

Selectieleidraad

Verkoop en ontwikkeling bouwveld 2, 3 en 4 Boeierstraat, Purmerend



Inhoud

1. Algemeen	4
1.1 Aard en omvang van het project	4
1.2 Projectomschrijving	7
Transformatie	7
Programma	7
Plangebied en omgeving	7
Programma	8
1.3 Planning van het project	12
1.4 De overeenkomsten	13
2. Procedure	14
2.1 Procedure	14
2.2 Planning & data	14
2.3 Screening in het kader van de wet BIBOB	15
2.4 Proactieve houding	15
2.5 Inlichtingen en communicatie	15
2.6 Het doen van een verzoek tot deelneming	15
2.7 De opening van verzoeken tot deelneming	16
2.8 Selectieprocedure	16
2.9 Mededeling van de selectiebeslissing	16
3. Voorwaarden voor verzoeken tot deelneming	18
3.1 Eisen aan een verzoek tot deelneming	18
3.2 Vormvereisten	18
3.3 Voorwaarden voor een samenwerkingsverband (combinatie)	19
4. Selectie van de gegadigden	21
4.1 Uitsluitingsgronden	21

4.1	Geschiktheidseis(en)	21
4.1.1	Financiële en economische draagkracht	21
4.1.2	Technische bekwaamheid	22
4.1.3	Kerncompetenties:	22
4.2	Bewijsstuk(ken) na indienen van verzoek tot deelneming	23
4.3	Selectiecriteria	23
	Selectie criterium 1 (SC 1): Ontwikkelen vanuit een visie op een opgave (maximale score 70)	23
	Selectie criterium 2 (SC 2): Circulaire bouw/ gebiedsontwikkeling (maximale score 30)	24
4.4	Selectiemethodiek	25
4.5	Beoordelingscommissie selectiefase	26
4.6	Selectiebeslissing en gunningsfase	27
5	Controlelijst	28

1. Algemeen

In dit document vindt u de selectieleidraad voor de selectieprocedure voor de verkoop van bouwvelden 2, 3 en 4 aan de Boeierstraat te Purmerend ten behoeve van de ontwikkeling van woningen. De gemeente selecteert op basis van de selectieleidraad 3 partijen, die vervolgens worden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

Deze selectieleidraad geeft informatie over het project, het verloop van de selectieprocedure, de wijze waarop een verzoek tot deelneming dient te worden gedaan, de geschiktheidseisen, het selectie criterium en de wijze van selecteren.

Leeswijzer

De opbouw van dit document is als volgt:

Hoofdstuk 1 geeft een algemene introductie.

Hoofdstuk 2 beschrijft de procedure.

Hoofdstuk 3 beschrijft de voorwaarden voor verzoeken tot deelneming.

Hoofdstuk 4 beschrijft de selectie van de gegadigden.

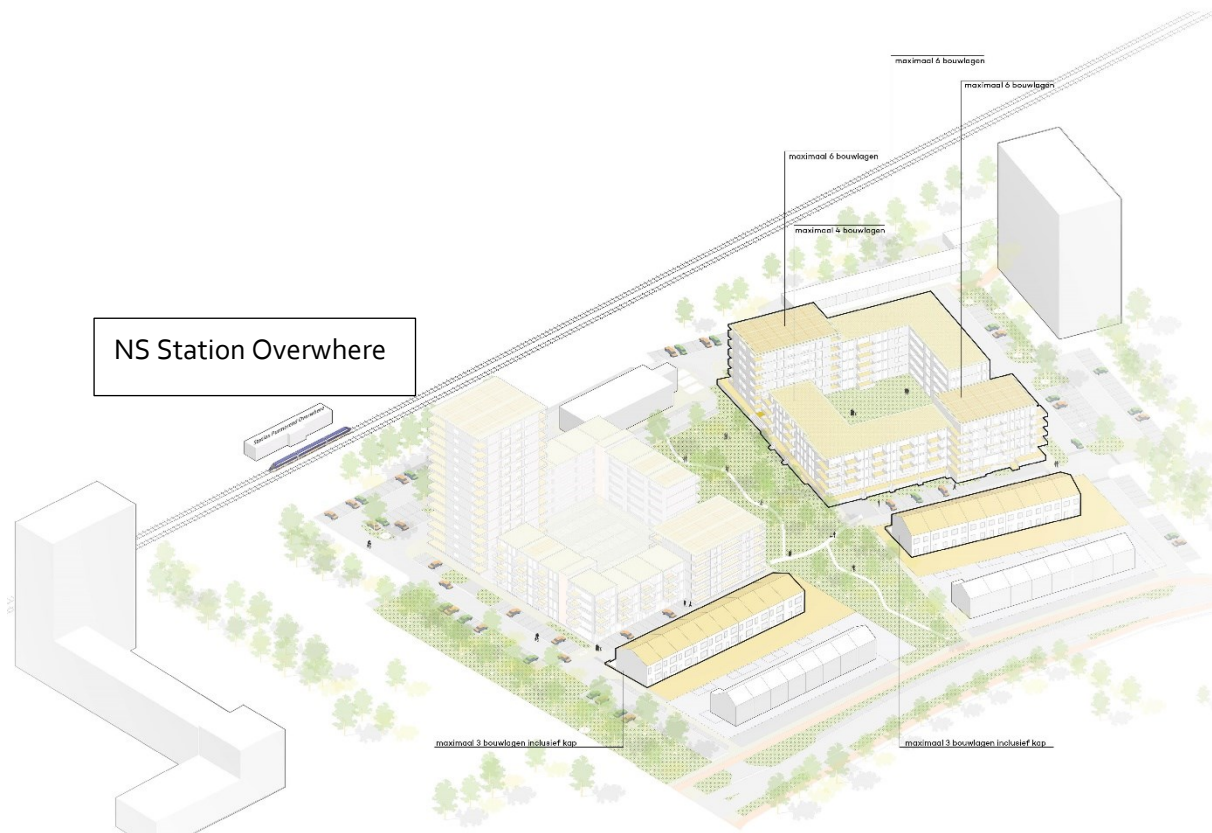
Hoofdstuk 5 bevat de controlelijst met alle bij dit document behorende bijlagen en een overzicht dat moet worden ingediend.

1.1 Aard en omvang van het project

Er gebeurt veel in de wijk Wheermolen-Oost. In 2020 stelde de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Wheermolen-Oost Purmerend (10 augustus 2020, bijlage 11) vast. In deze wijk realiseert woningcorporatie Intermaris in samenwerking met de gemeente grootschalige renovaties en sloop- en nieuwbouw van woningen. Ook worden er ongeveer 400 sociale huurwoningen gesloopt en er worden ongeveer 1.000 nieuwe woningen teruggebouwd. De gemeente voert groot onderhoud uit aan de ondergrondse infrastructuur in de hele wijk en vernieuwt de openbare ruimte. Al met al wordt de wijk dus grootschalig vernieuwd. Een deel van de beoogde nieuwbouw betreft vrije sector woningen, waarvoor de gemeente deze gronduitgifte doet.

Wheermolen-Oost is een gemengde wijk met veel diversiteit. Hier woont een grote mix aan doelgroepen in divers woningtypen. Van sociale huur tot koopwoningen, van hoogbouw tot grondgebonden woningen. Het geheel vormt straks -samen met de renovatie, nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte- een dynamisch en gevarieerd beeld. De gemeente streeft voor dit gebied naar een gebiedslabel A van NL Greenlabel. Deze transformatie draagt bij aan een prettige leefomgeving, waarbij duurzaamheid, groen en bereikbaarheid centraal staan.

