Partnerselectie

VOORSELECTIELEIDRAAD EHAD-TERREIN HELMOND



Gemeente Helmond



Van ambitie naar werkelijkheid: het EHAD-terrein

Helmond is een stad van makers. Een stad waar van oudsher wordt gewerkt, geproduceerd, ontworpen en ondernomen. De tweede stad in de snel groeiende en ambitieuze Brainportregio. Een stad die de komende jaren groeit naar ruim boven de 100.000 inwoners. Een stad waar we trots op zijn!

Helmond heeft een bijzondere plek in het centrum in bezit: het EHAD-terrein. Een plek waar we invulling willen geven aan de woonwensen van nieuwe en bestaande inwoners. Op steenworp afstand van het station ligt hier dé kans om een nu grotendeels braakliggend terrein te transformeren tot een levendige, groene en stedelijke buurt waar wonen, werken, ontmoeten en ondernemen samenkomen. Een plek die niet alleen onderdeel wordt van het Stationskwartier, maar voor de hele stad een volgende stap betekent. Een plek die een eigen identiteit krijgt en past in het Helmond van morgen.

De lat ligt hoog. We ontwikkelen het Stationskwartier tot een energieke plek waar stedelijk leven samengaat met gezond, duurzaam en betaalbaar wonen. Een gebied met ruimte voor mensen, voor ondernemerschap en voor ontmoeting, ingebed in een groene en aantrekkelijke leefomgeving. We realiseren ons tegelijkertijd dat deze grote ambitie vraagt om kennis, creativiteit en ontwikkelkracht. Dat kunnen we niet alleen.

De eerste partners hebben we al gevonden. Samen met woningcorporaties woCom en Woonpartners heeft de gemeente Helmond de ambities voor het EHAD-terrein verkend en vertaald naar een eerste stedenbouwkundig plan. Dat plan is nadrukkelijk geen eindbeeld. Het is een eerste vingeroefening. Het maakt zichtbaar wat hier mogelijk kan zijn en vormt vooral een uitnodiging om samen de volgende stap te zetten.

En dus zoeken we een partner. Een gebiedsontwikkelaar die niet alleen woningen en gebouwen wil realiseren, maar samen met ons een nieuwe stadsbuurt wil maken. Een partner die kennis, creativiteit en ontwikkelkracht toevoegt, kansen ziet waar het ingewikkeld wordt en onze ambities durft uit te dagen én waar te maken.

Met deze partnerselectie nodigen de gemeente Helmond, woCom en Woonpartners marktpartijen uit om samen met ons de stap te zetten van ambitie naar werkelijkheid. Niet om simpelweg uit te voeren wat al is bedacht, maar om samen tot het best mogelijke plan voor deze bijzondere plek te komen.

Want in een stad van makers zoeken we een partner die samen met ons het verschil gaat maken.

Willem Boetzkes,
Wethouder Wonen
Gemeente Helmond



Figuur 1 Vijf thema's voor het Stationskwartier (Bron: Visie Stationskwartier Helmond)

CPV-codes:	45000000-7 Bouwwerkzaamheden
TenderNed nummer:	614410
Datum:	6 oktober 2026, gewijzigd t.b.v. extra nota van inlichtingen d.d. 16 november 2026
Status:	Definitief
Procedure:	Partnerselectie

Inhoudsopgave

1 Gemeente Helmond en communicatie 5
1.1 Uitvrager 5
1.2 Communicatie 5
1.3 Marktconsultatie 5
2 De opgave 6
2.1 Beschrijving van het EHAD-terrein 6
2.2 Opgave 7
2.2.1 Het programma 7
2.2.2 Visie Stationskwartier Helmond - STATIONSBUURT - EHAD-TERREIN 9
2.2.3 Stedenbouwkundig plan 9
2.2.4 Ontwikkelperspectief centrum+ Helmond 2040 10
2.3 Doel partnerselectie 10
2.4 Belangrijke uitgangspunten voor ontwikkeling en realisatie EHAD-terrein 11
2.4.1 Aanbestedingsplicht openbare ruimte 11
2.4.2 Uitgangspunten realisatie en exploitatie buurt-/parkeerhub 11
2.4.3 Uitgangspunten grondexploitatie 11
2.4.4 Uitgangspunten sociale huurwoningen 12
2.4.5 Uitgangspunten milieu 13
3 Partnerselectieprocedure en de aanmelding 14
3.1 Disclaimer geen aanbestedingsprocedure 14
3.2 Planning 14
3.3 Plenaire startbijeenkomst 14
3.4 Aanmeldingsdatum en - tijdstip 15
3.5 De aanmelding 15
3.6 Rechtsgeldige ondertekening 15
3.7 Aanmelding door Russische entiteiten 15
3.8 Opening van de aanmeldingen 16
3.9 Kosten aanmelding 16
4 Voorwaarden en voorschriften 17
4.1 Hoedanigheid van de geïnteresseerde en het aanmeldingsformulier 17
4.2 Aantal aanmeldingen per onderneming 18
4.3 Nota van Inlichtingen 18
4.4 Ongeldige aanmelding, omissie of geringe fout 18
4.5 Vertrouwelijkheid aanmelding 19
4.6 Taal 19
4.7 Voorbehouden 19
4.8 Bepalingen voor belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden 19
5 Beoordeling, gunningsbeslissing, klachten en geschillen 20
5.1 Beoordeling aanmeldingen 20
5.2 Selectiebeslissing 21
5.3 Toepasselijk recht en geschillen 21
6 Voorselectie 22
6.1 Geschiktheidseisen 22
6.1.1 Ervaring (knock-out) 22
6.2 Voorselectiecriteria 22
6.2.1 Beoordeling en puntentoekenning referentie 23
6.2.2 Financieel economische draagkracht 24
6.3 Verplichte uitsluitingsgronden in het aanmeldingsformulier 25
7 De selectiefase 26
Bijlagen 27
Bijlage 1. Resultaten marktconsultatie EHAD-terrein Helmond d.d. 21 augustus 2025 27
Bijlage 2. Stedenbouwkundig plan d.d. 17 april 2025 27
Bijlage 3. Ontwikkelperspectief centrum+ Helmond 2040 27
Bijlage 4. Grondprijzenbrief 2026 27
Bijlage 5. Programma van eisen Woonpartners en woCom o.b.v. WoonST (2.0) d.d. 19 november 2025 27
Bijlage 6. Aanmeldingsformulier 27
Bijlage 7. Referentieformulier 27
Bijlage 8. Verklaring beschikbaarheid middelen derden financieel – op verzoek- 27
Bijlage 9. Verklaring beschikbaarheid middelen derden technisch – op verzoek- 27
Bijlage 10. Concept selectieleidraad 27

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.

De gemeente Helmond wil, als tweede stad in de Brainport regio, de verstedelijkingsopgave waarmaken door te streven naar een compacter centrum waar diverse publiek aantrekkende functies en evenementen aanwezig zijn. Gericht op bezoekers uit de gemeente zelf, aangevuld met bezoekers uit de regio. De gemeente heeft de ambitie het aantal inwoners en arbeidsplaatsen in het centrum drastisch te vergroten door toevoeging van woningen en bedrijvigheid in het Stationskwartier. Het EHAD-terrein is het eerste deelgebied binnen het Stationskwartier dat tot ontwikkeling wordt gebracht.

Voor meer informatie zie de website: https://www.helmond.nl.

1.2 Communicatie

Communicatie	Uitsluitend via TenderNed. Alleen ingeval van een storing bij TenderNed kan de contactpersoon als genoemd in de publicatie van aankondiging op TenderNed of TED worden benaderd via het daarin bekendgemaakte e-mailadres en/of telefoonnummer.

Het is niet toegestaan om tijdens onderhavige partnerselectieprocedure persoonlijk contact op te nemen met een medewerker of bestuurder van de gemeente Helmond en/of woCom en/of Woonpartners en/of Gloudemans anders dan de contactpersoon genoemd in TenderNed. Indien naar het oordeel van de gemeente Helmond, een geïnteresseerde ondernemer of geïnteresseerde anders dan via TenderNed 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, wordt de betreffende ondernemer of geïnteresseerde uitgesloten van selectie.

1.3 Marktconsultatie

De gemeente Helmond, woCom en Woonpartners hebben in de voorbereidende fase een gesloten marktconsultatie georganiseerd en met een viertal marktpartijen gesproken. De marktconsultatie had onder meer als doel om het ambitieniveau voor het EHAD-terrein volgend uit het stedenbouwkundig plan te toetsen op haalbaarheid in de markt, de programmatische haalbaarheid te toetsen en tips op te halen voor de uitgifte van het EHAD-terrein.

De resultaten van deze marktconsultatie zijn ter informatie opgenomen in het document ‘Resultaten marktconsultatie EHAD-terrein Helmond d.d. 21 augustus 2025 (**bijlage 1**). Benadrukt wordt dat deze bijlage slechts een informatief karakter heeft waar geen rechten aan kunnen worden ontleend. Voor zover van belang zijn de resultaten van de marktconsultatie verwerkt in deze voorselectieleidraad en in de selectieleidraad.

