

Selectieleidraad partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend



Eindversie d.d. 31 maart 2026

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Keuze procedure	4
1.3	Uitvrager.....	5
1.4	Integriteit.....	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Definities	6
3.	De Ontwikkelopgave.....	8
3.1	Achtergrond	8
3.2	Het Projectgebied	8
3.2.1	Kadastrale gegevens	8
3.2.2	Uitgeefbare gronden	8
3.2.3	Bouw- en woonrijp maken.....	8
3.3	De Ontwikkelopgave.....	10
3.3.1	Plan van Aanpak voor het Projectgebied	11
3.3.2	Boetiekhôtel	11
3.3.3	Parkeren	11
3.3.4	Woningbouwprogramma	12
3.3.5	Eigendom en zakelijke rechten	12
4.	Procedurele aspecten Partnerselectieprocedure	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	Beschrijving procedure.....	13
4.2.1	Selectiefase	13
4.2.2	Gunningsfase	13
4.3	Planning.....	13
4.4	Communicatie	14
4.5	Nota van inlichtingen	14
4.5.1	Algemene inlichtingen	14
4.5.2	Individuele inlichtingen	14
4.6	Onjuistheden.....	14
4.7	Vijfde sanctiepakket EU	15
4.8	Voorwaarden indienen Verzoek tot Deelneming	15
4.9	Voorbehouden van de Gemeente	16

4.10	Klachten	16
5	Verloop van de selectiefase	17
5.1	Indienen Verzoek tot Deelneming	17
5.1.1	Inhoud Verzoek tot Deelneming	17
5.1.2	Uiterste tijdstip indienen Verzoek tot Deelneming	17
5.1.3	Storing TenderNed	17
5.2	Beroep op bekwaamheid derden	17
5.3	Deelname met onderaannemer	17
5.4	Deelname als combinatie	18
5.5	Uitsluitingsgronden	18
5.6	Geschiktheidseisen	18
5.6.1	Economische en financiële draagkracht	18
5.6.2	19
5.6.3	Beroepsbevoegdheid	20
5.7	Op verzoek in te dienen bewijsmiddelen	20
6.	Beoordeling Verzoeken tot Deelneming en presentaties	21
6.1	Opening Verzoeken tot Deelneming en beoordeling op compleetheid	21
6.2	Selectiecommissie	21
6.3	Selectie van vijf (5) Gegadigden voor de presentaties (selectiecriteria)	21
6.4	Presentaties (vijf (5) Gegadigden)	22
6.5	Selectie van drie (3) Gegadigden voor de Gunningsfase	22
6.6	Geselecteerde en afgewezen Gegadigden	22
7.	Bijlagen	23

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Purmerend wenst een Partner te contracteren om daarmee samen de locatie Schapenmarkt in Purmerend (het Projectgebied) tot herontwikkeling te brengen. De Ontwikkelopgave heeft kort gezegd betrekking op de realisatie van een boetiek hotel met circa zestig (60) kamers, vijftien (15) woningen (appartementen in het middensegment danwel een totale oppervlakte van circa 1.150 m² BVO) en parkeerplaatsen.

Meer informatie hierover kunt u vinden in hoofdstuk 3.

Ten behoeve van deze Ontwikkelopgave is de Gemeente een vormvrije, openbare partnerselectieprocedure voor het Projectgebied gestart.

Deze Selectieleidraad bevat de benodigde informatie met betrekking tot de Partnerselectieprocedure, de geschiktheidscriteria, het gunningscriterium en de procedure die de Gemeente zal volgen om tot een Overeenkomst te komen met de te selecteren Partner aan wie de Ontwikkelopgave gegund wordt.

Deze Partnerselectieprocedure verloopt in twee (2) fasen. De eerste fase betreft de selectiefase om de definitieve kring van Inschrijvers te bepalen. De tweede fase betreft de gunningsfase. Het voorliggende document heeft betrekking op de eerste fase, de selectiefase. De Gemeente beoordeelt de stukken van de Gegadigden op basis van de Selectieleidraad op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Er worden op die wijze drie (3) Gegadigden geselecteerd die worden toegelaten tot de Gunningsfase (zie hoofdstuk 5).

Deze drie (3) Gegadigden zullen de Gunningsleidraad ontvangen en worden uitgenodigd deel te nemen aan de Gunningsfase. In de Gunningsfase wordt van de Inschrijvers gevraagd een Plan van Aanpak in te dienen voor de Ontwikkelopgave.

1.2 Keuze procedure

Partnerselectie is niet aanbestedingsplichtig op grond van de Aanbestedingswet 2012 of de Europese aanbestedingsregels. Dit betekent dat de Gemeente deze procedure, met inachtneming van de algemene beginselen van non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit naar eigen inzicht mag inrichten.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen ('Didam') op grond waarvan de gemeente gehouden is bij het verkopen van een onroerende zaak passende mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden. Deze Partnerselectieprocedure leidt niet in eerste instantie tot verkoop van gronden, maar door het doorlopen van deze Partnerselectieprocedure biedt de Gemeente voorafgaand aan een eventuele grondverkoop deze passende mededingingsruimte. De onderhavige Partnerselectieprocedure vangt aan met een openbare kennisgeving, op grond waarvan alle potentiële gegadigden hun belangstelling kenbaar mogen maken en, indien zij aan de in deze selectieleidraad genoemde eisen voldoen, mee mogen dingen naar de Partnerselectie. De Partner wordt geselecteerd op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, zoals neergelegd in dit selectiedocument en de hierbij behorende bijlagen.

Voor een uiteindelijke (grond)uitgifte in navolging op deze Partnerselectieprocedure hoeft dan niet opnieuw een selectieprocedure te worden doorlopen, noch hoeft daarvan publicatie plaats te vinden. Aan de vereisten zoals geformuleerd in voormeld Hoge Raad arrest, is door het correct doorlopen van de onderhavige Partnerselectieprocedure dan reeds voldaan.

Voor opdrachten binnen de Ontwikkelopgave, waarvoor een aanbestedingsplicht van toepassing is, gelden de Europese en nationale aanbestedingsregels, alsmede het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. De Partner houdt daar in zijn Inschrijving rekening mee, waarbij als uitgangspunt geldt de Gemeente zelf deze (eventuele) aanbestedingsprocedure(s) zal verzorgen.

1.3 Uitvrager

De gemeente Purmerend is in deze Partnerselectieprocedure de uitvragende partij. Het Projectmanagementbureau van de Gemeente begeleidt de Partnerselectieprocedure.

De Gemeente handelt tijdens deze Partnerselectieprocedure onder het voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de Overeenkomst(en).

1.4 Integriteit

Gegadigden kunnen worden verzocht om de informatie in het ingevulde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te ondersteunen met relevante bewijsstukken. Deze ondersteuning is een vereiste om in aanmerking te komen voor gunning. Zowel het UEA als de verstrekte bewijsstukken kunnen de Gemeente aanleiding geven om verder onderzoek te verrichten. Gedurende de Partnerselectieprocedure kan dit onderzoek een beoordeling op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) omvatten.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de in deze Selectieleidraad gehanteerde begrippen gedefinieerd. In hoofdstuk 3 is een nadere omschrijving opgenomen van het Projectgebied en de Ontwikkelopgave. Vervolgens is in hoofdstuk 4 alle algemene informatie opgenomen aangaande deze Partnerselectieprocedure. In hoofdstuk 5 is de wijze waarop de selectieprocedure wordt vormgegeven omschreven, gevolgd door een beschrijving van de beoordeling van de Verzoeken tot Deelneming in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van alle voor (de selectiefase van) deze Partnerselectieprocedure van belang zijnde bijlagen.

