onder andere afhankelijk van de ervaring en bevindingen tijdens stap 2. Tijdens de dialooggesprekken kunt u elkaar en de plek goed leren kennen en kunnen eventuele onduidelijkheden worden weggenomen. Als er tijdens de dialooggesprekken onderwerpen aan bod komen die relevant zijn voor andere deelnemers, dan worden deze geanonimiseerd gedeeld in een *Nota van Inlichtingen* in de dataroom.

U kunt uw aanbieding indienen tot uiterlijk **11 juni 2025 om 12.00 uur 's middags** door deze te uploaden in TenderNed. De aanbiedingen dienen onvoorwaardelijk te zijn.

## Presentatieronde 2

Ook in stap 3 stellen wij u in de gelegenheid om uw aanbieding in een korte presentatie aan ons toe te lichten. Deze presentatie maakt geen onderdeel uit van de beoordeling, er kunnen dus geen extra punten worden gescoord. Voor de presentaties is één uur gereserveerd. U ontvangt hier te zijner tijd een uitnodiging voor.

## Definitieve gunning/ Contractering

Na de beoordeling van de aanbiedingen en het vaststellen van de rangorde van partijen/consortia nemen wij het besluit tot voorlopige gunning aan één partij/ consortium. Vervolgens sluiten partijen de intentieovereenkomst. Na ondertekening van de intentieovereenkomst is de gunning definitief.

## 5.4 Beoordelingsformat

### Stap 1: Inschrijving

Criterium	Aantal punten	Weging	Score
<b>1. Referenties</b>	Voldoen wel/ niet	<b>0%</b>	
<b>2. Visie op rolname en samenwerking</b>			
2.1 Teamsamenstelling	0/10/15/20/25		
2.2 Samenwerkingsstructuur	0/10/15/20/25		
2.3 Conflictbeheersing en wijzigingsvoorstellen	0/10/15/20/25		
2.4 Tijdsplanning	0/10/15/20/25		
<b>Subtotaal</b>	<b>Max. 100</b>	<b>60%</b>	<b>Max. 60</b>
<b>3. Visie op de ontwikkeling</b>			
3.1 Doelgroepen en gebruikers	0/10/15/20/25		
3.2 Programma-mix	0/10/15/20/25		
3.3 Meerwaarde t.a.v. doelstellingen	0/10/15/20/25		
3.4 Integrale aanpak	0/10/15/20/25		
<b>Subtotaal</b>	<b>Max. 100</b>	<b>40%</b>	<b>Max. 40</b>
<b>Totaal</b>			<b>Max. 100</b>

### Toelichting punten:

0 punten	Voldoet niet. Gaat niet in op het gevraagde aspect
10 punten	Voldoet enigszins. Gaat summier in op het gevraagde aspect maar weet niet te overtuigen
15 punten	Gaat in op het gevraagde aspect, vult aan op inzichten die de gemeente al heeft opgedaan (zie inhoudelijke oplegger) en geeft hierop een duidelijke en logische toelichting
20 punten	Geeft een duidelijke toelichting op het gevraagde aspect, vult aan op inzichten die de gemeente al heeft opgedaan (zie inhoudelijke oplegger) en weet opdrachtgever te overtuigen van eigen meerwaarde voor het proces
25 punten	Geeft een duidelijke toelichting op het gevraagde aspect, vult aan op inzichten die de gemeente al heeft opgedaan (zie inhoudelijke oplegger), weet opdrachtgever te overtuigen van eigen meerwaarde voor het proces, doet meer dan dat er gevraagd wordt en overtreft hiermee de verwachtingen van de opdrachtgever.  *Voor subcriteria 2.1 t/m 2.4 geldt dat de kans om 25 punten te scoren toeneemt als u uw verhaal onderbouwt met (een) referentie(s). Deze referentie dient door u zelf te zijn uitgevoerd. Aantonen is vormvrij, u hoeft hier <u>geen</u> gebruik te maken van het format referentieprojecten.

## Stap 2. Dialoog- en aanbieding

criterium	Aantal punten	Weging	Score
1. Aanscherping visie stap 1	0/25/50/75/100	15%	Max. 15
2. Aanpak haalbaarheidsfase	0/25/50/75/100	30%	Max. 35
3. Aanpak organisatie gebiedsontwikkeling	0/25/50/75/100	25%	Max. 30
4. Ontwikkelveld 3c	0/25/50/75/100	20%	Max. 20
<b>Totaal</b>			<b>Max. 100</b>

### Toelichting punten:

0 punten	Voldoet niet. Gaat niet in op het gevraagde aspect
25 punten	Voldoet enigszins. Gaat summier in op het gevraagde aspect maar weet niet te overtuigen
50 punten	Gaat in op het gevraagde aspect, vult aan op inzichten die de gemeente al heeft opgedaan (zie inhoudelijke oplegger) en geeft hierop een duidelijke en logische toelichting
75 punten	Geeft een duidelijke toelichting op het gevraagde aspect, vult aan op inzichten die de gemeente al heeft opgedaan (zie inhoudelijke oplegger) en weet opdrachtgever te overtuigen van eigen meerwaarde voor het proces
100 punten	Geeft een duidelijke toelichting op het gevraagde aspect, vult aan op inzichten die de gemeente al heeft opgedaan (zie inhoudelijke oplegger), weet opdrachtgever te overtuigen van eigen meerwaarde voor het proces, doet meer dan dat er gevraagd wordt en overtreft hiermee de verwachtingen van de opdrachtgever.

