

Selectieprocedure exploitatie Watertoren





Gemeente gaat een voormalige watertoren in erfpacht uitgeven. Wij zoeken een partij die de watertoren gaat transformeren, onderhouden en exploiteren en daarmee een nieuwe en waardevolle rol geeft binnen de gemeenschap, waarbij de historische en architectonische waarde behouden blijft.

Wij zijn blij met uw deelname aan de selectieprocedure watertoren. Scoort uw inschrijving het beste op de selectiecriteria? Dan sluiten we met u graag een erfpachtovereenkomst. Uw inschrijving beoordelen wij op kwaliteit. Op dit onderdeel kunnen punten gescoord worden die we bij elkaar optellen. Wij gunnen de erfpachtovereenkomst aan de inschrijver met de hoogste totaalscore. Graag zien wij uw inschrijving tegemoet!

Datum: 30-04-2026
Versie: 1.0
Status: Definitief
Procedure: Selectieprocedure



Inhoud

1. Beschrijving van onze opdracht	4
1.1 Gemeente Helmond als opdrachtgever	4
1.2 Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	4
1.3 Wat vragen wij?.....	4
1.4 Wat willen wij bereiken?	4
1.5 Overeenkomst	5
1.6 Motiveringen selectieprocedure.....	5
2. De procedure	6
2.1 Voorbehouden	6
2.2 Vergoeding	6
2.3 Communicatie	6
2.4 Informatie en vragen via de nota's van inlichtingen	6
2.5 Planning	7
3 Uw inschrijving	8
3.1 Inschrijvingsdatum en - tijdstip	8
3.2 Documenten inschrijving	8
3.3 Ondertekening van de inschrijving	8
3.4 Inschrijving onder voorwaarden en varianten niet toegestaan.....	9
3.5 Gestandsdoeningstermijn.....	9
3.6 Akkoordverklaring.....	9
4 Eisen	10
4.1 Voldoen aan geschiktheidseisen	10
4.2 Eisen aan de aanbieder.....	10
4.3 Bibob - uitvoeringseis	10
4.4 Eisen ten aanzien van de opdracht	10
4.5 Beschikbare informatie/documenten	11
5. Selectiecriteria	12
5.1 Subjectief criterium: Maatschappelijke kwaliteit/meerwaarde voor de stad	12
5.2 Subjectief criterium: business case/duurzame bedrijfsvoering	12
5.3 Subjectief criterium: Ruimtelijk fysieke kwaliteit (erfgoed, duurzaamheid, stedenbouwkundig).....	13
5.4 Beoordelingskader	13
5.5 Verificatie.....	14
6. Hoe beoordelen wij uw inschrijving?	15
6.1 Inschrijven voor de uiterste inschrijfdatum.....	15
6.2 Toets op volledigheid	15
6.3 Beoordeling van de kwaliteit.....	15
6.4 Gelijke score.....	15
7. Rechtsbescherming, klachten en geheimhouding	16
7.1 Geschillenbeslechting	16
7.2 Geheimhouding	16
8 Bijlagen	17



1. Beschrijving van onze opdracht

1.1 Gemeente Helmond als opdrachtgever

Helmond heeft zich de afgelopen jaren voortvarend ontwikkeld. Was Helmond eind jaren 70 van de vorige eeuw nog een industrie- en arbeidersstad met grote sociaal economische problemen, nu is het een belangrijk centrum geworden in de stedelijke regio van Zuidoost-Brabant en maakt het deel uit van Brainport, één van de drie belangrijkste economische regio's in Nederland. Deze transformatie is mede het gevolg geweest van de aanwijzing tot Groeistad (jaren 80), de ontwikkeling van vernieuwende woonmilieus (Vinex) en diversificatie van de economische basis. Mede door vooruitstrevende stedenbouw en aansprekende architectuur is het inwoneraantal van Helmond de afgelopen decennia flink gegroeid. Met bijna 100.000 inwoners is Helmond één van de grootste steden van Brabant en de tweede stad van Brainport. De gemeente Helmond wil een omgevingsbewuste, snel en kundig anticiperende gemeente zijn, die op basis van een duidelijke agenda en een adequaat relatienetwerk, in staat is om op alle niveaus op een krachtige manier haar doelen te bereiken en haar belangen te behartigen.

Als we willen dat inwoners van Helmond nu en in de toekomst, hier gezond en gelukkig kunnen leven, moeten we zuinig zijn op ons klimaat en onze sociale omgeving. Ook moeten we in staat zijn mee te gaan in de steeds sneller veranderende wereld. Als gemeente hebben we daarin een duidelijke verantwoordelijkheid. We willen daarom vooropgaan in deze beweging en een voorbeeldrol aannemen naar anderen om ons heen. Niet voor niets hebben we de ambitie als gemeente om in 2035 klimaatneutraal te zijn, willen we dat alle mensen mee kunnen doen in de maatschappij en de innovatieve en creatieve kracht van Helmond inzetten voor maatschappelijke en technologische vernieuwing.