2. Definities

In deze Selectieleidraad worden de volgende definities gebruikt. De gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

Ambitiedocument	Het op 28 november 2024 door de gemeenteraad van Purmerend vastgestelde document, waarin de plannen en ideeën voor de herontwikkeling van de Schapenmarkt zijn uitgelegd (Bijlage 1).
Betaalbare Koopwoning	Een volwaardige koopwoning met een VON-prijs van ten hoogste € 420.000,-, prijspeil 2026, waarvoor volgens de Nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025 (Bijlage 5) een zelfbewoningsplicht zal gelden voor vijf (5) jaar en een verkoopverbod van twee (2) jaar.
Boetiekhotel	Een hotel bestaande uit circa zestig (60) kamers.
Gegadigde(n)	De private partij (of een combinatie van private partijen) die een Verzoek tot Deelneming heeft ingediend conform de in de Selectieleidraad opgenomen procedure.
Gemeente	De gemeente Purmerend.
Gunningsleidraad	De leidraad waarin de beschrijving van de gevraagde gunningsdocumenten, de procedurele voorschriften, de eisen, de wensen en de te hanteren beoordelingsmethodiek met betrekking tot de gunningsfase van deze Partnerselectieprocedure is opgenomen.
Inschrijver	De private partij (of een combinatie van private partijen) die in de Gunningsfase een Inschrijving mag indienen.
Inschrijving	De door een Inschrijver voor deze Partnerselectieprocedure in te dienen aanbidding.
Middeldure Huurwoning	Een volwaardige woning bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs (exclusief servicekosten, kosten voor parkeren, nutsvoorzieningen) in het middensegment als bedoeld in de Wet betaalbare huur met een puntenaantal tussen 144 en 186 conform het woningwaarderingstelsel, met een rekenhuur van ten hoogste € 1.228,07 (prijspeil 2026), waarvoor volgens de Nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025 een instandhoudingsverplichting zal gelden voor vijftien (15) jaar.
Nota van Inlichtingen	Eén of meerdere documenten waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen. De Nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van en is een bindend onderdeel van de tenderdocumenten en prevaleert in geval van strijdigheid boven de eerder verstrekte tenderdocumenten.
Ontwikkel opgave	De herontwikkeling van het Projectgebied met een programma, bestaande uit een Boetiekhotel, vijftien (15) woningen waarvan 70% in het middensegment (koop en/of huur) en de bijbehorende parkeerplaatsen.
Overeenkomst	de na gunning te ondertekenen haalbaarheidsovereenkomst, waarvan het concept als bijlage 4 bij de Selectieleidraad is opgenomen.

Partner	Inschrijver met wie de Gemeente de Overeenkomst(en) kan sluiten.
Partnerselectie-procedure	De door middel van publicatie van deze Selectieleidraad door de Gemeente geëntameerde vormvrije, openbare selectieprocedure, die ten doel heeft een Partner te selecteren voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de Ontwikkelopgave in het Projectgebied.
Projectgebied	De Schapenmarkt in Purmerend, zoals aangeduid in hoofdstuk 3.2 en de aldaar opgenomen kaarten.
Schetsontwerp	Het door de Gemeente d.d. 6 maart 2026 geselecteerde schetsontwerp DE SCHAPENPOORT' van Vendrig Leegwater Architecten & Hans van der Heijden architecten d.d. 24 november 2025 (Bijlage 2).
Selectieleidraad	De onderhavige selectieleidraad inclusief bijlagen, waarin de informatie over de selectiefase van deze Partnerselectieprocedure te vinden is en die betrekking heeft op de eerste fase van de Partnerselectieprocedure.
Uitgeefbare gronden	De uitgeefbare gronden in het Projectgebied, zijnde de gronden c.q. zakelijke rechten waarop het Boetiekhôtel kan worden gerealiseerd en de gronden waarop de woningen kunnen worden gerealiseerd.
Verzoek tot Deelneming	De door een partij in te dienen documenten conform deze Selectieleidraad, waarmee een partij zich aanmeldt voor deelname aan deze Partnerselectieprocedure.

3. De Ontwikkelopgave

3.1 Achtergrond

De Schapenmarkt in Purmerend heeft in het verleden al veel functies gehad. Van een groene oase tot handelsplaats in schapen tot parkeerterrein. Nu de binnenstad zich meer en meer (her)ontwikkelt tot dé ontmoetingsplek voor Purmerend en haar bezoekers, is het tijd om de Schapenmarkt te transformeren tot een unieke, beeldbepalende en toekomstbestendige plek. Geen gewone herontwikkeling, maar een ambitieus plan dat barst van de energie, creativiteit en ruimte voor ontmoeting. Een plek die historie ademt, maar leeft in de toekomst. Dát is de Schapenmarkt van morgen.

Op 28 november 2024 geeft de gemeenteraad van Purmerend het voorkeursprogramma en het Ambitiedocument voor de Schapenmarkt vastgesteld, op basis waarvan zij partijen heeft uitgenodigd om een integraal structuurontwerp voor de Schapenmarkt op te stellen. Daarbij is meegegeven (en nadien ook uitgewerkt in het Functioneel Programma van Eisen) dat het ontwerp in ieder geval moet bestaan uit een bijzonder gebouw met daarin een boetiekhotel en woningen, alsmede openbare ruimte met een openbaar toegankelijk dakplein en een parkeergarage.

Er heeft een aanbestedingsprocedure plaatsgevonden, die heeft geresulteerd in het selecteren van drie schetsontwerpen. Tot en met 23 januari 2026 mochten alle inwoners vanaf 14 jaar, ondernemers en commercieel vastgoedeigenaren uit de binnenstad meestemmen over de schetsontwerpen. Op 18 februari 2026 is bekend gemaakt dat het Schetsontwerp 'DE SCHAPENPOORT' van Vendrig Leegwater Architecten & Hans van der Heijden architecten d.d. 24 november 2025, de meeste stemmen kreeg (51,1%). Dit ontwerp is geïnspireerd op het oude plein, de Schapenmarkt, waar ontmoeten in vroege tijden al centraal stond. Deze ontmoetingsplek wil de architect met het ontwerp terugbrengen op hoogte, om zo ook de entree van de binnenstad van Purmerend weer zichtbaar te maken.

Het gebouw heeft een woon- en hotelfunctie, een parkeergarage en een openbare daktuin voor ontmoeting.

3.2 Het Projectgebied

3.2.1 Kadastrale gegevens

Het Projectgebied betreft het perceel plaatselijk bekend Schapenmarkt te Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C, nummers 3440, 3657, 3885, 3247, 3979 gedeeltelijk, 4139 gedeeltelijk 4294 en 4295, ter grootte van in totaal circa 7.500 m² m² en zoals indicatief aangeduid op de hierna volgende pagina weergegeven kaarten.

