

Selectieprocedure

Coöperatieve woonvorm | Landhuis Nesselande

Gemeente Rotterdam

Selectieleidraad

Projectnummer: GVW-2026-01

Publicatiedatum: 5 november 2026

Status: Definitief

Colofon

Gemeente Rotterdam
Bestuurs- en Concernondersteuning
Afdeling Inkoop en Aanbestedingszaken

Inhoudsopgave

Begripsbepaling 5

1 Inleiding 9
- 1.1 Algemeen 9
- 1.2 Selectieprocedure 9
- 1.3 De gemeente Rotterdam 10
- 1.4 Contactgegevens 10

2 Opgave 11
- 2.1 Omschrijving Opgave 11
  - 2.1.1 De Locatie 11
  - 2.1.2 Stedenbouwkundige opzet 11
  - 2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit 11
  - 2.1.4 Bereikbaarheid 12
  - 2.1.5 Programma 12
- 2.2 Duurzaamheid 12
- 2.3 Grondwaarde 13
- 2.4 Zelfbewoning door vastgoedcoöperatieleden. 13
- 2.5 Ontwikkelovereenkomst 13

3 Preselectiefase 15
- 3.1 Voorwaarden voor deelname 15
- 3.2 Motivatie t.b.v. preselectie 15
- 3.3 Beoordeling preselectie 16
- 3.4 Mededeling preselectie beslissing 17

4 Selectiefase 19
- 4.1 Uitsluitingsgronden en integriteit 19
- 4.2 Selectiecriteria 19
  - 4.2.1 SC1 Visie Coöperatie/ groepsconcept 20
  - 4.2.2 SC2 Ruimtelijke aspecten 23
  - 4.2.3 SC3 Duurzaamheid 24
  - 4.2.4 SC 4 Interview 26
- 4.3 Beoordeling Selectiecriteria 27
  - 4.3.1 Beoordelingscommissie 27
  - 4.3.2 Beoordelingsprocedure 28
- 4.4 Selectiebesluit 29
- 4.5 Reservelijst 29

5 Plan van aanpak fase 31
  - 5.1.1 Plan van Aanpak 31
  - 5.1.2 Beoordelen concept & definitief plan van aanpak 34
- 5.2 Gunningsbesluit 35

6 Instructies selectieprocedure 36
- 6.1 Communicatieplatform 36
  - 6.1.1 Te laat of onjuist ingediende stukken 36
  - 6.1.2 Indienen en uiterste datum van de Inschrijving (Selectiefase) 37
- 6.2 Planning 37
- 6.3 Vragen 38

6.4 Voertaal 39
6.5 Ondertekening 39
6.6 Deelnamevergoeding 40
6.7 Intellectueel eigendom 41
6.8 Rangordedocumenten 41

7 Voorbehouden en voorwaarden 42
7.1 Voorbehouden Gemeente 42
7.1.1 Voorbehoud n.a.v. Netcongestie 42
7.1.2 Niet overgaan tot gunning 42
7.1.3 Bibob 42
7.1.4 Onjuiste/onvolledige informatie 43
7.2 Toepasselijk recht en geschillen 43

Bijlagen 44
Bijlage 1 Eigen Verklaring 44
Bijlage 2 Toelichting Ernstige Fout 44
Bijlage 3 Kader van Uitgangspunten 44
Bijlage 4 Concept Ontwikkelovereenkomst 44
Bijlage 5 Algemene voorwaarden Erfpacht Gemeente Rotterdam (2006) 44

Begripsbepaling

In dit document worden bepaalde begrippen gebruikt en met een hoofdletter geschreven. De omschrijving van deze begrippen kunt u hieronder vinden. Alle toepasselijke begripsbepalingen dienen zowel in enkelvoud als in meervoud te worden geïnterpreteerd.

Aankondiging
De formele Aankondiging van de Opgave op het platform CrowdBuilding.