2 De opgave

2.1 Beschrijving van het EHAD-terrein

Het EHAD-terrein (hierna: de locatie), zoals rood omlijnd weergegeven in figuur 2, is onderdeel van het Stationskwartier, een stadsdistrict met de ambitie om uit te groeien tot een hotspot vol stedelijk leven. Het centrum en het station van Helmond zijn op steenworp afstand gelegen vanaf de locatie. Het spoor bevindt zich aan de noordzijde van de locatie. De oost-, zuid- en westzijde worden respectievelijk omringd door de Churchillaan, de Engelseweg en de Spoorstraat. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich de woonwijk Overspoor, het bedrijventerrein Hoogeind – waaronder de woonboulevard van Helmond.

Ooit bevond zich op het braakliggende deel van het terrein de EHAD-hal, gebouwd in 1983. Na een brand in 2010 is enkel nog de kleine hal overgebleven. Deze hal is de enige aanwezige bebouwing op de locatie. Voor het overige ligt de locatie braak.

De locatie omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie H, nummers 1078, 1079, 1864, 1578, 1861, 1862 en 1863.



Figuur 2 Kadastrale kaart (EHAD-terrein rood omlijnd)

Fasering beschikbaarheid percelen
De gemeente moet nog één perceel op het EHAD-terrein in eigendom verwerven. Dit perceel is weergegeven op onderstaande tekening. Het uitgangspunt is, dat dit perceel vanaf augustus 2029 beschikbaar is. Van de overige percelen is de gemeente reeds eigenaar en/of kan zij hier in 2026 over beschikken.



Figuur 3 Kaart fasering beschikbaarheid percelen

2.2 Opgave

2.2.1 Het programma

De exacte woningaantallen zijn nog niet vastgelegd. Deze worden in het ontwikkeltraject met de partner bepaald. Het aantal woningen mag volgens het omgevingsplan maximaal 520 bedragen met een totaal metrage van circa 50.000 m^2 BVO exclusief parkeren. Een eerste planstudie binnen de visie van het Stationskwartier heeft geleid tot ca. 470 woningen. De verdeling van het woonprogramma en de bijbehorende prijsgrenzen 2026 zijn conform de woonvisie van de gemeente als volgt:

- 30% sociale huur (tot € 932,93):
  - waarvan 10% voor studentenhuisvesting (ook onzelfstandige eenheden).
- 15% middenhuur (tot € 1.228,07).
- 25% betaalbare koop (tot € 420.000):
  - waarvan ten minste 10% tot € 295.000;
  - waarvan 15% tussen € 295.000 en € 420.000.
- 30% dure huur en koop.

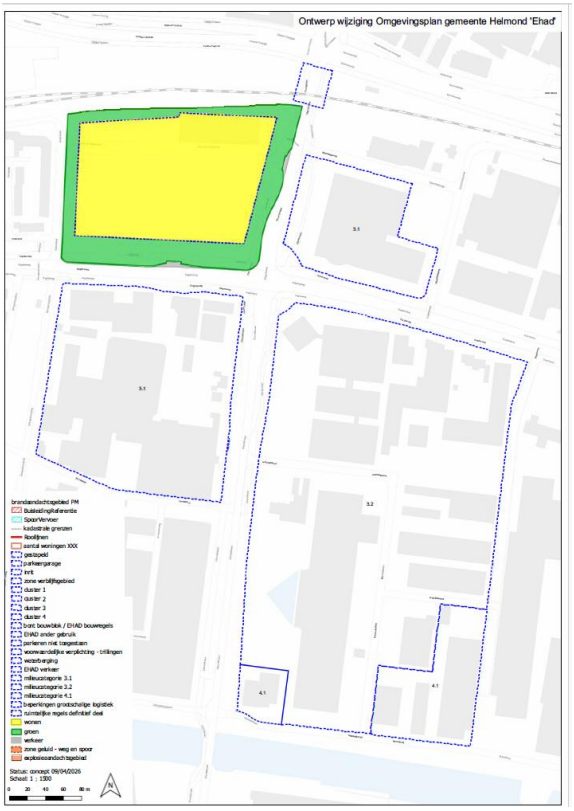
De prijsgrenzen worden jaarlijks geactualiseerd door de gemeente.

De tabel op pagina 47 van het stedenbouwkundig plan (**bijlage 2**) toont een indicatieve verdeling van het totale programma dat in ruimtelijke zin is getoetst. De tabel duidt daarnaast de woningaantallen en een indicatie van de bruto vloeroppervlakte (m^2 bvo). Tijdens het proces na de partnerselectie met de winnaar worden de definitieve aantallen en afmetingen bepaald, er dient hiervoor een doordachte visie te zijn op doelgroepen, markt en de relatie tot de mobiliteitsopgave (inclusief parkeren).

Planologie
De gemeente heeft een omgevingsplan in voorbereiding voor de ontwikkeling van het EHAD-terrein. Het ruimtelijk kader en de spelregels nieuwbouw worden gebaseerd op de Visie Stationskwartier

Helmond/Stationsbuurten/deelgebied EHAD, waarbij zoveel als mogelijk flexibiliteit wordt ingebouwd voor de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied. Het streven van de gemeente is om het omgevingsplan in het najaar van 2026 ter inzage te leggen.

De juridisch-planologische mogelijkheden worden/zijn vastgelegd in het omgevingsplan Helmond 'EHAD'.
De locatie EHAD-terrein is aangemerkt als wonen met in de plinten functies, zoals oponderstaande concept kaart aangegeven.



Figuur 4 Concept kaart Omgevingsplan

De totale bruto vloeroppervlakte van de woonfuncties mag niet meer bedragen dan 50.000 m^2 en in aantal maximaal 520 woningen.

Het aantal vierkante meters aan niet-woonfuncties (exclusief parkeren) mag niet meer bedragen dan 20.750 m^2, als volgt verdeeld:

- 16.000 m^2 bruto vloeroppervlakte voor bedrijven in de milieucategorie I en II (definitie passend in/naast/bij woningen);
- 3.000 m^2 bruto vloeroppervlak voor maatschappelijk (geen zeer kwetsbare groepen);
- 1.500 m^2 bruto vloeroppervlak voor detailhandel (maximaal 250 m^2 bruto vloeroppervlak voor een supermarkt);
- 750 m^2 bruto vloeroppervlak voor horeca I in minstens twee gebouwen.

De parkeernorm wordt bepaald op basis van de geldende beleidsregel parkeernormen ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwactiviteit omgevingsplan. De nu vigerende beleidsregel is de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024.

Het bewoners- en bezoekers parkeren voor alle woningen en alle overige niet-woonfuncties is voorzien in de op het EHAD-terrein te realiseren parkeerhub.

De ontwerp wijziging omgevingsplan wordt gepubliceerd op regels op de kaart. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) raadpleegbare omgevingsplan (zodra deze gepubliceerd is).

2.2.2 Visie Stationskwartier Helmond - STATIONSBUURT - EHAD-TERREIN

Helmond wil voor iedereen een aantrekkelijke stad zijn (en blijven). Om dat voor elkaar te krijgen, moet de stad aan zichzelf werken. Vandaar dat het Stationskwartier de komende jaren een ingrijpende transformatie ondergaat.

De ambitie is om van het Stationskwartier een nieuw dynamisch stadsdistrict te maken. Als onderdeel van de schaalsprong om het centrum te verbeteren en verstedelijken met 10.000 woningen en 10.000 arbeidsplaatsen. Dat maakt deze transformatie een belangrijke schakel voor de stad!

Helmond legt de lat hoog en gaat het Stationskwartier ontwikkelen tot een energiek stadsdistrict waar hoogstedelijk leven wordt gecombineerd met gezondheid en duurzaamheid. Hier woon je goed en betaalbaar en werk je midden in het centrum, dichtbij voorzieningen en culturele activiteiten en op loopafstand van het station. En dat alles in een natuurlijke en ontspannen omgeving.

Uit de gebiedsvisie volgen vijf thema's waaraan invulling gegeven moet worden voor het EHAD-terrein:
1. **De nieuwe Helmondse mix.**
2. **Het groenste Stationskwartier van Nederland.**
3. **Je voelt je thuis.**
4. **Het recht van de traagste.**
5. **De verbindende tussenruimte.**

Deze vijf thema's zijn voor de winnende gebiedsontwikkelaar leidend bij het uitwerken van een masterplan als onderdeel van de haalbaarheidsstudie voor het EHAD-terrein. Op basis van deze thema's worden de gemeente en de woningcorporaties graag verrast met de creativiteit en innovatieve ideeën voor het EHAD-terrein vanuit de deelnemende gebiedsontwikkelaars.

Via de volgende link is de visie voor het Stationskwartier te raadplegen Visie Stationskwartier | Gemeente Helmond.