3.2.2 Uitgeefbare gronden

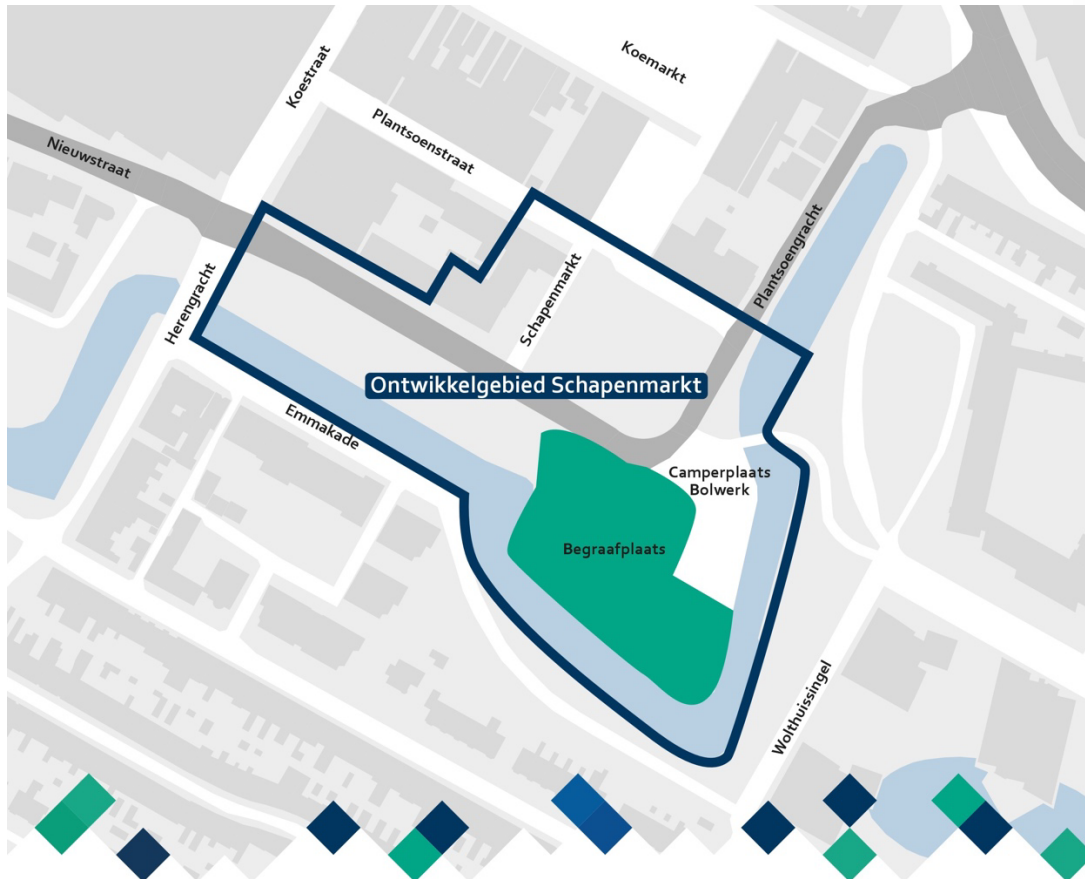
De Uitgeefbare gronden bevinden zich in het Projectgebied en behelzen de gronden waarop het Boetiekhotel en de woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit kunnen ook zakelijke rechten, zoals een opstalrecht of appartementsrecht zijn. De precieze constructie dient tijdens de haalbaarheidsfase te worden vormgegeven. Zie verder ook paragraaf 3.3.5.

3.2.3 Bouw- en woonrijp maken

De gemeente maakt het Projectgebied en het (toekomstig) openbaar gebied rondom het Projectgebied voorafgaand aan de eigendomsoverdracht van de Uitgeefbare gronden en voor haar rekening bouwrijp, één en ander zoals beschreven in de Algemene Voorwaarden 2021 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Purmerend, die op de verkoop en levering van de Uitgeefbare gronden van toepassing zijn. De Gemeente maakt tevens de openbare ruimte rondom het Projectgebied woonrijp.



Afbeelding 1: luchtfoto Projectgebied



Afbeelding 2: Overzichtskartaal Projectgebied

Het blauw omljnde gebied op de kaart hierboven is het Projectgebied. De begraafplaats valt binnen het Projectgebied, maar maakt geen onderdeel uit van de Ontwikkelopgave.

3.3 De Ontwikkelopgave

De Gemeente wenst een Partner te selecteren met wie zij de verdere uitwerking van het vastgestelde Schetsontwerp en de ontwikkeling en realisatie van de Ontwikkelopgave ter hand kan nemen. De Ontwikkelopgave bestaat uit het opstellen van een Plan van Aanpak voor het Projectgebied, het onderzoeken en vaststellen van de haalbaarheid van de plannen en het ontwikkelen en realiseren van een gebouw van vier verdiepingen met daarin een Boetiekhotel en circa vijftien (15) woningen in het middensegment (Betaalbare koop en/of Middenhuur). Er zijn in pandig ook honderdachtenzeventig (178) parkeerplaatsen voorzien. Deze staan deels ten dienste aan de Ontwikkelopgave en zijn deels nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte van de binnenstad. De uitwerking van het parkeergebouw, de maatschappelijke pint, de daktuin en omliggende openbare ruimte wordt in opdracht van de Gemeente verder uitgewerkt.

Omdat er sprake is van verschillende planonderdelen die op elkaar ingrijpen en er meerdere stakeholders zijn, zoekt de Gemeente hierbij een marktpartij die in een vroeg stadium kan meedenken en meesturen in de Ontwikkelingsopgave. Een partij met visie en relevante kennis, die de Ontwikkelingsopgave durft en doet. De Partner moet ervaring hebben met onder meer hotelontwikkeling en hotelexploitatie, woningbouwontwikkelingen en het integraal ontwikkelen en realiseren van een project. De bedoeling is dan ook dat er vanaf aanvang een beoogd exploitant van het hotel betrokken is bij de Ontwikkelopgave die in staat is voor langjarige exploitatie van het hotel.

Hierna wordt op de verschillende planonderdelen ingegaan.

3.3.1 Plan van Aanpak voor het Projectgebied

De Partner dient, ter uitwerking van de Inschrijving, in woord en beeld en voorzien van een prognose in tijd, inzichtelijk te maken welke stappen er worden doorlopen om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling van het Projectgebied in samenhang met de Ontwikkelopgave. Het Schetsontwerp en Ambitiedocument dienen daarbij als uitgangspunt.

In het Plan van Aanpak dient het beoogde hotelconcept (Boetiekhotel) op hoofdlijnen te worden uitgewerkt, onder meer voor wat betreft de doelgroepen en prijssegmentering. Daarbij dient ingegaan te worden op de wijze waarop het concept aansluit bij het Ambitiedocument en het Functioneel Programma van Eisen. Tevens dient het Plan van Aanpak het hotel te plaatsen in de grotere setting van de binnenstad; hoe draagt het hotel met name in de avonden en de weekenden bij aan een levendige binnenstad en hoe verhoudt zich dit tot de bestaande horeca en hotels.

In het Plan van Aanpak dient op hoofdlijnen de beoogde programmering te worden uitgewerkt en het optimaal benutten van de publieke functie van onder meer de daktuin, in relatie tot de private eigendommen (waaronder het Boetiekhotel). Hierbij hoort onder meer een inschatting van de beoogde verdeling van de vierkante meters vloeroppervlak/daktuin.

Er dient een beschrijving van het exploitatiemodel te worden gegeven en een visie van het beheer, onderhoud en gebruik van onderdelen van het hotel die mogelijk ook een (semi)openbare functie kunnen hebben. Uitgangspunt is een zoveel mogelijk open ontmoetingsruimte, die aantrekkelijk is voor zowel de hotelgasten als de bezoekers van de binnenstad.

Van de Inschrijvers wordt gevraagd in het Plan van Aanpak hun visie te geven op de maatschappelijke meerwaarde voor het hotel, onder meer op het gebied van werkgelegenheid, cultuur en toerisme.

Het gaat om een Partnerselectieprocedure, dus er wordt in dit stadium nadrukkelijk nog geen uitgewerkt plan c.q. ontwerp gevraagd. Het Schetsontwerp is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Wel dient in het Plan van Aanpak een visie gegeven te worden over de thema's duurzaamheid, klimaat en mobiliteit en welke plek deze kunnen krijgen in het uiteindelijk op te stellen ontwerp. Daarbij wordt ook gedacht aan het voorkomen van (geluids)hinder door bijvoorbeeld gastenwissels en expeditie verkeer.

Ten slotte vraagt de Gemeente de visie van de Inschrijvers op het partnerschap met de Gemeente. Hoe ziet de Inschrijver de samenwerking voor zich, waarbij het ontwerpteam dat het Schetsontwerp heeft geproduceerd de integraliteit bewaakt. De Gemeente blijft als supervisor voor het Programma Binnenstad, grondeigenaar en als bevoegd gezag voor onder meer de planologische procedure betrokken. Dit vergt een langjarige samenwerking tussen de Gemeente en de Inschrijver.

In de Gunningsleidraad zal meer gedetailleerd worden uitgewerkt waaraan het Plan van Aanpak dient te voldoen en hoe dit zal beoordeeld. Daarbij zal worden aangegeven hoe Inschrijvers meer punten kunnen behalen om hun Inschrijving hoger te laten scoren.

