



gemeente
Haarlemmermeer

Aanbesteding

Herontwikkeling De Stad Zaandam

Selectieleidraad

Concurrentiegerichte dialoog

9 februari 2026

Europese concurrentiegerichte dialoog

TenderNed kenmerk: 514856

1	INLEIDING	3
1.1	GEMEENTE HAARLEMMERMEER	3
1.2	DE STAD ZAANDAM	3
1.3	VERKOOP ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE; AANBESTEDING	4
1.4	DE STAD ZAANDAM, EEN UNIEK STUK HAARLEMMERMEER	5
1.4.1	<i>Locatie</i>	5
1.4.2	<i>Geschiedenis van de boerderij</i>	6
1.4.3	<i>Gebouwkenmerken</i>	6
1.5	MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE	7
1.6	RANDVOORWAARDEN BIJ DE HERONTWIKKELING	8
1.7	DIALOOG	9
1.8	DOCUMENTEN	9
1.9	VOORWAARDEN EN TERMIJNEN	10
1.10	RANDVOORWAARDEN VAN DE AANBESTEDENDE DIENST	10
1.10.1	<i>Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden</i>	10
1.10.2	<i>Integriteit</i>	10
1.10.3	<i>Klachtenmeldpunt</i>	11
1.10.4	<i>Akkoord met voorschriften en voorwaarden</i>	11
2	AANBESTEDINGSPROCEDURE	12
2.1	CONTRACTVORM EN REGELGEVING	12
2.2	CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG	12
2.3	DIALOOGFASE	12
2.4	GUNNINGSFASE EN GUNNINGSCRITERIUM	12
2.5	INLICHTINGEN	13
2.6	AANVRAAG TOT DEELNEMING	13
2.7	PLANNING AANBESTEDINGSPROCEDURE	14
2.8	FORMELE EISEN AAN DE AANVRAAG	14
2.8.1	<i>Geldigheidsduur</i>	14
2.8.2	<i>Ondertekening</i>	15
2.8.3	<i>Blijvend voldoen</i>	15
2.8.4	<i>Correspondentie</i>	15
2.9	OVERIGE VOORWAARDEN	15
3	SELECTIEPROCEDURE	16
3.1	SAMENWERKINGSVERBAND; HET GLOBALE PLAN	16
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	17
3.3	SELECTIECRITERIA	17
4	IN TE DIENEN DOCUMENTEN	18

1 INLEIDING

1.1 Gemeente Haarlemmermeer

Sinds de drooglegging van het Haarlemmermeer in 1852 tot de fusie met Haarlemmerliede en Spaarnwoude van begin 2019 heeft de gemeente Haarlemmermeer (verder te noemen: de gemeente) zich ontwikkeld tot het dynamisch hart van de Randstad. Met meer dan 150.000 inwoners behoort Haarlemmermeer tot de twintig grootste gemeenten van Nederland. Er zijn 31 dorpen en kernen verspreid over een gebied van 20.650 hectare.

Kenmerkend voor de gemeente zijn de dynamiek en diversiteit: grootschaligheid tegenover kleinschaligheid, van stadse proporties tot kleine dorpen met een authentiek dorps karakter, hightech tegenover ambachtelijke teelt. De gemeente verkeert in een constant proces van vernieuwing door de ontwikkeling van Schiphol en door de aanleg van infrastructuur, bedrijventerreinen en woongebieden, maar ook door de investeringen in groen en recreatie. Als vestigingsplaats voor bedrijven geldt Haarlemmermeer nationaal en internationaal als toplocatie.

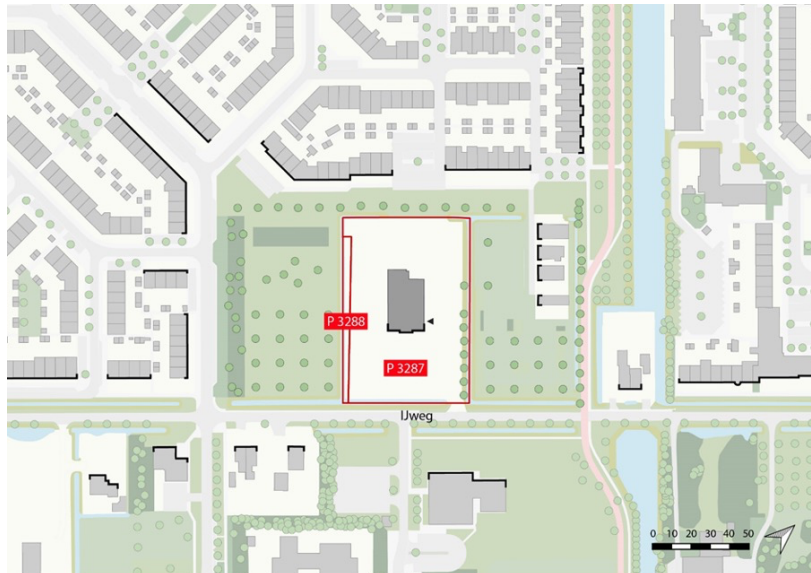
1.2 De Stad Zaandam

Aan de IJweg 1071 te Hoofddorp bevindt zich de historische stolpboerderij De Stad Zaandam. De Stad Zaandam is een Rijksmonument (510069). De RO geeft aan: *“De uit 1857 daterende stolpboerderij is van algemeen belang uit cultuur- en architectuurhistorisch oogpunt als merendeels gaaf bewaard gebleven voorbeeld van agrarische bouwkunst uit het midden van de 19de eeuw op het Noord-Hollandse platteland, gebouwd in een streek-eigen bouwtrant met voorname voorgevelbehandeling. Daarnaast is de stolpboerderij van belang uit sociaalhistorisch oogpunt als één van de eerst gebouwde boerderijen in de Haarlemmermeerpolder en heeft als zodanig pionierswaarde.”*