Beoordelingscommissie
De commissie bestaande uit leden van de verschillende gemeentelijke vakafdelingen desgewenst aangevuld met externe expertise die de Inschrijvingen zullen beoordelen.

Bijlage
Aanhangsel bij de Selectieleidraad dat volledig deel uitmaakt van de Selectiedocumenten.

Communicatieplatform
Mercell Source-to-Contract, de afgeschermde, elektronische omgeving die de gemeente Rotterdam gebruikt om deze Selectieprocedure uit te voeren.

Definitief Ontwerp (DO)
Het uiteindelijke ontwerp dat een gedetailleerde voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk.

Gemeente
De gemeente Rotterdam als uitschrijver van de Selectieprocedure.

Grondwaarde
De vaste onvoorwaardelijke waarde voor de Onroerende Zaak die geboden dient te worden door de Inschrijver (knock-out criterium).

Gunningsbeslissing
De beslissing van de Gemeente waarin, op basis van de beoordeling van het Plan van Aanpak, wordt bepaald of de ontwikkeling van de kavel aan de Vastgoedcoöperatie wordt gegund.

Inschrijving
De schriftelijke aanbieding c.q. offerte van de Vastgoedcoöperatie die is ingediend om de Opgave gegund te krijgen.

Inschrijver
De Vastgoedcoöperatie die een Inschrijving indient. De Vastgoedcoöperatie wordt daarbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bevoegde bestuurder(s) of een daartoe bevoegde gemachtigde.

Kaartenbak
Het overzicht op CrowdBuilding waarin wooncoöperatieve initiatieven zijn geregistreerd die in aanmerking willen komen om te reageren op door de Gemeente Rotterdam voor wooncoöperaties beschikbaar gestelde kavels.

Kader van Uitgangspunten
Het stedenbouwkundige kader waarin alle randvoorwaarden vermeld zijn die de uitgangspunten vormen voor ontwikkeling van de locatie.

Nota van Inlichtingen
Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van de deelnemende Vastgoedcoöperaties zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de Selectiedocumenten. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectiedocumenten.

Opgave
Het voor eigen rekening en risico vervaardigen van een woningbouwplan dat aansluit op de verschillende kenmerken van de locatie en het gebied binnen de door de Gemeente gestelde eisen en randvoorwaarden.

Onroerende Zaak
De Onroerende Zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen dat object is van deze Selectieprocedure en de Opgave.

Ontwikkelovereenkomst
De overeenkomst die tussen de gemeente en de geselecteerde Vastgoedcoöperatie tot stand komt en die deze Vastgoedcoöperatie gedurende een bepaalde periode (in dit geval 15 maanden) het recht geeft om het plan voor de betreffende Onroerende Zaak uit te werken en, indien aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan, op basis daarvan een erfpachtovereenkomst te sluiten.

(i) de Onroerende Zaak voor een periode van maximaal 15 maanden exclusief wordt gereserveerd voor de beoogde contractspartij tegen betaling van een reserveringsvergoeding van 4% van het grondbod; teneinde
(ii) de beoogde contractpartner plannen voor de Opgave uitwerkt op basis van de Inschrijving en het Plan van Aanpak tot op het niveau van definitief ontwerp (DO), en

(iii) na goedgekeurde planuitwerking, de beoogde contractpartner aan de Gemeente kan verzoeken om een aanbieding van een overeenkomst tot vestiging van erfpacht van de Onroerende Zaak alles onder de bij deze Ontwikkelovereenkomst gestelde voorwaarden.

Plan van Aanpak
Het door de Inschrijver op te stellen document waarin de visie op en aanpak van de ontwikkeling en realisatie van de kavel wordt beschreven, inclusief de wijze waarop wordt voldaan aan de geldende randvoorwaarden en de ontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar wordt gemaakt.

Plan van Aanpak fase
De fase waarin de geselecteerde Vastgoedcoöperatie haar initiatief verder uitwerkt in een Plan van Aanpak, waarin wordt beschreven hoe zij de ontwikkeling van de locatie wil voorbereiden en uitvoeren, met inachtneming van de door de Gemeente gestelde voorwaarden en uitgangspunten.

