

Partnerselectie



SELECTIELEIDRAAD PARTNERSELECTIE EHAD-TERREIN HELMOND



Gemeente Helmond





Beste gebiedsontwikkelaar, samenwerkingspartner,

Gefeliciteerd, samen met maximaal twee andere gegadigden bent u geselecteerd om deel te nemen aan de selectiefase. Bent u de partij, die de droom van Helmond voor het EHAD-terrein waar maakt samen met de gemeente Helmond woCom en Woonpartners?

Op basis van de selectieleidraad mag u een aanbieding doen in de partnerselectieprocedure. In deze selectieleidraad is het verdere verloop van de procedure omschreven.

De gemeente Helmond, woCom en Woonpartners kijken ernaar uit om uw team te ontmoeten tijdens het inspiratiebezoek aan uw referentieproject en alvast een eerste stap te zetten in de toekomstige samenwerking in de vorm van een open dialoog tijdens de procedure.

Veel succes gewenst en tot snel.

Alessandro Russo
Projectleider EHAD-terrein
Gemeente Helmond

TenderNed nummer: 614410
Datum: 6 oktober 2026
Status: Definitief concept
Procedure: Partnerselectie



Inhoudsopgave

1.	Gemeente Helmond en communicatie.....	4
1.1	Uitvrager	4
1.2	Communicatie	4
2.	De opgave	5
2.1	De opgave	5
2.2	Intentieovereenkomst gemeente, woCom en Woonpartners	5
2.3	Samenwerkingsovereenkomst	5
2.3.1	Verwachtingen partner	6
2.4	Haalbaarheidsstudie (proces na de partnerselectie).....	6
2.5	Samenstelling projectteam gemeente en woningcorporaties (proces na de partnerselectie)	7
3.	Partnerselectieprocedure en de aanbidding	8
3.1	Disclaimer geen aanbestedingsprocedure	8
3.2	Planning.....	8
3.3	Locatie-/inspiratiebezoek	8
3.4	Dialogronde	8
3.5	Aanbiedingsdatum en – tijdstip.....	9
3.6	De aanbidding.....	9
3.7	Gestanddoeningstermijn van de aanbidding.....	9
3.8	Opening van de aanbiddingen	9
3.9	Kosten aanbidding	9
4.	Voorwaarden en voorschriften.....	10
4.1	Nota van Inlichtingen.....	10
4.2	Ongeldige aanbidding of omissie of geringe fout	10
4.3	Vertrouwelijkheid aanbidding	10
4.4	Taal	10
4.5	Voorbehouden	11
4.6	Bepalingen voor belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden.....	11
4.7	Vervallen aanbidding na toewijzing	11
5.	Beoordeling, toewijzing, klachten en geschillen	12
5.1	Beoordeling aanbiddingen.....	12
5.2	Toewijzingsbeslissing.....	12
5.3	Toepasselijk recht en geschillen.....	13
5.4	Beschrijving beoordelingscriteria.....	13
5.4.1	Beoordelingscriterium 1 - Visie op de opgave.....	13
5.4.2	Beoordelingscriterium 2 - Visie rol gebiedsontwikkelaar en samenwerking.....	14
5.4.3	Beoordelingscriterium 3 - Plan van aanpak haalbaarheidsstudie.....	15
5.5	Puntentoekenning	15
5.6	Vormvereisten aanbidding.....	17
Bijlagen.....	18	
Bijlage 1.	Intentieovereenkomst gemeente, woCom en Woonpartners EHAD-terrein Helmond (VERTROUWELIJK)	18
Bijlage 2.	Concept samenwerkingsovereenkomst	18
Bijlage 3.	Aanbiedingsbiljet	18



1. Gemeente Helmond en communicatie

1.1 Uitvrager

De uitvrager voor de opgave van deze partnerselectieprocedure, is de gemeente Helmond in samenwerking met de woningcorporaties woCom en Woonpartners.

1.2 Communicatie

Alle communicatie in deze partnerselectieprocedure dient uitsluitend via TenderNed te lopen. Het is niet toegestaan om buiten TenderNed contact te zoeken met de gemeente, woCom of Woonpartners. Alleen als er sprake is van een storing bij TenderNed kan de contactpersoon als genoemd in de publicatie van aankondiging op TenderNed worden benaderd via het daarin genoemde e-mailadres en/of telefoonnummer.

Een gegadigde wordt uitgesloten als deze naar het oordeel van de gemeente Helmond buiten TenderNed om contact opneemt met een medewerker of bestuurder van de gemeente Helmond, en/of woCom en/of Woonpartners en/of Gloudemans en hierbij probeert om het besluitvormingsproces van de gemeente Helmond en/of de woningcorporaties te beïnvloeden of probeert informatie te verkrijgen die hem voordelen in de procedure kan bezorgen.

2. De opgave

2.1 De opgave

Voor de beschrijving van de opgave wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de voorselectieleidraad.

De opgave wordt toegewezen aan één gegadigde, dit is degene die op basis van de in hoofdstuk 5 beschreven beoordelingscriteria de beste aanbieding doet. Met deze gegadigde wordt zo snel mogelijk na de definitieve toewijzing een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

2.2 Intentieovereenkomst gemeente, woCom en Woonpartners

De gemeente, woCom en Woonpartners hebben in december 2025 een intentieovereenkomst (hierna: IOK) gesloten om afspraken te maken over de ontwikkeling van sociale woningbouw op het EHAD-terrein, waarbij woCom en Woonpartners de woningen met ondergrond in hun bezit krijgen en aan welke uitgangspunten de woningen dienen te voldoen. De corporaties treden hierbij niet alleen op als afnemer van de woningen, maar als ontwikkelende en realiserende partijen voor het sociale woningbouwprogramma. De corporaties zijn vanaf de initiatieffase integraal betrokken bij de planvorming en uitwerking van het EHAD-terrein door de gebiedsontwikkelaar. De overeenkomst is als **bijlage 1** bij deze selectieleidraad gevoegd. De IOK dient door de gegadigden vertrouwelijk te worden behandeld.