1.2 Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

De gemeente Helmond werkt aan het project Watertoren. De watertoren is een gemeentelijk monument en de ondergrond werd tot 1 januari 2024 gepacht door Brabant Water. Brabant Water heeft het contract met de gemeente beëindigd, en de opstal aan gemeente Helmond overgedragen. Op het moment staat de watertoren leeg en is deze niet meer in gebruik.

In de directe omgeving van de watertoren wordt hard gewerkt aan de transformatie van het centrum van Helmond. De toren is één van de hoogste gebouwen van Helmond en speelt een belangrijke rol als beeldbepalend element, met name in het noorden van het centrum. De toren bevindt zich in een gebied ten noorden van het kern winkelgebied, dat momenteel een transformatie ondergaat waarbij ongeveer 1.500 woningen gebouwd zullen worden. Een specifiek doel binnen dit project is het terugbrengen van de Stadse Aa. Rondom de Watertoren is in 2025 door de gemeente een nieuw park gecreëerd, waar de Stadse Aa weer boven de grond is gekomen. Dit park biedt op dit moment tevens ruimte aan activiteiten voor jeugd, met nadruk op beweging.

De gemeente is op zoek naar een exploitant voor de watertoren.

1.3 Wat vragen wij?

Wij zoeken een exploitant die de watertoren transformeert en middels een erfpachtconstructie beheert en onderhoud. Tevens zorgt de exploitant voor een goede functie in de watertoren zoals onder 1.2 beschreven. De partner zet zich voor minimaal 20 jaar. Na het verstrijken van deze periode kan deze overeenkomst voortgezet worden met 2 keer verlenging met 10 jaar. Zie hiervoor ook de erfpachtovereenkomst.

1.4 Wat willen wij bereiken?

De belangrijkste doelstellingen en verwachtingen van de exploitant zijn, dat deze met de exploitatie van de Watertoren een duurzame, aantoonbare meerwaarde biedt voor de stad Helmond realiseert, en specifiek voor het levendige centrumgebied en de omgeving rondom de Stadse Aa.

Er wordt verwacht dat de inschrijver:



- Een functie realiseert die bezoekers aantrekt, aanvullend op het huidige aanbod en duidelijk bijdraagt aan de identiteit van het centrumgebied.
- De levendigheid en reuring in het centrumgebied versterkt, door activiteit en ontmoeting te stimuleren.
- Zorgt voor een sociaal en fysiek toegankelijke plek, waar diverse doelgroepen gebruik van kunnen maken
- De monumentale en cultuurhistorische waarde van de watertoren borgt en versterkt, zowel in ontwerp, transformatie als gebruik.
- Invulling geeft aan duurzame exploitatie, waarbij beheer, onderhoud en investeringen gedurende de looptijd worden gewaarborgd.

De watertoren zal een publiekstreckende en aanjagende functie moeten hebben. Bezoekers komen naar de watertoren met een doel en brengen vervolgens een bezoek aan het kernwinkelgebied met de horeca en winkels. De exploitant houdt goed rekening met de behoefte van de stad en de historische waarde van het pand. Lees hierover meer in het centrumperspectief en het herijkt centrumperspectief.

1.5 Overeenkomst

Wij zijn, in het kader van deze selectieprocedure voornemens een erfpachtovereenkomst te sluiten met de winnaar van de selectieprocedure. Deze heeft een looptijd van 20 jaar met de optie om 2x met 10 jaar te kunnen verlengen.

1.6 Motiveringen selectieprocedure

Bij deze selectieprocedure is de Gemeente Helmond gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het beginsel om bij de voorgenomen verhuur van een onroerende zaak aan potentiële gegadigden mededingingsruimte te bieden, één en ander zoals door de Hoge Raad bevestigd in haar arrest d.d. 21 november 2021 (het 'Didam-arrest'). Door het volgen van de selectieprocedure geeft de Gemeente Helmond invulling aan voormeld Didam-arrest, doordat zij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een huurder selecteert, waarbij aan alle potentiële gegadigden mededingingsruimte wordt geboden.



2. De procedure

We ontkomen er niet aan om een aantal 'spelregels' te vermelden. Deze zijn er met name voor om te zorgen dat alle inschrijvingen op gelijke wijze behandeld en beoordeeld worden.