2.2.3 Stedenbouwkundig plan

In samenwerking met woCom en Woonpartners heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan voor het EHAD-terrein opgesteld. Hiertoe is de ontwerpstudio 'Tom van Tuijn Stedenbouw' ingeschakeld. Het stedenbouwkundig plan van 17 april 2025 beschrijft de principes en ambities vanuit de Visie Stationskwartier voor het deelgebied EHAD-terrein (**bijlage 2**). Het document heet weliswaar 'stedenbouwkundig plan', maar dit is uitdrukkelijk niet hét plan voor het EHAD-terrein. De woningcorporaties en de gemeente beschouwen dit als een 'proefplan', dat door de winnende gebiedsontwikkelaar gebruikt kan worden ter inspiratie. Het plan is in opdracht van de gemeente, woCom en Woonpartners gemaakt, om inzicht te krijgen in welke invulling het gebied in potentie kan krijgen, gegeven de kaders en de hoge ambities. Met 'het stedenbouwkundig plan' hebben de gemeente, woCom en Woonpartners een eerste stap gezet om eventuele ontwikkelbelemmeringen in kaart te brengen, zoals de geluidsaspecten/-belemmeringen van het spoor. Ook is 'het stedenbouwkundige plan' een belangrijke vingeroefening geweest om onderstaande ingrediënten en de impact c.q. de inpasbaarheid hiervan in beeld te brengen voor de locatie. Het stedenbouwkundig plan is daarmee een inspiratiekader en niet het eindplaatje/een blauwdruk voor het EHAD-terrein.

Belangrijke ingrediënten voor de ruimtelijke opzet uit het stedenbouwkundig plan, zijn:
1. Van een braakliggend terrein naar een levendige buurt die bijdraagt aan de droom voor een energiek stadsdistrict Stationskwartier.
2. Het Stationskwartier daagt uit, inspireert en maakt nieuwsgierig.
3. Er wordt ruimte geboden aan creatieve uitspattingen en ondernemerschap.
4. Mixed-use buurt met diversiteit aan woon- en werkvormen.
5. De buurt heeft een eigen identiteit.
6. Is in staat te verbinden en heft fysieke infrastructurele barrières op.
7. Geeft invulling aan het verlangen om je 'thuis te voelen' en 'ergens bij te horen'.
8. Een gezonde, groen en duurzame omgeving, die zorg draagt voor ecologie, biodiversiteit, klimaat, welzijn, ontmoeting en beweging.
9. Het 'bonte' bouwblok als identiteitsdrager.
10. Samen wonen en werken in hoge dichtheid.
11. Een buurt met aantrekkingskracht (pull-factor).
12. Parkeren is collectief geregeld (parkeren voor bewoners, bezoeker, ondernemers).
13. Rust, ruis en reuring.
14. Een flexibele kapstok voor de toekomst, die ambities en spelregels op onderdelen beschrijft.
15. Met voldoende flexibiliteit voor (mogelijk) verschillende deelontwikkelingen binnen het EHAD-terrein.
16. Sociaal programma passend bij de portefeuille strategie van woCom en Woonpartners (30% van het totale woonprogramma).

<u>Let op:</u> de vijf thema's uit de Visie Stationskwartier (en niet het stedenbouwkundig plan EHAD-terrein Helmond van 17 april 2025), zoals in paragraaf 2.2.2 hiervoor weergegeven, zijn leidend voor de winnende gebiedsontwikkelaar bij de uitwerking van een masterplan plan voor het EHAD-terrein. De uitwerking van het masterplan door de winnende gebiedsontwikkelaar vindt plaats in nauwe samenwerking met de gemeente en de corporaties. De corporaties vervullen een actieve en inhoudelijke rol in de planvorming ten aanzien van het sociale programma.

2.2.4 Ontwikkelperspectief centrum+ Helmond 2040

De omgevingsvisie geeft richting aan de stad: waar wil Helmond als stad staan in 2040, welke ambities heeft de gemeente te verwezenlijken en welke uitdagingen verdienen aandacht? Het ontwikkelperspectief (**bijlage 3**) laat zien hoe de gemeente daar kan komen.

De gemeente wil de groei van Helmond inzetten als kwaliteitssprong voor de stad. In de regio zijn afspraken gemaakt om 10.000 woningen in het gebied rondom het station te bouwen. Met de ontwikkeling van het EHAD-terrein wordt hier invulling aan gegeven door dicht bij het station te bouwen. Er zijn vier thema's benoemd om tot een 'inclusief, duurzaam en gezond Helmond' te komen:

- Helmond van en voor iedereen;
- Helmond als duurzame stad;
- Helmond als vitale stad;
- Helmond als verbonden stad.

In het ontwikkelperspectief zijn sleutelprojecten benoemd, waar de 'Stationskamer en rode loper' er één van is. Het EHAD-terrein maakt onderdeel uit van dit gebied en wordt in het ontwikkelperspectief genoemd als locatie die naast wonen geschikt is om een stedelijk werk- en maakmilieu te creëren.

2.3 Doel partnerselectie

De gemeente, woCom en Woonpartners zijn voor het EHAD-terrein op zoek naar een gebiedsontwikkelaar. Dat wil zeggen een partij, die de complexiteit van de opgave overziet, de ambities voor het EHAD-terrein omarmt en deelt, ervaring heeft met soortgelijke opgaven, langjarig commitment toont en zich hiermee ook langjarig als samenwerkingspartner wil binden aan de opgave. Op basis hiervan hebben de gemeente en de woningcorporaties samengevat het volgende ultieme doel geformuleerd voor deze partnerselectieprocedure:

"Het selecteren van een gebiedsontwikkelaar, die voor het EHAD-terrein maximale invulling geeft aan de vijf thema's uit de Visie Stationskwartier Helmond en zich langjarig committeert aan het gebied in een samenwerking met de gemeente Helmond, woCom en Woonpartners."

De gemeente, woCom en Woonpartners zijn op zoek naar een gebiedsontwikkelaar, die zijn expertise en ervaring inzet om met maximale efficiëntie en snelheid een goede plek met een hoog ambitieniveau te maken van het EHAD-terrein en samen een gemeenschap te bouwen; een langjarige samenwerkingspartner om een toekomstbestendige wijk te maken. Een goede governance en een soepele samenwerking staan hierbij centraal, zodat besluitvorming en uitvoering elkaar versterken.

De gemeente, de woningcorporaties en de gebiedsontwikkelaar werken samen vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid voor het EHAD-terrein met daarbinnen eigen rollen en verantwoordelijkheden voor onderdelen van de gebiedsontwikkeling. Partijen sturen binnen de rol en verantwoordelijkheid die zij hebben op kwaliteit, haalbaarheid en voortgang in de planvorming en realisatie.

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 met een uniek DNA voor Helmond. Vaart maken met de ontwikkeling en tempo in de realisatie is een belangrijk doel van de gemeente en de woningcorporaties, dit in verband met de door de gemeente verkregen WBI-subsidie voor het Stationskwartier.

In de uitwerking van het masterplan worden milieufactoren zoals geluid en luchtkwaliteit integraal meegenomen, als onderdeel van de verdere planvorming en afwegingen binnen de samenwerking.

Onderdeel van de samenwerking is het door de gebiedsontwikkelaar opstellen van een masterplan voor het EHAD-terrein. De vijf thema's uit de Visie Stationskwartier Helmond (1. de nieuwe Helmondse mix, 2. het groenste Stationskwartier van Nederland, 3. je voelt je thuis, 4. het recht van de traagste en 5. de verbindende tussenruimte) zijn hierbij leidend. Uit het masterplan volgen de ontwikkelvelden en de openbare ruimte voor het EHAD-terrein.

Bij een geslaagde samenwerking worden de ontwikkelvelden op het EHAD-terrein gefaseerd verkocht aan de winnende gebiedsontwikkelaar. De winnende gebiedsontwikkelaar kan hier op dan het beoogde vastgoed (laten) realiseren. Dit (mogelijk) met uitzondering van de gronden ten behoeve van de realisatie van de sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is dat de corporaties zelfstandig of in samenwerking met de gebiedsontwikkelaar de sociale woningbouw realiseren op het EHAD-terrein. De corporaties houden hierbij een eigen positie in de ontwikkeling en verwerving van de gronden. De grondrouting ten aanzien van de gronden voor woCom en/of Woonpartners is onderwerp van gesprek in de samenwerking met de winnende gebiedsontwikkelaar.

Deze partnerselectieprocedure heeft tot doel het sluiten van één samenwerkingsovereenkomst met één gebiedsontwikkelaar. De gemeente Helmond en de woningcorporaties woCom en Woonpartners gaan een langdurige samenwerking aan met de geselecteerde samenwerkingspartner, dit op basis van vertrouwen, transparantie en een gedeelde verantwoordelijkheid.

2.4 Belangrijke uitgangspunten voor ontwikkeling en realisatie EHAD-terrein

De volgende uitgangspunten zijn zeer belangrijk voor de gemeente en de woningcorporaties:

1. Het zo snel mogelijk starten met de bouw van woningen is cruciaal voor zowel de gemeente als de woningcorporaties. De gemeente en woningcorporaties willen de start van de bouw in 2028 met minimaal één blok sociale huurwoningen.
2. De aanleg van de openbare ruimte wordt op een later moment door de gemeente aanbesteed in afstemming met de gebiedsontwikkelaar (zie ook hierna).
3. In de grondprijzenbrief 2026 zijn de gemeentelijke grondprijzen vastgelegd, die als uitgangspunt dienen voor de verkoop van de ontwikkelvelden (zie ook hierna).
4. De ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen vindt plaats conform WoonST 2.0. (zie ook hierna).

2.4.1 Aanbestedingsplicht openbare ruimte

De realisatie van de openbare ruimte op het EHAD-terrein is aanbestedingsplichtig en valt daarmee buiten de scope van deze partnerselectieprocedure. De gemeente is de toekomstig eigenaar van de openbare ruimte. In de samenwerking met de gebiedsontwikkelaar worden op basis van het op te stellen masterplan, dat ook de buiten- en openbare ruimte omvat, afspraken gemaakt over de wijze van aanbesteden van de openbare ruimte.