“De Stad Zaandam aan de IJweg. In die begintijd bewoond door W. Nomen (in de bronnen wordt zijn naam ook gespeld als Noomen). Hij was een van de oprichters van de afd. Haarlemmermeer van de Hollandsche Maatschappij van Landbouw. Een enkele maal kwam hij in het nieuws door het winnen van een prijs bij een landbouwtentoonstelling”

De gemeente is voornemens om het perceel grond en de opstallen, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie P, perceelnummer 3287 (en 3288), te verkopen. Doelstelling van de gemeente is om het perceel en de stolpboerderij in gebruik te laten nemen met een nieuwe maatschappelijke functie, waarbij de monumentale waarden maximaal behouden blijven. De gewenste functie wordt nader toegelicht in paragraaf 1.4.



Met de bedoeling om de geschiedenis van de polder te laten herleven en tegelijkertijd vooruit te kijken naar de toekomst, verkoopt de gemeente De Stad Zaandam en de daarbij behorende gronden aan een bedrijf of een samenwerkingsverband van bedrijven dat, conform algemeen geldende normen en de specifiek voor deze locatie gestelde randvoorwaarden, De Stad Zaandam zal herontwikkelen en exploiteren.

1.3 Verkoop onroerende zaken door de gemeente; aanbesteding

Bij het te koop aanbieden van onroerende zaken, zoals De Stad Zaandam met zijn gronden, is de gemeente gebonden aan de zgn. beginselen van behoorlijk bestuur. Een van deze beginselen betreft het gelijkheidsbeginsel. Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich mee, dat als te verwachten is dat voor een dergelijke transactie meerdere geïnteresseerden bestaan, de gemeente aan alle potentiële gegadigden de ruimte moet bieden om mee te dingen. De gemeente moet objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen en bekend maken aan de hand waarvan een koper geselecteerd wordt.

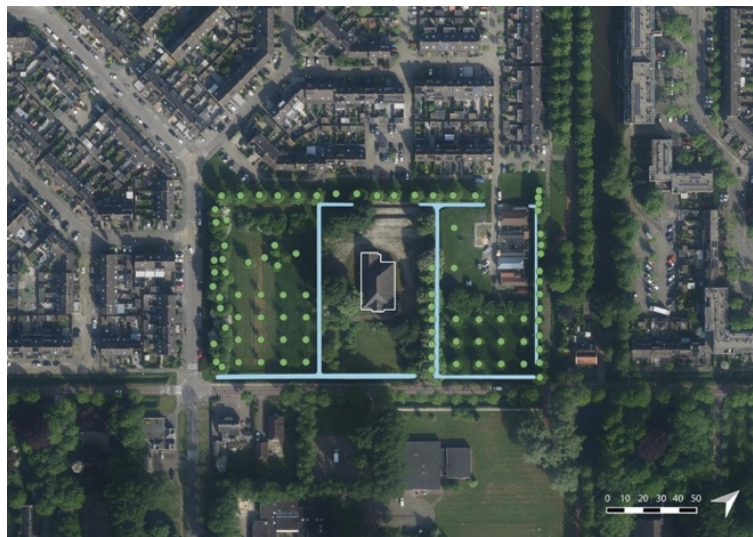
Als de gemeente, zoals hier het geval is, aan een koper van een onroerende zaak ook eisen oplegt die niet in publiekrechtelijke voorschriften (bv. het bestemmingsplan) verankerd zijn, is het zelfs verplicht om de verkoop openbaar aan te besteden. De gemeente heeft ervoor gekozen om deze verkoop aan te besteden met behulp van een zogenaamde 'concurrentiegerichted dialoog'. Deze procedure maakt het mogelijk om met een aantal geselecteerde partijen het gesprek aan te gaan, waarna de gemeente het eisen en wensenpakket definitief maakt en aan de geselecteerde gegadigden om een inschrijving vraagt. Op basis van het gunningscriterium wordt vervolgens besloten aan welke inschrijver De Stad Zaandam verkocht wordt.

Deze leidraad bevat de criteria aan de hand waarvan de geschiktheid van de gegadigden om deel te nemen aan de dialoogprocedure wordt bepaald en de criteria waaraan de uiteindelijke inschrijvingen getoetst worden. Het is voor overheidsonderdelen zoals de gemeente wettelijk verplicht om een aanbestedingsprocedure te publiceren op TenderNed, het platform voor overheidsopdrachten. De verkoop is vanwege deze formele eis gepubliceerd op TenderNed, maar is ook breder bekendgemaakt.

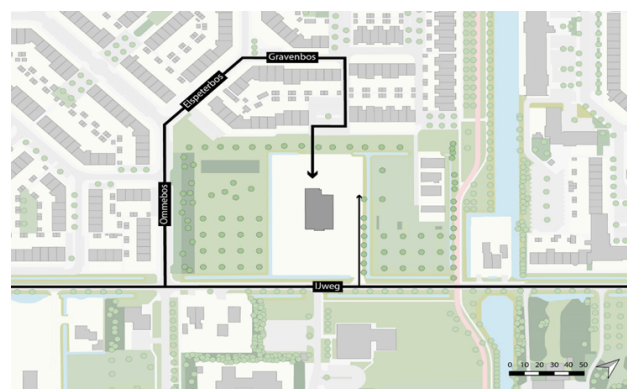
1.4 De Stad Zaandam, een uniek stuk Haarlemmermeer

1.4.1 Locatie

De Stad Zaandam bevindt zich aan de IJweg 1071 te 2133 MH Hoofddorp, midden in de wijken Overbos en Bornholm. Het erf bestond voorheen uit de inmiddels monumentale boerderij en een kapschuur die in 2021 is gesloopt. Langs de oostzijde van de perceelgrens is het oorspronkelijke erf hersteld door de sloot opnieuw door te trekken.