In artikel 6 van de IOK zijn de volgende drie opties van gronduitgifte beschreven, die in de samenwerking met de winnende gebiedsontwikkelaar worden onderzocht:

1. De gemeente verkoopt alle gronden via de partnerselectie aan de samenwerkingspartner, die vervolgens bouwrijpe grond levert aan woCom en woonpartners. WoCom en Woonpartners realiseren zelf de Woonst 2.0 woningen in afstemming met de samenwerkingspartner.
2. De gemeente verkoopt alle gronden via de partnerselectie aan de samenwerkingspartner, die vervolgens zelf hierop de woningen voor de woCom en Woonpartners realiseert conform de uitgangspunten uit artikel 2.2 IOK.
3. In afstemming met de samenwerkingspartner verkoopt de gemeente rechtstreeks de benodigde gronden voor de woningen aan woCom en Woonpartners, die zelf de eigen woningen realiseren.

Het uitgangspunt hierbij is dat de woningcorporaties een eigen positie behouden in de realisatie van de sociale woningbouw en, afhankelijk van de gekozen variant, zelfstandig of in samenwerking met de gebiedsontwikkelaar optreden als ontwikkelende partij.

Daarbij geldt conform artikel 6 van de IOK:

- *"Dat alle gronden onder gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden aan de Corporaties worden (door)verkocht;*
- *Tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen zoals opgenomen in de op dat moment geldende grondprijzenbrief;*
- *Met inachtneming van de uitgangspunten zoals neergelegd in de stedenbouwkundige visie, het programma van eisen van de Corporaties en de prestatieafspraken."*

2.3 Samenwerkingsovereenkomst

De conceptversie van de samenwerkingsovereenkomst is als **bijlage 2** bij deze selectieleidraad gevoegd.

In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de verdeling van taken, verantwoordelijkheden, risico's, kosten en opbrengsten tussen de gemeente, de corporaties en de partner. De gemeente, de corporaties en de gebiedsontwikkelaar sturen samen op de ontwikkeling, ieder vanuit hun eigen rol, kennis en expertise met oog voor elkaars belangen. woCom en Woonpartners vervullen een sturende en inhoudelijke rol in de samenwerking ten aanzien van het sociale woningbouwprogramma. De samenwerkingsovereenkomst omvat afspraken over de haalbaarheidsstudie om te komen tot een masterplan voor het gehele EHAD-terrein.

Na goedkeuring van de haalbaarheidsstudie de beslissingsbevoegde organen van partijen worden er per ontwikkelfase/deelgebied vervolgovereenkomsten gesloten, waarin afspraken worden vastgelegd over onder meer de nadere planuitwerking, de onderlinge, rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling, de benodigde grondtransacties, en de voortzetting van de samenwerking (zie artikel 13 van de samenwerkingsovereenkomst). De uiteindelijke grondprijs wordt bepaald conform hetgeen is bepaald in artikel 4 lid 3 van de samenwerkingsovereenkomst.

Vragen over de overeenkomst en/of suggesties tot aanpassing van de overeenkomst ontvangt de gemeente graag tijdens de dialoogronde en/of op basis van de inlichtingenronde. De gemeente Helmond beoordeelt de suggesties en zal alle potentiële gegadigden informeren over eventuele wijzigingen van de overeenkomst in de Nota van inlichtingen.

2.3.1 Verwachtingen partner

De gemeente en woningcorporaties zoeken een gebiedsontwikkelaar, oftewel een samenwerkingspartner, die langjarig commitment toont en zorg draagt voor de gehele ontwikkeling en uiteindelijk de realisatie van het EHAD-terrein passend en ook uniek in de Helmondse context. De gebiedsontwikkelaar zorgt ervoor dat het EHAD-terrein in een hoogstedelijke context een eigen identiteit krijgt. De gebiedsontwikkelaar richt zich op het transformeren van het hele gebied en vliegt dit aan vanuit een breed en strategisch blikveld om economische, sociale en ruimtelijke verbetering te krijgen en een gemeenschap te bouwen.

De gebiedsontwikkelaar vervult zijn rol in nauwe samenwerking met de gemeente en de woningcorporaties, waarbij sprake is van een gedeeld doel ten aanzien van de ontwikkeling van het EHAD-terrein, waarbinnen ieder van de partijen een eigen rol en verantwoordelijkheid hebben.

De gebiedsontwikkelaar is (mede)verantwoordelijk voor de planvorming, de financiële haalbaarheid, risicoanalyse en haalbaarheid. Hiertoe zet de gebiedsontwikkelaar voor eigen rekening en risico creativiteit, innovatie, kennis, kapitaal, ontwerp- en uitvoeringskracht in. De gebiedsontwikkelaar is verantwoordelijk voor placemaking, communitybuilding en gebiedsbranding. Eventuele participatie en/of omgevingsmanagement wordt door de gebiedsontwikkelaar in gezamenlijkheid met de gemeente opgepakt. Daarnaast is de gebiedsontwikkelaar verantwoordelijk voor (een deel van) het afzetrisico en de kwaliteit van het vastgoed en het programmeren en het afzetten dan wel zelf exploiteren van de commerciële/maatschappelijke voorzieningen in het gebied.