2.1 Voorbehouden

Wij behouden ons, zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor om:

- a. tijdsplanningen te wijzigen (met uitzondering van wettelijk minimum vastgestelde termijnen).
- b. de selectieprocedure geheel of gedeeltelijk op te schorten dan wel te beëindigen. Wij hebben geen verplichting om over te gaan tot het daadwerkelijk aangaan van een huurovereenkomst. U heeft in een dergelijke situatie geen recht op enige (schade)vergoeding.
- c. de wijze waarop de selectie zal verlopen aan te passen en/of wijzigingen aan te brengen in de aard en de omvang van de opdracht.
- d. bij Wet- en beleidswijzigingen tijdens de selectieprocedure en tijdens de uitvoeringstermijn die van invloed zijn op de selectieprocedure en de erfpachtovereenkomst, hier overeenstemming over te bereiken, zonder dat een nieuwe selectieprocedure hoeft te worden gehouden.

2.2 Vergoeding

Er worden geen kosten vergoed ten aanzien van uw inschrijving.

2.3 Communicatie

Communicatie met betrekking tot deze selectieprocedure vindt uitsluitend digitaal plaats via TenderNed. Het benaderen van medewerkers van de gemeente of andere stakeholders over deze selectieprocedure is niet toegestaan en kan tot uitsluiting van de procedure leiden. Zodra daar aanleiding toe is neemt uitsluitend onze verantwoordelijke procesbegeleider contact op met u.

2.4 Informatie en vragen via de nota's van inlichtingen

Gemeente Helmond vindt het belangrijk dat inschrijvers zich goed inleven in de situatie zodat zij ook een passende inschrijving kunnen doen. Hiertoe wordt op **27 mei** een **plenaire informatiebijeenkomst** georganiseerd op locatie voor kandidaatinschrijvers. In deze informatiebijeenkomst op locatie wordt informatie verstrekt over:

- de inhoudelijke situatie en de vraag van de gemeente Helmond
- de selectieprocedure
- uiteraard is er gelegenheid om vragen te stellen.

Locatie	Watertoren Helmond, De Waart 120, 5701 SM Helmond
Datum en tijd	27 mei 15:00

Alleen partijen die nadenken om als hoofd- of onderaannemer in te schrijven kunnen deelnemen aan deze informatiebijeenkomst. Om die reden wordt u bij opgaaf gevraagd om te vermelden, waarom u deel wil nemen. Indien u graag wilt deelnemen kunt u een berichtje sturen aan e-mail centrum2030@helmond.nl et vermelding van de reden waarom u denkt een kandidaatinschrijver te zijn. U wordt dan via mail uitgenodigd voor deelname en bent tevens in de gelegenheid een eventuele collega te betrekken. We verzoeken u vriendelijk om in uw aanmelding te vermelden met hoeveel personen u aanwezig zult zijn.

Van de informatiebijeenkomst wordt geen verslag gemaakt, maar uiteraard kunt u voorafgaand aan uw inschrijving ook nog schriftelijk vragen stellen over deze aanbesteding. Dit is mogelijk tot het moment dat wordt aangegeven in de planning op TenderNed

2.4.1 Indienen van vragen

Vragen dienen te worden gesteld via de "Vragen en antwoorden module" van TenderNed. Per vraag dient u een separate vraag aan te maken, met verwijzing naar het betreffende document en het



onderdeel waar de vraag betrekking op heeft. Vragen die niet op de hierboven omschreven wijze worden ingediend worden niet in behandeling genomen.

2.4.2 Melden tekortkomingen

Wij hebben onze documenten met zorg samengesteld. Als u toch onjuistheden, gebreken of onvolkomenheden in de leidraad, de bijlagen of de procedure tegenkomt, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend om ons hiervoor, via de vraag en antwoordmodule van TenderNed, per omgaande te informeren. Tekortkomingen die na het indienen van een inschrijving naar voren komen, kunnen ons niet worden aangerekend.

2.4.3 Nota van Inlichtingen

Middels de 'Vraag & Antwoord' module worden alle (geanonimiseerde) vragen van alle geïnteresseerde inschrijvers en onze antwoorden daarop gepubliceerd. Zodra dit leidt tot wijzigingen in een van de documenten, worden deze tegelijkertijd geüpload in TenderNed bij "Documenten voor inschrijvers". De gepubliceerde vragen en antwoorden maken onderdeel uit van de documenten en prevaleren boven de leidraad en de criteria zoals opgenomen in TenderNed. De fysieke Nota van inlichtingen is te downloaden vanuit TenderNed door de vragen en de antwoorden te exporteren naar Excel of pdf.

2.5 Planning

De planning die wordt gehanteerd gedurende deze selectieprocedure is opgenomen in TenderNed onder het tabblad "termijnen". De gemeente behoudt zich het recht voor deze planning te wijzigen in TenderNed. Over eventuele wijzigingen in de planning wordt u geïnformeerd.

2.6 Hoedanigheid van de inschrijver

Voor deze aanbesteding kunt u zelfstandig inschrijven, als samenwerkingsverband of als hoofdaannemer die gebruik maakt van onderaannemers. Meer informatie hierover treft u aan in bijlage A.