Pre-selectiefase
De fase waarin de Gemeente, indien zich meer dan drie Vastgoedcoöperaties voor een locatie hebben aangemeld, op basis van de in de Selectieleidraad opgenomen beoordelingscriteria maximaal drie Vastgoedcoöperaties selecteert voor deelname aan de Selectiefase.

Preselectiebeslissing
De schriftelijke mededeling van de Gemeente aan de aangemelde groepen waarin de uitkomst van de Preselectiefase wordt bekendgemaakt en wordt aangegeven welke groepen wel en welke groepen niet worden toegelaten tot de Selectiefase.

Selectiebeslissing
Het besluit waarin, op basis van het advies van de Beoordelingscommissie, wordt bepaald welke Vastgoedcoöperatie wordt geselecteerd en wordt uitgenodigd om een Plan van Aanpak in te dienen.

Selectiedocumenten
De documenten die door of namens de gemeente Rotterdam zijn opgesteld ten behoeve van de Selectieprocedure. Deze bestaan uit:

- de formele aankondiging van de Opgave;
- de Selectieleidraad inclusief Bijlagen;
- eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

Selectiecriteria
Criteria op basis waarvan de Inschrijving wordt beoordeeld.

Selectiefase
De fase waarin de tot de Selectiefase toegelaten Vastgoedcoöperaties een locatiespecifieke visie indienen, die door de Gemeente wordt beoordeeld aan de hand van de in de Selectieleidraad opgenomen selectiecriteria, om te bepalen welke Vastgoedcoöperatie wordt toegelaten tot de Plan-van-Aanpakfase.

Selectieleidraad
Het document, inclusief de Bijlagen, waarin de Gemeente de voorwaarden voor deelname, de procedure, de indieningsvereisten en de beoordelingsmethodiek heeft vastgelegd.

Selectieprocedure
Selectiemethode in het kader van het Didam arrest. Tijdens de selectieprocedure wordt een Vastgoedcoöperatie geselecteerd om de aangeboden kavel te ontwikkelen.

Vastgoedcoöperatie
Een vereniging of coöperatie waarvan de bewoners lid zijn, de woningen zelf bouwt of aankoopt en aan de leden (bewoners) verhuurt, zoals bedoeld in de Woningwet artikel 18a.

1 Inleiding

Dit document is de Selectieleidraad voor Landhuis Nesselande, de coöperatieve woonontwikkeling op de ontwikkellocatie Landhuis in Waterwijkpark. Deze Selectieleidraad beschrijft:

- de voorwaarden waaronder een Vastgoedcoöperatie zich kan aanmelden voor de Pre-selectiefase;
- de voorwaarden waaronder de Inschrijver (Vastgoedcoöperatie) een Inschrijving kan indienen;
- de wijze waarop de Gemeente uit de toegelaten Inschrijvers één Vastgoedcoöperatie selecteert voor de Plan van Aanpakfase;
- de voorwaarden waaronder na de Plan van Aanpakfase tot definitieve gunning en het sluiten van de Ontwikkelovereenkomst wordt overgegaan.

1.1 Algemeen

De Gemeente wil de ontwikkeling Landhuis Nesselande gelegen in Waterwijkpark Nesselande – Rotterdam via een Selectieprocedure in de markt zetten. De Gemeente wil één Vastgoedcoöperatie contracteren die de gemeentelijke doelstellingen voor de Opgave het beste kan realiseren. Met die Vastgoedcoöperatie gaat de Gemeente een Ontwikkelovereenkomst aan. De Ontwikkelovereenkomst geeft het exclusieve recht om binnen 15 maanden het Plan van Aanpak uit te werken tot een Definitief Ontwerp (DO), met als doel het sluiten van een erfpachtovereenkomst en vestiging van het erfpachtrecht.