Van de gebiedsontwikkelaar wordt verwacht dat deze gelooft in een langjarige samenwerking voor het EHAD-terrein op basis van vertrouwen, transparantie en gedeelde verantwoordelijkheid. De gebiedsontwikkelaar mag dit op zijn beurt ook van de gemeente en de woningcorporaties verwachten.

Zie in dit kader ook het doel van de partnerselectie, zoals verwoord in paragraaf 2.3 van het voorselectiedocument.

2.4 Haalbaarheidsstudie (proces na de partnerselectie)

Nadat de samenwerkingsovereenkomst is gesloten met de winnaar, worden onder meer de volgende aspecten uitgewerkt in de samenwerking tussen partijen, resulterend in een masterplan (zie artikel 5 lid 2 van de samenwerkingsovereenkomst):

- a. *"Integraal stedenbouwkundig plan voor de Locatie.*
- b. *Programmavoorstel inclusief onderbouwing programmaonderdelen.*
- c. *Een inrichtingsplan voor de Openbare ruimte.*
- d. *Een bijbehorende transparante (grond-, vastgoed- en parkeer-)exploitatieopzet voor de ontwikkelings- en realisatiefase, waaronder de kosten van herinrichting van de Openbare ruimte, alsmede een sluitende business case voor de exploitatiefase, een en ander met openheid ten aanzien van de gehanteerde kosten-, opbrengsten- en rekenparameters.*
- e. *Marktverkenning van de vraag naar het voorziene programma.*
- f. *Een beeldkwaliteitsplan of architectonisch ontwerp.*
- g. *Een waterhuishoudingsplan, waaruit onder meer blijkt hoe de nodige watercompensatie zal worden gerealiseerd.*
- h. *Wijze van gronduitgifte voor de sociale huurwoningen conform de IOK.*
- i. *Fasering en planning realisatie inclusief streven start van de bouw in 2028.*
- j. *Samenwerkingsvormen tussen partijen en eventueel betrokken derden.*
- k. *Een onderdeel parkeren, waaruit het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe programma blijkt alsmede de situering en vormgeving van de parkeervoorzieningen en een voorstel over hoe om te gaan met de nieuw te realiseren parkeerplaatsen en een onderbouwing waaruit blijkt dat het voorziene programma past binnen de vigerende parkeernormen.*
- l. *Een onderdeel verkeer en logistiek, waaruit de wijze van verkeersafwikkeling/-ontsluiting in de nieuwe situatie blijkt, alsmede de bereikbaarheid en de logistiek/bevoorrading van de (commerciële) voorzieningen in de Locatie in de nieuwe situatie.*
- m. *Check van de aanbestedings-, Didam- en staatssteunaspecten van de verdere ontwikkeling en realisatie.*
- n. *Verkenning fiscale aspecten."*

De taken en verantwoordelijkheden van de partner, de gemeente en de woningcorporaties zijn omschreven in de artikelen 7 tot en met 9 van de samenwerkingsovereenkomst.

2.5 Samenstelling projectteam gemeente en woningcorporaties (proces na de partnerselectie)

Het projectteam wordt gevormd door vertegenwoordigers van de gemeente, de woningcorporaties en de gebiedsontwikkelaar, die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de voortgang en kwaliteit van de ontwikkeling van het EHAD-terrein conform de afspraken, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Het EHAD-terrein behoort tot de 61 prioriteit projecten van de gemeente Helmond waarvoor de capaciteit en het commitment vanuit de gemeente is gewaarborgd.

Het projectteam (kernteam) vanuit de gemeente voor de samenwerkingsovereenkomst is als volgt:

- Projectleider Stationskwartier
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom

Het projectteam vanuit woningcorporaties voor de samenwerkingsovereenkomst is als volgt:

- Projectmanager Woonpartners
- Gebiedsontwikkelaar Wocom

3. Partnerselectieprocedure en de aanbidding

3.1 Disclaimer geen aanbestedingsprocedure

De selectie van een partner en uiteindelijk de verkoop van de ontwikkelvelden op het EHAD-terrein aan deze partner is niet aanbestedingsplichtig in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze partnerselectieprocedure. Wel is de Gemeente in deze partnerselectie gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze partnerselectieprocedure is op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur 'Didam-proof' ingericht.

3.2 Planning

De planning die wordt gehanteerd gedurende de selectiefase is opgenomen in TenderNed onder het tabblad "Termijnen". De gemeente Helmond behoudt zich het recht voor deze planning eenzijdig te wijzigen. Over eventuele wijzigingen in de planning wordt u geïnformeerd. Alle tijdstippen in de planning zijn aangeduid in lokale Nederlandse tijd.

De belangrijkste mijlpalen zijn ook hieronder opgenomen.

Selectiefase	Datum/Tijdstip (wordt definitief gemaakt bij start selectiefase)
Publicatie selectiedocument	
Locatie-/inspiratiebezoek	
Sluitingstermijn voor indienen vragen	
Publicatie nota van inlichtingen	
Sluitingstermijn voor indienen dialoogdocument 1	
Dialoogronde 1	
Publicatie nota van inlichtingen dialoogronde 1	
Sluitingstermijn voor indienen aanbidding	
Bekendmaking toewijzingsbesluit	
Kort-geding termijn 20 dagen	

3.3 Locatie-/inspiratiebezoek

In de selectiefase wordt er door de beoordelingscommissie een bezoek gebracht aan het door de gegadigde in de voorselectiefase ingediende referentieproject dat beoordeeld is op de voorselectiecriteria uit paragraaf 6.2 van de voorselectieleidraad. Het is niet mogelijk om van referentieproject te wisselen. Tijdens het locatie-/inspiratiebezoek heeft de beoordelingscommissie de gelegenheid om de gegadigde vragen te stellen om zo een beter beeld te krijgen bij de werkwijze, onder andere de wijze van samenwerken, en ervaring van de gegadigde. De gegadigde nodigt hiertoe ook de betrokken projectleiders van de gemeente en woningcorporatie van het referentieproject uit. De gemeente en de woningcorporaties ontmoeten tijdens het locatiebezoek ook graag het team van de gebiedsontwikkelaar, dat daadwerkelijk met het EHAD-terrein aan de slag gaat als de gebiedsontwikkelaar de partnerselectie wint.