De stolpboerderij staat aan de noordzijde van de IJweg en wordt daarvan gescheiden door een voorerf met aan de noordzijde daarvan een oprijlaan. De ontsluiting bevindt zich nu via de inrit aan de voorzijde van het perceel aan de IJweg, mogelijk kan het perceel ook ontsloten worden via de achterzijde. In dat geval moet er een nieuwe inrit gerealiseerd worden door het bestaande groen (de kavelstoot is aan de achterzijde reeds onderbroken) waarbij het van belang is dat de bestaande bomen behouden dienen te blijven.



Mogelijke nieuwe ontsluiting

1.4.2 Geschiedenis van de boerderij

In 1855 viel het Haarlemmermeer droog en twee jaar later, in 1857, werd De Stad Zaandam opgeleverd. Het is een van de eerst gebouwde boerderijen in Haarlemmermeer. Ter herinnering aan de eerstesteenlegging werd in de voorgevel een hardstenen gedenksteen geplaatst, met daarop de datum 22 april 1857. De primaire functie van De Stad Zaandam was vooral die van akkerbouwbedrijf. Er was wel ruimte voor vee, maar dat was ondergeschikt aan de akkerbouw.



1.4.3 Gebouwenkenmerken

De stolpboerderij behoort tot het zgn. afgeleide Noord-Hollandse type, wat inhoudt dat de darsdeuren zich aan de achterzijde bevinden en dat de bedrijfsruimten zich op andere plaatsen dan gebruikelijk bevinden. De boerderij bestaat uit een houten draagconstructie van een dubbel vierkant. De zijmuren worden ondersteund door stijlen waarop spanten rusten die zijn verbonden met de vierkanten.

De stolpboerderij bestaat uit een bouwlaag onder een piramidedak, gedekt met zwarte Hollandse pannen (vernieuwd in 1987). De nok staat haaks op de IJweg. In het midden van de voorgevel is een puntgevel aangebracht van twee bouwlagen hoog. Aan de achterzijde is een 'staart' aangebouwd, in gebruik geweest als paardenstal. Het bouwvlak van het gebouw is verder rechthoekig.

Alle buitenmuren bestaan uit rode handvorm baksteen. In het midden van de voorgevel is een risaliet van twee bouwlagen hoog in punt(gevel) geplaatst met daarin drie vensterassen. Het risaliet heeft een eigen dak, een zadeldak, welke in het piramidedak steekt. Aan weerszijden van het risaliet zijn twee vensters geplaatst. De plint is voorzien van wit pleisterwerk.



De rechterzijgevel heeft een vensteropening en een voordeur die beide niet uit de eerste aanleg van de boerderij zijn. Hiernaast begint het bedrijfsgedeelte dat toegankelijk is van een wederom later toegevoegde schuifdeur. Hiernaast bevinden zich drie houten gevelopeningen, deze zijn wel uit de oorspronkelijke bouwtijd.

De darsdeuren bevinden zich aan de achterzijde van het pand en zijn tot boven de dakrand opgetrokken. Naast de deuren bevindt zich een houten stalvenster.

Aan de rechterzijde van de achtergevel bevindt zich het staartstuk met kopgevel, in de kapverdieping zit een hooideur met aan weerszijden een klein venster. Ook deze kap is voorzien van zwarte Hollandse pannen. Het staartstuk bevat een kleine, niet oorspronkelijke, aanbouw in de oksel naast de darsdeur.

De linkerzijgevel bevat vier originele rondboogvormige ijzeren vensters en twee later toegevoegde inrijdeuren. In het woongedeelte hebben grotere structurele aanpassingen plaatsgevonden, hiervoor zijn ook aanpassingen in de gevels doorgevoerd in het verleden.

Het pand staat op een royaal perceel waar (tijdens het voormalige gebruik als boerderij) aan de achterzijde een boerenerf in gebruik was waarop ook wat (hiërarchisch ondergeschikte) bebouwing geplaatst was. De voortuinzone was ingericht als formele siertuin met royale bomen.

In de uitgevoerde Bouwhistorische verkenning en in het Transformatiekader wordt dieper ingegaan op de monumentale waarden op het perceel en in het object en hoe binnen deze waarden een nieuw en toekomstbestendig gebruik passend te maken is.

1.5 Maatschappelijke functie

De Stad Zaandam ligt tussen de wijken Overbos en Bornholm in. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Hoofddorp Overbos de bestemming Wonen en Tuin. Bij de herontwikkeling van De Stad Zaandam geldt het huidige bestemmingsplan niet als harde eis. De gemeente is bereid mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan via een BOPA naar aanleiding van het resultaat van deze procedure.

De wijk Overbos is in de jaren '80 gebouwd en is een typische 'bloemkoolwijk'. De bouw van de wijk Bornholm begon eind jaren '70. De wijken hebben gemeen dat vergrijzing de komende jaren een grote impact zal krijgen; de groep 65- tot 74-jarigen is inmiddels gegroeid naar respectievelijk 15% en 13%. De verwachting is dat in 2050 de groep 75-plussers in deze wijken is verdubbeld ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is in het gebied Hoofddorp Zuidwest het percentage mensen dat financieel kwetsbaar is het hoogste in Overbos, gevolgd door Bornholm. Vanwege de centrale ligging van De Stad Zaandam in die wijken wil de gemeente dat de locatie een invulling krijgt die bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven in de wijken.