3 Uw inschrijving

Als inschrijver bent u verantwoordelijk voor de volledigheid van uw inschrijving. In verband met het gelijkheidsbeginsel is er in beginsel na het indienen geen recht op het doen van aanvullingen of wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de te beoordelen stukken. Indien uw inschrijving niet compleet is kan het zijn dat wij uw inschrijving ongeldig moeten verklaren. Wij verzoeken u om die reden met klem de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen bij het indienen van uw inschrijving.

3.1 Inschrijvingsdatum en - tijdstip

De uiterste inschrijvingsdatum en – tijdstip is opgenomen in TenderNed. De inschrijving dient te worden gedaan via de digitale kluis van TenderNed. Uitsluitend ingeval van een aantoonbare storing op TenderNed waardoor het niet mogelijk is de inschrijving tijdig via de digitale kluis in te dienen, dient vóór de sluitingstermijn contact opgenomen te worden. Er kan toestemming worden gegeven om de inschrijving in te dienen via de berichtenmodule van TenderNed of op andere wijze, onder het voorbehoud dat:

- Dit nog mogelijk is vóór de uiterste inschrijvingsdatum en – tijdstip, en
- De inschrijver binnen 48 uur na de uiterste inschrijvingsdatum en – tijdstip bewijs aanlevert dat sprake was van een technische storing bij TenderNed. Als bewijs geldt een onderhoud- en storingsoverzicht van TenderNed of een verklaring van TenderNed.

3.2 Documenten inschrijving

Uw inschrijving dient volledig te worden ingediend, door alle vragen te beantwoorden in TenderNed. Daarnaast dient u de volgende informatie te uploaden in TenderNed:

Nr.	Documenten
1.	Uittreksel(s) KvK en of volmachten, waaruit blijkt dat de ondertekenaar van de Algemene verklaring tekenbevoegd is.
2.	Hoedanigheid van de inschrijver en de Algemene verklaring, rechtsgeldig ondertekend (bijlage A).
3.	Referentieformulier (bijlage B)

De gevraagde informatie dient volledig te worden ingediend, in lijn met de regels rondom de hoedanigheid van inschrijver (zie bijlage A). Indien niet alle gevraagde informatie wordt ingediend kan de inschrijving terzijde worden gelegd.

3.3 Ondertekening van de inschrijving

Doordat de gemeente gebruik maakt van het digitale platform van TenderNed, hebben wij in het kader van de administratieve lastenverlichting, de keuze gemaakt om u zoveel mogelijk digitaal in te laten vullen. Uitsluitend de Algemene verklaring dient u te voorzien van een rechtsgeldige handtekening, met vermelding van naam en functie en adresgegevens organisatie.

Door deze Algemene verklaring te ondertekenen verklaart u:

- dat de beantwoording van alle vragen in de 'Vragenlijsten' en de daaraan gekoppelde bijlagen in TenderNed naar waarheid zijn ingevuld;
- dat de inschrijving onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud wordt gedaan.

Dit document dient rechtsgeldig ondertekend te worden door een daartoe tekenbevoegde perso(o)n(en).

Wij accepteren een gescande natte handtekening en/of digitale handtekening van één of meerdere functionaris(sen) die volgens het uittreksel van het beroeps/handelsregister bevoegd is/zijn inschrijver te vertegenwoordigen.

Deze rechtsgeldige ondertekening dient u aan te tonen door het uploaden van een van volgende bewijsstukken:

- Een uittreksel van inschrijving van de Kamer van Koophandel dat op het moment van inschrijven niet ouder is dan zes maanden. Uit het uittreksel moet blijken dat de persoon die het inschrijfbiljet ondertekent, tekenbevoegd is voor deze aanbesteding;



- Indien nodig dienen ook de KvK uittreksels van de bovenliggende organisaties, waarin de persoon met naam en functie en verantwoordelijkheid blijkt worden bijgevoegd;
- Indien wordt gewerkt met een volmacht dient tevens de volmacht te worden toegevoegd.

3.4 Inschrijving onder voorwaarden en varianten niet toegestaan

Een inschrijving waaraan door u voorwaarden zijn verbonden of die is gedaan onder voorbehoud is in alle gevallen ongeldig en wordt terzijde gelegd. Het is niet toegestaan varianten aan te bieden in uw inschrijving.

Inschrijvers dienen te voldoen aan alle relevante Europese sanctieregimes tegen Rusland die van kracht zijn op het moment van inschrijving. De voorwaarden en verplichtingen zijn opgenomen in Bijlage 8: Circulaire sanctiepakket Rusland.