3.4 Dialoogronde

De dialoogronde vindt plaats in het Huis van de Stad van de gemeente Helmond. Het adres is Weg op Den Heuvel 35 in Helmond.

De gemeente, woCom en Woonpartners willen met de dialoogronde een indruk krijgen van de gegadigden en hun creatieve ideeën voor de opgave aan de hand van de vijf thema's uit de Visie Stationskwartier Helmond, maar ook van het team van de gebiedsontwikkelaar dat aan de slag gaat met het EHAD-terrein. Een belangrijk besprekingspunt tijdens de dialoogronde is ook de wijze van ontwikkeling en realisatie van de buurt-/parkeerhub en de ideeën van de gegadigden hierover. Verder is de dialoogronde een extra moment voor de gegadigden om vragen te stellen aan de gemeente, woCom en Woonpartners om een nog beter beeld te krijgen van de (doelstellingen van de) opgave en de partnerselectiedocumenten om zoveel als mogelijk onduidelijkheden/onzekerheden weg te nemen.

De dialoogronde is nadrukkelijk geen tussentijdse beoordeling. De gemeente stelt de gegadigden in de gelegenheid om (delen van) hun concept aanbidding tussentijds te presenteren en aan de gemeente, woCom en Woonpartners vragen te stellen. Gegadigden worden verzocht de dialoogronde voor te bereiden door (delen van) de concept aanbidding en vragen over de verkoopdocumentatie vooraf via TenderNed in te dienen conform de planning.

3.5 Aanbiedingsdatum en – tijdstip

De uiterste aanbiedingsdatum inclusief tijdstip is opgenomen in TenderNed. De aanbidding wordt gedaan via de digitale kluis van TenderNed.

Uitsluitend ingeval van een aantoonbare storing op TenderNed waardoor het niet mogelijk is de aanbidding tijdig via de digitale kluis in te dienen wordt vóór de sluitingstermijn contact opgenomen met de contactpersoon genoemd in TenderNed. De contactpersoon kan toestemming geven om de aanbidding in te dienen via de berichtenmodule van TenderNed of op andere wijze, onder het voorbehoud dat:

- Dit nog mogelijk is vóór de uiterste aanbiedingsdatum inclusief tijdstip, en
- De gegadigde binnen 48 uur na de uiterste aanbiedingsdatum inclusief 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.

3.6 De aanbidding

Degene die een aanbidding doet stemt onverkort in met de bepalingen, voorwaarden en procedure zoals beschreven in deze selectieleidraad.

De digitale aanbidding in TenderNed bestaat uit:

- Een ingevulde **Bijlage 3** Aanbiedingsbiljet
- Visie op de opgave
- Visie rol gebiedsontwikkelaar en samenwerking
- Plan van aanpak haalbaarheidsstudie

Het gebruik van kunstmatige intelligentie (AI), waaronder generatieve AI-toepassingen, is toegestaan bij het opstellen van de aanbidding. Onjuistheden, onvolledigheden, misleidende informatie of andere gebreken in de aanbidding, ongeacht of deze het gevolg zijn van het gebruik van AI, komen volledig voor rekening en risico van de gegadigde. De gemeente, woCom en/of Woonpartners mogen er op vertrouwen dat de aanbidding door of namens de gegadigde grondig is gecontroleerd en gevalideerd.

3.7 Gestanddoeningstermijn van de aanbidding

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

3.8 Opening van de aanbiddingen

De opening van de digitale aanbiddingen geschiedt via de digitale kluis van TenderNed. Van de opening ontvangen alle gegadigden een proces-verbaal van opening waarin de namen van de gegadigden zijn opgenomen.

3.9 Kosten aanbidding

Kosten die verband houden met het opstellen en indienen van de aanbidding worden niet vergoed door de gemeente, woCom en/of Woonpartners.

4. Voorwaarden en voorschriften

4.1 Nota van Inlichtingen

Alle gegadigden wordt verzocht om deze selectieleidraad zorgvuldig door te lezen.

Mochten er vragen zijn dan wel onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden worden geconstateerd dan dienen deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk tot de sluitingsdatum voor het stellen van vragen als genoemd in de planning via TenderNed kenbaar te worden gemaakt. Deze termijn wordt gehanteerd om de gemeente, woCom en Woonpartners in de gelegenheid te stellen vragen te beantwoorden en de gegadigde een redelijke termijn te geven eventuele aanpassingen te verwerken.

Alle vragen en opmerkingen die binnen de hiervoor genoemde termijn worden aangereikt, zullen (geanonimiseerd) middels één of meerdere nota's van inlichtingen worden beantwoord. De nota van inlichtingen zal conform de planning beschikbaar worden gesteld op TenderNed. In geval van tegenstrijdigheden tussen de selectieleidraad en de nota van inlichtingen geldt het bepaalde in de nota van Inlichtingen waarbij de meest recente versie de hoogste in de rangorde is.

Vragen die gesteld worden op een andere manier dan hiervoor beschreven, zullen niet worden beantwoord. Te laat ingediende vragen worden in principe niet in behandeling genomen.