Uit een inventarisatie tijdens Open Monumentendag in september 2024 kwam de behoefte uit de buurt naar voren om de nieuwe functie van De Stad Zaandam te laten bijdragen aan de sociale cohesie in de wijk. Het is daarom de wens van de gemeente, mede gesteund door de aangenomen Motie *Rijksmonument Stad Zaandam verbindt* (4 juli 2024, RvO 27), dat de nieuwe functie op enigerlei wijze een mogelijkheid biedt als ontmoetingsruimte voor de buurt.

De gemeente wenst De Stad Zaandam en de bijbehorende gronden in gebruik te laten nemen met een nieuwe, maatschappelijke functie waarbij de monumentale waarde behouden blijft. Voorbeelden van initiatieven waaraan gedacht wordt, zijn:

- functies die bijdragen aan een gezonde levensstijl, zowel lichamelijk als mentaal. Dat wil zeggen: terugdringen gezondheidsachterstanden, uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, een bijdrage leveren aan Positieve Gezondheid. De functie zou bereikbaar moeten zijn voor een diversiteit aan inwoners van de gemeente, ook wanneer zij een lager inkomen of lichte zorgvraag hebben
- een wonen-met-zorg initiatief: de zorgaanbieder en de cliënten dragen bij aan een ondersteunende wijkomgeving (bijvoorbeeld dagbesteding met maatschappelijke voorzieningen en eerstelijnszorgfuncties en logeer- en respijtzorg) waar ontmoeting kan plaatsvinden. Daarnaast werkt de zorgaanbieder nauw samen met de sociale- en eerstelijns partijen in de regio Haarlemmermeer en stimuleert deze. Door deze koppeling wordt een veilige en inclusieve woonomgeving mogelijk gemaakt
- een medisch gezondheidscentrum voor huisartsen en aanvullende 1e lijns-zorgaanbieders
- innovatieve vormen van ouderenhuisvesting of meergeneratie-huisvesting waarbij gemeenschapsvorming en contacten met andere inwoners van de gemeente een belangrijke rol spelen
- een ouderinitiatief voor (jong)volwassenen met een beperking waarbij gemeenschapsvorming en contacten met andere inwoners van de gemeente een belangrijke rol spelen
- inloophuis voor mensen met een (chronische) ziekte of aandoening, waarbij gedacht kan worden aan een Odensehuis of een inloophuis voor mensen met kanker

of een combinatie van bovenstaande initiatieven.

Functies die de gemeente niet op prijs stelt zijn functies die concurreren met bestaande voorzieningen zoals de bestaande wijkcentra, evenals uitsluitend commerciële functies zoals horeca en commerciële sport.

Op 9 december 2025 heeft het College van B&W het kavelpaspoort voor de te herontwikkelen locatie vastgesteld. Het kavelpaspoort is beschikbaar via TenderNed.

Gegadigden dienen in eerste instantie, ten behoeve van de selectieprocedure, een globaal plan voor de invulling van de maatschappelijke functie in te dienen. De uiteindelijke inschrijvers dienen een totaalplan voor de herontwikkeling van De Stad Zaandam en de bijbehorende terreinen aan te bieden, waarin dieper ingegaan wordt op de renovatie, de beoogde maatschappelijke functie en de taken en verantwoordelijkheden tijdens de daadwerkelijke exploitatie.

1.6 Randvoorwaarden bij de herontwikkeling

Onderstaande randvoorwaarden gelden voor de herontwikkeling:

- het is toegestaan om op het achtererf van de boerderij enige nieuwbouw te realiseren. De mogelijkheden daarvoor zijn weergegeven in het kavelpaspoort
- in de koopovereenkomst wordt de ontbindende voorwaarde opgenomen, dat de verkoop wordt ontbonden als de ontwikkeling van de maatschappelijke functie niet binnen 5 jaar na overdracht zal zijn gerealiseerd. Voor het geval de koper besluit De Stad Zaandam opnieuw te koop aan te bieden, zal de gemeente een eerste recht van koop vestigen

1.7 Dialoog

Ten aanzien van een aantal onderwerpen heeft de gemeente nog geen definitieve eisen en wensen geformuleerd. Tijdens de dialoofase (zie ook par. 2.2) zullen bedoelde eisen met de geselecteerde gegadigden besproken worden, waarna de gemeente het eisen- en wensenpakket definitief zal vaststellen. Over de volgende onderwerpen zal met geselecteerde gegadigden van gedachten gewisseld worden:

- hoe past de door de gegadigde voorgestelde invulling van de maatschappelijke functie bij de uitgangspunten van de gemeente?
- benut de gegadigde de mogelijkheid om nieuwbouw op het achtererf te realiseren en ten behoeve van welke functie?
- bestaat er behoefte bij de gegadigde om ook de naastgelegen gronden bij de ontwikkeling te betrekken?
- gewenste moment van juridische levering en betaling
- heeft de gegadigde specifieke ideeën ten aanzien van duurzaamheid die verder gaan dan de vereiste wettelijke normen?
- zijn er mogelijkheden voor social return tijdens de renovatie?