3.3.2 Boetiekhotel

De Partner werkt (na gunning) het Schetsontwerp verder uit tot een voorlopig en uiteindelijk definitief ontwerp voor de Ontwikkelopgave, waarin het hotel en prominente plek heeft. Het betreft een Boetiekhotel met circa zestig (60) kamers.

3.3.3 Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in het Projectgebied, met inachtneming van de vigerende gemeentelijke parkeernormen en de regels in het omgevingsplan van de gemeente Purmerend. In het Schetsontwerp is een gebouwde parkeervoorziening, verdeeld over twee lagen voorzien, die zich bevindt in het Projectgebied. Deze parkeervoorziening maakt onderdeel uit van de nieuw te bouwen gebouwen. Onderdeel van de haalbaarheidsfase is het onderzoeken naar de exacte locatie van de parkeervoorziening, het eigenaarschap en de aanbesteding daarvan. Uitgangspunt is dat de Gemeente de parkeergarage laat realiseren en in eigendom verwerft c.q. behoudt.

Naast de gebouwde parkeervoorziening gaat het Schetsontwerp uit van de realisatie van tweëndertig (32) parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Nieuwstraat op maaiveld.

3.3.4 Woningbouwprogramma

De te ontwikkelen woningen betreffen appartementen. Er is circa 1.150 m² BVO gereserveerd voor woningbouw. Hierin kunnen bijvoorbeeld circa vijftien (15) appartementen van circa 80 m² BVO per stuk worden gerealiseerd.

De verdeling binnen het woonprogramma mag door de Partner naar eigen inzicht worden bepaald, met dien verstaande dat voor 70% van de woningen er sprake moet zijn van Betaalbare koop en/of Middenhuur.

De maximale huurprijs voor Middeldure Huur is in 2026: € 1.228,07.

De maximale VON-prijs voor Betaalbare Koop is in 2026: € 420.000,-

Beide bedragen worden van Rijkswegge jaarlijks vastgesteld.

Op het Woonprogramma zijn het Sociaal Woonakkoord Purmerend 2030, de Nota Spelregels Woningbouwprogramma Purmerend 2025 (Bijlage 5) en de Doelgroepenverordening van toepassing. Dit betekent onder meer dat voor Betaalbare koopwoningen een zelfbewoningsplicht geldt van vijf (5) jaar en een verkoopverbod van twee (2) jaar. Voor Middeldure huurwoningen geldt een instandhoudingstermijn van tenminste vijftien (15) jaar. In de verkoopovereenkomst voor het Projectgebied worden de zelfbewoningsplicht en instandhoudingstermijn vastgelegd, voorzien van een kettingbeding, waardoor deze tevens gelden voor de eindgebruikers van de woningen.

3.3.5 Eigendom en zakelijke rechten

De Gemeente is eigenaar van het Projectgebied. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van vastgoed dat technisch en economisch met elkaar verweven is en in constructief opzicht op elkaar is afgestemd. Zo zal er sprake zijn van een inpandige parkeergarage en een daktuin, beiden met een openbaar karakter. Daarnaast is er in het gebouw sprake van privaat vastgoed in de vorm van het Boetiekhotel en de woningen. Het vaststellen van de meest logische en eigendomsverhouding c.q. het vestigen van zakelijke (opstal)rechten en de fiscaal vriendelijke wijze om de benodigde transactie(s) te doen plaatsvinden, zijn onderdeel van de onderzoeksvragen van de haalbaarheidsfase, een en ander ter uiteindelijke beoordeling en keuze van de Gemeente.

4. Procedurele aspecten Partnerselectieprocedure

4.1 Inleiding

Deze Partnerselectieprocedure is vormvrij. De Aanbestedingswet 2012 is hierop niet van toepassing. In dit hoofdstuk is de algemene informatie betreffende deze Partnerselectieprocedure opgenomen. De Partnerselectieprocedure onderscheidt de volgende fasen:

- Selectiefase
- Gunningsfase

4.2 Beschrijving procedure

4.2.1 Selectiefase

De Selectiefase is in hoofdstuk 5 van deze Selectieleidraad beschreven. In de selectiefase vindt een beoordeling van de Verzoeken tot Deelneming van de Gegadigden plaats op basis van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen met als doel vijf (5) Gegadigden te selecteren, die een presentatie van hun onderneming en de ingediende referentieprojecten mogen verzorgen. Uit deze vijf (5) Gegadigden wenst de Gemeente vervolgens drie (3) Gegadigden te selecteren die zullen deelnemen aan de Gunningsfase. Het beoordelen van de Verzoeken tot Deelneming, waaronder de te hanteren uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, is verder in hoofdstuk 6 van de Selectieleidraad omschreven.

4.1.2 Gunningsfase

De Gunningsfase wordt in de Gunningsleidraad beschreven. Na de selectiefase worden (maximaal) drie (3) Gegadigden uitgenodigd om een Inschrijving in te dienen. De Ontwikkelopgave wordt gegund op basis van kwalitatieve criteria. Aan de Inschrijvers wordt gevraagd een Inschrijving in te dienen, bestaande uit een Plan van Aanpak. Voor de inhoud van het Plan van Aanpak op hoofdlijnen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 van deze Selectieleidraad. De Inschrijvers worden in de gunningsfase, na indienen van de Inschrijving, uitgenodigd om hun Inschrijving te presenteren op het gemeentehuis. De Gemeente zal vervolgens de Inschrijvingen in samenhang met de presentaties beoordelen.

4.3 Planning

Voor deze Partnerselectieprocedure wordt uitgegaan van de volgende stappen en planning:

<i>Selectiefase</i>	
1. Publicatie van de Partnerselectieprocedure	2 april 2026
2. Inlichtingenbijeenkomst (adres zie onder)	15 april 2026 om 9:30 – 11:00 uur
3. Uiterlijk indienen vragen eerste Nota van Inlichtingen	22 april 2026 tot 12:00 uur
4. Verzenden eerste Nota van inlichtingen	1 mei 2026
5. Sluitingsdatum indienen Verzoek tot Deelneming	11 mei 2026 tot 12:00 uur
6. Presentaties	18 – 22 mei 2026
7. Selectiebesluit	28 april 2026
8. Einde bezwaartermijn Selectiefase	29 mei 2026
<i>Inschrijvings- en Gunningsfase</i>	
9. Uitnodiging tot Inschrijving	1 juni 2026
10. Uiterlijk indienen vragen tweede Nota van Inlichtingen	16 juni 2026 tot 12:00 uur
11. Verzenden tweede Nota van Inlichtingen	26 juni 2026
12. Sluitingsdatum indienen Inschrijving	31 juli 2026 tot 12:00 uur
13. Presentaties	10 augustus – 14 augustus 2026
14. Voorlopige gunningsbeslissing	17 augustus 2026
15. Einde bezwaartermijn	31 augustus 2026
16. Definitieve gunning en sluiten Overeenkomst	25 september 2026

N.B: Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

De inlichtingenbijeenkomst op 15 april vindt plaats in De Stallen, Koemarkt 54A, 1441 DD Purmerend

4.4 Communicatie

De Gemeente maakt voor deze Partnerselectieprocedure gebruik van het aanbestedingsplatform TenderNed (www.TenderNed.nl). Alle tenderdocumenten, berichten en antwoorden op vragen worden hier gepubliceerd. De communicatie gedurende het proces verloopt geheel via TenderNed, tenzij de Gemeente uitdrukkelijk aangeeft dat op een andere wijze gecommuniceerd kan of dient te worden. Gegadigde dient zijn Verzoek tot Deelneming en berichten aan de Gemeente via TenderNed te versturen.

Het is Gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze Selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers van de Gemeente, adviseurs van de Gemeente en andere (rechts)personen die aan de zijde van de Gemeente bij de (voorbereiding van de) Partnerselectieprocedure betrokken zijn, over de Partnerselectieprocedure en de Ontwikkelopgave te communiceren, anders dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming via de berichtenmodule van TenderNed bij de Gemeente in te dienen. Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de Partnerselectieprocedure.