Indien een gegadigde van mening is dat de reactie van de gemeente, woCom en Woonpartners in de nota van inlichtingen niet correct is dan wordt dit **onverwijld** gemeld (doch vóór de sluitingstermijn voor het doen van een aanmelding) aan de gemeente Helmond via de berichtenmodule in TenderNed of via het indienen van een klacht op de wijze als beschreven in paragraaf 5.3 van deze selectieleidraad. Voorgaande geldt onverkort het recht om terstond een kortgedingprocedure aan te spannen middels een betekende dagvaarding aan de gemeente Helmond zulks op straffe van verval van rechten. Ook wordt verzocht een kopie van de betekende dagvaarding te sturen via de berichtenmodule in TenderNed.

4.2 Ongeldige aanbidding of omissie of geringe fout

Een aanbidding wordt ongeldig verklaard en komt als gevolg daarvan niet meer in aanmerking voor toewijzing wanneer:

- de aanbidding niet tijdig is ingediend op de wijze zoals voorgeschreven in deze selectieleidraad;
- de aanbidding niet voldoet aan alle door de gemeente, woCom en Woonpartners gestelde voorwaarden en eisen als opgenomen in deze selectieleidraad;
- de aanbidding onder voorwaarden of met voorbehouden is gedaan, dan wel dat de gevraagde informatie niet is verstrekt dan wel dat de verstrekte informatie niet volledig of onjuist is,

tenzij sprake is van een kennelijke omissie of geringe fout die voor herstel in aanmerking komt.

Als sprake is van een kennelijke omissie of geringe fout, overigens geheel ter beoordeling van de gemeente, heeft de gemeente Helmond het recht om de gegadigde te vragen dit te herstellen, mits het herstel de concurrentiepositie van de andere gegadigden niet schaadt.

4.3 Vertrouwelijkheid aanbidding

De door de gemeente, woCom en Woonpartners ontvangen gegevens worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.

4.4 Taal

De voertaal tijdens de gehele partnerselectieprocedure is Nederlands, zowel in woord als geschrift. De aanbidding wordt in de Nederlandse taal gedaan, met uitzondering van officiële bewijsstukken die in de taal van afgifte worden verstrekt. Gedurende de uitvoering van de opgave dienen alle werknemers en vertegenwoordigers, die zorg dragen voor de uitvoering van de opgave, in de contacten met de gemeente, woCom en Woonpartners de Nederlandse taal in woord en geschrift te gebruiken.

4.5 Voorbehouden

De gemeente Helmond behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, het recht voor om **vóór definitieve toewijzing** om wat voor reden dan ook:

- de partnerselectieprocedure op te schorten;
- de partnerselectieprocedure om haar moverende redenen stop te zetten en de opgave niet te gunnen;
- de planning te wijzigen;
- het voornemen tot toewijzing in te trekken en/of te herzien.

4.6 Bepalingen voor belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden

Gegadigden kunnen informatie over verplichtingen ten aanzien van de bepalingen voor belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland, verkrijgen via <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries>:

- Met betrekking tot belastingen bij het Ministerie van Financiën;
- Met betrekking tot milieubescherming bij het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat;
- Met betrekking tot arbeidsbemiddeling en arbeidsvoorwaarden bij het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

Met het doen van een aanbieding garandeert gegadigde aan alle verplichtingen ten aanzien van de bepalingen voor belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland te voldoen.

4.7 Vervallen aanbieding na toewijzing

Indien een aanbieding na bekendmaking van het toewijzingsbesluit om wat voor reden dan ook vervalt en/of de winnaar of een andere gegadigde zich na het toewijzingsbesluit om wat voor reden dan ook terugtrekt, dan nemen de overige aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

5. Beoordeling, toewijzing, klachten en geschillen

5.1 Beoordeling aanbiedingen

De beoordeling vindt plaats in van elkaar onderscheiden en opeenvolgende stappen:

1. Controleren of de aanbiedingen voldoen aan de voorschriften van deze partnerselectieprocedure.
2. Beoordelen van de aanbiedingen op de beoordelingscriteria.
3. Vaststellen van de beste aanbidding; de winnaar.

Bij de beoordeling van iedere stap kan een ongeldigheid worden vastgesteld waarvoor het bepaalde in paragraaf 4.2 van deze selectieleidraad geldt.

De beoordeling van stap 1 wordt gedaan door Gloudemans.

De beoordeling van stap 2 en 3 wordt gedaan door een beoordelingscommissie, die werkzaam zijn voor of bij de gemeente Helmond, aangevuld met de projectleiders van woCom en Woonpartners. De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende deskundigen:

- een projectmanager;
- een planeconoom;
- een stedenbouwkundige;
- een duurzaamheidsadviseur;
- een landschapsarchitect;
- een projectleider van woCom;
- een projectleider van Woonpartners.

Stap 1 Controleren of de aanbiedingen voldoen aan de voorschriften van deze partnerselectieprocedure

Aanbiddingen moeten alle documenten bevatten als genoemd in paragraaf 3.6 en voldoen aan alle voorschriften in deze selectieleidraad.

Stap 2 Beoordelen van de aanbiedingen op het beoordelingscriterium Kwaliteit

De maximaal 3 aanbiddingen die na voorgaande stap overblijven, worden verder beoordeeld aan de hand van het beoordelingscriterium Visie zoals opgenomen in paragraaf 5.4 van deze selectieleidraad.

Ieder lid van de beoordelingscommissie doet een individuele beoordeling per aanbidding en per sub-beoordelingscriterium. Na de individuele beoordeling vindt een plenaire sessie plaats met alle beoordelaars waarin de scoreresultaten worden geëvalueerd. De uiteindelijke score per sub-beoordelingscriterium vindt plaats volgens het consensusmodel, waarbij de beoordelingscommissie met één stem spreekt en dus per sub-beoordelingscriterium tot één gezamenlijk oordeel komt.