2.4.2 Uitgangspunten realisatie en exploitatie buurt-/parkeerhub

De parkeeroplossing wordt geconcentreerd in de gebouwde parkeergarage. Er worden ook andere diensten aan gekoppeld, zodat deze functioneert als een buurt-/parkeerhub. De buurt-/parkeerhub faciliteert primair bewoners, bezoekers en bedrijven van het EHAD-terrein.

De volgende uitgangspunten zijn belangrijk voor de buurt-/parkeerhub:

- Parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.
- Dubbelgebruik mogelijk tussen werkfuncties en woonfuncties.
- Alternatieven op de privé auto, zoals gedeelde mobiliteit; de deelauto, deel(-bak)fietsen.
- De bestaande hal blijft bij voorkeur behouden. De parkeervoorziening wordt bij voorkeur bovenop de bestaande hal gerealiseerd.
- Via een hellingbaan naar het parkeerdek in de hub.
- Vanaf de parkeerverdieping heb je uitzicht op het buurthart.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat de buurt-/parkeerhub voor rekening en risico van de gebiedsontwikkelaar gerealiseerd wordt. De exploitatie wordt door de ontwikkelaar geregeld en al dan niet ondergebracht in één of meerdere verenigingen van eigenaars of bij een belegger. Mocht uit de haalbaarheidsstudie blijken, dat een dergelijke constructie vanwege financiële redenen aantoonbaar niet mogelijk blijkt, dan is de gemeente bereid te bezien in hoeverre zij hierin een rol kan spelen. Partijen voeren hierover dan het overleg. In deze partnerselectieprocedure is de wijze van realisatie en de exploitatie van de buurt-/parkeerhub expliciet onderdeel van gesprek in de dialoogronde van de selectiefase.

2.4.3 Uitgangspunten grondexploitatie

Voor het EHAD-terrein is een grondexploitatie (hierna: GREX) vastgesteld door de gemeenteraad. De GREX geeft inzicht in de benodigde publieke investeringen en de grondwaarde op basis van de voorgenomen programmering. Gegadigden conformeren zich met de aanmelding en aanbieding aan een minimale grondprijs van € 17.200.000,- excl. BTW, prijspeil 2026 voor de gehele opgave. Deze grondprijs is opgebouwd uit de volgende vier delen:

- 234 sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor een bedrag van € 5.800.000 excl. BTW;
- (Commerciële) voorzieningen voor een bedrag van € 0 excl. BTW;

- 431 parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening voor een bedrag van € -12.600.000 excl. BTW;
- 286 betaalbare en dure koop en dure huurwoningen een bedrag van € 24.000.000 excl. BTW.

Tijdens de haalbaarheidsstudie wordt het programma en het ontwerp uitgewerkt. De uiteindelijke grondprijs wordt bepaald na de ontwerpfase op basis van een Definitief ontwerp (DO) door een combinatie van taxatie en de alsdan geldende grondprijzenbrief (**bijlage 4**). Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen worden bepaald aan de hand van de alsdan geldende grondprijzenbrief.
- (Commerciële) voorzieningen worden residueel bepaald, waarbij de minimale grondprijs € 0 bedraagt (prijspeil 2026), die jaarlijks vanaf 1 januari 2027 wordt geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI-index, alle huishoudens 2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd of indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benaderd.
- Voor de betaalbare en dure koop en dure huurwoningen wordt de grondprijs residueel bepaald, waarbij de totale grondprijs van de gehele opgave minimaal € 17.200.000 bedraagt (excl. BTW, prijspeil 2026).~~gemiddelde grondprijs € 84.000 bedraagt (prijspeil 2026) die jaarlijks wordt geïndexeerd met een CPI index, zoals hiervoor weergegeven. Indien er in het plan meer of minder betaalbare en dure woningen worden gerealiseerd als zijn gehanteerd bij het tot stand komen van de grondwaarde van € excl. BTW, wordt de minimale grondprijs gecorrigeerd voor een bedrag van € 84.000 per woning.~~
- Indien er in het plan meer of minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd als gehanteerd bij het tot stand komen van de grondwaarde conform de beleidsregel parkeernomen, dan wordt de minimale grondprijs gecorrigeerd voor een bedrag van € 29.000 per parkeerplaats.
- Voor het bepalen van de residuele grondwaarden zullen taxateurs de volgende bijzondere uitgangspunten meekrijgen:
    - Het aantal en type woningen zoals zijn opgenomen in het DO;
    - De oppervlakte van de woningen en (commerciële) voorzieningen (BVO);
    - De vormfactor van de woningen en (commerciële) voorzieningen zoals opgenomen in het DO;
    - Overige uitgangspunten waaraan op basis van het DO aan moet worden voldaan.

  De overige factoren zullen door de taxateurs worden bepaald.

De taxatie wordt in opdracht van de gemeente door een onafhankelijke derde partij uitgevoerd.

De gemeente verkoopt de grond niet onder de taxatiewaarde en niet onder de minimale grondprijs.

2.4.4 Uitgangspunten sociale huurwoningen

De op het EHAD-terrein te realiseren sociale woningbouw vormt een essentieel en structurerend onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De corporaties treden hierbij op als ontwikkelende en realiserende partijen en zijn vanaf de initiatieffase integraal betrokken bij het ontwerp, de fasering en de besluitvorming omtrent de sociale huurwoningen. Binnen de samenwerking hebben de woningcorporaties een volwaardige rol als ontwikkelende en realiserende partijen voor het sociale woningbouwprogramma.

Ten minste 30% van het totale woningbouwprogramma voor het EHAD-terrein bestaat uit sociale huurwoningen, waarvan 10% voor woCom, 10% voor Woonpartners en 10% studentenhuisvesting. De sociale huurwoningen voor woCom en Woonpartners beslaan naar verwachting twee woonblokken van ongeveer 50 woningen per blok. De twee woonblokken worden solitair ontwikkeld, zonder inmenging van andere functies.

Een deel van de woningen is bestemd voor studentenhuisvesting hier is nog geen toekomstige eigenaar voor. Mogelijk kan de gebiedsontwikkelaar hier een rol in vervullen als exploitant, onder de voorwaarden dat volledig wordt voldaan aan de geldende sociale huurvoorwaarden en de eisen die van toepassing zijn op toegelaten instellingen. Mocht de studentenhuisvesting niet gerealiseerd kunnen worden, dan treden partijen in overleg om in plaats van de 10% studentenhuisvesting alsnog sociale huurwoningen te realiseren in opdracht van woCom dan wel in opdracht van Woonpartners.

Woonpartners en woCom hebben een inhoudelijke en sturende rol bij de verdere planvorming en uitwerking van de sociale huurwoningen. De woningen worden conform het Woningtype Gestapeld Compact (PMC-7 LLB) en conform de eisen van het concept WoonST (2.0) ontwikkeld en gerealiseerd (**bijlage 5**). Bij voorkeur worden de sociale huurwoningen als eerste gerealiseerd op het EHAD-terrein.

De in december 2025 tussen de gemeente Helmond en de woningcorporaties gesloten intentieovereenkomst wordt in de selectiefase vertrouwelijk gedeeld met de drie geselecteerde gebiedsontwikkelaars.

Het parkeren van de sociale huurwoningen vindt plaats in de collectieve buurt-/parkeerhub. De corporaties doen een bijdrage per parkeerplaats conform de dan geldende parkeernorm en de dan geldende grondprijzenbrief. In de samenwerking tussen partijen worden hierover nadere afspraken gemaakt.

2.4.5 Uitgangspunten milieu

Milieufactoren zoals geluid, luchtkwaliteit en trillingen worden binnen de planvorming niet uitsluitend beschouwd als randvoorwaarde, maar expliciet betrokken als ontwerpopgave.

De gebiedsontwikkelaar betrekt deze factoren vroegtijdig en integraal bij de stedenbouwkundige opzet, de positionering van functies en de inrichting van de buitenruimte. Dit vraagt om een ontwerpbenadering waarin wordt gestuurd op het realiseren van een gezond en kwalitatief woon- en leefklimaat.

De uitwerking vindt plaats in samenhang met de ruimtelijke structuur van het plan, waarbij onder meer oriëntatie van bebouwing, massaopbouw, functiemenging en inrichting van buitenruimten worden ingezet om milieubelasting te reduceren en leefkwaliteit te versterken.

De planvorming sluit aan op de gemeentelijke werkwijze, waarin via ontwerpend onderzoek en het verkennen van varianten wordt toegewerkt naar een passende balans tussen leefkwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en haalbaarheid.

3 Partnerselectieprocedure en de aanmelding

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 partnerselectie. 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.

Bij de inrichting van de procedure kan de Gemeente naar analogie aansluiting zoeken bij wetsartikelen en werkwijzen die in het aanbestedingsrecht worden gehanteerd, zonder daarmee te beogen de Aanbestedingswet 2012 integraal van toepassing te verklaren op de partnerselectieprocedure.

3.2 Planning

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

De belangrijkste mijlpalen zijn ook hieronder opgenomen.