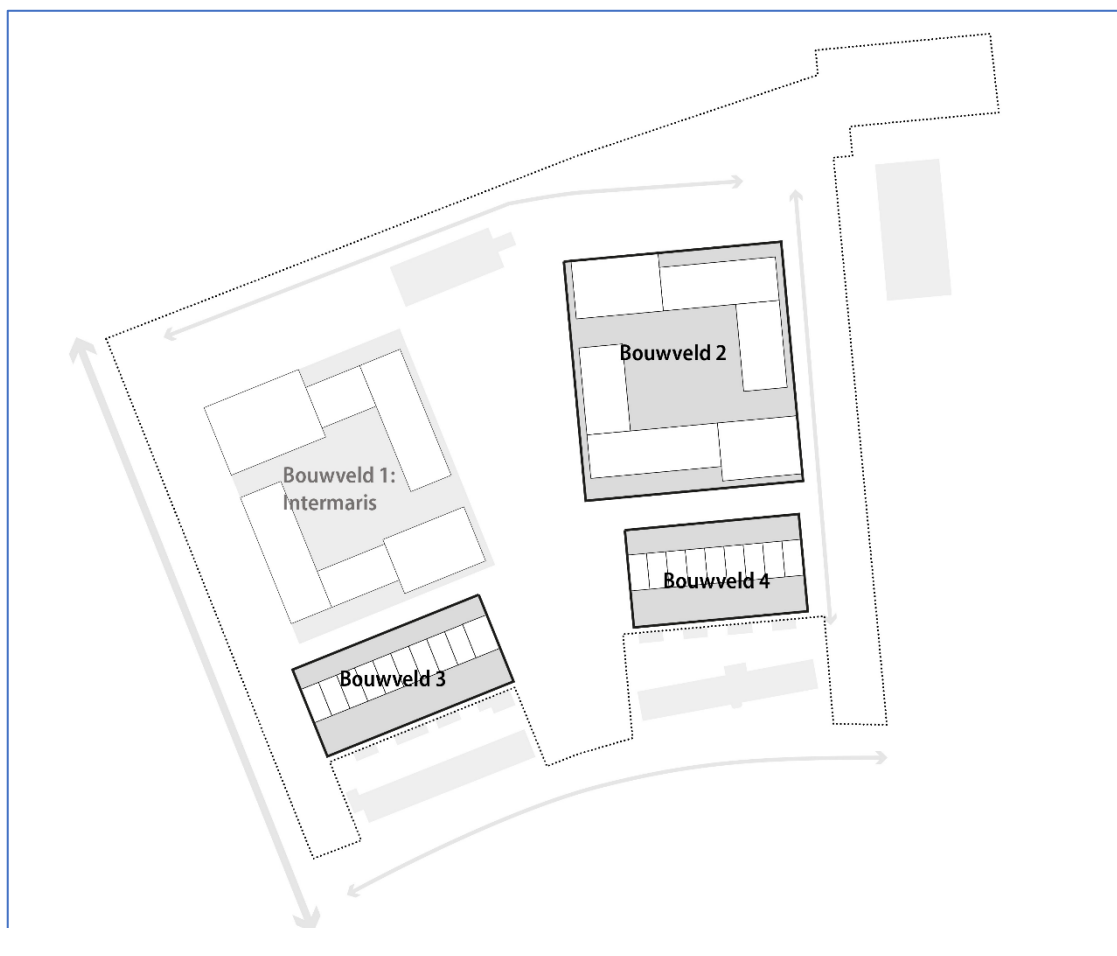
De kernwaarden voor de gebiedsontwikkeling van Wheermolen-Oost als geheel is “gezellig, gezond, gemengd”. Deze kernwaarden worden vertaald naar ontwikkelkansen.



Figuur 1 Impressie birdview projectgebied uit Bouwenvelop Boeierstraat, deze procedure heeft betrekking op bouwvelden 2, 3 en 4

De gemeente wil grond uitgeven ten behoeve van de ontwikkeling van woningen in het gebied gelegen tussen de Boeierstraat, Pluutstraat en Henri Dunantstraat. Dit gebied is gelegen tussen het NS station Overwhere en het bedrijvige Makado winkelcentrum. In de eerste helft van 2026 worden hier 60 bestaande grondgebonden huurwoningen en een aantal garageboxen gesloopt. Daarna wordt het terrein bouwrijp gemaakt voor woningbouwplannen. De openbare ruimte wordt door de gemeente heringericht en woonrijp gemaakt. De bestaande koopwoningen aan de Henri Dunantstraat en de Boeierflat blijven behouden, net zoals het medisch centrum de HOED (Huisartsen Onder Een Dak). Bovenop de HOED realiseert de eigenaar van het pand 6 woonappartementen.

Op bouwveld 1 realiseert Intermaris voor eigen rekening en risico een appartementencomplex met sociale en middeldure huurwoningen. Intermaris heeft de opdracht voor de realisatie van het appartementen op bouwveld 1 in februari 2025 gegund aan M.J. De Nijs en Zonen B.V. uit Warmenhuizen. Naar verwachting zal Intermaris begin 2027 starten met de bouw van dit appartementencomplex.



Figuur 2 Indeling bouwvelden 2, 3 en 4, Boeierstraat

Voor de ontwikkeling van **bouwvelden 2, 3 en 4** zoekt de gemeente middels deze procedure een geschikte marktpartij die voor eigen rekening en risico de herontwikkeling van deze bouwvelden op een kwalitatief hoogwaardige manier op zich neemt. De gemeente streeft ernaar dat de te selecteren partij in de tweede helft van 2027 kan starten met de bouw.

Voor de ontwikkeling van deze woningen heeft het college van B&W de Bouwenvelop Boeierstraat d.d. 27-05-2025 (bijlage 9) vastgesteld. Daarin staat een aantal belangrijke ruimtelijke kaders, die als harde uitgangspunten dienen voor de ontwikkeling van het bouwplan. Op **bouwveld 2** biedt de bouwenvelop de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een **appartementencomplex met een verdiepte of halfverdiepte parkeergarage**. Op **bouwvelden 3 en 4** dienen **grondgebonden rijwoningen** te worden gerealiseerd. In de bouwenvelop zijn onder meer het aantal te realiseren woningen, het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen per bouwveld, de maximale bouwhoogte(n) en het maximale aantal bouwlagen vastgesteld. Ook is het beeldkwaliteitsplan Wheermolen Oost (bijlage 10) hierop van toepassing. In de projectomschrijving leest u hier meer over.

1.2 Projectomschrijving

Het project Boeierstraat maakt deel uit van de gebiedsaanpak van de wijk Wheermolen-Oost in Purmerend. Wheermolen-Oost is een wijk waar al veel is gebeurd en waar de komende jaren nog veel gaat veranderen. Meer informatie is te vinden op: <https://www.wijwheermolen.nl/>

Transformatie

De gemeente sloopt 60 bestaande grondgebonden huurwoningen en een aantal garageboxen in het plangebied Boeierstraat. Daarna wordt het terrein bouwrijp gemaakt en worden er kabels en leidingen omgelegd en/of vernieuwd. Woningcorporatie Intermaris realiseert een appartementencomplex met 171 sociale en middeldure huurwoningen. In de plint realiseert Intermaris circa 800m² maatschappelijke ruimte. De gemeente en Intermaris streven ernaar dat de maatschappelijke ruimte hoofdzakelijk wordt ingevuld als medisch cluster voor de huisvesting van een huisartsenmaatschap en het Centrum Jeugd en Gezin.

Programma

Een aantal ruimtelijke kaders voor deze ontwikkeling, zoals het aantal woningen en parkeervoorzieningen is ondubbelzinnig voorgeschreven op basis van de bouwvelop. Op **bouwweld 2** moeten er binnen de kaders van de bouwvelop **90 vrije sector appartementen en minimaal 126 parkeerplaatsen** in een **verdiepte of halfverdiepte parkeergarage onder het appartementencomplex** worden gerealiseerd. Op **bouwweld 3 en 4** moeten er binnen de kaders in de bouwvelop **respectievelijk 10 en 9 grondgebonden rijwoningen** in de vrije sector worden gerealiseerd. De door de gemeente uit te geven bouwvelden worden als één project in de markt gezet, verkocht en geleverd. Een belangrijk onderdeel waarop de inschrijver zich in de gunningsfase kan onderscheiden is door een plan uit te werken op basis van een overtuigende **visie**. Hieruit moet blijken dat de buurt goed begrepen wordt en dat er een hoogwaardige woon- en omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd, die aansluit op de kernwaarden voor het gebied, zijnde **“gezellig, gezond, gemengd”**.

De uitgeefbare grond van **bouwweld 2** is **circa 3897 m²** groot. De uitgeefbare grond voor **bouwwelden 3 en 4** zijn **respectievelijk circa 1453 m² en circa 1320 m²** groot. Zie bijlage 6 “Voorlopige uitgiftetekening”. De bouwvelden worden ineens en **bouwrijp opgeleverd** door de gemeente. De gemeente zal het omliggende openbare gebied kwalitatief hoogwaardig herinrichten en woonrijp maken. Ook het parkje tussen de bouwvelden wordt opnieuw ingericht door de gemeente en vormt één geheel met de bouwplannen. Het herinrichtingsontwerp van de straten en het schetsontwerp van de herinrichting van het parkje zijn als pdf-document en DWG-document beschikbaar gesteld. Over de bouwvelop en over de herinrichting van het openbaar gebied is geparticipeerd met de buurt. De plannen voor de nieuwbouw en vernieuwing van de openbare ruimte zijn overwegend positief ontvangen.

Plangebied en omgeving

Groen

Behoud en versterking van hoogwaardig groen is een belangrijk onderdeel van deze herontwikkeling. De gemeente realiseert om deze reden in het midden van het gebied een nieuw in

te richten parkje met speel- en recreatievoorzieningen en ruimte voor ontmoeting. Het concept definitief ontwerp openbare ruimte plangebied Boeierstraat is opgenomen in bijlage 8. De realisatie van kwalitatief hoogwaardige groene daken en gevels en de realisatie van een hoogwaardige groene binnentuin op het dak van de parkeergarage op bouwveld 2 biedt voor de inschrijver mogelijkheden om zich kwalitatief te onderscheiden, binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan Wheermolen Oost.

Bereikbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar voor OV-reizigers, automobilisten, fietsers en voetgangers. Aan de noordzijde van deze ontwikkeling bevindt zich het NS Station Overwhere op de lijn Amsterdam Sloterdijk- Hoorn met een rechtstreekse verbinding naar de Luchthaven Schiphol. Aan de westzijde bevindt zich de Churchillaan, welke een belangrijke ontsluitingsroute is voor auto- en fietsverkeer en voor OV-verbindingen (bus).

Voorzieningen

Aan de noordzijde van het gebied tussen bouwvelden 1 en 2 bevindt zich aan het parkje de huisartsenmaatschap de HOED (Huisartsen Onder Eén Dak). In het toekomstige appartementencomplex van Intermaris (bouwveld 1) komen aan de zijde van de Churchillaan en aan de zijde van het NS Station maatschappelijke voorzieningen, zoals waarschijnlijk een huisartsenpost en het centrum voor Jeugd en Gezin. Aan de noordzijde van het spoor bevinden zich diverse sportverenigingen. Even verderop bevindt zich de E | SPORTS TECH CAMPUS en het ontwikkelgebied De Koog.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich aan de overkant van de Henri Dunantstraat het winkelcentrum Makado met daarin onder andere een Albert Heijn, Dirk van den Broek, speciaalzaken, kledingwinkels en een café-restaurant.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich aan de overkant van de Churchillaan de woontoren Triton. In de plint Triton bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen, deels gericht op ouderen.

Programma

Woningen

Bouwveld	Partij	Aantal woningen	Type woningen
1	Intermaris	171 appartementen	Sociale en middeldure huur + maatschappelijke ruimte
2	Gemeente/ontwikkelaar	90 appartementen	Vrije sector
3	Gemeente/ontwikkelaar	10 rijwoningen	Vrije sector
4	Gemeente/ontwikkelaar	9 rijwoningen	Vrije sector

Het programma voor de bouwvelden 2, 3 en 4 in de Boeierstraat is vastgelegd in de Bouwenvelop Boeierstraat. Inschrijvers kunnen zich onderscheiden door een plan te ontwikkelen dat aansluit op de kernwaarden “gezellig, gezond, gemengd” en op basis van een aanvullende eigen visie die inspeelt op wat het gebied nodig heeft en extra woon- en omgevingskwaliteit creëert. Bij voorkeur middels natuurinclusieve en circulaire bouw.

Parkeren

Op dit moment is er geen parkeerregulering (betaald parkeren) in de wijk, maar dat is voor de lange termijn niet uit te sluiten. Het benodigde minimale aantal parkeerplaatsen per bouwveld is vastgelegd in de bouwenvelop. De parkeernormen voor het plangebied (bouwvelden 1, 2, 3 en 4) zijn opgenomen in het Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan, gemeente Purmerend: Wheermolen 2025 (hierna: “het wijzigingsbesluit”). Na het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan, wordt er niet van de hierin vastgelegde parkeernormen afgeweken.

Het parkeren voor bewoners van **bouwveld 2 (90 appartementen)** dient op eigen terrein te worden gerealiseerd in de vorm van een **halfverdiepte of verdiepte parkeergarage** met minimaal **126 parkeerplaatsen voor bewoners van het appartementencomplex**. Op **bouwvelden 3 en 4** dient **voor de grondgebonden rijwoningen tenminste één parkeerplaats per woning op eigen terrein** te worden gerealiseerd. Voor deze **19 rijwoningen** gaat het dus in totaal om minimaal **19 parkeerplaatsen op eigen terrein**. De parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden met een kettingbeding zoals opgenomen in de model koopovereenkomst.

De gemeente zorgt voor het woonrijp maken van het plangebied en zal hiervoor de openbare ruimte herinrichten. Hierbij worden meer dan het huidige aantal parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat er een sluitende parkeerbalans is met onder meer voldoende parkeerplaatsen voor toekomstige bezoekers van het gebied.

Duurzaamheid / Stadsverwarming

De gemeente streeft naar een duurzame en circulaire ontwikkeling van het gebied en van de woningen. De duurzaamheidsambities van de gemeente hebben betrekking op verschillende aspecten zoals onderstaand is toegelicht.

Als voornoemd streeft de gemeente naar een duurzame natuurinclusieve ontwikkeling van het gebied met als streven gebiedslabel A van NL Greenlabel. NL Greenlabel gaat over een natuurinclusieve leefomgeving en heeft vooral betrekking op de inrichting openbare ruimte en groen, maar heeft ook betrekking op groene daken en groene gevels.

Circulair bouwen is een belangrijk onderdeel binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente. De gemeente streeft naar een circulaire gebiedsontwikkeling met een zo hoog mogelijke mate van circulariteit in de vorm van een losmaakbaarheid (LI), aandeel biobased materialen ((% massa biobased) en Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (hierna: MPG-2) van de toegepaste materialen. Het is aan partijen om te bepalen hoe een circulaire gebiedsontwikkeling tot stand komt en met welke bouwmaterialen en bouwtechnieken circulaire woningen worden gerealiseerd. Partijen zijn dus vrij om zelf invulling te geven aan de wijze waarop er woningen met een hoge losmaakbaarheid, een groot aandeel biobased materialen en een hoge MPG2-score worden gerealiseerd. In het kader van verantwoord materiaalgebruik is de gemeente mede ondertekenaar van het convenant Green Deal Houtbouw 2021-2025 van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) (bijlage 15). In de gunningsfase

wordt inschrijvers gevraagd om onder andere een schetsontwerp (SO) in te dienen, waaruit blijkt hoe de BCI (Building Circularity Index) Gebouw-scores worden behaald.

Verder moeten bouwplannen in de gemeente Purmerend voldoen aan het regionaal beleid zoals vastgelegd in MRA Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0 (bijlage 14) en aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Purmerend 2.0 (bijlage 13). Op het onderdeel natuurinclusief bouwen dient uw bouwplan conform het gemeentelijk beleid tenminste 30 punten te scoren.

Stadverwarming Purmerend

Het staat de inschrijver vrij op welke wijze hij invulling geeft aan de doelstelling voor het realiseren van energiezuinige woningen binnen de kaders van de bouwvelop. Voor de energievoorziening is het in beginsel mogelijk om aan te sluiten op Stadsverwarming Purmerend voor de levering van warmte en koude. Een belangrijke leiding van het gemeentelijke warmte en koude netwerk van Stadsverwarming Purmerend loopt via de Churchilllaan. Stadsverwarming Purmerend heeft aangegeven dat het project hierop kan worden aangesloten. Het bouwplan van Intermaris op bouwveld 1 wordt hoogstwaarschijnlijk aangesloten op Stadsverwarming Purmerend.

Voor meer informatie over stadsverwarming en comfortkoeling kunt u contact opnemen met: SVP BV, Wieger Knol, telefoon: 06 12 15 72 49, of stuur een mail naar w.knol@svpbv.nl. De kwaliteitsverklaring voor het warmtenet is te vinden in bijlage 20 "Gecontroleerde Verklaring Energiefactoren Stadsverwarming Purmerend".

Desgewenst kunt u met Intermaris contact opnemen over een mogelijke samenwerking bij de afname van warmte en koude via SVP. SVP biedt een korting aan op de aansluitkosten, indien zowel het bouwplan van Intermaris als het bouwplan voorkomend uit deze tender worden aangesloten op het netwerk van SVP.

Omgevingsplan en aanvraag omgevingsvergunning

De gemeente heeft geparticipeerd over de bouwvelop. De globale ruimtelijke kaders uit de bouwvelop voor het plangebied Boeierstraat, zoals het maximale aantal woningen, het maximale aantal bouwlagen en de parkeerbalans (het benodigde aantal parkeerplaatsen) zijn overgenomen in het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen-Oost 2025 (hierna het ontwerp Omgevingsplan). Hierover heeft consultatie met de ketenpartners plaatsgevonden. Naar verwachting zal het college van B&W medio 2025 het besluit te nemen om het ontwerp Omgevingsplan ter inzage leggen. Het besluit en de bijbehorende stukken zijn t.z.t. digitaal in te zien op <https://www.officielebekendmakingen.nl/> en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Naar verwachting zal de raad het Omgevingsplan eind 2025 vaststellen. Het Omgevingsplan treedt 4 weken na publicatie van het besluit in werking. De beroepstermijn loopt tot 6 weken na publicatie. Indien er geen bezwaar wordt aangetekend, wordt het Omgevingsplan naar verwachting in februari 2026 onherroepelijk. De laatste Nota van Inlichtingen gunningsfase zal worden verstrekt nadat de raad het Omgevingsplan heeft vastgesteld.