Indien tijdens deze stap blijkt dat de aanbidding strijdig is met één of meer eisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 en/of paragraaf 5.6 wordt de aanbidding ongeldig verklaard.

Stap 3 Vaststellen beste aanbidding

Aan de hand van de beoordeling van stap 2 wordt bepaald welke gegadigde de beste aanbidding heeft gedaan met het hoogste puntenaantal. Dit is de gegadigde aan wie gemeente, woCom en Woonpartners voornemens zijn de opgave toe te wijzen.

Indien er door een gelijke score niet kan worden vastgesteld welke gegadigde de beste aanbidding heeft gedaan, dan geldt dat de degene met de beste (hoogste) score op het beoordelingscriterium 'Visie op de opgave' de winnaar is. Indien de score alsdan ook nog gelijk dan zal tussen alle in eerste instantie gelijk scorende gegadigden een loting plaatsvinden.

In het geval de scores van de betreffende gegadigden op alle beoordelingscriteria gelijk zijn, zal een loting bepalen welke gegadigde de winnaar wordt. Geïnteresseerden worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.

5.2 Toewijzingsbeslissing

De toewijzingsbeslissing betreft het voornemen tot toewijzing en houdt geen aanvaarding in van het aanbod van gegadigde, zoals bedoeld in artikel 6:217, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek.

De afgewezen gegadigden en de begunstigde gegadigde worden gelijktijdig van de toewijzingsbeslissing via TenderNed in kennis gesteld. De gemeente, woCom en Woonpartners zullen richting de afgewezen gegadigden de reden van afwijzing nader motiveren, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de begunstigde gegadigde met betrekking tot bescherming van zijn commerciële belangen en vertrouwelijke informatie.

Er is sprake van definitieve toewijzing indien binnen 20 kalenderdagen na het verzenden van de voorlopige toewijzingsbeslissing geen van de afgewezen gegadigden bezwaar heeft gemaakt tegen deze toewijzingsbeslissing door het laten betekenen van een (kort-geding) dagvaarding bij de gemeente Helmond (en een kopie via de berichtenmodule in TenderNed). Na deze 20 dagen termijn vervalt het recht om bezwaar te maken tegen de toewijzingsbeslissing.

In geval van een kortgedingprocedure zal de gemeente Helmond de datum van de definitieve toewijzing opschorten tot een nadere datum, afhankelijk van (het tijdstip en de inhoud van) de uitspraak van de voorzieningenrechter. Hierover zullen alle gegadigden worden geïnformeerd.

5.3 Toepasselijk recht en geschillen

Op zowel deze partnerselectieprocedure als de te sluiten samenwerkingsovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen de bij deze partnerselectie betrokken partijen die ontstaan naar aanleiding van deze partnerselectie worden beslecht door de hiertoe bevoegde voorzieningenrechter in het arrondissement Oost-Brabant.

5.4 Beschrijving beoordelingscriteria

Om in deze partnerselectieprocedure de winnaar te selecteren, werken de gemeente, woCom en Woonpartners met onderstaande beoordelingscriteria en maximale punten.

Beoordelingscriteria	Aantal punten
1. Visie op de opgave	60
2. Visie rol gebiedsontwikkelaar en samenwerking	20
3. Plan van aanpak haalbaarheidsstudie	20
Totaal	100

De drie beoordelingscriteria worden onderstaand verder uitgewerkt.

5.4.1 Beoordelingscriterium 1 - Visie op de opgave

Om een beter begrip te krijgen van het gedachtengoed en de aanpak van de gegadigde voor de opgave van het EHAD-terrein hechten de gemeente en de woningcorporaties eraan om een visie van de gebiedsontwikkelaar te ontvangen op de opgave. Om de visie te onderbouwen mag verwezen worden naar de gehanteerde aanpak in het ingediende referentieproject of de ingediende referentieprojecten in de voorselectiefase. In de visie dient minimaal een antwoord te worden gegeven op onderstaande vragen. Het betreft hier uitdrukkelijk een visie op de opgave en niet het indienen van een ontwerp.

1. Hoe denkt u de vijf thema's volgend uit de Visie Stationskwartier Helmond voor het EHAD-terrein waar te maken?
2. Specifiek in relatie tot het thema 'De nieuwe Helmondse mix': Hoe maakt u de programmamix (aantallen, kwaliteit, flexibiliteit) binnen een hoogstedelijke context (woon, werk- en maakmilieu en invulling buurthub) waar? En voor wie; wie zijn de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied?
3. Hoe geeft u invulling aan placemaking en communitybuilding? Wat maakt u hierin uniek en onderscheidend?
4. Hoe betreft u de bestaande omgeving en nieuwe doelgroepen bij de ontwikkeling? En wat is uw rol hierin?
5. Op welke wijze toont u langjarig commitment aan het gebied?
6. In aanvulling op vraag 5: Hoe lang bent u bereid om te investeren in het gebied en hoe lang blijft u in de exploitatiefase van de verschillende functies in het gebied betrokken, denk aan de plintfuncties en de buurt-/parkeerhub?

7. Welke planning en fasering staat u voor? Hoe ziet de totale ontwerp-, ontwikkel- en realisatieplanning er op hoofdlijnen uit? En welke bouwfaserings staat u voor gelet op de grote woningdruk in Helmond? Wanneer wordt de buurthub gerealiseerd binnen de planning en fasering?

De visie van de winnaar op dit onderdeel vormt het vertrekpunt voor de samenwerkingsovereenkomst om te komen tot de haalbaarheidsstudie/het masterplan met de gemeente en de woningcorporaties. De samenwerkingsovereenkomst zal hier op, indien nodig, aangevuld worden.