3.5 Gestandsdoeningstermijn

De inschrijving is onherroepelijk en heeft een minimale gestandsdoeningstermijn als genoemd in TenderNed. Indien TenderNed geen termijn vermeldt, geldt een minimale gestandsdoeningstermijn van 120 kalenderdagen na sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijving. Indien een kort geding tegen het voornemen tot de selectiebeslissing aanhangig wordt gemaakt, verloopt de gestandsdoeningstermijn één (1) maand na uitspraak in dit kort geding.

3.6 Akkoordverklaring

Door uw inschrijving verklaart u kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de inhoud van alle teksten in de leidraad, inclusief alle bijbehorende documenten (waaronder de mogelijke wijzigingen in de Nota van Inlichtingen) en onvoorwaardelijk te voldoen aan de hierin gestelde eisen. Door het uitbrengen van een inschrijving aanvaardt u dat u meedoet aan deze selectieprocedure voor eigen rekening en risico.



4 Eisen

4.1 Voldoen aan geschiktheidseisen

Inschrijvers dienen ten minste te voldoen aan de geschiktheidseisen zoals hieronder opgenomen. Door het invullen van de algemene verklaring (bijlage A.) toont de inschrijver aan dat er wordt voldaan aan de eisen genoemd in 4.2 en 4.3.

4.2 Eisen aan de aanbieder

4.2.3 Financiële gezonde organisatie

De inschrijver dient een goedgekeurde accountantsverklaring te overleggen over de jaarrekeningen van de afgelopen twee jaar, als bewijs van een financieel gezonde en transparante bedrijfsvoering. Dit is een bewijsstuk dat enkel de winnende partij moet overhandigen.

4.2.4 Technische en beroepsbekwaamheid

De inschrijver toont zijn technische en beroepsbekwaamheid aan door het indienen van minimaal één referentieformulier (bijlage 3) van een opdracht die in de afgelopen vijf jaar is uitgevoerd. De referentie moet aantonen dat de inschrijver over aantoonbare ervaring beschikt:

- Kerncompetentie 1: Ontwerp, onderhoud en aanpassing van bestaande monumentale panden uit de periode < 1960
- Kerncompetentie 2: Exploitatie ervaring van functie die bijdraagt aan levendigheid in stedelijk gebied met een minimaal vloeroppervlak van 500 m².

Daarnaast blijkt uit de referentie dat opdrachtgevers of samenwerkingspartners tevreden zijn over de kwaliteit van de dienstverlening en de samenwerking met de inschrijver.

In het geval van een combinatie van partijen dienen de combinanten gezamenlijk aan de eisen te voldoen. Indien een beroep wordt gedaan op derden, dient per referentie duidelijk te worden toegelicht welk deel van de opdracht door wie is uitgevoerd.

4.3 Bibob - uitvoeringseis

Op deze tender en de daarbij behorende overeenkomst is het vigerende Bibob beleid van de Gemeente van toepassing. De Initiatiefnemer dient de Bibob toets te doorstaan. Het vigerende beleid is de Beleidsregel Wet Bibob Helmond 2024.

4.4 Eisen ten aanzien van de opdracht

4.4.1 Treffen voorbereidingen om te komen tot exploitatie

- Erfpachtovereenkomst ondertekenen;
- Doorlopen participatieproces (zie PvE, bijlage 1);
- Aanvraag wijziging omgevingsplan dat voldoet aan de minimale eisen van de gemeente Helmond;
- Aanvragen omgevingsvergunning;
- Starten exploitatie in de watertoren.

4.4.2 Accepteren van de erfpachtovereenkomst (bijlage 2)

De inschrijver verklaart zich akkoord met de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst zoals bijgevoegd, waaronder



- de bepaling dat de jaarlijkse canon zal worden vastgesteld op basis van marktconformiteit (conform de Wet markt en overheid).

Wachtkamerovereenkomst

De gemeente Helmond behoudt zich het recht voor een wachtkamerconstructie toe te passen. Op basis van de beoordeling van de inschrijvingen ontstaat een rangorde van inschrijvers. De inschrijver die als eerstvolgende is gerangschikt, kan door de gemeente Helmond in de wachtkamer worden geplaatst. Als de gemeente Helmond besluit om de eerstvolgende inschrijver in de wachtkamer te plaatsen dan zal de gemeente Helmond hiertoe een verzoek doen onder de volgende voorwaarden:

- Toetreding tot de wachtkamer betekent dat de betreffende inschrijver (ondernemer) bereid is de gestanddoeningstermijn van zijn inschrijving te verlengen voor de duur van de wachtkamer;
- De betreffende inschrijver (ondernemer) is daadwerkelijk bereid om een overeenkomst aan te gaan als de beëindigingsvoorwaarde in artikel 30, 32 en 33 van de overeenkomst van toepassing is; en
- De betreffende inschrijver (ondernemer) in de wachtkamer is zich bewust dat de gemeente Helmond het recht en niet de plicht heeft om met hem een overeenkomst aan te gaan als de beëindigingsvoorwaarde in artikel 30, 32 en 33 van de overeenkomst van toepassing is bij de initiële opdrachtnemer.