De partij aan wie het project wordt gegund is zelf verantwoordelijk voor het opstellen en indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning zal zowel bestaan uit een planologische (OPA) als een technische onderbouwing voor de bouwactiviteit. De partij aan wie het project wordt gegund is verantwoordelijk voor de participatie over haar (bouw)plan. Voor het

indienen van de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt in de te sluiten koopovereenkomst een fatale termijn opgenomen

Bouwrijpe levering van de bouwvelden

De bouwvelden 2, 3 en 4, hierna gezamenlijk te noemen 'de kavel', worden door de gemeente bouwrijp geleverd. Dit wil zeggen dat de kavel bereikbaar, op hoogte gebracht en voorzien is van riolering in de nabijheid van de kavel. De openbare ruimte rondom de kavel wordt door de gemeente woonrijp gemaakt. De inrichting van een eventuele (collectieve) binnentuin op bouwveld 2 (op het dak van het parkeerdek) wordt ontworpen en gerealiseerd door de koper. Eventuele ondergeschikte aanpassingen in het ontwerp openbare ruimte zijn bespreekbaar voor zover dit bijdraagt aan een betere aansluiting van de openbare ruimte op het bouwplan. De (notariële) gronduitgifte zal plaatsvinden nadat het kavel bouwrijp is en er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Ruimtelijke kwaliteit en Q-team

Het gebied Wheermolen Oost kenmerkt zich door de eenvoudige belijning van de stedenbouwkundige structuur en de sobere architectuur zoals we die kennen uit veel naoorlogse wijken. Waar in het verleden een grote tegenstelling tussen laagbouw en hoogbouw is ontstaan streven we in deze herontwikkelingsfase in Wheermolen Oost naar het introduceren van een bemiddelende middenhoogbouw om de extremen te verzachten. De nieuwe gebouwen worden als ensembles - appartementencomplexen hebben een kop en een staart - ingevoegd in het weefsel van de wijk en vormen daardoor een herkenbare nieuwe tijdslaag. Er wordt gestreefd naar een balans tussen respect voor de eenvoudige, bestaande architectuur en het toevoegen van nieuwe bebouwing met een kwalitatieve impuls. Deze kan gevonden worden in de aansluiting op de openbare ruimte, oriëntatie van de bebouwing, goede buitenruimtes, kwalitatief hoogwaardige logistieke ruimtes met voldoende schaal en maat, hoogwaardig materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering.

De ruimtelijke kwaliteitseisen zijn hoofdzakelijk vastgelegd in de Ontwikkelvisie Wheermolen Oost, het Beeldkwaliteitsplan Wheermolen Oost en in de Bouwenvelop Boeierstraat. Daarnaast worden in de selectie- en gunningsleidraad extra aandachtspunten benoemd op basis waarvan een hogere score op ruimtelijke kwaliteitsaspecten kan worden behaald.

In de selectiefase wordt gevraagd om referentieprojecten. Tijdens de gunningsfase wordt geselecteerde partijen gevraagd om op basis van een visie en een schetsontwerp (SO) uit te werken. Het SO wordt in door de beoordelingscommissie gunningsfase beoordeeld op onder andere woon- en omgevingskwaliteit. Maar ook op circulariteit en op het plan van aanpak.

Nadat het project gegund is, wordt er een kennismakingsgesprek ingepland met het Q-team. Het Q-team beoordeelt in de vervolgfases het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp. Het Definitief Ontwerp zal na een positief advies van het Q-team aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen de Commissie Welstand) worden voorgelegd. Het advies van het Q-team weegt daarbij zwaar, maar de Adviescommissie Omgevingskwaliteit zal tot een eigenstandige beoordeling komen. Een positief advies van zowel het Q-team als van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit is nodig voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Onderzoeken

De gemeente heeft een verkennend onderzoek laten uitvoeren naar het mogelijke effect van spoortrillingen op houtbouw, vanwege de ligging van het plangebied nabij het spoor en het NS-station Overwhere. Dit verkennend onderzoek treft u in bijlage 16. Op hoofdlijnen blijkt hieruit dat er in geringe mate trillinghinder kan zijn van het spoor op de appartementen die aan de kant van het spoor zijn gesitueerd. De inschatting van de onderzoeker is dat het effect van deze trillingen kan worden opgevangen door te kiezen voor een stijvere constructie.

Voorts heeft de gemeente een prognose heitrillingen laten uitvoeren naar de mogelijke effecten van heitrillingen op de omliggende bebouwing. Op basis van deze prognose concludeert de gemeente dat er trillingsarm geheid moet worden om de kans op ernstige hinder bij, c.q. schade aan naastgelegen bebouwing te verkleinen. De prognose heitrillingen treft u aan in bijlage 17.

1.3 Planning van het project

Om een indruk te geven hoe de procedure en het project zich in de tijd verhouden, is in onderstaande tabel een indicatieve planning weergegeven. Een meer uitgebreide planning van de selectiefase is te vinden in paragraaf 2.2 van deze selectieleidraad. Een meer uitgebreide planning van de overige data zal in de inschrijvingsfase aan de geselecteerde gegadigden worden verstrekt. Onderstaande planning is indicatief en de data kunnen nog worden gewijzigd door de gemeente.

Fase	Activiteiten	Datum
Selectiefase	Start procedure	Woensdag 4 juni 2025
	Versturen van definitieve selectiebeslissing	Vrijdag 26 september 2025
Inschrijvingsfase	Versturen van uitnodiging tot inschrijven	Donderdag 16 oktober 2025
	Uiterlijke ontvangst van inschrijvingen	Vrijdag 9 januari 2026
Gunningsfase	Voornemen tot gunnen	Vrijdag 23 januari 2026
	Definitief gunnen	Vrijdag 20 februari 2026
Optieovereenkomst	Sluiten optieovereenkomst	Vrijdag 20 februari 2026

Onderstaande fasering en data zijn indicatief en staan los van eventuele onvoorziene gebeurtenissen zoals verlenging van beslistermijnen of bezwaren. De definitieve mijlpalen tot en met de aanvraag omgevingsvergunning worden mede door de winnende inschrijver zelf bepaald als onderdeel van hun inschrijving (in hun Plan van Aanpak).

Fase	Activiteiten	Datum
Voorlopig Ontwerp (VO)	Vaststelling VO	Juli 2026
Definitief Ontwerp (DO)	Vaststelling DO	Januari 2027
Koopovereenkomst	Sluiten koopovereenkomst	Februari 2027
Omgevingsvergunning	Aanvraag omgevingsvergunning (OPA en technisch)	Maart 2027
	Afgifte omgevingsvergunning (uiterste datum)	Mei 2027
	Omgevingsvergunning onherroepelijk (eerstens)	Juni 2027
Realisatie project	Bouwrijp opleveren Onroerende zaak (verwachting)	Februari 2027
	Start bouw	Q3 2027
	Oplevering	Q3 2029

1.4 De overeenkomsten

Met de partij aan wie het project wordt gegund wordt een optie overeenkomst conform het aangehechte model gesloten. Deze partij mag een plan ontwikkelen dat aan de in de gunningsleidraad opgenomen eisen moet voldoen. Na goedkeuring van het definitief ontwerp van het bouwplan wordt de koopovereenkomst gesloten. De juridische levering van de bouwvelden 2, 3 en 4 vindt plaats nadat de koopovereenkomst is gesloten, de bouwvelden bouwrijp zijn en de omgevingsvergunning voor het project onherroepelijk is.

De grond rondom de bouwvelden 2, 3 en 4 blijft in eigendom van de gemeente. Het woonrijp maken en het herinrichten van de openbare ruimte wordt gedaan voor rekening en risico van de gemeente.

De betreffende model overeenkomsten zijn opgenomen als bijlage 3 en 4.

Toepasselijke voorwaarden

De gemeente maakt de bouwvelden voorafgaand aan de eigendomsoverdracht en voor haar rekening bouwrijp. Dit staat beschreven in de Algemene Voorwaarden 2021 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Purmerend (hierna: AV2021). Zie bijlage 5.

2. Procedure

2.1 Procedure

De selectieleidraad en bijbehorende documenten worden via TenderNed gepubliceerd.

Aan het indienen van een inschrijving voor de gunningsfase gaat een selectiefase vooraf. Gedurende de selectiefase kunnen alle geïnteresseerden (gegadigden) een verzoek tot deelneming doen. De verzoeken worden door de gemeente beoordeeld. Op basis van deze selectieleidraad kunnen marktpartijen zich aanmelden als gegadigde en selecteert de gemeente Purmerend drie (3) gegadigden, die zich daadwerkelijk kunnen inschrijven op het project, tenzij er minder dan drie (3) gegadigden zich aanmelden. In dat geval mogen alle geschikte aanmelders zich inschrijven voor zover zij ook een volledige en geldige inschrijving hebben ingediend. Mocht een partij zich terugtrekken als gegadigde, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om een vervangende partij te selecteren voor de gunningsfase.

2.2 Planning & data

De planning inclusief uiterlijke data voor het indienen van vragen en het verzoek tot deelneming zijn gepubliceerd op TenderNed.