4.5 Nota van inlichtingen

Gegadigden worden eerst in de gelegenheid gesteld om schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de Partnerselectieprocedure en de tenderdocumenten. Vragen met betrekking tot tenderdocumenten kunnen uiterlijk vóór het in paragraaf 4.3 vermelde tijdstip van de aldaar vermelde datum worden ingediend door middel van uw dashboard van de onderhavige Partnerselectieprocedure in TenderNed. Na deze datum kunnen geen vragen meer worden gesteld.

De Gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor de tijdige ontvangst van de vragen door de Gemeente.

De Nota van Inlichtingen vormt een integraal onderdeel van de tenderdocumenten. Mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd zijn niet bindend voor de Gemeente. Indien er discrepantie bestaat tussen de inhoud van de Nota van Inlichtingen en de Selectieleidraad, of de bijlagen daarbij, dan is de Nota van Inlichtingen leidend. Ook in de Gunningsfase zal er gelegenheid worden geboden tot het stellen van vragen en zal er, voor zover er vragen zijn gesteld, een Nota van Inlichtingen worden verstrekt.

4.5.1 Algemene inlichtingen

In beginsel zal de Gemeente op vragen reageren door middel van 'algemene inlichtingen'. Algemene inlichtingen zijn voor iedere Gegadigde gelijklopende en gelijkwaardige aanpassingen, uitwerkingen en toelichtingen, dan wel andersoortige informatie over de Ontwikkelopgave of de tenderdocumenten.

Indien de Gemeente op een vraag van een Gegadigde reageert door middel van algemene inlichtingen, dan zal de Gemeente deze vraag geanonimiseerd weergeven en beantwoorden op een voor alle Gegadigden toegankelijke wijze.

4.5.2 Individuele inlichtingen

Een Gegadigde kan de Gemeente gemotiveerd verzoeken om op bepaalde vragen niet door middel van een algemene inlichting maar door middel van een 'individuele inlichting' te reageren, indien openbaarmaking van de gevraagde informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de Gegadigde. De Gemeente beslist op een dergelijk verzoek.

Indien de Gemeente dit verzoek inwilligt zal zij de inlichtingen uitsluitend ter kennis brengen van de betreffende Gegadigde door middel van individuele inlichtingen. Indien de Gemeente dit verzoek afwijst, zal de Gemeente dit mededelen en geen individuele inlichtingen verstrekken naar aanleiding van dit verzoek alsmede geen algemene inlichtingen verstrekken waarbij bedrijfsvertrouwelijke informatie wordt prijsgegeven.

4.6 Onjuistheden

Deze Selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen, dan verwacht de Gemeente een proactieve houding van Gegadigde(n), hetgeen betekent dat Gegadigde(n) eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de selectieleidraad en Nota van inlichtingen zo spoedig mogelijk dient te

melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden/onvolkomenheden tijdig voor de uiterste inleverdatum van het Verzoek tot Deelneming nog ongedaan kunnen worden gemaakt.

De Gemeente zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontnemen, dat de Partnerselectieprocedure zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de Verzoeken tot Deelneming kan worden overgegaan. Gegadigden, die voorafgaand aan de datum van het indienen van de Verzoek tot Deelneming niet klagen over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

4.7 Vijfde sanctiepakket EU

Op grond van artikel 5 duodecies van Verordening (EU) 2022/576 van de Raad van 8 april 2022 tot wijziging van Verordening (EU) nr. 833/2014 betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren kan de Gemeente deze opdracht niet gunnen aan:

- a) een Russisch onderdaan of een in Rusland gevestigde natuurlijke persoon, rechtspersoon, entiteit of lichaam;
- b) een rechtspersoon, entiteit of lichaam waarvan de eigendomsrechten voor meer dan 50 % direct of indirect in handen zijn van een entiteit als bedoeld in punt a) van dit lid, of
- c) een natuurlijke persoon of rechtspersoon, entiteit of lichaam handelend namens of op aanwijzing van een entiteit als bedoeld punt a) of b) van dit lid, met inbegrip van onderaannemers, leveranciers of entiteiten wier capaciteit wordt ingeroepen in de zin van de richtlijnen inzake overheidsopdrachten, wanneer zij meer dan 10 % van de waarde van de opdracht vertegenwoordigen.

Gegadigden dienen door het invullen van bijlage E te verklaren dat (i) de Verzoek tot Deelneming niet strijdig is of zal zijn met Verordening 2022/576 en het daarin opgenomen sanctiepakket en (ii) dat de opdracht niet zal worden uitgevoerd in strijd met dat sanctiepakket. Bij het voornemen tot gunning kan de Gemeente aan de Gegadigde wie zij voornemens is de Overeenkomst te gunnen om passende bewijsmiddelen vragen.

4.8 Voorwaarden indienen Verzoek tot Deelneming

- a. Het Verzoek tot Deelneming dient te worden ingediend in overeenstemming met de bepalingen in deze Selectieleidraad.
- b. Daar waar om bewijsstukken of andere informatie wordt gevraagd, voegt een Gegadigde het gevraagde toe aan het Verzoek tot Deelneming.
- c. Het Verzoek tot Deelneming moet volledig zijn, dat wil zeggen: alle gevraagde bewijsstukken, formulieren of andere informatie moeten zijn bijgesloten.
- d. Het is een Gegadigde niet toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen.
- e. Publiciteit met betrekking tot deze Partnerselectieprocedure is niet of alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- f. Een Gegadigde kan zelfstandig, of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een Verzoek tot Deelneming indienen.
- g. Een combinatie van bedrijven kan gezamenlijk als één Gegadigde een Verzoek tot Deelneming indienen. In dat geval is het niet toegestaan dat de betreffende bedrijven tevens afzonderlijk een Verzoek tot Deelneming indienen, alleen of in combinatie met anderen.
- h. In geval van een Verzoek tot Deelneming als combinatie dienen alle combinanten ieder afzonderlijk een UEA in te dienen en deze rechtsgeldig te ondertekenen.
- i. Na het Verzoek tot Deelneming is het niet toegestaan een combinatie te wijzigingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal slechts in zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven, zoals bijvoorbeeld een fusie of overname. De Gemeente kan in dat geval nadere voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze Selectieleidraad gestelde eisen.
- j. Vanuit één concern mogen meerdere ondernemers een Verzoek tot Deelneming indienen, zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer, mits alle betrokken entiteiten/Gegadigden – op verzoek van de Gemeente – ieder kunnen verklaren dat zij onafhankelijk van elkaar een Verzoek tot Deelneming hebben opgesteld c.q. Inschrijving gaan indienen en het Verzoek tot Deelneming niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Voor toepassing van deze bepaling worden rechtspersonen en vennootschappen die;
 - o aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
 - o met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW; of

- o aan elkaar zijn gelieerd in een aan voornoemde artikelen vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht;
als verbonden onderneming behorend tot hetzelfde concern beschouwd.
- k. Indien er minder dan drie partijen aan de gestelde minimumeisen voldoen, dan kan de Gemeente besluiten tot het intrekken van de Partnerselectieprocedure.
- l. Een Gegadigde heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten in het kader van deze Partnerselectieprocedure.
- m. Een Gegadigde c.q. Partner dient ook op het moment van het sluiten van de Overeenkomst(en) en levering van de gronden aan de gestelde criteria in deze Selectieleidraad te voldoen.
- n. Indien een Verzoek tot Deelneming onduidelijkheden bevat, kan de Gemeente schriftelijk uitleg opvragen bij een Gegadigde. Deze uitleg dient schriftelijk binnen twee werkdagen na een daartoe strekkend verzoek te worden verstrekt en maakt alsdan deel uit van het Verzoek tot Deelneming.
- o. Op deze Partnerselectieprocedure is Nederlands recht van toepassing.
- p. Informatie van /over een Gegadigde wordt niet gedeeld met derden c.q. andere Gegadigden. De Gemeente gaat vertrouwelijk om met de ontvangen gegevens, behoudens het geval waarbij de Gemeente op grond van een wettelijke verplichting tot openbaarheid dient over te gaan.
- q. Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem.
- r. De voertaal tijdens deze Partnerselectieprocedure en tijdens de looptijd van de Overeenkomst(en) is Nederlands. Alle documenten van Gegadigden dienen in het Nederlands te zijn opgesteld.
- s. Het Verzoek tot Deelneming dient uiterlijk 11 mei 2026 12:00 uur te zijn ingediend.
- t. De opening van de Verzoeken tot Deelneming vindt plaats op 11 mei 2026 om 12:15 uur door middel van het openen van de digitale kluis van TenderNed. De bijeenkomst is niet openbaar toegankelijk, ook niet voor (vertegenwoordigers van) Gegadigden.