1.8 Documenten

De eisen die de gemeente stelt aan de herontwikkeling van De Stad Zaandam zijn weergegeven in het Kavelpaspoort, Gemeente Haarlemmermeer d.d. 9 december 2025. Inschrijvingen die niet voldoen aan de daarin gestelde eisen komen niet voor gunning in aanmerking. Daarnaast bestaat een aantal documenten die betrekking hebben op de herontwikkeling en achtergrondinformatie bevatten. Die documenten laten zich als volgt rubriceren.

Ruimtelijke kaders:

- Bouwhistorische verkenning 'De Stad Zaandam' door Bureau Helsdingen, d.d. november 2024
- Transformatiekader 'De Stad Zaandam' door Bureau Helsdingen, d.d. 21 januari 2025
- de Visie Polderlinten, te raadplegen via de volgende link:
<https://haarlemmermeergemeente.nl/haarlemmermeer-van-morgen/polderlinten-de-trotste-dragers-van-het-landschap>
- het huidige Bestemmingsplan Hoofddorp Overbos, te raadplegen via regels op de kaart

Onderzoeksrapportage:

- Inmeting pand, door TTbb, d.d. 27 maart 2024

Beleidskaders in verband met de nieuwe maatschappelijke functie:

- Nota Huisvestingsopgave wonen met zorg 2022
- Algemeen beleidskader Sociaal Domein 'Meedoen mogelijk maken in Haarlemmermeer'
- Plan van aanpak GALA, Op weg naar integraliteit en samenwerking
- Regioplan De juiste zorg op de juiste plek
- Sport- en beweegvisie 2019-2029
- Visie op Wonen en Volkshuisvesting
- Uitvoeringsprogramma bij visie op Wonen en Volkshuisvesting (Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026)

Voor zover geen vindplaats bij de documenten vermeld is, zijn de documenten beschikbaar via TenderNed. Het concept voor de koopovereenkomst wordt in de gunningsfase ter beschikking gesteld.

1.9 Voorwaarden en termijnen

Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden en termijnen:

- voor De Stad Zaandam en de bijbehorende gronden dient tenminste EUR 500.000 geboden te worden
- de koper dient zich bij de herontwikkeling te houden aan alle wettelijke, gemeentelijke en contractuele voorwaarden die voor de locatie gelden alsmede aan hetgeen hij in zijn eigen winnende inschrijving heeft aangeboden
- bij het aangaan van de koopovereenkomst dient 10% van de totale koopsom door de ontwikkelaar aan de gemeente aanbetaald te worden
- uiterlijk 12 maanden na ondertekening van de koop/realisatie-overeenkomst dient door de ontwikkelaar de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden ingediend
- uiterlijk 4 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden dient de juridische levering van de percelen plaats te vinden, waarbij 100% van de koopsom betaald wordt
- uiterlijk 3 maanden na ingebruikneming van De Stad Zaandam conform de gemaakte afspraken zal de aanbetaling van 10% van de koopsom aan de koper teruggestort worden

1.10 Randvoorwaarden van de aanbestedende dienst

1.10.1 Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden

Gegadigden kunnen informatie verkrijgen over verplichtingen omtrent de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de uitvoering van de overheidsopdracht op de werkzaamheden van toepassing zullen zijn, bij:

- het Ministerie van Financiën, www.rijksoverheid.nl/ministeries/fin
- het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienw
- het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

Bij de inschrijving tijdens de gunningsfase dienen inschrijvers te verklaren dat met bovenbedoelde voorschriften in de inschrijving rekening gehouden is.

1.10.2 Integriteit

Bij de aanmelding dient door gegadigde voor iedere deelnemer in een combinatie een VOG of een VOG-rechtspersonen overlegd te worden. De aangeleverde VOG's kunnen voor de gemeente aanleiding vormen om een nader onderzoek uit te voeren. Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) maakt in elk geval deel uit van het onderzoek.

De resultaten van de toetsing op basis van de Wet Bibob kunnen voor de gemeente aanleiding zijn om de koop niet aan de betrokken gegadigde te gunnen.

1.10.3 Klachtenmeldpunt

De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij het meldpunt Klachtenafhandeling Aanbesteden op het emailadres aanbesteden@haarlemmermeer.nl.

De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de ondernemer, de dagtekening, de aanduiding van de aanbesteding, de klacht en de wijze waarop de klacht volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De ondernemer ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.

1.10.4 Akkoord met voorschriften en voorwaarden

Door het indienen van een aanvraag tot deelneming en een inschrijving verklaart de gegadigde volledig kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met deze voorschriften en voorwaarden die voor deze aanbesteding gelden. Het is de verantwoordelijkheid van de gegadigde dat de aanvraag en de inschrijving compleet, tijdig en op correcte wijze worden opgesteld en ingediend.

Met onjuistheden, gebreken of andere onvolkomenheden in deze procedure of de daarbij behorende stukken die niet uiterlijk tien dagen vóór de uiterste datum van de aanvraag of de inschrijving ter kennis van de gemeente zijn gebracht kan de gemeente voor wat betreft deze aanbesteding geen rekening houden. In het geval onvolkomenheden niet (tijdig) aan de gemeente ter kennis worden gebracht gaat de gemeente ervan uit dat gegadigden ondanks eventuele onvolkomenheden een adequate aanvraag en inschrijving hebben kunnen doen.