De processtappen (met indicatieve data) voor de selectieprocedure zijn als volgt:

Nummer	Processtappen	Datum
1	Publicatie TenderNed	4 juni 2025
2	Uiterlijke ontvangst van vragen vóór 10:00 uur	25 juni 2025
3	Bekendmaken nota van inlichtingen 1	2 juli 2025
4	Uiterlijke ontvangst van verzoeken tot deelneming	2 september 2025
5	Opening van de kluis verzoeken tot deelneming	2 september 2025
6	Versturen voorlopige selectiebeslissing	11 september 2025
7	Aanleveren gevraagde bewijsstukken	Binnen 5 werkdagen na selectiebeslissing
8	Einde <i>standstill</i> periode 15 kalenderdagen	26 september 2025
9	Verzenden definitieve selectiebeslissing	26 september 2025
10	Versturen van uitnodiging tot inschrijving gunningsfase	16 oktober 2025

De planning op TenderNed is leidend. De gemeente behoudt zich het recht voor om de planning aan te passen.

2.3 Screening in het kader van de wet BIBOB

De gemeente kan, indien zij daartoe aanleiding ziet, voor of na het verzoek tot deelneming een nader onderzoek instellen naar de integriteit van de gegadigden in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob beoogt te voorkomen dat overheden onder meer voor vastgoed transacties onbedoeld bepaalde criminele activiteiten faciliteren. Als er in het kader van de Wet Bibob een onderzoek is gedaan, wordt er alleen gegund indien er uit dit onderzoek geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen.

2.4 Proactieve houding

De selectieleidraad is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/onvolkomenheden in het document (en/of bijlagen) voorkomen. De gemeente verwacht een proactieve houding van de gegadigden. Dit betekent dat de gegadigden eventuele onduidelijkheden en/of onvolkomenheden in de selectie zo spoedig mogelijk, in ieder geval vóór de laatste nota van inlichtingen, aan de gemeente moeten melden.

Met de indiening van het verzoek tot deelneming worden gegadigden geacht te hebben ingestemd met de gehanteerde eisen, criteria en de gevolgde procedure, de van toepassing zijnde documenten en modellen en de genoemde rechtsverwerkingsclausules en voorbehouden.

2.5 Inlichtingen en communicatie

Indien er naar aanleiding van deze selectieleidraad nog vragen zijn, dient de gegadigde deze via TenderNed te stellen. Deze vragen dienen zo spoedig mogelijk maar uiterlijk op het op TenderNed gepubliceerde tijdstip te zijn ingediend. Vragen die na dit tijdstip binnenkomen, zullen niet beantwoord worden.

Beantwoording van deze vragen vindt plaats middels een nota van inlichtingen via TenderNed aan alle gegadigden. De vragen en de daarop gegeven antwoorden moeten worden beschouwd als integraal onderdeel van de procedurestukken en worden volgens planning gepubliceerd op TenderNed.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de nota van inlichtingen en eerder verstrekte documenten prevaleert het bepaalde in de nota van inlichtingen.

Indien er meer nota's van inlichtingen zijn, prevaleert in geval van tegenstrijdigheden tussen de nota's, het bepaalde in de meest recente nota van inlichtingen.

Aan informatie verkregen via andere kanalen, kunnen geen rechten worden ontleend.

2.6 Het doen van een verzoek tot deelneming

De voorwaarden die gesteld worden aan het doen van een verzoek tot deelneming staan beschreven in hoofdstuk 3.

2.7 De opening van verzoeken tot deelneming

Wanneer de digitale kluis door de gemeente wordt geopend, wordt hiervan via TenderNed aan gegadigden een bericht gestuurd. Vervolgens zal de gemeente de verzoeken tot deelneming beoordelen.

2.8 Selectieprocedure

Nadat de uiterste termijn voor de ontvangst van een verzoek tot deelneming is verstreken, vindt de volgende toets plaats:

1. Eerst wordt vastgesteld of de verzoeken tot deelneming zijn gedaan conform de voorwaarden, zoals beschreven in hoofdstuk 3.
2. Daarna vindt de selectie van de gegadigden plaats aan de hand van:
 - Geschiktheidseisen (zoals opgenomen in hoofdstuk 4); en
 - Selectiecriteria.

De bewijsmiddelen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 en opgenomen in de Controlelijst van hoofdstuk 5.

2.9 Mededeling van de selectiebeslissing

De gemeente zal de gegadigden gelijktijdig schriftelijk informeren over de voorlopige selectiebeslissing. De mededeling van de selectiebeslissing bevat de relevante redenen voor die beslissing. Aan deze voorlopige selectie kunnen de geselecteerde gegadigden geen enkel recht ontlenen. De mededeling van de voorlopige selectiebeslissing houdt géén aanvaarding van het aanbod in als bedoeld in art. 6:217 lid 1 BW.

De gemeente neemt een termijn van 15 kalenderdagen (*stand still* termijn) in acht voordat zij de met de geselecteerde gegadigden de gunningsfase in gaat. De andere gegadigden hebben aldus de gelegenheid om binnen 15 kalenderdagen ingaande op de dag na de verzenddatum van de mededeling van de selectiebeslissing, tegen deze beslissing op te komen en een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem.

Deze termijn, die gelijk loopt met de *stand still* termijn, is een vervaltermijn. Indien de zaak niet binnen deze termijn aanhangig is gemaakt, zal de gemeente naar verwachting overgaan tot de gunningsfase.

Een kort geding is aanhangig gemaakt indien en zodra aan de gemeente mededeling wordt gedaan van het voorgenomen kort geding, alsmede van de datum en het tijdstip van behandeling daarvan, en de gemeente van de inhoud van de conceptdagvaarding op de hoogte is gesteld, dan wel de dagvaarding aan de gemeente is uitgebracht.

Indien de afgewezen gegadigden niet, niet tijdig of niet correct een kort geding aanhangig maken, dan worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de voorlopige selectiebeslissing door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken. De gemeente zal er dan gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat geen kort geding meer aanhangig wordt gemaakt en kan tot de gunningsfase overgaan.

Ten aanzien van uitgebrachte dagvaardingen in het kader van bovengenoemde geschillen geldt dat deze als openbaar stuk worden beschouwd en de gemeente het recht heeft deze aan derden, waaronder in ieder geval alle gegadigden dienen te worden verstaan, ter beschikking te stellen.

Indien de gemeente de geselecteerde gegadigden in kennis heeft gesteld van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dan dienen de geselecteerde gegadigden in deze kort gedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd selectievoornemen.

Indien er op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan zal de gemeente de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens zij tot de gunningsfase overgaat. Gemeente behoudt zich verder het recht voor om een eventueel hoger beroep af te wachten alvorens zij tot de gunningsfase overgaat.

De selectie is pas definitief als de bezwaarperiode is afgerond en de gunningsleidraad is verzonden aan de geselecteerde gegadigden.

3. Voorwaarden voor verzoeken tot deelneming

Verzoeken tot deelneming die niet aan onderstaande voorwaarden voldoen, worden niet verder beoordeeld. Indien dit het geval is, worden de gegadigden hierover schriftelijk geïnformeerd onder vermelding van de reden.

De gemeente behandelt de door gegadigden verstrekte gegevens met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en strikt vertrouwelijk.

De gemeente behoudt zich het recht voor om tijdens de procedure de omvang van het project te wijzigen, het project in zijn geheel niet te gunnen dan wel de procedure op te schorten of stop te zetten. Een gegadigde kan zich niet beroepen op enige vergoeding en/of schadevergoeding.

3.1 Eisen aan een verzoek tot deelneming

Het verzoek tot deelneming is onherroepelijk. Door het indienen van het verzoek gaat de gegadigde onvoorwaardelijk akkoord met alle gestelde eisen en voorwaarden zoals beschreven in de selectieleidraad en zijn bijlagen. Een verzoek tot deelname dat niet aan de gestelde eisen en voorwaarden voldoet, wordt uitgesloten. Een voorwaardelijk verzoek tot deelname voldoet niet (geheel) aan de gestelde eisen en wordt eveneens uitgesloten. Het verzoek tot deelneming dient volledig te zijn, dat wil zeggen dat alle gevraagde documenten en bijlagen zijn toegevoegd. De gegadigde dient deze stukken in op TenderNed aan de hand van de controlelijst (hoofdstuk 5). Indien gevraagde documenten niet zijn bijgevoegd op TenderNed wordt het verzoek tot deelname in beginsel ongeldig verklaard.

Het verzoek tot deelneming dient uiterlijk op de op TenderNed vermelde uiterlijke termijn gedaan te zijn. Het niet (tijdig) uploaden / niet (tijdig) doen van het verzoek tot deelneming is voor rekening en risico van de gegadigde.