4.9 Voorbehouden van de Gemeente

De Gemeente vergoedt geen kosten, schade of gederfde winst ter zake het indienen van een Verzoek tot Deelneming, ongeacht of aan de Gegadigde al dan niet wordt gegund en ongeacht of de Partnerselectieprocedure tot het sluiten van een Overeenkomst leidt.

De Gemeente is niet verplicht om in deze Partnerselectieprocedure een selectie- of gunningsbeslissing te nemen of tot het sluiten van de Overeenkomst met een geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijver over te gaan. Daarnaast zal het gunningsbesluit plaatsvinden onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de Overeenkomst(en).

(Potentiële) Gegadigden en Inschrijvers doen, vanwege

- i) het niet-nemen van een selectie- en/of gunningsbeslissing,
- ii) het géén opvolging/vervolg geven aan een eventuele selectie- en/of gunningsbeslissing,
- iii) het niet sluiten van de Overeenkomst
- iv) het opschorten en/of uitstellen van en/of verbinden van nadere voorwaarden aan de selectie- en/of gunningsbeslissing, dan wel
- v) het op enig moment opschorten en/of annuleren van de Partnerselectieprocedure,

afstand van hun eventuele aanspraak op vergoeding door de Gemeente van schaden en/of kosten, hoe genaamd en op welke grond dan ook, en aanvaarden door hun deelname aan deze Partnerselectieprocedure uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk de hiervóór genoemde en andere voorbehouden van de Gemeente.

4.10 Klachten

Als een partij een klacht heeft tegen de Partnerselectieprocedure en/of tegen de handelswijze van de Gemeente, dan dient deze gemotiveerd en onderbouwd aan te geven op welke punten/onderdelen van de Partnerselectieprocedure zij het niet eens is.

In Bijlage 6 is aangeduid hoe een partij een klacht kan indienen bij de Gemeente.

5 Verloop van de selectiefase

De Gemeente wenst door selectie tot een kring van drie (3) Gegadigden te komen die in de Gunningsfase een Inschrijving mogen indienen. Om te komen tot drie (3) Gegadigden wenst de Gemeente eerst te komen tot (maximaal) vijf (5) Gegadigden. In dit hoofdstuk is dat proces beschreven.

5.1 Indienen Verzoek tot Deelneming

Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen een Verzoek tot Deelneming indienen. Door het indienen van het Verzoek tot Deelneming verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met (de opzet van) de in deze Selectieleidraad beschreven Partnerselectieprocedure.

5.1.1 Inhoud Verzoek tot Deelneming

Aanmelden geschiedt door het indienen van een Verzoek tot Deelneming bestaande uit:

- o het Uniform Europees Aanbestedingsdocument(UEA) (*bijlage A*);
- o Verklaring beschikbaarheid derden (*bijlage C*, indien van toepassing);
- o Conformiteitenlijst (*bijlage D*)
- o Opgave referenties (*bijlage B*);
- o Uittreksel Handelsregister (of een vergelijkbaar register uit het land van herkomst), op het tijdstip van indienen niet ouder dan zes (6) maanden

5.1.2 Uiterste tijdstip indienen Verzoek tot Deelneming

Het Verzoek tot Deelneming dient uiterlijk vóór het in paragraaf 4.3 vermelde tijdstip van de aldaar vermelde datum te zijn ingediend door middel van plaatsing van de vereiste documenten in (de kluis van) TenderNed.

De Gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor een correcte en tijdige ontvangst van het Verzoek tot Deelneming. Verzoeken tot Deelneming die niet tijdig zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen.

5.1.3 Storing TenderNed

Het gebruik van TenderNed komt voor rekening en risico van de Gegadigde. Dit betekent tevens dat het niet tijdig, onjuist of onvolledig uploaden van documenten voor rekening en risico van de Gegadigde komt. Indien er sprake is van een storing op TenderNed behoudt de Gemeente zich het recht voor om Gegadigden in de gelegenheid te stellen de documenten in te dienen op een andere wijze. In het uiterste geval kan de Gemeente besluiten de sluitingstermijn te verlengen. 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 storingsoverzicht van TenderNed (<https://www.tenderned.nl/onderhoud-storingen>).

5.2 Beroep op bekwaamheid derden

Een Gegadigde kan om te voldoen aan één of meer geschiktheidseisen een beroep doen op de bekwaamheid van één of meer derde(n). In dat geval dient Gegadigde bij zijn Verzoek tot Deelneming aan te tonen dat en hoe hij daadwerkelijk over de ervaring van die derde(n) zal (kunnen) beschikken. Hiertoe tekent de betreffende derde de bijgevoegde modelverklaring beschikbaarheid derde (*bijlage D*), welke verklaring bij het Verzoek tot Deelneming dient te worden gevoegd.

Let op: de verklaring derden moet zowel door Gegadigde als door de derde rechtsgeldig worden ondertekend. De derde moet in dit geval ook een ingevuld en ondertekend UEA indienen.

De derde(n) op wiens bekwaamheid de Gegadigde een beroep heeft gedaan in het kader van de geschiktheidseisen dient/dienen daadwerkelijk te worden ingezet tijdens de uitvoering van de Ontwikkelopgave. Het vervangen en/of niet langer inzetten van deze derde tijdens de uitvoering van de Ontwikkelopgave is uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

5.3 Deelname met onderaannemer

Indien een beroep wordt gedaan op een onderaannemer:

- Geldt dat de Gegadigde bij gunning jegens de Gemeente volledig aansprakelijk is voor de uitvoering van de Ontwikkelopgave, dat wil zeggen ook voor de werkzaamheden die hij in onderaanneming heeft laten verrichten.

- Dient een bewijs te worden overgelegd dat de Gegadigde bij de uitvoering van de Ontwikkelopgave daadwerkelijk kan beschikken over de bekwaamheden/middelen van de derde, bijvoorbeeld door overlegging van een samenwerkingsovereenkomst.

5.4 Deelname als combinatie

Het indienen van een Verzoek tot Deelneming door een combinatie is toegestaan, zoals ook beschreven in voorwaarde f, g en h van hoofdstuk 4.7. Indien er sprake is van een Verzoek tot Deelneming als combinatie van ondernemingen moet dit in Deel II A van het UEA bij 'Wijze van deelneming' aangegeven worden. Hierbij dienen de Gegadigden gezamenlijk aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen. Ingeval van een combinatie dient een ieder van de combinanten het UEA in te vullen en te ondertekenen (zie voorwaarde h van hoofdstuk 4.7). Zie het UEA voor meer informatie.

Indien sprake is van twee of meer rechtspersonen (een combinatie) die zich gezamenlijk aanmelden, zal één (1) van hen als penvoerder moeten worden aangewezen in het Verzoek tot Deelneming. De penvoerder moet de overige rechtspersonen die zich hebben aangemeld rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen in alle aangelegenheden die deze Partnerselectieprocedure betreffen. Ten bewijze van deze vertegenwoordigingsbevoegdheid van de penvoerder dient bij de Verzoek tot Deelneming een volmacht van de andere combinant(en) aan de penvoerder te worden gevoegd.

Gegadigden die in combinatie een Verzoek tot Deelneming indienen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen, indien de combinatie de Ontwikkelopgave gegund krijgt.