Voorselectiefase	**Datum/Tijdstip**
Publicatie voorselectiedocument	14 oktober 2026
Uiterlijk aanmelden plenaire startbijeenkomst	30 oktober 2026 – 18.00 uur
Plenaire startbijeenkomst	12 november 2026 – 14.00 uur tot 15.30 uur
Sluitingstermijn voor indienen vragen	17 november 2026 om 13.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	27 november 2026
Sluitingstermijn voor aanmelding geïnteresseerden	11 december 2026 om 13.00 uur
Bekendmaking selectie maximaal drie geïnteresseerden	uiterlijk 20 januari 2027
Kort-geding termijn 7 dagen	27 januari 2027

De planning van de selectiefase wordt definitief gemaakt bij de start hiervan. Deze is mede afhankelijk van de definitieve bekendmakingsdatum van de selectiefase. De voorlopige planning is als volgt:

Selectiefase (globale/voorlopige planning)	**Datum/Tijdstip**
Publicatie selectiedocument	28 januari 2027
Sluitingstermijn voor indienen vragen	12 februari 2027 – 13.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	26 februari 2027
Locatie-/inspiratiebezoek	In de week van 1 maart 2026
Sluitingstermijn voor indienen dialoogdocument 1	19 maart 2027
Dialoogronde 1	In de week van 29 maart 2027
Publicatie nota van inlichtingen dialoogronde 1	16 april 2027
Sluitingstermijn voor indienen aanbieding	7 mei 2027 – 13.00 uur
Bekendmaking toewijzingsbesluit	uiterlijk 16 juni 2027
Kort-geding termijn 20 dagen	6 juli 2027

3.3 Plenaire startbijeenkomst

Aan het begin van de voorselectiefase vindt een fysieke plenaire startbijeenkomst plaats voor geïnteresseerden. Deze startbijeenkomst is optioneel en vindt plaats in het Huis voor de Stad in Helmond. Het is niet mogelijk om de startbijeenkomst digitaal bij te wonen. Tijdens de startbijeenkomst lichten de gemeente Helmond en de woningcorporaties de opgave voor het EHAD-terrein toe. De presentatie wordt na de bijeenkomst gedeeld via TenderNed. Het bijwonen van de startbijeenkomst is niet verplicht voor het doen van een aanmelding.

Voor de startbijeenkomst kunnen geïnteresseerden zich met hun team aanmelden via TenderNed (conform bovenstaande planning) door middel van het sturen van een bericht via de 'Berichtenmodule'. Uit dit bericht maakt de gemeente graag op met hoeveel personen de geïnteresseerde komt en namens welke organisatie(s).

3.4 Aanmeldingsdatum en - tijdstip

De uiterste aanmeldingsdatum inclusief het daarbij behorende tijdstip is opgenomen in TenderNed. De aanmeldingen worden gedaan via de digitale kluis van TenderNed.

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

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

3.5 De aanmelding

Degene die een aanmelding doet, stemt onverkort in met de bepalingen, voorwaarden en procedure zoals beschreven in deze voorselectieleidraad incl. bijlagen.

Het aanmeldingsformulier en/of volmacht wordt rechtsgeldig ondertekend door de degenen (natuurlijke personen en/of rechtspersonen) die betrokken zijn bij de aanmelding. Welke ondernemingen dit zijn is toegelicht in paragraaf 4.1. Wat onder rechtsgeldige ondertekening wordt verstaan in beschreven in paragraaf 3.6.

De digitale aanmelding in TenderNed bestaat uit:

- Het aanmeldingsformulier in **Bijlage 6**
- *- indien van toepassing-* een volmacht
- Een ingevulde **Bijlage 7** Referentieformulier inclusief toelichting

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

3.6 Rechtsgeldige ondertekening

Aan de hand van het uittreksel (of uittreksels) uit het handels-of beroepsregister (in Nederland is dit een uittreksel Kamer van Koophandel) controleert de gemeente Helmond de rechtsgeldige ondertekening van de Algemene verklaring, volmacht en/of het aanmeldingsformulier.
Dit betekent dat de natuurlijk persoon die ondertekent, in het ingediende uittreksel moet staan! Staat er een rechtspersoon als bestuurder van de onderneming vermeldt, dan zal ook het uittreksel van deze rechtspersoon aangeleverd moeten worden totdat de natuurlijk persoon vermeld wordt. Zo kan het zijn dat een hele ‘hiërarchie van uittreksels’ ingediend moet worden.

Rechtsgeldig ondertekend houdt in dat de persoon (of personen!) die ondertekent in het handelsregister moet zijn ingeschreven als vertegenwoordigingsbevoegde van de onderneming.
Wanneer in het handelsregister is opgenomen dat twee of meer personen slechts gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd zijn, zal de ondertekening ook door die twee of meer personen moeten plaatsvinden. Wanneer er bij de bevoegdheid tot het vertegenwoordigen van de onderneming beperkingen zijn opgenomen moet daar rekening mee gehouden worden.

3.7 Aanmelding door Russische entiteiten

De gemeente Helmond wijst potentieel geïnteresseerden op de Circulaire ‘Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen’ van het Ministerie van Economische Zaken van 20 mei 2022, kenmerk CE-MC / 22156112 naar aanleiding van Verordening EU 2022/576 zie hiervoor https://www.pianoo.nl/sites/default/files/media/documents/2022-07/aangepaste_circulaire_sanctiepakket_rusland_voor_overheidsaanbestedingen-22juli2022_0.pdf

Conform deze Verordening en circulaire mogen er geen opgaven gegund meer worden aan Russische partijen. Dit geldt ook voor opdrachten waarbij een Russische partij voor meer dan 10% deelneemt in het contract als onderaannemer of (toe)leverancier.

Indien een geïnteresseerde een Russische partij is dan wel voornemens is een Russische partij als onderaannemer in te zetten of gebruik te maken van een Russische (toe)leverancier die voor meer dan 10% deelneemt in de overeenkomst dan wordt de aanmelding terzijde gelegd en wordt geïnteresseerde uitgesloten van verdere deelname tenzij een van de uitzonderingen zoals opgenomen in de circulaire aantoonbaar van toepassing is.

Voor meer informatie verwijst de gemeente Helmond naar de inhoud van de circulaire. Ook kan geïnteresseerde voor meer informatie terecht bij het Sanctieloket Rusland van de RVO. Daar vindt is ook de Sanctielijst Rusland gepubliceerd. Zie hiertoe: Sanctieloket Rusland (rvo.nl).

Dit sanctiepakket is onderhevig aan wijzigingen. Het kan dan ook zijn dat dit sanctiepakket wijzigt tijdens de partnerselectiesprocedure en/of tijdens de looptijd van de overeenkomst en daarmee van invloed is op de uit te voeren opgave.

Door aan te melden geeft geïnteresseerde aan van bovenstaande op de hoogte te zijn.

3.8 Opening van de aanmeldingen

De opening van de digitale aanmeldingen geschiedt via de digitale kluis van TenderNed. Van de opening ontvangen alle geïnteresseerden via TenderNed een automatisch gegenereerd proces-verbaal van opening waarin de namen van de geïnteresseerden zijn opgenomen.

3.9 Kosten aanmelding

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

4 Voorwaarden en voorschriften

4.1 Hoedanigheid van de geïnteresseerde en het aanmeldingsformulier

Een geïnteresseerde ondernemer kan in één van de volgende hoedanigheden deelnemen aan deze partnerselectieprocedure:

i. **Zelfstandig**; dit is de rechtspersoon of de natuurlijke persoon die zelfstandig een aanmelding doet voor de opgave en zelfstandig zorg draagt en hoofdelijk aansprakelijk is voor de juiste uitvoering van de opgave, zonder inzet van onderaannemers en zonder medewerking van andere ondernemers.
ii. **Samenwerkingsverband**: dit is een, voor de gelegenheid aangegaan, samenwerkingsverband (ook wel genoemd combinatie, consortium of joint venture) van rechtspersonen en/of natuurlijk personen die gezamenlijk de aanmelding doen en waarbij iedere deelnemer aan het samenwerkingsverband hoofdelijk aansprakelijk is voor de juiste uitvoering van de opgave.
iii. **Hoofdaannemer**: dit is de rechtspersoon of natuurlijk persoon die een aanmelding doet en gebruik maakt van één of meerdere onderaannemers. Alleen de hoofdaannemer is hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste uitvoering van de opgave. De hoofdaannemer is ingeval van gunning de enige contractuele wederpartij van gemeente Helmond. Met de onderaannemers heeft de gemeente Helmond geen enkele contractuele relatie, tenzij anders bepaald in de overeenkomst. Indien een holding een aanmelding doet, terwijl de werkzaamheden worden uitgevoerd door een werkmaatschappij is de holding de hoofdaannemer en de werkmaatschappij een onderaannemer.

De hoedanigheid van de geïnteresseerde geldt gedurende de gehele partnerselectieprocedure.

Ad i Zelfstandig
In geval van een zelfstandige aanmelding voldoet de betreffende rechtspersoon of natuurlijk persoon aan alle gestelde geschiktheidseisen en niet te verkeren in de uitsluitingsomstandigheden. Om dit aan te tonen wordt het aanmeldingsformulier ingevuld en ingediend door de geïnteresseerde die zelfstandig inschrijft.