Deze Selectieleidraad schetst een compleet beeld voor geïnteresseerde coöperatie initiatieven zodat zij een Inschrijving kunnen indienen conform de planning, voorwaarden en eisen van de Gemeente.

1.2 Selectieprocedure

De Gemeente kiest voor een Selectieprocedure waarbij het proces is ingericht met inachtneming van de beginselen van objectiviteit, gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit. De Gemeente waarborgt de vertrouwelijkheid van de door Inschrijvers verstrekte informatie en maakt deze niet openbaar of anderszins aan derden bekend indien en voor zover die informatie vertrouwelijk van aard is of openbaarmaking daarvan de gerechtvaardigde commerciële belangen van een Inschrijver kan schaden dan wel de mededinging kan vervalsen.

Deze Selectieprocedure staat open voor alle Vastgoedcoöperaties die tot de Kaartenbak zijn toegelaten en daarmee aan de voor de Kaartenbak geldende basiseisen voldoen. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor deelname aan de Selectieprocedure. Uit de aangemelde Vastgoedcoöperaties worden, indien meer dan drie groepen zich aanmelden, maximaal drie Vastgoedcoöperaties geselecteerd voor de Selectiefase. Uit de Selectiefase

wordt één Vastgoedcoöperatie geselecteerd voor de Plan van Aanpakfase. Na een positieve afronding van die fase neemt de Gemeente het Gunningsbesluit en kan de Ontwikkelovereenkomst worden gesloten.

1.3 De gemeente Rotterdam

De Gemeente, in het bijzonder het cluster Stadsontwikkeling Rotterdam (SO) treedt op als uitschrijver van deze Selectieprocedure. Meer informatie over de gemeente Rotterdam kunt u raadplegen op de website: www.rotterdam.nl.

1.4 Contactgegevens

De Gemeente laat zich in deze Opgave vertegenwoordigen door de organisator en begeleider van de Selectieprocedure, zijnde:
Gemeente Rotterdam
Afdeling Aanbestedingszaken
Wilhelminakade 179
3002 AN Rotterdam

De contactpersoon voor deze Selectieprocedure is: Farah Oehlers, e-mail: fr.oehlers@rotterdam.nl.

Alle communicatie over deze Selectieprocedure dient uitsluitend via het Communicatieplatform te verlopen, tenzij dit anders is aangegeven of omschreven in deze Selectieleidraad.

2 Opgave

Dit hoofdstuk geeft in het kort een overzicht van de Opgave en hoe deze op de markt wordt gezet. Voor een volledig overzicht zie het Kader van Uitgangspunten (KvU) bijlage 3.

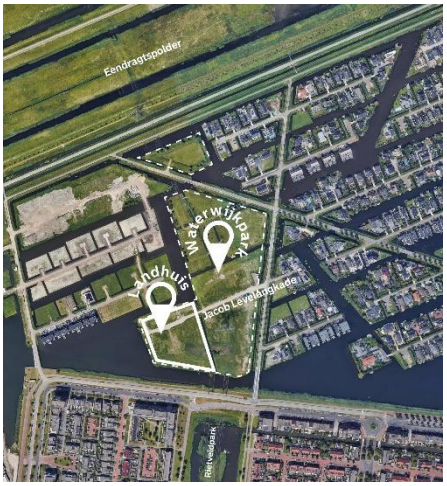
2.1 Omschrijving Opgave

2.1.1 De Locatie

De ontwikkellocatie ligt in het westelijke deel van het Waterwijkpark in Nesselande, aan het uiteinde van de Jacob Levenlangkade. Waterwijkpark vormt het groene hart van de Waterwijk, een uniek waterrijk gebied opgebouwd uit kleine wooneilanden en groene zones. Tegelijk maakt het park onderdeel uit van de groen-blauwe hoofdstructuur van Nesselande, die de wijk verbindt met de Eendragtspolder. Hier komen rust, water en groen samen in een eigentijdse, groene woonomgeving.