NB: Om een verzoek tot deelneming te kunnen uploaden via www.TenderNed.nl is een inlog account van TenderNed (inclusief e-Herkenning) noodzakelijk. De gegadigde dient er rekening mee te houden dat het verkrijgen van deze accounts meerdere dagen/weken in beslag neemt. De kosten en het risico van het niet (tijdig) verkrijgen van een account zijn voor rekening en risico van de gegadigde.

3.2 Vormvereisten

- De gemeente accepteert alleen verzoeken tot deelnemingen die zijn ingediend via TenderNed.

- Het verzoek tot deelneming dient uiterlijk op de op TenderNed vermelde uiterlijke termijn ingediend te zijn. Het niet (tijdig) uploaden en/of niet (tijdig) indienen van het verzoek tot deelneming is voor rekening en risico van de inschrijver.
 - Het gebruik van TenderNed komt voor rekening en risico van de Inschrijver. Dit betekent tevens dat het niet tijdig, onjuist of onvolledig uploaden van documenten voor rekening en risico van de Inschrijver komt. Indien er sprake is van een storing op TenderNed behoudt de Gemeente zich het recht voor om Inschrijvers in de gelegenheid te stellen de documenten op een andere wijze in te dienen. In het uiterste geval kan de Gemeente besluiten de sluitingstermijn te verlengen, voor zover zij nog geen kennis heeft genomen van de inhoud van enige inschrijving.
- Let op: er is enkel en alleen sprake van een storing indien dit als zodanig door TenderNed wordt aangemerkt en dit is vastgelegd op het onderhoud- en storingenoverzicht van TenderNed (<https://www.tenderned.nl/onderhoud-storingen>).
- Verzoeken tot deelneming zijn gesteld in het Nederlands. Tijdens het traject wordt uitsluitend de Nederlandse taal gebruikt in woord en geschrift.
 - Het verzoek tot deelneming is onherroepelijk.
 - Door verzoek tot deelneming gaat de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met alle gestelde eisen en voorwaarden zoals beschreven in de verstrekte documenten en stemt in met de gevolgde procedure, de inhoud van de selectieleidraad en de daarin opgenomen clausules en voorbehouden van de gemeente en de model overeenkomsten.
 - Een voorwaardelijk verzoek tot deelneming voldoet niet (geheel) aan de gestelde eisen en is ongeldig.
 - Het verzoek tot deelneming bevat alle gevraagde informatie en documenten (waaronder het rechtsgeldig ondertekende Eigen Verklaring (EV). De in te dienen documenten dient gegadigde in op TenderNed aan de hand van de controlelijst (hoofdstuk 5). Indien het verzoek tot deelneming de gevraagde informatie niet, niet volledig en/of niet juist bevat, leidt dat in beginsel tot ongeldigheid van het verzoek tot deelname en kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.
 - Een onderneming kan slechts eenmaal het verzoek doen tot deelneming zelfstandig inschrijver of als deelnemer in een combinatie. Dit geldt uiteraard al bij aanmelding in de voorselectie.

Tegemoetkoming kosten

- Aan het indienen van een verzoek tot deelneming zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om bij eventuele ontbinding of beëindiging van de overeenkomst het project te gunnen aan de volgende in de rangorde, mits de rangorde ongewijzigd is gebleven.

3.3 Voorwaarden voor een samenwerkingsverband (combinatie)

Indien de gegadigde niet zelfstandig het project kan of wenst uit te voeren, is de mogelijkheid aanwezig om een verzoek tot deelneming te doen in samenwerking met andere ondernemingen.

Combinatie

De combinanten zijn gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige en juiste uitvoering van het project.

Een wijziging in de samenstelling van de combinatie is alleen toegestaan **na voorafgaande schriftelijke toestemming** van de gemeente en in ieder geval op voorwaarde dat:

- tenminste één van de oorspronkelijke combinanten resteert; en
- de overgebleven ondernemer zelfstandig of de nieuwe combinatie als geheel voldoet aan de voorwaarden van het project en de geschiktheidseisen; en
- de andere gegadigden niet worden benadeeld.

Terugtrekking van een combinant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente leidt er toe dat de gegadigde zich als geheel terugtrekt uit de procedure.

Aangezien het na de selectiefase in beginsel niet meer mogelijk is om een al gevormde combinatie te wijzigen, leidt terugtrekking van een combinant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente er toe dat de gegadigde zich als geheel terugtrekt uit de procedure. Na de selectiefase is het niet meer mogelijk om aan een reeds gevormde combinatie een nieuwe combinant toe te voegen zonder toestemming van de gemeente.

Als een verzoek tot deelneming wordt ingezonden door een samenwerkingsverband dient:

- iedere deelnemer van een samenwerkingsverband de EV te ondertekenen waarbij alle tot dat samenwerkingsverband behorende ondernemingen ieder voor zich en gezamenlijk hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit het verzoek tot deelneming, alsmede voor de eventuele uitvoering van de overeenkomst, en
- dit te worden aangegeven in de EV. Hieruit dient naar voren te komen wie de overige deelnemer(s) in het samenwerkingsverband is/zijn, wie de leiding van het samenwerkingsverband heeft (penvoerder) en als verantwoordelijk gemachtigde jegens de gemeente mag optreden, en
- in het Formulier referentie te worden aangegeven voor welk deel van de geschiktheidseisen ondergetekende aan de gestelde eisen voldoet, dan wel een beroep doet op (een van) de andere deelnemer(s) aan het samenwerkingsverband.
- de combinatie neemt de rechtsvorm van een Vennootschap onder Firma (v.o.f.) aan indien de gemeente besluit een overeenkomst met de desbetreffende combinatie (v.o.f.) aan te gaan.

4. Selectie van de gegadigden

Nadat de uiterste termijn voor het indienen van het verzoek tot deelneming is verstreken, zullen de gegadigden op de hieronder genoemde uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria worden beoordeeld. Indien op gegadigde de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden van toepassing zijn en/of de gegadigde niet voldoet aan onderstaande minimeisen, wordt het verzoek tot deelneming niet verder meegenomen in de beoordeling.

4.1 Uitsluitingsgronden

Gegadigde en eventuele combinanten verklaren middels het ondertekenen van de Eigen Verklaring (EV) dat de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn zoals genoemd in de artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet 2012. De gemeente heeft ten alle tijde het recht om bewijsstukken op te vragen.

4.1 Geschiktheidseis(en)

De gemeente toetst de geschiktheid van de gegadigden op grond van de geschiktheidseisen: financiële en economische draagkracht, beroepsbevoegdheid en technische bekwaamheid, zoals hieronder opgenomen.

Gegadigde moet op de Eigen Verklaring aangeven of hij voldoet aan de in deze paragraaf vermelde geschiktheidseis(en).

4.1.1 Financiële en economische draagkracht

Gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de realisatie van het project, inclusief mogelijke verlengingen.

De gemeente verlangt van gegadigde dat deze dient te beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een dekking van € 2.500.000,- per gebeurtenis en € 5.000.000,- per jaar. Aan te tonen middels een bewijs van verzekering.

De gemeente verlangt van gegadigde dat deze dient te beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met een dekking van € 2.500.000,- per gebeurtenis en € 5.000.000,- per jaar. Aan te tonen middels een bewijs van verzekering.

Daarnaast zal gedurende de realisatie van het project een CAR-verzekering moeten zijn afgesloten.

De gegadigde dient de jaarrekeningen van 2022, 2023 en 2024 te overleggen voorzien van accountantsverklaringen. Indien de accountantsverklaring van 2024 nog niet beschikbaar is, dan het overzicht van de baten en lasten en de activapositie van 2024. De gemeente beoordeelt met name op solvabiliteit en continuïteit.

4.1.2 Technische bekwaamheid

Ervaring

De gegadigde dient ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van een soortgelijk project met woningen en een (half)verdiepte parkeergarage onder een appartementencomplex.

Voor het toetsen van de minimale technische geschiktheid voor het uitvoeren van het project zijn de volgende kerncompetenties vastgesteld om de ervaring van de gegadigde met de essentiële punten van het project uit te vragen:

A.	De gegadigde dient ten minste twee referentiewerken te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico, onder eigen projectleiding en directievoering woningbouw is gerealiseerd bestaande uit minimaal 50 woningen in een binnenstedelijk gebied.
B.	De gegadigde dient ten minste één referentiewerk te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico, onder eigen projectleiding en directievoering een (half)verdiepte parkeergarage onder appartementencomplex is gerealiseerd met minimaal 75 parkeerplaatsen.