2 AANBESTEDINGSPROCEDURE

2.1 Contractvorm en regelgeving

Met de koper van De Stad Zaandam en de gronden wordt een koopovereenkomst aangegaan. Op de aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- de wet van 1 november 2012, de Aanbestedingswet 2012 (Aw 2012)
- Besluit van 11 februari 2013, inhoudende de regeling van enkele onderwerpen van de Aanbestedingswet 2012 (Aanbestedingsbesluit)
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016)
- Gids Proportionaliteit, januari 2013

2.2 Concurrentiegerichte dialoog

In deze aanbestedingsprocedure is gekozen voor de Europese concurrentiegerichte dialoog-procedure overeenkomstig Hoofdstuk 4 ARW2016 (art. 2.28 Aw 2012), d.w.z. dat de aanbesteding in twee ronden plaatsvindt. Deze selectieleidraad heeft betrekking op de selectiefase van de procedure.

Eerst worden voor de ontwikkeling geschikte partijen geselecteerd, daarna wordt met maximaal 3 geschikt bevonden partijen een individuele dialoogronde gehouden. Na afloop van de dialoog wordt het eisen- en wensenpakket definitief gemaakt en wordt aan de deelnemers om een inschrijving gevraagd. Het bepaalde in art 4.25.4 ARW 2016 is niet van toepassing; uiterlijk op 1 juli 2026 ontvangen de geselecteerde gegadigden de inschrijvingsleidraad, waarin de bevindingen uit de dialoofase zijn verwerkt.

2.3 Dialoofase

Zoals gezegd wordt met maximaal 3 geschikt bevonden partijen op 16 of 17 juni 2026 een individuele dialoogronde gehouden. De dialoog dient ertoe om het eisen- en wensenpakket van de gemeente te verkennen en met de geselecteerde partijen mogelijkheden en onmogelijkheden door te spreken. De gemeente maakt van iedere dialoog een proces-verbaal op dat ter ondertekening aan de betrokken gegadigde wordt voorgelegd. In het proces-verbaal wordt aangegeven welke onderdelen van de dialoog de gemeente in het definitieve eisen- en wensenpakket opneemt.

2.4 Gunningsfase en gunningscriterium

De gemeente selecteert in deze aanbesteding de inschrijving met de beste prijs/kwaliteitverhouding. Na afloop van de dialoofase wordt de geselecteerde gegadigden gevraagd een aanbieding te doen in de vorm van een inschrijving. De gunning vindt vervolgens plaats door de inschrijvingen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden te beoordelen op het gunningscriterium. De aangeboden koopsom telt voor 25% mee en de kwaliteitscriteria voor 75%.

Om de beste prijs/kwaliteit verhouding te bepalen, zullen worden beoordeeld:

- de hoogte van de koopsom voor de kavel, die tenminste EUR 500.000, exclusief btw, dient te bedragen
- de kwaliteitscriteria, te weten:
 - de kwaliteit van het ontwerp, zowel architectonisch als functioneel
 - de mate waarin de beoogde maatschappelijke functie kan bijdragen aan gezondheid van bewoners, bezoekers en/of bewoners van de omliggende wijken, zowel eerstelijns als preventief
 - de mate waarin de ontwikkeling ruimte biedt voor sociale cohesie binnen de omliggende wijken, waarmee bedoeld wordt: het bieden van een ontmoetingsplek voor bewoners, versterking van de onderlinge netwerken van inwoners, bevorderen dat mensen naar elkaar omkijken, samenwerking met (vrijwilligers) organisaties, het langer thuis wonen van ouderen enz.
 - de mate waarin het ontwerp zich verhoudt tot de cultuurhistorische waarden die in het pand en terrein aanwezig zijn.
 - kwaliteit van het omgevingsmanagement en communicatie tijdens de renovatie

Het gunningscriterium wordt in de inschrijvingsfase verder uitgewerkt.

De inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben, worden op 19 november 2026 in de gelegenheid gesteld om hun ingediende inschrijving te presenteren. De presentatie duurt maximaal 30 minuten, waarna gedurende 15 minuten gelegenheid is tot het stellen en beantwoorden van vragen. De presentatie als zodanig wordt niet beoordeeld, deze dient om de door de beoordelaars gegeven scores te verifiëren en eventuele onduidelijkheden op te helderen.

2.5 Inlichtingen

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen over de selectieprocedure. Vragen kunnen tot en met 8 mei 2026 via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed worden ingediend. Vragen dienen 1-voor-1, onder vermelding van het onderwerp waar de vraag over gaat, te worden ingediend. Vragen die via de berichtenservice van TenderNed worden ingediend kunnen niet in de nota van inlichtingen worden behandeld en opgenomen.

Op de voorgeschreven wijze ingediende vragen zullen steeds zo spoedig mogelijk via TenderNed beantwoord worden. De nota van inlichtingen voor de selectiefase zal uiterlijk op 13 mei 2026 worden gepubliceerd via TenderNed.

2.6 Aanvraag tot deelneming

Aanvragen tot deelneming dienen uiterlijk op 28 mei 2026 om 13:00 uur te zijn ontvangen via TenderNed. Op genoemd tijdstip sluit de kluis. Genoemde datum en tijdstip gelden als uiterste datum en tijdstip voor ontvangst van de verzoeken tot deelneming.

Alle bij de aanvraag tot deelneming te verstrekken documenten dienen digitaal, als .pdf-bestanden, te worden ingediend. Documenten dienen te zijn voorzien van een elektronisch gecertificeerde handtekening met beveiligingsniveau IV (PKI-certificaat), dan wel een scan te zijn van een ondertekend origineel document.