2.1.2 Stedenbouwkundige opzet

Het Waterwijkpark bestaat uit een reeks eilanden met een eigen karakter en uitstraling. Het Waterwijkpark vormt een overgang tussen het Rietveldpark, dat fungeert als groene ruggengraat van de wijk, en de open landschappelijke structuur van Eendragtspolder ten noorden van Nesselande.



Deze ligging vormt een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking en vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De ontwikkeling dient aan te sluiten bij de schaal, maat en korrel van de Waterwijk en bij te dragen aan de ruimtelijke samenhang en het karakter van de Waterwijk.

2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling sluit aan bij het groene en waterrijke karakter van de Waterwijk en versterkt, met aandacht voor landschappelijke inpassing, ecologie, zichtlijnen en de stedenbouwkundige opzet van het Landhuis, de ruimtelijke kwaliteit van het Waterwijkpark. De relatie tussen bebouwing en landschap, consistente overgangen tussen privé- en openbaar gebied en een hoogwaardige architectonische uitwerking en materialisering zijn hierbij leidend. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan biodiversiteit en ecologische continuïteit, waarbij gelaagd groen, bomenstructuren, zachte taluds en natuurvriendelijke oevers bepalend zijn voor de ruimtelijke beleving van het park.

2.1.4 Bereikbaarheid

De locatie is aan drie zijden omringd door water en de vierde zijde is bereikbaar via de Jacob Levenlangkade. De afstand tot metrostation Nesselande en het centrum van de wijk bedraagt circa 20 minuten lopen, terwijl de dichtstbijzijnde bushalte op ongeveer 10 minuten loopafstand ligt. Bij de verdere uitwerking wordt ingezet op een integrale vormgeving van de entree en het landhuis, waarbij aandacht wordt besteed aan een veilige en duidelijke toegang en een kwalitatieve ruimtelijke beleving bij aankomst.

2.1.5 Programma

Voor de ontwikkeling gelden de volgende eisen ten aanzien van het programma (zie ook het KvU Bijlage 3).

Kavel	9.910 m^2
Bouwvlak	3.563 m^2
Programma	circa 3.500 m^2 BVO*
Wonen	minimaal 25 woningen met een minimaal gemiddelde GO van 60 m^2 en minimaal 50 m^2 per woning
Collectieve functie	minimaal 10% van het gerealiseerde BVO (Dit betreft vierkante meters die bedoeld zijn voor gezamenlijk gebruik door de bewoners en bijdragen aan ontmoeting en gemeenschap (bijvoorbeeld wasmachineruimte, logeerkamer, speelruimte, flexplekken, gezamenlijke keuken, ruimte voor sociale activiteiten, werkplekken)
Maatschappelijk	maximaal 1.500 m^2 en een ondergeschikte horeca maximaal 200 m^2**

*Inclusief bergingen en exclusief parkeeroplossingen

**Indien vierkante meters worden gerealiseerd, tellen deze mee bij de berekening van de minimale 10% collectieve functies.

Voor de huurprijssegmenten geldt 100% middenhuur, waarvan maximaal 25% van de woningen in het sociale huursegment mag, mits de vastgoedcoöperatie kan aantonen dat dit financieel haalbaar is. Voor woninggrootte geldt dat afwijken in afstemming met de gemeente van de gebruiksoppervlakte mogelijk is indien collectieve ruimtes worden toegevoegd.

2.2 Duurzaamheid

De ontwikkeling geeft invulling aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam.

Hetgeeft een impuls aan de groenblauwe omgeving door een natuurinclusieve inpassing met aandacht voor lokale flora en fauna. Dit vindt haar uitwerking in de buitenruimte, maar ook in/op/aan de bebouwing zelf. De ontwikkeling is tevens klimaatadaptief: dankzij een

toekomstbestendig en robuust ontwerp ondervindt ze weinig tot geen overlast bij extreme weersomstandigheden. Meer groen en minder grijs speelt daarbij een belangrijke rol.