De visie scoort hoger naarmate:

1. de visie maximale invulling geeft aan de vijf thema's uit de Visie Stationskwartier Helmond en de gemeente en de woningcorporaties hiermee overtuigt, dat de gebiedsontwikkelaar in staat is om de belangrijke veranderopgave voor de stad waar te maken op het EHAD-terrein;
2. de visie blijkt geeft van lef, creativiteit en innovatie, maar tegelijk ook van realisme;
3. de visie blijkt geeft van het feit dat de gebiedsontwikkelaar zich richt op het transformeren van het hele gebied en dit aanvliegt vanuit een breed en strategisch blikveld om economische, sociale en ruimtelijke verbetering te krijgen en een gemeenschap te bouwen met een uniek DNA voor Helmond;
4. de visie blijkt geeft van een integrale aanpak van het gebied voor de verschillende programmaonderdelen wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte, waardoor de gemeente en de woningcorporaties het vertrouwen hebben dat de gebiedsontwikkelaar de complexiteit van de opgave overziet;
5. de visie de gemeente en de woningcorporaties het vertrouwen geeft dat de gebiedsontwikkelaar zijn expertise en ervaring inzet om met maximale efficiëntie en snelheid een goede plek met een hoog ambitieniveau te maken van het EHAD-terrein;
6. de visie de gemeente en de woningcorporaties het vertrouwen geeft dat de samenwerking leidt tot efficiëntie en slagvaardigheid, waarin partijen gezamenlijk en ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid sturen op het proces en de inhoud;
7. de visie blijkt geeft van een realistische planning en fasering en tempo in de ontwikkeling en realisatie;
8. de visie de gemeente en de woningcorporaties het comfort geeft, dat zij door de gebiedsontwikkelaar maximaal ontzorgd worden bij het opstellen van de verschillende deelproducten tijdens de haalbaarheidsfase, waaronder het masterplan;
9. de visie blijkt geeft van een actieve rolname van de gebiedsontwikkelaar in het betrekken van de bestaande omgeving en nieuwe doelgroepen;
10. hieruit langjarig (financieel) commitment blijkt van de gebiedsontwikkelaar, ook ten aanzien van de exploitatie van verschillende functies in het gebied.

Bovenstaande items worden niet afzonderlijk gescoord door de beoordelingscommissie, maar integraal bekeken. N.B. de beoordelingscommissie kan in haar oordeel de algehele indruk van het locatie-/inspiratiebezoek meewegen ter verificatie van de ingediende visie voor de opgave.

5.4.2 Beoordelingscriterium 2 - Visie rol gebiedsontwikkelaar en samenwerking

Om een beter begrip te krijgen van het gedachtegoed en de aanpak van de gegadigde ten aanzien van haar eigen rol hechten de gemeente en de woningcorporaties eraan om een visie te ontvangen van de gebiedsontwikkelaar over zijn rol in de gebiedsontwikkeling en de door hem beoogde samenwerking met de gemeente en de woningcorporaties. Om de visie te onderbouwen mag verwezen worden naar de gehanteerde aanpak in het ingediende referentieproject of de ingediende referentieprojecten in de voorselectiefase. In de visie dient minimaal een antwoord te worden gegeven op onderstaande vragen.

1. **Met welk team gaat u de droom van Helmond voor het EHAD-terrein waar maken?**
 - a. Welke personen vormen, vanuit welke expertises, het kernteam?
 - b. Welke externe bureaus en welke personen bij deze bureaus worden door u ingeschakeld?
 - c. Welke capaciteit stelt u, uitgedrukt in fte's per persoon, beschikbaar?
2. **Op welke wijze toont u langjarig commitment in de samenwerking; wat zijn uw kernwaarden?**
3. **Welke rolverdeling, samenwerkings- en overlegstructuur stelt u voor met de gemeente en woningcorporaties?**
 - a. Welke rol ziet u voor zichzelf in de samenwerking?
 - b. Wat verwacht u van de gemeente, woCom en Woonpartners in de samenwerking?
4. **Wat zijn de belangrijkste risico's van het project c.q. de samenwerking en welke beheersmaatregelen zet u hier tegenover?**
5. **Welke maatregelen treft om de voortgang in de gebiedsontwikkeling en de samenwerking te houden ten tijde van crisis?**

De visie van de winnaar op dit onderdeel vormt het vertrekpunt voor de samenwerkingsovereenkomst om te komen tot een goede samenwerking met de gemeente en woningcorporaties. De samenwerkingsovereenkomst zal hier op, indien nodig, aangevuld worden.

De visie scoort hoger naarmate:

1. het voorgestelde team blijkt geeft van ruime ervaring en expertise met soortgelijke opgaven om de gebiedsontwikkeling voor het EHAD-terrein tot een succes te maken;
2. het voorgestelde team de gemeente en de woningcorporaties het comfort geven in een langjarige samenwerking voor het EHAD-terrein op basis van vertrouwen, transparantie en gedeelde verantwoordelijkheid;
3. de kernwaarden voor de samenwerking en de voorgestelde rolverdeling, samenwerkings- en overlegstructuur geven blijkt van het feit dat de gebiedsontwikkelaar weet hoe het is om langjarig samen te werken met een gemeente en een woningcorporatie, ook in tijden dat het minder gaat;
4. de visie geeft de gemeente en de woningcorporaties het vertrouwen dat de samenwerking leidt tot een efficiënt en slagvaardig proces, waarin de gemeente en de woningcorporaties zoveel als mogelijk ontzorgd worden;
5. de visie de gemeente en de woningcorporaties het vertrouwen geeft dat de samenwerking leidt tot efficiëntie en slagvaardigheid, waarin partijen gezamenlijk en ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid sturen op het proces en de inhoud;
6. de visie er blijkt van geeft dat de gebiedsontwikkelaar in staat is om de belangrijkste risico's te identificeren in de complexiteit van de gebiedsontwikkeling en hiertoe passende beheersmaatregelen voorstelt.