4.1.3 Kerncompetenties:

De volgende kerncompetenties dienen te worden aangetoond met referenties:

- Kerncompetentie 1: Ervaring met bouwen in een stedelijke en reeds bebouwde omgeving (minimaal 2 referenties)
- Kerncompetentie 2: Ervaring met projecten van minimaal 50 woningen (minimaal 2 referenties)
- Kerncompetentie 3: Ervaring met realisatie van een verdiepte of half verdiepte parkeergarage met minimaal 75 parkeerplaatsen onder een (appartementen)complex (minimaal 1 referentie)

Eisen aan referenties:

- De referentieprojecten moeten:
 - door de gegadigde (ontwikkelaar, aannemer of ontwerpende partij) of in het geval van een samenwerkingsverband als onderdeel van een samenwerkingsverband zijn verkregen; en
 - in de 5 jaar voorafgaand aan de uiterlijke dag van aanmelding zijn gestart met de bouw en/of zijn opgeleverd;
- Het is mogelijk met één referentie meerdere kerncompetenties aan te tonen. Per gevraagde kerncompetentie mogen er maximaal 2 referenties worden ingebracht. In totaal dienen er dus tenminste 2 verschillende referenties te worden ingebracht.

Gegadigde toont de competenties aan door:

- Formulier referentie(s) (bijlage 2). Per referentie dient er een formulier te worden ingevuld. In het formulier dient te worden aangegeven welke kerncompetenties met de betreffende referentie worden aangetoond.

(Eventueel kan om aanvullende bewijsmiddelen worden gevraagd, zoals de overeenkomst, die binnen 5 kalenderdagen moeten worden overlegd, zie paragraaf 4.4.)

4.2 Bewijsstuk(ken) na indienen van verzoek tot deelneming

Door het indienen van de Eigen Verklaring (hierna: EV) verklaart gegadigde op verzoek van de gemeente bewijsstukken te overleggen.

De gemeente kan in elk geval de geselecteerde gegadigden verzoeken bewijsstukken ter staving van de informatie die de gegadigden over de uitsluitingsgronden op de EV hebben verklaard, te overleggen. Bewijsstukken worden binnen 5 kalenderdagen van verzoek van de gemeente door de gegadigde verstrekt.

4.3 Selectiecriteria

Een gegadigde die een compleet verzoek tot deelneming heeft ingediend, op basis van de uitsluitingsgronden niet wordt uitgesloten en voldoet aan alle geschiktheidseisen, wordt beoordeeld op onderstaande selectiecriteria.

De beoordeling vindt plaats op basis van de opgegeven referenties inclusief de beantwoording van de beoordelingsaspecten binnen de selectiecriteria. Zie paragraaf 4.5 voor de beoordelingssystematiek.

Selectiecriterium 1 (SC 1): Ontwikkelen vanuit een visie op een opgave (maximale score 70)

De kernwaarden van de voorliggende ontwikkeling zijn "gezellig, gezond, gemengd". Vanuit deze kernwaarden moeten geselecteerde partijen later tijdens de gunningsfase een visie op de opgave vormen als onderdeel van hun inschrijving.

Doel van het selectiecriterium: De gemeente wil partijen selecteren die aantoonbaar ervaring hebben met het vormen van een ambitieuze visie en het ontwikkelen van woningen vanuit de visie die zij zelf hebben gevormd.

Vraag: Welke ervaring heeft u met het vormen van een visie voor een vergelijkbare ontwikkeling van minimaal 50 woningen? Geef een onderbouwing waarbij u tenminste ingaat op de volgende beoordelingsaspecten:

- Wat was uw visie en op welke wijze heeft u deze visie gevormd? Welke organisaties/mensen, kennis en kunde heeft u hiervoor ingezet?
- Op welke wijze was uw visie onderscheidend?
- Hoe heeft u invulling gegeven aan de visie en is de visie waargemaakt? Welke concrete resultaten zijn behaald en hadden een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied en het project?
- Op welke wijze sluiten uw referenties aan bij de voorliggende ontwikkeling?
- Indien ingeschreven in combinatie, wat was uw aandeel in het geheel?

Toon aan middels minimaal 1 en maximaal 2 referenties. Gebruik per referentie maximaal 2 pagina's A3 voor uw onderbouwing incl. afbeeldingen voor de beantwoording van dit selectiecriterium. Het is toegestaan om dezelfde referentie(s) toe te passen als voor de geschiktheidseisen. Indien er een andere referentie wordt gebruikt voor de geschiktheidseisen dan voor de kerncompetenties, dan dient ook het formulier referenties te worden ingevuld als bijlage van uw onderbouwing van maximaal 2 pagina's A3.

De referentie(s) mogen van zowel een ontwikkelaar, aannemer als van een ontwerpende partij afkomstig zijn. In het geval van een samenwerkingsverband is de voorwaarde dat de partij die de referentie aanlevert, deelneemt aan de samenwerking die gezamenlijk een aanmelding voor de selectiefase doet. In de referentie(s) dient de gevraagde ervaring van de Gegadigde en/of teamleden relevant en aantoonbaar te zijn.

De referenties moeten in de 5 jaar voorafgaand aan de uiterlijke dag van aanmelding zijn gestart met de bouw en/of zijn opgeleverd.

Selectiecriterium 2 (SC 2): Circulaire bouw/ gebiedsontwikkeling (maximale score 30)

Circulaire bouw/ gebiedsontwikkeling is een belangrijk onderdeel binnen de ambities van de gemeente. De gemeente streeft naar zeer circulaire woningen. Vanuit deze ambitie worden de KPI's voor losmaakbaarheid, materiaalgebruiken en MPG-2 opgenomen als gunningscriterium. Geselecteerde partijen zullen tijdens de gunningsfase voor deze KPI's scores af moeten geven middels het gebruik van BCI Gebouw als onderdeel van hun inschrijving.

Doel van het selectiecriterium: De gemeente wil partijen selecteren die aantoonbaar ervaring hebben met circulaire woningbouw of circulaire gebiedsontwikkeling.

Vraag: Welke ervaring heeft u met het ontwikkelen en realiseren van circulaire woningen? Geef een onderbouwing waarbij u tenminste ingaat op de volgende beoordelingsaspecten:

- In welke mate zijn er circulaire woningen ontwikkeld?
 - o Hoeveel circulaire woningen zijn er gerealiseerd?
 - o Op welke wijze zijn er circulaire woningen gerealiseerd? Wat maakt de woningen circulair?
- Welke concrete circulaire resultaten zijn er behaald? Beschrijf zo concreet mogelijk welke prestaties zijn behaald en voor welke deel van de ontwikkeling deze prestaties zijn behaald. Denk aan MPG-score, CO₂ opslag, percentage houtbouw/biobased materialen, hergebruik, losmaakbaarheid, BCI, etc.
- Op welke wijze sluit uw referentie aan bij de voorliggende ontwikkeling?

Toon aan middels minimaal 1 en maximaal 2 referenties. Gebruik in totaal maximaal 2 pagina's A3 inclusief afbeeldingen (minimale lettergrootte 10, lettertype Arial) per referentie voor de beantwoording van dit selectiecriterium. Het is toegestaan om dezelfde referentie(s) toe te passen als voor de geschiktheidseisen. Indien er een andere referentie wordt gebruikt dan voor de geschiktheidseisen dan dient ook het formulier referenties te worden ingevuld als bijlage van uw referentie.

De referentie(s) mogen van zowel een ontwikkelaar, aannemer als van een ontwerpende partij afkomstig zijn. In het geval van een samenwerkingsverband is de voorwaarde dat de partij die de referentie aanlevert, deelneemt aan de samenwerking die gezamenlijk een aanmelding voor de selectiefase doet. In de referentie(s) dient de gevraagde ervaring van de Gegadigde en/of teamleden relevant en aantoonbaar te zijn.

De referenties moeten in de 5 jaar voorafgaand aan de uiterlijke dag van aanmelding zijn gestart met de bouw en/of zijn opgeleverd.

4.4 Selectiemethodiek

De beoordelingscommissie selectiefase (zie paragraaf 4.8) geeft in consensus per criterium een waardering in de vorm van een punt. Er wordt in consensus een punt gegeven volgens onderstaande beoordelingskader.

Waardering	Punten	Toelichting
Uitmuntend	10	Gegadigde heeft zeer veel ervaring met het gevraagde selectiecriterium. De gemeente is zeer overtuigd van de ervaring van de gegadigde; - De beantwoording van de beoordelingsaspecten is volledig, zeer concreet (meetbaar), roept geen vragen op en heeft zeer goede aansluiting met de voorliggende ontwikkeling - De gemeente is zeer overtuigd dat de gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt en is er van overtuigd dat de gegadigde met zijn ervaringen onderscheidend is.
Goed	8	Gegadigde heeft veel ervaring met het gevraagde selectiecriterium. De gemeente is overtuigd van de ervaring van de gegadigde; - De beantwoording van de beoordelingsaspecten is concreet, roept nauwelijks vragen op en heeft aansluiting met de voorliggende ontwikkeling - De gemeente is zeer overtuigd dat de gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt.
Voldoende	6	Gegadigde heeft voldoende ervaring met het gevraagde selectiecriterium. De gemeente is overtuigd van de ervaring van de gegadigde; - De beantwoording van de beoordelingsaspecten is duidelijk, roept slechts beperkt vragen op en heeft grotendeels aansluiting met de voorliggende ontwikkeling - De gemeente is overtuigd dat de gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt.
Matig	4	Gegadigde heeft een matige ervaring met het gevraagde selectiecriterium. De gemeente is slechts deels overtuigd van de ervaring van de gegadigde; - De beantwoording van de beoordelingsaspecten is slechts deels volledig, deels onduidelijk, roept veel vragen op of heeft slechts deels aansluiting met de voorliggende ontwikkeling - De gemeente is slechts deels overtuigd dat de gegadigde over gevraagde ervaringen beschikt.
Onvoldoende	0	Gegadigde heeft onvoldoende ervaring met het gevraagde selectiecriterium. De gemeente is niet overtuigd van de ervaring van de gegadigde; - De beantwoording van de beoordelingsaspecten ontbreekt, is zeer onduidelijk, roept zeer veel vragen op of heeft geen enkele aansluiting met de voorliggende ontwikkeling. - De gemeente is niet overtuigd dat de gegadigde over gevraagde ervaringen beschikt.