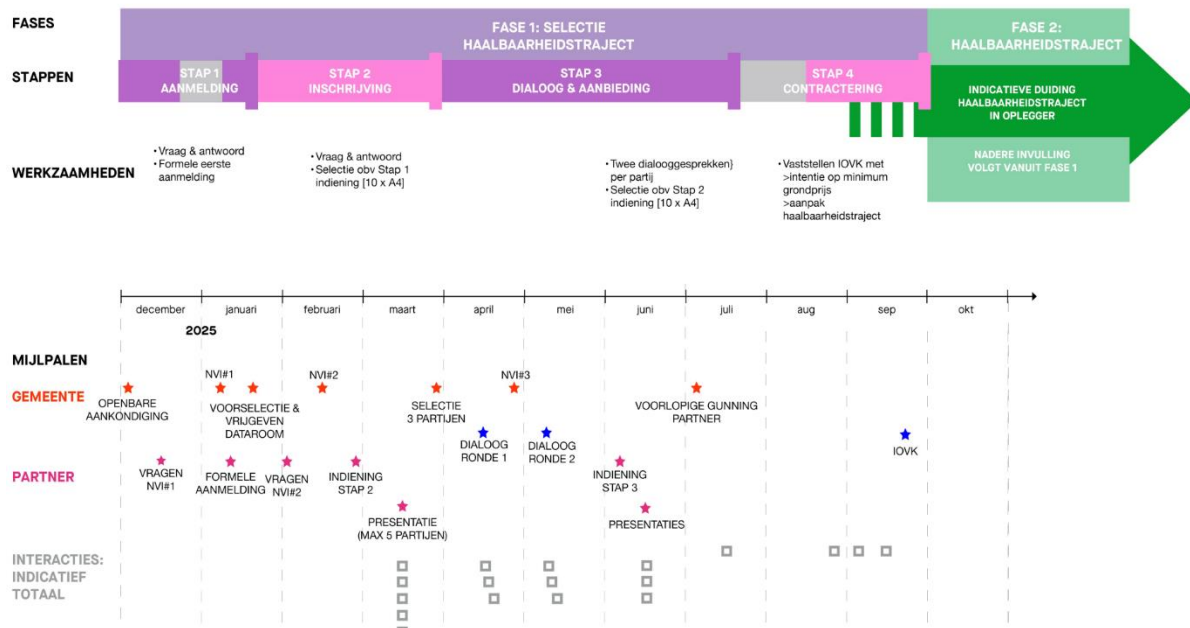
## 5.5 Communicatie tijdens de procedure

Gedurende de verkoopprocedure is er één centraal loket voor alle vragen. Namens de gemeente Hoorn treedt Fakton B.V. op als procesbegeleider. Voor vragen kunt u contact opnemen via het centrale aanspreekpunt via de portal op TenderNed.

## 6. Planning

Ten aanzien van de tenderprocedure hanteren wij onderstaande planning. In figuur 4 is een totaaloverzicht toegevoegd waarin alle mijlpalen overzichtelijk weergegeven.

		Datum
<b>Stap 1. Aanmelding</b>		
1	Publicatie tender	5 december 2024
2	Indienen vragen Nota van Inlichtingen 1	13 december 2024 (vóór 12.00uur)
3	Publicatie Nota van Inlichtingen 1	20 december 2024
4	Deadline aanmeldingsprocedure	13 januari 2025 (vóór 12.00uur)
5	Terugkoppeling aanmeldingen	17 januari 2025
<b>Stap 2. Inschrijving</b>		
6	Uitnodiging stap 2	17 januari 2025
7	Indienen vragen Nota van Inlichtingen 2	5 februari 2025 (vóór 12.00uur)
8	Publicatie Nota van Inlichtingen 2	14 februari 2025
9	Indienen inschrijving	28 februari 2025 (vóór 12.00uur)
10	Presentatie ronde (max. 5 partijen)	17 t/m 21 maart 2025
11	Terugkoppeling/ beoordeling inschrijvingen	28 maart 2025
<b>Stap 3. Dialoog- en aanbidding</b>		
12	Dialoogronde 1	14 t/m 18 april 2025
13	Publicatie Nota van Inlichtingen 3	25 april 2025
14	Dialoogronde 2	5 t/m 9 mei 2025
15	Publicatie Nota van Inlichtingen 4	16 mei 2025
16	Indienen aanbidding	11 juni 2025 (vóór 12.00uur)
17	Presentaties aanbidding	16 en 17 juli 2025
18	Terugkoppeling/ beoordeling aanbidding (voorlopige gunning)	4 juli 2025
19	Stand-still termijn	5 t/m 25 juli 2025



Figuur 4 | Totaaloverzicht mijlpalen tenderfase (selectie haalbaarheidstraject)

## 7. Bijlagen

1. Inhoudelijke oplegger
2. Deelnamevoorwaarden
3. Model Intentieovereenkomst (beschikbaar na toelating tot stap 2. selectie)
4. Model Samenwerkingsovereenkomst (beschikbaar na toelating tot stap 3. selectie)
5. Model Koop- en realisatieovereenkomst (beschikbaar na toelating tot stap 3. selectie)
6. Invulformat referentieprojecten (beschikbaar na toelating tot stap 2. selectie)
7. Inhoudelijke bijlage – Planstudies (beschikbaar na toelating tot stap 2. selectie)