Ad ii Samenwerkingsverband
Een samenwerkingsverband, ook wel genoemd een “combinatie, consortium of joint venture” is een, voor de gelegenheid aangegane, samenwerking van rechtspersonen en/of natuurlijk personen die gezamenlijk één aanmelding doen. Voor een aanmelding als samenwerkingsverband gelden de volgende regels:

- Eén deelnemer (dit is de penvoerder) doet de aanmelding voor het gehele samenwerkingsverband en zorgt dat van elke deelnemer een eigen aanmeldingsformulier is ingevuld en ingediend.
- De penvoerder is degene die namens het samenwerkingsverband met de gemeente Helmond communiceert over de partnerselectie. De penvoerder moet hiervoor genoeg bevoegdheid hebben van de overige deelnemers van het samenwerkingsverband (bijvoorbeeld een volmacht).
- Een deelnemer aan het samenwerkingsverband mag niet ook op een andere manier een aanmelding doen, zie paragraaf 4.2.
- Door de gemeente Helmond worden geen specifieke eisen gesteld met betrekking tot de rechtsvorm van het samenwerkingsverband waarmee, in geval van gunning, een overeenkomst wordt gesloten. Wel geldt dat alle deelnemers afzonderlijk, volledig en hoofdelijk instaan voor de juiste en tijdige nakoming van alle plichten die voortkomen uit en samenhangen met de overeenkomst.
- De samenstelling van de combinatie verandert niet meer na uw aanmelding.

Ad iii Hoofdaannemer
De hoofdaannemer vult het aanmeldingsformulier in en daarin een opgaaf te doen van zijn:

1. onderaannemers op wie hij geen beroep doet; en
2. derde partijen op wie hij een beroep doet.

Ad 1. De geïnteresseerde (hoofdaannemer) is voornemens een onderaannemer in te zetten bij de uitvoering van onderhavige opgave. Onder een onderaannemer wordt verstaan, een derde partij, zijnde een andere rechtspersoon of een natuurlijk persoon dan de geïnteresseerde, die een deel van de opgave (werkzaamheden of diensten al dan niet in combinatie met het leveren van goederen) in onderaanneming zal gaan uitvoeren. Een derde partij die alleen goederen levert zonder een deel van de opgave (werkzaamheden of diensten) uit te voeren is een toeleverancier en geen onderaannemer. Van een onderaannemer als bedoeld in dit Ad 1 moet, net als de hoofdaannemer (geïnteresseerde) een aanmeldingsformulier ingevuld en ingediend worden. Op eerste verzoek van de gemeente Helmond dient geïnteresseerde een Verklaring beschikbaarheid middelen derden: technisch (**bijlage 8**) in te dienen. Deze geldt als bewijsstuk dat geïnteresseerde, in geval van gunning van de opgave, daadwerkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opgave noodzakelijke middelen van de onderaannemer.

Ad 2. De geïnteresseerde (hoofdaannemer) beroept zich voor wat betreft de financiële-en economische draagkracht of de technische bekwaamheid op een derde partij (een andere entiteit), zijnde een andere

rechtspersoon of een natuurlijk persoon dan de geïnteresseerde, teneinde te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen en/of selectiecriteria. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer de referentieopdracht niet of niet geheel door alleen de geïnteresseerde is uitgevoerd, maar geheel door de derde partij of in samenwerking met een derde partij. Deze derde partij dient in dat geval bij de uitvoering van de opgave van de gemeente Helmond ingezet te kunnen worden als onderaannemer. Van een onderaannemer als bedoeld in dit Ad 2 moet, net als de hoofdaannemer (geïnteresseerde) een aanmeldingsformulier ingevuld en ingediend worden. Op eerste verzoek van de gemeente Helmond dient geïnteresseerde bij een beroep op de financiële- en economisch draagkracht of de technische bekwaamheid een Verklaring beschikbaarheid middelen derden: financieel (**bijlage 8**) respectievelijk een Verklaring beschikbaarheid middelen derden: technisch (**bijlage 9**) in te dienen. Deze geldt als bewijsstuk dat geïnteresseerde, in geval van gunning van de opgave, daadwerkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opgave noodzakelijke middelen van de in te zetten derden.

4.2 Aantal aanmeldingen per onderneming

Een ondernemer mag maximaal bij **één** aanmelding betrokken zijn in de hoedanigheid van:
- zelfstandige geïnteresseerde;
- deelnemer aan het samenwerkingsverband;
- hoofdaannemer;
- onderaannemer.

Als de gemeente Helmond constateert dat een aanmelding is gedaan in strijd met het hiervoor genoemde, dan geldt het bepaalde in paragraaf 4.4.

Indien een geïnteresseerde deel uitmaakt van een groep in de zin van artikel 2:24 sub b BW (Burgerlijk Wetboek) mogen slechts meerdere ondernemingen binnen de groep een aanmelding doen in een van de hierboven genoemde hoedanigheden, indien zij – op verzoek van de gemeente Helmond – kunnen aantonen dat zij ieder de aanmelding onafhankelijk van de andere geïnteresseerde (die deel uit maakt van dezelfde groep) hebben opgesteld, en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Kan dit niet door één van de betreffende geïnteresseerden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot de betreffende groep behorende geïnteresseerden.

4.3 Nota van Inlichtingen

Alle potentieel geïnteresseerden wordt verzocht om deze voorselectieleidraad 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 potentieel geïnteresseerden een redelijke termijn te geven eventuele aanpassingen te verwerken.

Alle vragen en opmerkingen die binnen de hiervoor genoemde termijn worden aangereikt, worden (geanonimiseerd) middels één of meerdere nota's van inlichtingen beantwoord. De nota van inlichtingen wordt conform de planning beschikbaar gesteld op TenderNed. In geval van tegenstrijdigheden tussen de voorselectieleidraad en de nota('s) van inlichtingen geldt het bepaalde in de nota('s) 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 potentieel geïnteresseerde van mening is dat de reactie van de gemeente, woCom of 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 voorselectieleidraad. 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. Tevens wordt verzocht een kopie van de betekende dagvaarding te sturen via de berichtenmodule in TenderNed.

4.4 Ongeldige aanmelding, omissie of geringe fout

Een aanmelding wordt ongeldig verklaard en komt als gevolg daarvan niet meer in aanmerking voor selectie en gunning wanneer:
- de aanmelding niet tijdig is ingediend op de wijze zoals voorgeschreven in deze voorselectieleidraad;

- de aanmelding niet voldoet aan alle door de gemeente, woCom en Woonpartners gestelde voorwaarden en eisen als opgenomen in deze voorselectieleidraad;
- de aanmelding 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.

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

4.5 Vertrouwelijkheid aanmelding

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

4.6 Taal

De voertaal tijdens de gehele partnerselectieprocedure is Nederlands, zowel in woord als geschrift. De aanmelding 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.

4.7 Voorbehouden

De gemeente Helmond behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor om **vóór definitieve selectie**:

- 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 selectie in te trekken en/of te herzien.

4.8 Bepalingen voor belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden

Geïnteresseerde 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 aanmelding garandeert geïnteresseerde aan alle verplichtingen ten aanzien van de bepalingen voor belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland te voldoen.

5 Beoordeling, gunningsbeslissing, klachten en geschillen

5.1 Beoordeling aanmeldingen

De beoordeling vindt plaats in vijf van elkaar onderscheiden en opeenvolgende stappen:
1. Controleren of de aanmeldingen voldoen aan de voorschriften van deze partnerselectieprocedure.
2. Vaststellen van eventuele uitsluitingsgronden.
3. Beoordelen van de geschiktheid van geïnteresseerde.
4. Beoordelen van de aanmeldingen aan de hand van de voorselectiecriteria.
5. Vaststellen welke drie geïnteresseerden geselecteerd en uitgenodigd worden om deel te nemen aan de selectiefase om een aanbieding te doen.

Bij de beoordeling van iedere stap kan een ongeldigheid worden vastgesteld waarvoor het bepaalde in paragraaf 4.4 van deze voorselectieleidraad geldt.

De beoordeling van stap 1 en 2 wordt gedaan door Gloudemans.

De beoordeling van stap 3, 4 en 5 wordt gedaan door een beoordelingscommissie van deskundigen die werkzaam zijn voor en/of bij gemeente Helmond, aangevuld met de projectleiders van de woningcorporaties 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 aanmeldingen voldoen aan de voorschriften van deze procedure
Aanmeldingen moeten alle documenten bevatten als genoemd in paragraaf 3.5 en voldoen aan alle voorschriften in deze voorselectieleidraad.

Stap 2 Vaststellen van eventuele uitsluitingsgronden
Van de aanmeldingen die niet op grond van de controle op het gestelde in stap 1 terzijde zijn gelegd, wordt aan de hand van het aanmeldingsformulier vastgesteld of de in deze voorselectieleidraad vermelde uitsluitingsgronden aan de orde zijn.

De gemeente Helmond sluit iedere geïnteresseerde waarop één of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, uit van selectie.

In het geval op één of meer deelnemers van het samenwerkingsverband één of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, leidt dit tot uitsluiting van de betreffende deelnemer c.q. betreffende leden en daarmee tot uitsluiting van gunning van de opgave aan het gehele samenwerkingsverband.