5.5 Uitsluitingsgronden

Een Gegadigde zal moeten verklaren en, indien aan de orde, door middel van nadere bewijsmiddelen moeten kunnen onderbouwen dat op alle betrokken partijen aan de zijde van Gegadigde (Gegadigde, combinanten en derden waar een beroep op gedaan wordt) geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Tevens zal Gegadigde moeten verklaren en, indien aan de orde, nadere medewerking dienen te verlenen aan de verificatie dat hij, al dan niet met een beroep op een derde, voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen (zie hierna paragraaf 5.6).

De Gemeente sluit iedere Gegadigde van deelneming aan of betrokkenheid bij de Partnerselectieprocedure uit op wie één of meer van de omstandigheden van toepassing zijn, zoals bedoeld in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012. De Gemeente kan iedere Gegadigde op wie één van de omstandigheden als bedoeld in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012, van toepassing is, van deelneming aan of betrokkenheid bij de Partnerselectieprocedure uitsluiten.

Het bovenstaande geldt eveneens voor een derde op wiens bekwaamheid Gegadigde een beroep doet op wie één of meer van de omstandigheden als bedoeld in artikel 2.86 en/of 2.87 Aanbestedingswet 2012 van toepassing is.

Om aan te tonen dat de omstandigheden van het UEA niet van toepassing zijn, dient de Gegadigde het UEA volledig in te vullen en te voorzien van handtekening van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon. De vertegenwoordigingsbevoegdheid dient te blijken uit de bij de Verzoek tot Deelneming te overleggen uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en eventuele volmachten.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.7, dient in geval van een combinatie elke (rechts)persoon binnen het samenwerkingsverband afzonderlijk een UEA-formulier in te dienen. Derden op wiens bekwaamheid de Gegadigde een beroep doet dienen een UEA-formulier in te vullen. UEA-formulieren van deze derden dienen door de derden rechtsgeldig ondertekend te worden en bij het Verzoek tot Deelneming te worden ingediend.

5.6 Geschiktheidseisen

Voor deze Partnerselectieprocedure worden de volgende geschiktheidseisen aan de Gegadigde(n) gesteld:

5.6.1 Economische en financiële draagkracht

De Gegadigde garandeert door de ondertekening van de Conformiteitenlijst (Bijlage D) dat hij kan voldoen aan zijn financiële verplichtingen die voortvloeien uit zijn deelname aan de Partnerselectieprocedure en het sluiten van de Overeenkomst indien de Gegadigde zou worden geselecteerd als Partner.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om op elk moment gedurende de procedure van de Gegadigde dan wel Inschrijver een objectieve onderbouwing van voornoemde garantie te verlangen, welke de Gemeente tevens kan (laten) toetsen.

5.6.2 Technische bekwaamheid; Referentie(s)

Voor het aantonen van diens technische bekwaamheid dient de Gegadigde te kunnen beschikken over hiernavolgende kerncompetenties. Ten bewijze hiervan dienen Gegadigden per kerncompetentie minimaal één referentiewerk in te dienen volgens het modelformulier referentieverklaring (zie bijlage C). Op de referentieverklaring dient de Gegadigde aan te geven op welke ervaringseis(en) de referentieverklaring betrekking heeft.

De Gegadigde dient te voldoen aan de navolgende twee (2) kerncompetenties (knock-out).

1. Realisatie van nieuwbouw met als hoofdfunctie: hotel

De Inschrijver dient in de afgelopen vijf (5) jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Inschrijving (zie paragraaf 5.1) – ten minste één (1) referentiewerk te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico nieuwbouw is gerealiseerd met als hoofdfunctie: hotel, met tenminste drieëndertig (33) en ten hoogste honderd (100) kamers. Indien dit een Boetiekhôtel betreft, worden extra punten toegekend (zie paragraaf 6.3).

2. Exploitatie van een hotel

De Inschrijver is in de afgelopen vijf (5) jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Inschrijving (zie paragraaf 5.1) – voor eigen rekening en risico actief geweest als exploitant van een hotel, met tenminste drieëndertig (33) kamers. Indien dit een Boetiekhôtel betreft, worden extra punten toegekend (zie paragraaf 6.3).

Het indienen van referenties voor vorenbedoelde kerncompetenties is verplicht (knock-out). In het kader van de selectiecriteria (zie hoofdstuk 6) worden twee (2) optionele kerncompetenties gevraagd, waarvoor Gegadigde nog twee (2) extra referentieprojecten kan indienen. Dit is niet verplicht, maar kan extra punten opleveren in de beoordeling.

Voor de referenties gelden de navolgende eisen (deze eisen gelden tevens voor de selectiecriteria als bedoeld in hoofdstuk 6):

- De Gegadigde dient aan alle bovenstaande kerncompetenties te voldoen. Ten bewijze hiervan dient de Gegadigde in totaal maximaal vier (4) referentieprojecten (maximaal één (1) per kerncompetentie) te verstrekken. Deze referenties dienen aangeleverd te worden middels het ingevulde referentieformulier (bijlage B). Per referentieproject dient de Gegadigde één (1) referentieformulier in te vullen en daarop aan te duiden (onderaan) voor welke kerncompetentie de betreffende referentie wordt ingezet.
- Indien een referentieproject aan meerdere kerncompetenties voldoet, mag dit referentieproject bij meerdere kerncompetenties opgevoerd worden als referentie. Dit dient onderaan het referentieformulier te worden aangegeven.
- De referentieprojecten dienen vergezeld te gaan van een toelichting in woord en beeld van maximaal zes (6) pagina's A4 per referentieproject. Op het betreffende document dient duidelijk vermeld te worden op welke kerncompetentie dit betrekking heeft.
- In geval een referentie in combinatie is uitgevoerd dient specifiek aangegeven te worden welke werkzaamheden door de Gegadigde zijn uitgevoerd én dienen daarbij de werkzaamheden waartoe de referentie dient specifiek benoemd te worden.
- Indien u meer dan vier (4) referentieprojecten indient in het kader van de geschiktheidseisen, worden alleen de eerste vier (4) referenties beoordeeld.
- De Gemeente kan de ingediende referenties, bewijzen en antwoorden verifiëren, onder meer door het rechtstreeks benaderen van opdrachtgevers van opgegeven referenties. U bent zelf verantwoordelijk voor het op de hoogte stellen van de opdrachtgevers.
- De Gegadigde kan zich beroepen op referentieprojecten die door hem zelf in onderaanneming zijn uitgevoerd, mits de Gegadigde kan aantonen dat hij het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd.

- De Gegadigde mag refereren aan in combinatie uitgevoerde referentieprojecten. Deze ervaring telt bij de beoordeling alleen mee voor zover de Gegadigde kan aantonen dat hij het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd. Alleen het eigen aandeel in de combinatie telt dan mee.
- De Gegadigde kan zich beroepen op referentieprojecten van de moedermaatschappij dan wel van dochter- of zustervennootschappen. Bij het Verzoek tot Deelneming dient dan door middel van een verklaring expliciet verklaard te worden dat de Gegadigde de ervaring van de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen daadwerkelijk zal inzetten en dat de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen de betreffende ervaring op eerste aangeven van de Gegadigde beschikbaar zal stellen (zie bijlage D: verklaring derden).

5.6.3 Beroepsbevoegdheid

De Gegadigde dient ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister conform de voorschriften van het land waar zij is gevestigd (in Nederland is dit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel) of in een vergelijkbaar register in het land waar zij is gevestigd.

Ingeval van Verzoek tot Deelneming als combinatie dient ieder van de combinanten afzonderlijk ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de combinant.

Wanneer de Gegadigde een beroep doet op een onderaannemer in het kader van de geschiktheidseisen dient ook deze te beschikken over een Verzoek tot Deelneming in het beroeps- of handelsregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de onderaannemer. Gegadigde dient bij Verzoek tot Deelneming te verklaren dat hij over voorgenoemde Verzoek tot Deelneming(en) beschikt middels het UEA (bijlage B). Tevens dient Gegadigde de voorgenoemde uittreksels te overleggen bij zijn Verzoek tot Deelneming.