Vervolgens worden de aanvragen door een beoordelingsteam getoetst aan de gestelde eisen. De beoordeling van de aanvragen vindt als volgt plaats:

- controle van de aanvraag op de vormvereisten, waaronder de compleetheit van de aanvraag. De aanbestedende dienst kan besluiten om een gegadigde, gelet op de aard van het geconstateerde gebrek, gelegenheid te bieden een tekortkoming in de aanvraag te herstellen of toe te lichten
- toetsing van de geschiktheid van de gegadigden aan de geschiktheidseisen
- indien meer dan 3 partijen geschikt zijn bevonden, toetsing aan de selectiecriteria

2.7 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de onderstaande planning. De opgegeven data zijn indicatief en kunnen gedurende de aanbestedingsprocedure door de gemeente worden gewijzigd.

Selectiefase	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
publicatie aankondiging	9 februari 2026
1 ^e schouw	10 maart 2026
2 ^e schouw	14 april 2026
uiterste datum verzoek om inlichtingen	8 mei 2026
nota van inlichtingen selectiefase	13 mei 2026
indienen aanvragen tot deelneming	28 mei 2026 om 13:00 uur
bekendmaken voornemen selectie	5 juni 2026
Dialogfase	
3 ^e schouw	11 juni 2026
dialogoogronde met geselecteerde partijen	16/17 juni 2026
eisen- en wensenpakket definitief	1 juli 2026
Gunningsfase	
uitnodiging tot inschrijving versturen	1 juli 2026
4 ^e schouw	15 september 2026
uiterste datum verzoek om inlichtingen	23 oktober 2026
nota van inlichtingen gunningsfase	30 oktober 2026
inschrijving	11 november 2026 om 13:00 uur
presentaties inschrijvingen	19 november 2026
voornemen tot gunning	20 november 2026
gunning definitief	14 december 2026

2.8 Formele eisen aan de aanvraag

Aanvragen die niet voldoen aan de in deze paragraaf weergegeven vormvereisten kunnen worden uitgesloten van deelneming aan deze aanbesteding.

2.8.1 Geldigheidsduur

De aanvraag is tenminste geldig tot 2 maanden na de uiterste inleverdatum. Indien tegen het selectiebesluit van de gemeente in beroep wordt gegaan, zal de gegadigden in aanvulling op het gestelde in art. 4.32.3 ARW2016 worden verzocht de geldigheid van de aanvragen te verlengen tot minimaal twee weken na de datum van het kortgedingvonnis.

2.8.2 Ondertekening

De aanvraag dient te worden ondertekend door een of meer personen die bevoegd zijn de onderneming van de beoogde koper van de percelen te vertegenwoordigen en te binden. Die bevoegdheid dient aan de hand van het ingediende uittreksel uit het Handelsregister en eventueel bijgevoegde volmachten te kunnen worden vastgesteld.

2.8.3 Blijvend voldoen

Voor gunning van de percelen komen alleen gegadigden in aanmerking die zowel op het tijdstip van de aanvraag tot deelneming als op de dag van de gunning voldoen aan de eisen die in de aanbestedingsdocumenten zijn vermeld.

2.8.4 Correspondentie

Alle correspondentie, behoudens het indienen van klachten, dient plaats te vinden via TenderNed. De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet expliciet anders is bepaald, moeten alle in te dienen documenten in het Nederlands zijn opgesteld.

Het is gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers en andere betrokkenen van de gemeente over het project te communiceren anders dan na schriftelijke toestemming van de gemeente. Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming als verzoek om inlichtingen bij de gemeente in.

Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van deelneming aan de aanbesteding.

2.9 Overige voorwaarden

Voorts gelden voor deze aanbesteding de overige voorwaarden:

- de gemeente zal aan afgewezen inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben een vergoeding voldoen van EUR 10.000. NB: deze vergoeding heeft betrekking op de dialoog- en gunningsfase, niet op het deelnemen aan deze selectieprocedure
- onverminderd het bepaalde in artikel 4.38 ARW 2016 dient een gegadigde, indien hij bezwaren heeft tegen het gunningsbesluit, binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van het besluit van een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen het besluit. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de mogelijkheid om in rechte tegen het besluit op te komen is vervallen
- de gemeente is niet verplicht de grondverkoop in het kader van deze aanbesteding te gunnen. Inschrijvers hebben alsdan mogelijk recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van de onderhavige aanbesteding
- het aanbieden van varianten op het gevraagde is niet toegestaan

3 SELECTIEPROCEDURE

3.1 Samenwerkingsverband; het globale plan

Met 'gegadigde' wordt bedoeld een bedrijf of een combinatie van bedrijven en natuurlijke personen, dat (gezamenlijk) aan de gestelde eisen voldoet en de locatie kan herontwikkelen en exploiteren. De bedoeling is dat alle partijen die nodig zijn om de renovatie en de nieuwe maatschappelijke functie uit te voeren, gezamenlijk een aanvraag tot deelneming doen, aan de dialoog deelnemen en een inschrijving doen. Een kandidaat-koper kan dus niet eerst zelfstandig De Stad Zaandam aankopen en daarna pas een exploitant aantrekken.

In elk geval dienen de volgende rollen deel uit te maken van de aanvraag tot deelneming als bedoeld in par 2.7:

- de koper en nieuwe eigenaar van De Stad Zaandam en de bijbehorende gronden. De koper is verantwoordelijk voor de blijvende naleving van de door de gemeente gestelde voorwaarden
- een verantwoordelijke voor het feitelijke restauratie- en bouwproces, bijvoorbeeld de aannemer die de restauratie en de eventuele bijbouw feitelijk uitvoert
- de architect die betrokken zal zijn gedurende het gehele ontwerp- en uitvoeringsproces
- één of meerdere zorginstellingen of natuurlijke personen die de feitelijke exploitatie van de maatschappelijke functies op deze locatie op termijn zullen verzorgen

Het is mogelijk dat al deze taken en rollen slechts door één rechtspersoon zullen worden uitgevoerd.