Als de eerstvolgende inschrijver instemt met het voorwaardelijk verzoek treedt hij in de wachtkamer. De wachtkamer geldt gedurende een periode van 1 jaar.

4.5 Beschikbare informatie/documenten

- Erfpachtovereenkomst
- PvE
- Situatietekening
- Bouwhistorische verkenning
- Informatie over huurcontracten telecom-provider
- Vergunningsstukken met tekeningen
- Gevolgd participatieproces met inwoners en ondernemers uit de stad opvraagbaar via [deze link](#)



5. Selectiecriteria

De inschrijvingen worden beoordeeld op kwaliteit. In onderstaand overzicht zijn de sub-selectiecriteria weergegeven.

Selectiecriteria		Maximaal te behalen aantal punten
TOTAAL PRIJS		
K1. Maatschappelijke kwaliteit/meerwaarde voor de stad		50
K2. Businesscase/canon		20
K3. Ruimtelijk fysieke kwaliteit		30
TOTAAL KWALITEIT		
EINDTOTAAL		100%

5.1 Subjectief criterium: Maatschappelijke kwaliteit/meerwaarde voor de stad

Inschrijvers die voldoen aan de geschiktheidseisen worden op dit criterium beoordeeld op basis van een Plan van Aanpak (max. 2 A4) waarin de visie en aanpak voor de watertoren worden uitgewerkt. In plan wordt toegelicht hoe inschrijver bijdraagt aan een publiekstekkende, hoogwaardige, toegankelijke en levendig centrum en hoe dit aansluit op het stedelijk gebied.

Wat verwachten we minimaal terug te zien:

- Een plan dat inhoudelijk gemotiveerd beschrijft hoe en in hoeverre de resultaten uit het participatieproces (zie hoofdstuk 6 van het PvE) zijn meegenomen.
- Aantoonbare aansluiting op de beleidskaders die voor het gebied gelden.
- In hoeverre het plan actief bijdraagt aan ontmoeting en activiteit in het centrum.
- Met welke mate de kwaliteiten van het omliggende park benut en versterkt.
- Hoe er wordt gezorgd voor een sociaal en fysiek toegankelijke plek.

Uw plan van aanpak dient u zo concreet en praktijkgericht mogelijk te formuleren (wij denken aan instrumenten, meetbare doelen, voorbeelden etc.). Het wordt beoordeeld op genoemde beoordelingsaspecten en de mate waarin de doelstellingen van gemeente Helmond (zie paragraaf 1.4) gerealiseerd worden.

5.2 Subjectief criterium: business case/duurzame bedrijfsvoering

Inschrijvers die voldoen aan de geschiktheidseisen worden op dit criterium beoordeeld op basis van een Business Case (3 A4).

De businesscase gaat in op de volgende vier aspecten:

- meerwaarde en opbrengsten
- kosten
- risico's
- tijdsplanning en fasering

Inschrijvers worden op dit criterium beoordeeld op basis van de vraag in hoeverre de businesscase sluitend, realistisch en toekomstbestendig is, met als eis dat de voorgestelde canon minimaal marktconform is. U dient in de business case specifiek uit te werken waarom deze sluitend is, en te onderbouwen waarom uw canon marktconform is (conform de Wet markt en overheid). Dit dient u te doen door een onafhankelijk geregistreerde taxateur een rapportage te laten schrijven en deze toe te voegen.



Let op: inschrijvingen dienen minimaal een voldoende te scoren op dit onderdeel. Bij het niet halen van minimaal een voldoende, wordt de inschrijving uitgesloten.

5.3 Subjectief criterium: Ruimtelijk fysieke kwaliteit (erfgoed, duurzaamheid, stedenbouwkundig)

Inschrijvers worden op dit criterium beoordeeld op basis van een schetsontwerp met referentiebeelden. U bijdrage is maximaal 8 pagina's A4, en bestaat minimaal uit een plattegrond, een geschreven programma, uw materiaalgebruik i.r.t. duurzaamheid, referentiebeelden en uw omgang met de monumentale waarde.

Wat we minimaal verwachten terug te zien:

- De mate waarin het ontwerp zorgvuldig omgaat met de historische en architectonische waarden van de watertoren.
- De aansluiting op relevante beleidskaders (het Centrumperspectief, het PvE)
- De kwaliteit en duurzaamheid van materiaalgebruik passend bij een toekomstbestendige exploitatie.