In het geval op één of meer derden, waarop geïnteresseerde in het kader van deze partnerselectiesprocedure een beroep doet om te voldoen aan de geschiktheidseisen of voorselectiecriteria en/of op de reeds bekende onderaannemers die worden ingezet, één of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, leidt dit tot uitsluiting van de betreffende derde(n) of onderaannemer en wordt de betreffende derde(n) of onderaannemer vervangen.

Stap 3 Beoordelen geschiktheid van de geïnteresseerden
Als op basis van voorgaande stap geen uitsluitingsgronden zijn vastgesteld, wordt aan de hand van het ingevulde Referentieformulier door de beoordelingscommissie beoordeeld of de geïnteresseerde voldoet aan de geschiktheidseisen.

Stap 4 Beoordelen van de aanmeldingen aan de hand van de voorselectiecriteria
Indien na de beoordeling van stap 1 tot en met 3 meer dan drie geïnteresseerden overblijven vindt de beoordeling volgens stap 4 plaats. De aanmeldingen worden door de beoordelingscommissie verder beoordeeld aan de hand van de voorselectiecriteria.

Ieder lid van de beoordelingscommissie doet een individuele beoordeling per aanmelding en per selectiecriterium. Na de individuele beoordeling vindt een plenaire sessie plaats met alle beoordelaars waarin de scoreresultaten

worden geëvalueerd. De uiteindelijke score per selectiecriterium vindt plaats volgens het consensusmodel, waarbij de beoordelingscommissie met één stem spreekt en dus per selectiecriterium tot één gezamenlijk oordeel komt. Bij ontbreken van consensus wordt de definitieve score bij meerderheid van stemmen bepaald.

Stap 5 Vaststellen welke drie geïnteresseerden geselecteerd en uitgenodigd worden om deel te nemen aan de selectiefase en een aanbieding te doen
Aan de hand van de beoordeling van stap 4 worden de drie geïnteresseerden met de hoogste score op de voorselectiecriteria geselecteerd om deel te nemen aan de selectiefase.

Indien na de beoordeling van de voorselectiecriteria meer dan drie geïnteresseerden eindigen op de eerste tot en met de derde plaats vanwege een gelijke score, dan bepaalt van de hoogste score op selectiecriterium programma wie van de gelijkscorenden op de eerste tot en met de derde plaats eindigen. In het geval er dan nog steeds gelijkscorenden zijn dan bepaalt de hoogste score op selectiecriterium identiteit gebied wie van de alsdan gelijkscorenden op de derde plaats eindigt.

In het geval de scores van de betreffende geïnteresseerden op alle voornoemde voorselectiecriteria gelijk zijn, zal een loting bepalen welke geïnteresseerden geselecteerd worden voor de selectiefase en in aanmerking komen voor een uitnodiging voor het indienen van een aanbieding. Geïnteresseerden worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.

Selectie vindt plaats onder voorbehoud van ontvangst van de vereiste bewijsstukken als genoemd in paragraaf 4.1.

5.2 Selectiebeslissing

De afgewezen geïnteresseerden en de geselecteerde geïnteresseerden worden gelijktijdig van het selectiebesluit via TenderNed in kennis gesteld. De gemeente Helmond zal de afgewezen geïnteresseerden de reden van afwijzing nader motiveren.

Er is sprake van definitieve selectie indien:
- Binnen 7 kalenderdagen na het verzenden van de mededeling van de selectiebeslissing geen van de afgewezen geïnteresseerden bezwaar heeft gemaakt tegen deze selectiebeslissing door het laten betekenen van een (kort-geding) dagvaarding bij de gemeente Helmond (en een kopie via de berichtenmodule in TenderNed). Na deze 7 dagen termijn vervalt het recht om bezwaar te maken tegen de selectiebeslissing; en
- De geselecteerde na verzoek van de gemeente Helmond de vereiste bewijsstukken heeft ingediend aangaande hetgeen is verklaard in het aanmeldingsformulier.

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

5.3 Toepasselijk recht en geschillen

Op zowel deze partnerselectieprocedure als de te sluiten overeenkomst 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.

6 Voorselectie

Dit hoofdstuk beschrijft de eisen waaraan partijen dienen te voldoen en de voorselectiecriteria op basis waarvan de aanmeldingen worden beoordeeld.

6.1 Geschiktheidseisen

6.1.1 Ervaring (knock-out)

In het kader van de technische bekwaamheid wordt de ervaring van geïnteresseerde beoordeeld op basis van **één of twee door hen in te dienen referentieproject(en)**. Voor de beschrijving van de ervaring gebruikt geïnteresseerde het referentieformulier, dat is opgenomen in **bijlage 7**. Dit formulier geldt als bewijsstuk voor het voldoen aan het gestelde in deze paragraaf en **wordt tegelijk met de aanmelding ingediend.** Op het referentieformulier dient de geïnteresseerde aan te geven aan welke van de vijf gestelde eisen hij met het betreffende referentieproject voldoet. Als een geïnteresseerde twee referentieprojecten indient, dan dient hij ook twee referentieformulieren in te dienen.

De ervaringseis is een eis, die wordt op de volgende onderdelen beoordeeld:

Geïnteresseerde heeft in de afgelopen vijf jaar (sinds mei 2021) aantoonbare ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (laten) realiseren van een grootschalig (binnen)stedelijk woongebied (binnen de bebouwde kom). Waarbij:

1. de geïnteresseerde de rol van **gebiedsontwikkelaar** heeft/had, waaronder verstaan wordt dat hij op risico eindverantwoordelijk was voor het (mede) bepalen/uitdenken van het volledige concept van de gebiedsontwikkeling, de planuitwerking van de gebiedsontwikkeling en het (laten) realiseren hiervan;
2. minimaal één fase van het woongebied is gerealiseerd en opgeleverd (sleuteloverdracht aan de eindgebruikers heeft plaatsgevonden) na april 2021;
3. het stedelijk woongebied (de gebiedsontwikkeling) in totaliteit minimaal 300 woningen betreft, waarvan meer dan 150 gestapelde woningen;
4. minimaal 30 sociale huurwoningen in opdracht van **een toegelaten instelling** (een woningcorporatie) zijn of worden gerealiseerd als onderdeel van het woonprogramma;
5. het een gebiedsontwikkeling betreft met een gemengd programma, dat wil zeggen dat er naast woningen ook maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen gerealiseerd zijn/worden in het gebied.

N.B.:

- Onder een '**gebiedsontwikkelaar**' wordt verstaan een onderneming, die verantwoordelijk is en aantoonbare ervaring heeft met het aansturen van het totale proces van een gebiedsontwikkeling van initiatief tot en met uitvoering en beheer. Het gaat om het complete gebied en niet alleen om het ontwikkelen en realiseren van het vastgoed. Placemaking, communitybuilding en gebiedsbranding maken hier onderdeel van uit. Evenals het samenwerken met overheden, woningcorporaties, investeerders, beleggers, ondernemers, omwonenden, bewoners en alle overige stakeholders om een nieuw gebied te maken. De gebiedsontwikkelaar bepaalt mede de identiteit/het DNA van het gebied en is in staat om financiële en procesmatige risico's te managen en te beheersen gedurende het hele proces van de gebiedsontwikkeling.
- Onder een '**toegelaten instelling**' wordt verstaan een vereniging of stichting die voldoet aan het bepaalde in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen bouwt, verhuurt en beheert en onder toezicht staat van de Autoriteit Woningcorporaties.

Let op: als een geïnteresseerde geselecteerd wordt voor de selectiefase, dan wordt er in de selectiefase een bezoek gebracht aan het door hem ingediende referentieproject voor de voorselectiecriteria uit onderstaande paragraaf.

Indien het door een geïnteresseerde ingediende referentieproject niet voldoet aan één of meer van de eisen of beide referentieprojecten gezamenlijk niet voldoen aan één of meer van de eisen, dan wordt de aanmelding van de betreffende geïnteresseerde direct uitgesloten van verdere deelname aan de partnerselectieprocedure.

6.2 Voorselectiecriteria

Indien na de beoordeling van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, overigens onder voorbehoud van de nog op te vragen bewijsstukken, sprake is van meer dan drie geïnteresseerden die in aanmerking komen voor de

selectiefase, dan zullen de gemeente Helmond en de woningcorporaties het aantal geïnteresseerden terugbrengen naar drie. Dit wordt gedaan door middel van een beoordeling op onderstaande voorselectiecriteria.

Let op! Als een geïnteresseerde twee referentieprojecten indient om te voldoen aan de geschiktheidseisen, dan dient de geïnteresseerde op het referentieformulier aan te geven welk referentieproject beoordeeld moet worden op basis van onderstaande voorselectiecriteria. Slechts één van de twee referentieprojecten wordt betrokken in de inhoudelijke beoordeling van de voorselectiecriteria.

Voor het antwoord op het in de voorselectiecriteria gevraagde maakt u gebruik van het formulier uit **bijlage 7**. Daarnaast is er nog ruimte voor een aanvullende toelichting van maximaal 4 A4 inclusief afbeeldingen.

Als het aangeleverde referentieproject invulling geeft aan onderstaande zaken, dan heeft dit meerwaarde voor de gemeente, woCom en Woonpartners. Het betreft dan namelijk een referentieproject met kenmerken, die vergelijkbaar zijn aan de (complexiteit van de) opgave voor het EHAD-terrein. Een geïnteresseerde kan hiermee punten scoren.