Gegadigden dienen ten behoeve van de selectieprocedure een globaal plan voor de herontwikkeling in te dienen. Het globale plan dient ten minste te bevatten:

- een korte presentatie van het bedrijf van de gegadigde of de deelnemers in een eventueel samenwerkingsverband
- een korte beschrijving van de door gegadigde voorgestelde maatschappelijke functie
- een korte beschrijving van de veronderstelde restauratievisie
- een korte beschrijving van de ideeën van gegadigde over het al dan niet toevoegen van gebouwen op het achtererf
- een korte beschrijving van het door gegadigde beoogde gebruik van de buitenruimte
- de door gegadigde geschatte benodigde doorlooptijd voor de herontwikkeling

Tijdens de selectiefase hoeven gegadigden slechts op hoofdlijnen weer te geven hoe de taken en verantwoordelijkheden voor de herontwikkeling en de exploitatie over de verschillende deelnemers verdeeld zijn. Ook hoeft de samenwerking nog niet juridisch te zijn verankerd. Om na de selectiefase een inschrijving te kunnen doen dient dieper ingegaan te worden op het voorgenomen plan en dienen de afspraken tussen partijen ook te zijn geformaliseerd.

3.2 Geschiktheidseisen

Gegadigden dienen aan de volgende formele eisen te voldoen:

- het bedrijf van de beoogde koper van de percelen dient te zijn ingeschreven in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging
- alle deelnemers in een eventueel samenwerkingsverband dienen te beschikken over een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) of een Verklaring Omtrent het Gedrag Rechtspersonen (VOG RP)
- gegadigden dienen voor de ontwerpwerkzaamheden aan gebouwen te beschikken over een in het Architectenregister ingeschreven architect en voor de ontwerpwerkzaamheden aan de gronden over een in het Architectenregister ingeschreven landschapsarchitect

De gegadigden dienen in staat te zijn de herontwikkeling uit te voeren binnen de door de gemeente te stellen randvoorwaarden ten aanzien van tijd en kwaliteit. In verband daarmee gelden onderstaande eisen:

- het globale plan van gegadigden is passend voor wat betreft de door de gemeente beoogde nieuwe maatschappelijke functie van De Stad Zaandam
- gegadigden dienen ervaring te hebben met:
 - restauratie en herbestemming van monumentale gebouwen
 - met de ontwikkeling van zorgvastgoed voor specifieke doelgroepen

3.3 Selectiecriteria

Als meer dan 3 geschikte partijen zich melden om voor de dialoogronde in aanmerking te komen dan wordt het totaal aan gegadigden tot 3 teruggebracht met behulp van selectiecriteria.

De selectiecriteria luiden als volgt:

- de voorkeur hebben partijen in een samenwerkingsverband die eerder succesvol met elkaar gewerkt hebben. Het gaat daarbij om de beoogde koper/eigenaar van het complex en de zorginstelling of natuurlijke personen die de feitelijke exploitatie van de locatie op termijn zullen verzorgen
- de voorkeur hebben partijen die ervaring hebben met de combinatie van restauratie van monumentale gebouwen en ontwikkeling van zorgvastgoed. Die ervaring hoeft niet noodzakelijk in hetzelfde samenwerkingsverband opgedaan te zijn

Als er ook na toepassing van de selectiecriteria meerdere gegadigden van gelijke geschiktheid bestaan, zodanig dat niet een aantal van 3 gegadigden bepaald kan worden, dan wordt tussen de partijen van gelijke geschiktheid geloot.

4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

Ten behoeve van de selectieprocedure dienen de volgende bescheiden te worden ingediend:

In verband met de in paragraaf 3.2 genoemde eisen:

1. een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging dat de actuele situatie met betrekking tot functies en bevoegdheden binnen het bedrijf van de beoogde koper van de percelen weergeeft. Dit mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding voor deze aanbesteding
2. de VOG en/of VOG RP van alle deelnemers in een eventueel samenwerkingsverband
3. beschrijvingen van één of meer referentieprojecten waaruit blijkt dat tenminste één van de deelnemers in het samenwerkingsverband van de gegadigde aan de gestelde eisen ten aanzien van restauratie en herbestemming van monumentale gebouwen en de ontwikkeling van zorgvastgoed voor specifieke doelgroepen, voldoet
4. een opgave van de bij de herontwikkeling van de gebouwen te betrekken architect of architectenbureau en de bij de herontwikkeling van de gronden te betrekken landschapsarchitect
5. een globaal plan voor de herontwikkeling van De Stad Zaandam en de daarbij behorende gronden (zowel ruimtelijk als functioneel) als bedoeld in par 3.1 van maximaal 4 A4

in verband met de in par. 3.3 beschreven selectiecriteria:

6. een beschrijving van de eerdere succesvolle samenwerking tussen de beoogde koper/eigenaar van het complex en de zorginstelling of natuurlijke personen die de feitelijke exploitatie van de locatie op termijn zullen verzorgen van maximaal 1 A4
7. een beschrijving van de ervaring die de gegadigde heeft met de combinatie van restauratie van monumentale gebouwen en ontwikkeling van zorgvastgoed van maximaal 1 A4

Indien de door de aanvragers ingediende stukken achteraf onjuistheden of toezeggingen die niet kunnen worden waargemaakt blijken te bevatten, zullen deze door de gemeente worden opgevat als een 'valse verklaring'. Dit zal uitsluiting van de aanbestedingsprocedure tot gevolg hebben.