Daarnaast voegt u een kort plan van aanpak (max 2 A4) toe waarin de stappen worden omschreven tot het moment van ingebruikname/exploitatie. In deze aanpak dient inschrijver tevens aan te geven op welke momenten welk soort inzet van gemeente Helmond noodzakelijk is. In totaal mag K3 uit in totaal 10 pagina's bestaan.

Hoe concreter de inschrijver keuzes in ontwerp, materialisatie en duurzaamheid omschrijft, des te hoger de score. Algemene beschrijvingen zonder lokale relevantie of concrete uitwerking leiden tot een lagere beoordeling.

5.4 Beoordelingskader

Bij de beoordeling van de verschillende selectiecriteria wordt het volgende beoordelingskader gehanteerd.

Beoordeling	% van het maximale te behalen aantal
Uitstekend Beantwoording voldoet uitstekend aan de minimale eisen en is zeer uitgebreid beschreven. Sluit uitstekend aan bij de doelstelling, behoeften en wensen van Opdrachtgever en geeft blijk van uitstekend inzicht in de situatie van Opdrachtgever. Uitstekend betekent met onverwachte, maar zeker toe te passen meerwaarde.	100
Goed Beantwoording voldoet goed aan de minimale eisen en is uitgebreid beschreven. Sluit goed aan bij de doelstelling, behoeften en wensen van Opdrachtgever en geeft blijk van goed inzicht in de situatie van Opdrachtgever. Goed betekent met zeker toe te passen meerwaarde.	75
Voldoende Beantwoording voldoet aan de minimale eisen en is toegeschreven naar de minimale wensen. Sluit aan bij de doelstelling, behoeften en wensen van Opdrachtgever en geeft blijk van minimaal inzicht in de situatie van Opdrachtgever. Voldoende betekent zonder toe te passen meerwaarde.	50
Voldoet deels Beantwoording voldoet aan de minimale eisen maar niet alle onderdelen uit de minimale eisen worden beschreven, waardoor er onduidelijkheden blijven bestaan over hoe de inschrijver dit in de praktijk uitvoert.	25



Onvoldoende Beantwoording geeft geen bevestiging dat aan de gestelde minimale eisen wordt voldaan.	0
Geen Beantwoording zonder een duidelijke toelichting waarom dit niet is gebeurd.	Knock-out

5.5 Verificatie

De gemeente Helmond behoudt zich het recht voor om, ter verificatie van de beoordeling van de inschrijvingen, inschrijvers uit te nodigen voor een aanvullende vragenronde. Deze ronde wordt ingezet bij onduidelijkheden of wanneer verdere toelichting wenselijk is op onderdelen van de ingediende inschrijving.

Deze vragenronde:

- vindt mondeling plaats, fysiek op het gemeentehuis van Helmond óf via Microsoft Teams;
- is uitsluitend bedoeld ter verduidelijking van de oorspronkelijke inschrijving;



6. Hoe beoordelen wij uw inschrijving?

6.1 Inschrijven voor de uiterste inschrijfdatum

U dient uw inschrijving in te dienen voor de uiterste datum zoals deze in de planning vermeld staat. Zolang de inschrijftermijn geopend is kunt u uw inschrijving wijzigen en aanvullen. De kluis blijft voor de gemeente Helmond dicht totdat het tijdstip is verstreken. In TenderNed staat in de planning wanneer de kluis wordt geopend. Zorg ervoor dat uw inschrijving tijdig in de kluis is geüpload.

6.2 Toets op volledigheid

Zodra de kluis geopend is, worden de inschrijvingen op volledigheid van bijgevoegde documenten getoetst. Wij toetsen vervolgens of er geen uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn en of uw inschrijving voldoet aan het gestelde in het Programma van Eisen.

6.3 Beoordeling van de kwaliteit

Uw inschrijving wordt beoordeeld middels een score van 0 % tot en met 100 % van het maximaal te behalen aantal punten per kwaliteitscriterium. De scores van de kwaliteitscriteria worden daarna bij elkaar opgeteld, hetgeen resulteert in de kwaliteitsscore.

Belangrijk hierbij is te vermelden dat de beoordeling van de inschrijving door de beoordelingscommissie enkel zal worden uitgevoerd op basis van de door de inschrijver bij inschrijving ingediende documenten. Bij de beoordeling wordt daarnaast ook alleen gekeken naar door u gedane "harde toezeggingen". Hieronder verstaan wij toezeggingen die concreet, afdwingbaar én tastbaar zijn.

Wanneer één of meer van de subjectieve kwaliteitscriteria wordt beoordeeld als "onvoldoende", behoudt de gemeente zich het recht voor, maar verplicht zich hiertoe niet, inschrijvers uit te sluiten. Hetzelfde geldt wanneer bij één of meer van de kwaliteitscriteria niets is beantwoord.