Gegadigden die op een van de selectiecriteria onvoldoende (0 punten) scoren, worden uitgesloten van verdere deelname.

Toekennen score

De toegekende punten op de kwalitatieve selectiecriteria worden omgezet naar een score middels een weging. Het punt voor SC 1 heeft een weging van factor 7, het punt voor SC 2 heeft een weging van factor 3. In totaal kan er een maximale score van 100 worden behaald op de selectiecriteria.

De formule voor de totale score met weging van de selectiecriteria is:

Formule totale score selectiecriteria: $(\text{punt SC 1} \times 7) + (\text{Punt SC 2} \times 3)$

Consensus wordt bereikt op basis van de volgende stappen:

1. De beoordelingscommissie selectiefase beoordeelt eerst afzonderlijk de selectiecriteria door individueel een punt toe te kennen (zie beoordelingskader). Het punt wordt gemotiveerd met argumenten. De individuele punten zijn sec voor het interne proces om te komen tot consensus en worden niet gedeeld.
2. Argumenten en de (grote) verschillen worden plenair besproken.
3. In consensus en gemotiveerd wordt per selectie criterium één punt toegekend.
4. Het punt wordt gemotiveerd met argumenten

Scores op gelijke hoogte (ex aequo) en loting

Indien gegadigden ex aequo op de derde plaats eindigen zal de gemeente overgaan tot loting. De betreffende gegadigden ontvangen een schriftelijke uitnodiging voor deze loting.

Afvallen van een partij

Indien later in het proces alsnog mocht blijken dat een partij alsnog moet worden uitgesloten of een partij aangeeft niet te zullen inschrijven voor de gunningsfase, dan staat het gemeente vrij om al dan niet de volgende gegadigde in rangorde alsnog uit te nodigen.

4.5 Beoordelingscommissie selectiefase

De verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door een beoordelingscommissie selectiefase. De beoordelingscommissie selectiefase bestaat tenminste uit de volgende drie functies:

Beoordelingscommissie selectiefase:

1. Projectleider Boeierstraat en/of Programmamanager Wheermolen-Oost
2. Stedenbouwkundige(n)
3. Architect

Bij verhindering van één van de leden probeert de gemeente een passende vervanger aan te wijzen. De beoordelingscommissie selectiefase zal altijd uit tenminste 3 beoordelaars blijven bestaan. Het is aan de gemeente om te bepalen wie dit is en of zijn/haar achtergrond aansluit.

Contact met de beoordelingscommissie selectiefase is alleen toegestaan op de wijze zoals omschreven in paragraaf 2.5.

4.6 Selectiebeslissing en gunningsfase

Selectiebeslissing

De gegadigden die een verzoek tot deelneming hebben gedaan ontvangen een gemotiveerde selectiebeslissing. De geselecteerde gegadigden komen in aanmerking voor de volgende fase en ontvangen de gunningsleidraad.

Gunningsleidraad

De geselecteerde gegadigden ontvangen de gunningsleidraad inclusief bijbehorende bijlagen. De beoordeling van de inschrijvingen en de uiteindelijke gunning zal plaatsvinden op grond van het gunningscriteria met de volgende onderwerpen en weging:

Op basis van de beste prijs- kwaliteitverhouding zal aan één inschrijver het project worden gegund. Naar verwachting zal beoordeeld worden op:

Criterion

Kwaliteit

Onderwerpen in rangorde van weging (hoog naar laag)

- Hoogwaardige woon- en omgevingskwaliteit
- Circulariteit
- Visie op de ontwikkeling
- Plan van aanpak (planning, organisatie, bemensing, omgevingsmanagement, etc.)

Weging

maximaal 70 punten

Financieel

- Financiële bieding grond (met een minimum van € 8.500.000)

maximaal 30 punten

Inschrijvers die de gunningsprocedure volledig hebben doorlopen en een geldige en volledige aanbidding hebben gedaan, ontvangen een vergoeding van €10.000 (excl. BTW), behoudens de partij die als winnaar uit de gunningsprocedure komt. De winnaar kan zich op geen enkele manier beroepen op enige vergoeding voor de gunningsfase.

5 Controlelijst

De gegadigde wordt verzocht aan de hand van deze controlelijst de stukken al dan niet aan het verzoek tot deelneming toe te voegen.

Overzicht bijlagen

Betreft	Omschrijving	Zie hoofdstuk / paragraaf
Bijlage 1	Model eigen verklaring (EV)	4.1 en 4.3
Bijlage 2	Formulier referenties	4.1
Bijlage 3	Model optieovereenkomst	1.4
Bijlage 4	Model koopovereenkomst	1.4
Bijlage 5	Algemene verkoopvoorwaarden 2021	1.4
Bijlage 6	a. Voorlopige uitgiftetekening, d.d. 3 juni 2025, pdf b. Voorlopige uitgiftetekening op inrichtingsplan openbare ruimte, d.d. 3 juni 2025, pdf c. Voorlopige uitgiftetekening, d.d. 3 juni 2025, DWG d. Voorlopige uitgiftetekening op inrichtingsplan openbare ruimte, d.d. 3 juni 2025, DWG	1.2
Bijlage 7	Nota van Inlichtingen na publicatie op TenderNed (na publicatie)	
Bijlage 8	a. Concept Definitief Ontwerp openbare ruimte plangebied Boeierstraat d.d. 3 juni 2025, pdf b. Concept Definitief Ontwerp openbare ruimte plangebied Boeierstraat d.d. 3 juni 2025, DWG	1.2
Bijlage 9	Bouwenvelop Boeierstraat, d.d. 27 mei 2025 (vaststelling)	1.1 en 1.2
Bijlage 10	Beeldkwaliteitsplan Wheermolen Oost, d.d. 21 juli 2022	1.1 en 1.2
Bijlage 11	Ontwikkelvisie Wheermolen Oost, d.d. 10 augustus 2020	1.1 en 1.2

Bijlage 12	Beleid gelijkwaardigheid gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw, Gemeente Purmerend, d.d. 15 december 2020	
Bijlage 13	Puntensysteem natuurinclusief bouwen 2.0, Gemeente Purmerend, vastgesteld d.d. 15 januari 2025	1.2
Bijlage 14	Metropoolregio Amsterdam (MRA) Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0	1.2
Bijlage 15	Metropoolregio Amsterdam (MRA) Convenant Green Deal Houtbouw 2021- 2025	1.2
Bijlage 16	Onderzoek Spoortrillingen door DGMR, d.d. 24 januari 2025	1.2
Bijlage 17	Prognose heitrillingen door DGMR, d.d. 20 december 2024	1.2
Bijlage 18	Verkennd Bodemonderzoek Volgens NEN 5740 Boeierstraat e.o. te Purmerend Door ABO Milieuconsult, d.d. 15 juli 2024	
Bijlage 19	Flora en Fauna onderzoek Boeierstraat te Purmerend, d.d. 23 juli 2024	
Bijlage 20	Stadsverwarming Purmerend Gecontroleerde Verklaring Energifactoren	1.2

In te dienen stukken

Betreft	Omschrijving
Bijlage I	Eigen verklaring(en)
Bijlage II	Ingevulde formulieren referenties
Bijlage III	Uitwerking selectiecriteria conform h.4 (eigen format)
Bijlage IV	Jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024 incl. accountantsverklaringen. Indien de accountantsverklaring van 2024 nog niet beschikbaar is, dan het overzicht van de baten en lasten en de activapositie van 2024.
Bijlage V	Bewijs van verzekering bedrijfsaansprakelijkheid waarin de gevraagde dekking wordt aangetoond
Bijlage VI	Bewijs van verzekering beroepsaansprakelijkheid waarin de gevraagde dekking wordt aangetoond
Bijlage VII	Uittreksel Handelsregister



Bezoekadres
Purmersteenweg 42
1441 DM Purmerend

Postadres
Postbus 15
1440 AA Purmerend

Telefoon & e-mail
(0299) 452 452
info@purmerend.nl

[purmerend.nl](https://www.purmerend.nl)