5.7 Op verzoek in te dienen bewijsmiddelen

Na de selectiefase kan van de drie (3) Gegadigden die worden toegelaten tot de gunningsfase worden gevraagd binnen zeven (7) kalenderdagen de nodige bewijsstukken aan te leveren met betrekking tot de in het UEA genoemde onderdelen. Indien de verlangde bewijzen niet tijdig, volledig of correct zijn ontvangen kan de Gegadigde alsnog van verdere deelneming worden uitgesloten. De Gemeente is in dat geval in de mogelijkheid de winnende Gegadigde uit te sluiten van de Partnerselectieprocedure en de eerst volgende Gegadigde uit de ranking in de gelegenheid stellen om de bewijsstukken in te dienen.

Conform artikel 2.8g Aanbestedingswet gelden de volgende bewijsstukken:

- Een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan twee (2) jaar.
- Een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan zes (6) maanden.

De Gemeente aanvaardt ook bewijsmiddelen uit het land van herkomst die een gelijkwaardig doel dienen. Indien een verklaring vergelijkbaar met de Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) niet wordt afgegeven door het land van herkomst, kan worden volstaan met een verklaring onder ede of een plechtige verklaring die ten overstaan van een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, een notaris of een bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst wordt afgelegd.

Indien uit de aangeleverde bewijsstukken volgt dat de betreffende Gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, zal de Gemeente de eerst volgende op de lijst uitnodigen tot indiening van de bewijsstukken, enzovoort.

6. Beoordeling Verzoeken tot Deelneming en presentaties

6.1 Opening Verzoeken tot Deelneming en beoordeling op compleetheid

Na de uiterste datum en tijdstip van ontvangst van de Verzoeken tot Deelneming zoals beschreven in paragraaf 5.1.1 worden de Verzoeken tot Deelneming geopend door de selectiecommissie. Een Gegadigde dient te voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 5. Na opening van de Verzoeken tot Deelneming worden deze beoordeeld op:

1. Vormvereisten en compleetheid, zoals beschreven in paragraaf 5.1 t/m 5.4
2. Uitsluitingsgronden, zoals beschreven in paragraaf 5.5
3. Geschiktheidseisen, zoals beschreven in paragraaf 5.6

6.2 Selectiecommissie

De beoordeling van de Verzoeken tot Deelneming vindt plaats door een namens de Gemeente ingestelde selectiecommissie van tenminste drie (3) terzake kundige personen, waarvan in ieder geval de programmamanager, de projectleider en een externe adviseur.

6.3 Selectie van vijf (5) Gegadigden voor de presentaties (selectiecriteria)

Indien de Verzoeken tot Deelneming van vijf (5) of minder Gegadigden voldoen aan de vormvereisten en geschiktheidseisen en er op hen geen uitsluitingsgrond van toepassing is, zullen alle vijf (5) Gegadigden worden uitgenodigd om zichzelf te presenteren (zie hierna in paragraaf 6.4).

Indien de Verzoeken tot Deelneming van zes (6) of meer Gegadigden voldoen aan de vormvereisten en geschiktheidseisen en er op hen geen uitsluitingsgrond van toepassing is, zal de selectie van vijf (5) Gegadigden die zullen worden uitgenodigd voor een presentatie op basis van een nadere beoordeling van de in paragraaf 5.6.2 genoemde twee (2) kerncompetenties en twee (2) aanvullende kerncompetenties plaatsvinden.

De aanvullende kerncompetenties zijn de volgende:

3. Woningbouw in een stedelijke omgeving

De Inschrijver dient in de afgelopen vijf (5) jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Inschrijving (zie paragraaf 5.1) – ten minste één (1) referentiewerk te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico woningbouw is gerealiseerd bestaande uit minimaal negen (9) woningen in een bestaande stedelijke omgeving.

4. Realisatie van een appartementengebouw

De Inschrijver dient in de afgelopen vijf (5) jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Inschrijving (zie paragraaf 5.1) – één (1) referentiewerk te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico een appartementengebouw is gerealiseerd en opgeleverd binnen twee (2) jaar na start bouw. Het referentieproject dient ten minste negen (9) woningen te omvatten.

Aan de hand van de ingediende referentieprojecten zal dan aan de kerncompetenties op de navolgende wijze een score worden toegekend, waarna de vijf (5) Gegadigden met de hoogste score worden uitgenodigd voor een presentatie. De kerncompetenties wegen mee voor het percentage dat in de eerste kolom is vermeld.

Kerncompetentie	Onvoldoende	Voldoende	Goed	Uitstekend
1. Realisatie van nieuwbouw met als hoofdfunctie: hotel (weging 30%)	0	3	5	6
2. Exploitatie van een hotel (weging 35%)	0	3	5	6
3. Realisatie appartementengebouw (weging 20%)	0	3	5	6
4. Woningbouw in stedelijke omgeving (weging 15%)	0	3	5	6

Indien een Gegadigde geen referentieproject(en) heeft ingediend voor de optionele kerncompetenties (nummers 3 en 4) zal daarvoor het cijfer 0 worden toegekend.

Indien er na het toepassen van deze score twee (2) of meer Gegadigden op de vijfde plaats eindigen, zal de Gegadigde met een referentieproject dat de hoogste score heeft voor kerncompetentie 2, als vijfde Gegadigde voor de presentaties worden uitgenodigd.

6.4 Presentaties (vijf (5) Gegadigden)

Nadat op de wijze als hiervoor bedoeld de kring van vijf (5) beste Verzoeken tot Deelneming zijn bepaald, zullen deze vijf (5) Gegadigden worden uitgenodigd voor een individuele presentatie aan de selectiecommissie. De Gegadigden zullen bij de presentatie een nadere toelichting geven op de volgende onderdelen:

- Het voor de Ontwikkelopgave beoogde ontwikkelteam, inclusief eventuele onderaannemers
- De ingediende referentieprojecten

De presentaties duren maximaal twintig (20) minuten. In de presentaties wordt nadrukkelijk nog geen Plan van Aanpak besproken. Van belang is dat de Gemeente een goed beeld krijgt bij de Gegadigde en diens kerncompetenties.

6.5 Selectie van drie (3) Gegadigden voor de Gunningsfase

Op basis van de presentaties worden de Verzoeken tot Deelneming door de selectiecommissie definitief beoordeeld op de wijze als bedoeld in paragraaf 6.3 en zullen de drie (3) Gegadigden met de hoogst scorende Verzoeken tot Deelneming worden geselecteerd om te worden uitgenodigd voor de Gunningsfase. Deze drie (3) Gegadigden zullen de Gunningsleidraad ontvangen, waarna de Gunningsfase aanvangt.

6.6 Geselecteerde en afgewezen Gegadigden

Nadat op basis van de uitkomsten van de selectie de Gegadigde(n) zijn geselecteerd, wordt aan de geselecteerde Gegadigde(n) het voornemen tot selectie medegedeeld. De afgewezen Gegadigde(s) ontvang(t)(en) tegelijkertijd schriftelijk bericht.

Iedere belanghebbende, die het niet met de uitslag eens is, kan binnen maximaal tien (10) dagen na dagtekening van de hiervoor bedoelde brief door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Deze termijn is een vervaltermijn. Na de periode van tien (10) dagen is het bezwaar tegen de uitslag niet-ontvankelijk en zal het recht van de Gegadigde ter zake zijn vervallen.

7. Bijlagen

1. Ambitiedocument de Schapenmarkt
 2. Schetsontwerp 'DE SCHAPENPOORT' van Vendrig Leegwater Architecten & Hans van der Heijden architecten d.d. 24 november 2025
 3. Functioneel Programma van Eisen
 4. Concept Overeenkomst
 5. Nota Spelregels Woningbouwprogramma Purmerend 2025
 6. Klachtenregeling
-
- A. UEA
 - B. Referentieformulier
 - C. Verklaring beschikbaarheid derden (indien van toepassing)
 - D. Conformiteitenlijst