De leden van de beoordelingscommissie beoordelen en waarderen eerst afzonderlijk van elkaar de inschrijvingen aan de hand van de selectiecriteria. Vervolgens worden door de hele beoordelingscommissie de individuele scores besproken en met elkaar vergeleken. De commissieleden bepalen daarna gezamenlijk op basis van unanimititeit de waardering voor de selectiecriteria van het plan van aanpak. Van middeling van individuele scores is dus geen sprake. De beoordelingscommissie bestaat uit een multidisciplinair team waarin materiedeskundigheid en proces-/inkoop deskundigheid zijn vertegenwoordigd.

6.4 Gelijke score

Indien twee of meer inschrijvers een gelijke score hebben, dan beslist een loting met wie uiteindelijk de huurovereenkomst wordt afgesloten. De betreffende inschrijvers worden tijdig op de hoogte gesteld dat er een loting plaatsvindt, waar en wanneer deze plaatsvindt en door wie de loting wordt voltrokken. De betreffende inschrijvers zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde aanwezig te zijn.



7. Rechtsbescherming, klachten en geheimhouding

7.1 Geschillenbeslechting

Indien u het niet eens bent met het verloop of de uitkomst van deze procedure, dan kunt u uw bezwaar voorleggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant.

Na de selectiebeslissing kunt u voor de in TenderNed vermelde datum en tijd een kort geding aanhangig maken bij de rechter. Wij hanteren hiervoor een periode van 10 kalenderdagen. U start een kort geding door middel van het uitbrengen van een dagvaarding aan de gemeente Helmond tegen de genomen selectiebeslissing. De termijn is tevens een vervaltermijn. Dit houdt in dat u als partij niet-ontvankelijk bent in uw vorderingen wanneer u niet tijdig en op een correcte wijze een dagvaarding laat betekenen. U wordt daarnaast verzocht om uw melding van een kort geding ook via de berichtenmodule van TenderNed te verzenden.

Voor de datum van definitieve selectiebeslissing zoals in TenderNed vermeld, sluiten wij geen overeenkomst met de winnende inschrijver.

7.2 Geheimhouding

De door de gemeente ontvangen gegevens worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. Alle inschrijvingen worden na ontvangst eigendom van de gemeente. Alle in het kader van deze aanbesteding door de gemeente verstrekte informatie wordt door u vertrouwelijk behandeld. Wij vragen u eveneens vertrouwelijk om te gaan met de door ons aangeleverde informatie.



8 Bijlagen

De navolgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze aanbestedingsleidraad:

- A. Hoedanigheid van de inschrijver en Algemene verklaring
- B. Referentieformulier
- C. Concept wachtkamerovereenkomst
- 1. Programma van Eisen (bijlage 1)
- 2. Erfpachtovereenkomst (bijlage 2)
- 3. Situatietekening (bijlage 3)
- 4. Bouwhistorisch onderzoek
 - 4.1 Bouwhistorisch onderzoek en beschrijving watertoren (bijlage 4.1)
 - 4.2 Bouwhistorisch onderzoek P-160_Rapportage_2025-01-08 (bijlage 4.2)
- 5. Overeenkomsten telecommunicatie
 - 5.1 Site 3250 - Watertoren Helmond - Allonge Overeenkomst telecommunicatie apparatuur.SAP 40000678 (bijlage 5.1)
 - 5.2 Site 3250 - Watertoren Helmond - Overeenkomst telecommunicatie apparatuur SAP 40000678 (bijlage 5.2)
 - 5.3 Site 3359 - Watertoren Helmond T-Mobile - Huurovereenkomst 976 100976 SAP 40000847 (bijlage 5.3)
 - 5.4 Site 3359 vervallen allonge (bijlage 5.4)
- 6. Vergunningen
 - 6.1 33372138 (1948) oprichten nieuwe watertoren
 - 6.1.1 Document 33377624 Tekening Inhoud document
 - 6.1.2 Document 33377625 Tekening Inhoud document
 - 6.1.3 Document 33383099 Voorschrift Inhoud document
 - 6.1.4 Document 33383100 Vergunning Inhoud document
 - 6.2 1099635 (1994) plaatsen CAI-antennemast
 - 6.2.1 Document 1103813 Kaart Inhoud document
 - 6.2.2 Document 1103814 Vergunning Inhoud document
 - 6.2.3 Document 1103815 Berekening Inhoud document
 - 6.2.4 Document 1106070 Tekening Inhoud document
 - 6.3 33623371 (2000) plaatsen antenne-installatie
 - 6.3.1 Document 33626437 Vergunning Inhoud document
 - 6.3.2 Document 33626441 Tekening Inhoud document
- 7. Gevolgd participatieproces (snelkoppeling)
- 8. Circulaire sanctiepakket Rusland gevolg en voor aanbestedingen 20 mei 2022