Bovenstaande items worden niet afzonderlijk gescoord door de beoordelingscommissie, maar integraal bekeken. N.B. de beoordelingscommissie kan in haar oordeel de algehele indruk van het locatie-/inspiratiebezoek meewegen ter verificatie van de ingediende visie rol gebiedsontwikkelaar en samenwerking.

5.4.3 Beoordelingscriterium 3 - Plan van aanpak haalbaarheidsstudie

De gegadigde geeft met het plan van aanpak aan hoe hij na toewijzing op basis van de samenwerkingsovereenkomst aan de slag gaat met de haalbaarheidsstudie. Om zaken in het plan van aanpak te onderbouwen mag verwezen worden naar de gehanteerde aanpak in het ingediende referentieproject of de ingediende referentieprojecten in de voorselectiefase. Met het plan van aanpak dient minimaal een antwoord te worden gegeven op onderstaande vragen.

Het plan van aanpak moet een antwoord geven op de volgende vragen:

1. **Op welke wijze zet u, uw creativiteit, innovatie, kennis, kapitaal, ontwerp- en uitvoeringskracht op risico in om te komen tot de haalbaarheidsstudie, oftewel de verschillende deelproducten waaruit het masterplan bestaat?**
2. **Hoe zet u tijd, energie en geld in voor de opgave zonder dat hier direct zekerheid ten aanzien van het verkrijgen van de ontwikkelvelden tegenover staat?**
3. **Wat is uw planning tijdens de haalbaarheidsfase (de haalbaarheidsstudie)? Welke producten levert u op en wanneer worden welke stappen ondernomen en door wie in uw team?**

Het plan van aanpak scoort hoger naarmate:

1. de planning van de haalbaarheidsfase is realistisch en voortvarend, waarbij duidelijk omschreven is welke stappen doorlopen worden, door wie en welke producten daarbij horen, dit geeft de gemeente en de woningcorporaties comfort en vertrouwen;
2. het plan van aanpak een nadere concretisering aanbrengt in de op te leveren deelproducten van de haalbaarheidsstudie (zie paragraaf 2.4) en aantoont dat deze concretisering leidt tot een verbetering van het beoogde resultaat in de haalbaarheidsfase.

Bovenstaande items worden niet afzonderlijk gescoord door de beoordelingscommissie, maar integraal bekeken. N.B. de beoordelingscommissie kan in haar oordeel de algehele indruk van het locatie-/inspiratiebezoek meewegen ter verificatie van het ingediende plan van aanpak haalbaarheidsstudie.

5.5 Puntentoekenning

De beoordelingscriteria worden aan de hand van onderstaande beoordelingsniveaus 'onvoldoende', 'voldoende', 'ruim voldoende', 'goed' en 'heel goed' beoordeeld. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een integrale afweging van het betreffende beoordelingscriterium. De beoordelingscommissie, zoals genoemd in paragraaf 5.1, komt binnen de kaders van deze systematiek tot een eigen en professionele beoordeling van de beoordelingscriteria.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten per beoordelingscriterium		
		1. Visie op de opgave	2. Visie rol gebiedsontwikkelaar en samenwerking	3. Plan van aanpak haalbaarheidsstudie
Heel goed	Het onderdeel van de aanbidding sluit heel goed aan bij de opgave. De wensen van het beoordelingscriterium worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De aanbidding is overtuigend en onderscheidend met aantoonbare meerwaarde op meerdere aspecten. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	60	20	20
Goed	Het onderdeel van de aanbidding sluit goed aan bij de opgave. De wensen van het beoordelingscriterium worden met de uitwerking goed ingevuld. De aanbidding is van goede kwaliteit. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	45	15	15
Ruim voldoende	Het onderdeel van de aanbidding sluit ruim voldoende aan bij de opgave. De wensen van het beoordelingscriterium worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld, echter zonder uitgesproken onderscheidende elementen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	30	10	10
Voldoende	Het onderdeel van de aanbidding sluit voldoende c.q. in redelijke mate aan bij de opgave. De wensen van het beoordelingscriterium worden met de uitwerking voldoende ingevuld, echter zonder onderscheidende elementen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	15	5	5
Onvoldoende	Het onderdeel van de aanbidding sluit niet of onvoldoende aan bij de opgave. De wensen van het beoordelingscriterium worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. Essentiële onderdelen ontbreken in de aanbidding of zijn onvoldoende uitgewerkt. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5 of lager.	Knock-out	Knock-out	Knock-out



5.6 Vormvereisten aanbidding

De drie beoordelingscriteria werkt u uit in een document met de naam "Aanbidding EHAD-terrein" op maximaal 30 pagina's A4-formaat of 15 pagina's A3-formaat tekst (lettertype Arial 10 of vergelijkbaar) en afbeeldingen. Als u meer pagina's indient, worden de te veel ingediende pagina's niet beoordeeld. Eventuele voorbladen, een voorwoord en/of een inhoudsopgave maken geen onderdeel uit van het maximaal aantal pagina's. Eventuele hyperlinks in het document worden niet gevolgd en de informatie achter de hyperlink, wordt dus ook niet beoordeeld.

CONCEPT

Bijlagen

Bijlagen bij deze selectieleidraad:

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1. | Intentieovereenkomst gemeente, woCom en Woonpartners EHAD-terrein Helmond
(VERTROUWELIJK) |
| Bijlage 2. | Concept samenwerkingsovereenkomst |
| Bijlage 3. | Aanbiedingsbiljet |

CONCEPT