Programma
Het ingediende referentieproject geeft blijk van:
1. een complexe grootschalige (binnen)stedelijke ontwikkeling (binnen de bebouwde kom) van meer dan 400 woningen met een hoge dichtheid en een gemengd programma;
2. een gemengd programma, dat één of meerdere commerciële en/of maatschappelijke levendige plinten omvat, waarbij de gebiedsontwikkelaar verantwoordelijk is/was voor de programmering en de exploitatie hiervan;
3. een gemengd programma, dat een stedelijk werk- en maakmilieu omvat;
4. een gemengd programma, waarbij een collectieve gebouwde voorziening is gerealiseerd voor parkeren (parkeren voor bewoners, bezoeker, ondernemers en andere gebruikers), bij voorkeur in de vorm van een buurt-/parkeerhub;
5. een overwegend groene en overwegend autoluwe openbare ruimte;
6. ervaring met hoogbouw van 70 meter of hoger.

Identiteit gebied
Het ingediende referentieproject geeft blijk van:
7. community building, placemaking en gebiedsbranding door de gebiedsontwikkelaar;
8. het feit dat de gebiedsontwikkelaar de identiteit/het DNA van het gebied als onderdeel van de opgave heeft vormgegeven;
9. stakeholdermanagement en -participatie onder verantwoordelijkheid van de gebiedsontwikkelaar.

Samenwerking
Het ingediende referentieproject geeft blijk van:
10. een langjarige samenwerking (meer dan vijf jaar) van de gebiedsontwikkelaar met een gemeente en een woningcorporatie;
11. de gebiedsontwikkelaar is vanaf de initiatieffase als partner geselecteerd of betrokken.

Energie, duurzaamheid en milieu
Het ingediende referentieproject geeft blijk van:
12. een innovatief concept op het gebied van duurzaamheid;
13. netbewust bouwen en/of maatregelen in verband met een beperkte energiecapaciteit op het middenspanningsnet (denk aan: reduceren piekverbruik, flexibele netaansluiting (non-firm ATO) en congestieverzachters) en de samenwerking met de netbeheerder;
14. een integrale benadering van milieufactoren, waaronder geluid en luchtkwaliteit, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

6.2.1 Beoordeling en puntentoekenning referentie

Het voor de beoordeling van de voorselectiecriteria door de geïnteresseerde gekozen referentieproject wordt beoordeeld aan de hand van bovenstaande voorselectiecriteria. Het maximale aantal te behalen punten per voorselectiecriterium is weergegeven in onderstaande tabel.

Voorselectiecriterium:	Maximaal te behalen punten:
1. Programma	35
2. Identiteit gebied	35
3. Samenwerking	20
4. Energie, duurzaamheid en milieu	10
TOTAAL	**100**

Het maximaal aantal te behalen punten voor de voorselectiecriteria komt conform de bovenstaande tabel uit op 100 punten.

De voorselectiecriteria worden aan de hand van onderstaande beoordelingsniveaus ‘onvoldoende’, ‘voldoende’, ‘ruim voldoende’, ‘goed’ en ‘heel goed’ beoordeeld. Een referentieproject wordt beter beoordeeld naarmate dit aan meer van de benoemde wensen invulling geeft én het referentieproject een (kwalitatief en/of kwantitatief) betere invulling geeft aan de benoemde wensen. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een integrale afweging van de inhoudelijke kwaliteit van het referentieproject voor het betreffende voorselectiecriterium. De beoordelingscommissie, zoals genoemd in paragraaf 5.1, komt binnen de kaders van deze systematiek tot een eigen en professionele beoordeling van de voorselectiecriteria.

De puntenwaardering per voorselectiecriterium is als volgt:

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten per criterium		
		1. Programma 2. Identiteit gebied Energie	3. Samen-werking	4. Energie, duurzaamheid en milieu
Heel goed	Het onderdeel van het referentieproject sluit heel goed aan bij het voorselectiecriterium. De wensen van het voorselectiecriterium worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	35	20	10
Goed	Het onderdeel van het referentieproject sluit goed aan bij het voorselectiecriterium. De wensen van het voorselectiecriterium worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	26,25	15	7,5
Ruim voldoende	Het onderdeel van het referentieproject sluit ruim voldoende aan bij het voorselectiecriterium. De wensen van het voorselectiecriterium worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	17,5	10	5
Voldoende	Het onderdeel van het referentieproject sluit voldoende c.q. in redelijke mate aan bij het voorselectiecriterium. De wensen van het voorselectiecriterium worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	8,75	5	2,5
Onvoldoende	Het onderdeel van het referentieproject sluit niet of onvoldoende aan bij het voorselectiecriterium. De wensen van het voorselectiecriterium worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5 of lager.	0	0	0

6.2.2 Financieel economische draagkracht

Controleverklaring
Geïnteresseerde is financieel en economisch draagkrachtig om de opgave met goed resultaat te kunnen uitvoeren. Geïnteresseerde toont zijn financiële- en economische draagkracht aan door middel van een controleverklaring

met goedkeurende strekking betreffende de jaarrekening over het meest recente afgesloten boekjaar. Deze controleverklaring mag géén zogenaamde continuïteitsparagraaf (d.w.z. een verplichte toelichtende paragraaf in de jaarrekening) bevatten, waaruit een ernstige onzekerheid omtrent de continuïteit blijkt. Het is verder niet nodig om jaarrekeningen, jaarverslagen etc. als bewijsstukken toe te voegen.

Indien geïnteresseerde niet verplicht is een accountantscontrole uit te laten voeren omdat zijn onderneming als 'kleine rechtspersoon (kleine onderneming)' of als 'micro-rechtspersoon (micro-onderneming)' - in Nederland in de zin van afdeling 11 van titel 9 Burgerlijk Wetboek Boek 2 - wordt aangemerkt, dan geldt dat een beoordelings- of samenstellingsverklaring over het meest recent afgesloten boekjaar volstaat. Deze beoordelings- of samenstellingsverklaring mag géén zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten.

De geïnteresseerde, die de gemeente Helmond voornemens is om uit te nodigen om deel te nemen aan de selectiefase levert op een daartoe strekkend verzoek van de gemeente het bovengenoemde bewijsstuk in. Indien geïnteresseerde zich beroept op de financieel-economisch draagkracht van een derde om te voldoen aan het bepaalde in deze paragraaf geldt het bepaalde in paragraaf 4.1 van deze voorselectieleidraad en dient het bewijsstuk ook de Verklaring beschikbaarheid middelen derden; financieel in **bijlage 8** ingediend te worden na verzoek daartoe door de gemeente Helmond.

6.3 Verplichte uitsluitingsgronden in het aanmeldingsformulier

Met het invullen van het aanmeldingsformulier en het referentieformulier verklaart de zelfstandig geïnteresseerde, de penvoerder (namens) het samenwerkingsverband of de hoofdaannemer (mede namens zijn onderaannemers) niet te verkeren in de uitsluitingsomstandigheden en te voldoen aan de geschiktheidseisen.

Met het invullen en ondertekenen van het aanmeldingsformulier wordt verklaard dat de betreffende rechtspersoon (of natuurlijk persoon) niet in de verplichte uitsluitingsomstandigheden verkeert die betrekking heeft op:

- Een eventueel strafrechtelijke onherroepelijke veroordeling van het bestuurs- leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de onderneming die inschrijft of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft;

en

- Een eventueel onherroepelijk en bindende rechterlijke of administratieve beslissing dat de onderneming niet voldoet aan zijn verplichting tot betaling van de belastingen of sociale zekerheidspremies.

7 De selectiefase

Met uitnodiging voor de selectiefase en de publicatie van de definitieve selectieleidraad aan de drie geselecteerde gegadigden wordt de inhoud hiervan, waaronder de planning voor de selectiefase, nader gespecificeerd en definitief gemaakt. Op ondergeschikte onderdelen kan de selectieleidraad door de gemeente en de woningcorporaties gewijzigd worden ten opzichte van de conceptversie, die bij deze voorselectieleidraad is gevoegd als **bijlage 10**.

Het concept van de samenwerkingsovereenkomst vormt een bijlage bij de definitieve selectieleidraad en wordt bij de publicatie van de definitieve selectieleidraad gedeeld met de geselecteerde gegadigden.

Bijlagen

Bijlagen bij deze voorselectieleidraad:

Bijlage 1.	Resultaten marktconsultatie EHAD-terrein Helmond d.d. 21 augustus 2025
Bijlage 2.	Stedenbouwkundig plan d.d. 17 april 2025
Bijlage 3.	Ontwikkelperspectief centrum+ Helmond 2040
Bijlage 4.	Grondprijzenbrief 2026
Bijlage 5.	Programma van eisen Woonpartners en woCom o.b.v. WoonST (2.0) d.d. 19 november 2025
Bijlage 6.	Aanmeldingsformulier
Bijlage 7.	Referentieformulier
Bijlage 8.	Verklaring beschikbaarheid middelen derden financieel – op verzoek-
Bijlage 9.	Verklaring beschikbaarheid middelen derden technisch – op verzoek-
Bijlage 10.	Concept selectieleidraad