Ook bestaat er aandacht voor duurzaam materiaalgebruik door natuurlijk, circulair en met een lage CO_2-footprint te ontwikkelen. De ontwikkeling draagt bij aan de energietransitie door de energievraag te minimaliseren en het duurzaam energiegebruik te maximaliseren.

2.3 Grondwaarde

De waarde van de kavel is bepaald door een onafhankelijk en erkend taxateur op waardepeildatum 1 mei 2026. De getaxeerde waarde is een vaste grondwaarde voor de kavel en bedraagt **€1.286.432,-- (zegge één miljoen tweehonderdzesentachtigduizend vierhonderdtweeëndertig euro en nul eurocent)** exclusief btw. Voor deze Opgave is een vaste grondwaarde van toepassing. Door in te schrijven gaat de Inschrijver akkoord met de hier genoemde grondwaarde.

Indien Inschrijver overeenkomstig paragraaf 2.1.5 van deze leidraad sociale woningen realiseert, wordt op de Grondprijs een korting toegepast van €8.000,- (zegge: achtduizend euro) exclusief BTW per sociale woning. De totale korting wordt vastgesteld bij de berekening van de definitieve Grondprijs en daarop in mindering gebracht.

Inschrijver kan ervoor kiezen om de canon in één keer af te kopen tegen het hierboven genoemde bedrag, óf voor een periodieke canonbetaling te vermeerderen met omzetbelasting Zie voor meer informatie over de canonbetaling bijlage 7 (bijzondere erfpachtvoorwaarden).

Indexatie grondwaarde

De grondwaarde wordt geïndexeerd vanaf vijftien (15) maanden na aanvangsdatum van de Ontwikkelovereenkomst. Indien de Ontwikkelovereenkomst niet uiterlijk binnen zes (6) weken na de definitieve gunning tot stand komt als gevolg van een aan Contractant toe te rekenen omstandigheid, wordt voor de toepassing van de indexatie uitgegaan van een aanvangsdatum gelegen zes (6) weken na de definitieve gunning.

2.4 Zelfbewoning door vastgoedcoöperatieleden.

Om speculatie met de woningen te voorkomen, stelt de Gemeente de eis dat woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning door de vastgoedcoöperatieleden.

2.5 Ontwikkelovereenkomst

Na definitieve gunning zal de Gemeente streven om binnen zes (6) weken met de winnende Vastgoedcoöperatie een Ontwikkelovereenkomst af te sluiten. De Ontwikkelovereenkomst stelt de Vastgoedcoöperatie in de gelegenheid om binnen de daarin gestelde voorwaarden en bepalingen de Opgave verder te ontwikkelen. Daarnaast wordt in de Ontwikkelovereenkomst

afgesproken onder welke voorwaarden de winnende partij verder kan werken aan de ontwikkeling en realisatie van de Opgave, met als doel te komen tot een Overeenkomst tot vestiging Erfpacht voor het verkrijgen van de grond in erfpacht, binnen 15 maanden na definitieve gunning. De Inschrijving is onderdeel van de Ontwikkelovereenkomst. Een conceptversie van de Ontwikkelovereenkomst is als Bijlage 4 toegevoegd aan deze Selectieleidraad.

De Gemeente brengt een reserveringsvergoeding in rekening vanaf het moment van het sluiten van de Ontwikkelovereenkomst. De reserveringsvergoeding zal worden verrekend op moment van transporteren van de akte. Indien niet over wordt gegaan tot levering en aanvaarding van de grond, vervalt de reserveringsvergoeding en de daarmee gekweekte rente aan de gemeente Rotterdam. De levering en betaling van de grond vindt plaats conform de Algemene Voorwaarden Erfpacht 2006 (Bijlage 8).

3 Preselectiefase

3.1 Voorwaarden voor deelname

Er kunnen maximaal drie groepen (Vastgoedcoöperaties) door naar de Selectiefase. Indien zich meer dan drie (3) groepen aanmelden voor de Preselectiefase, vindt een preselectie plaats op basis van de door de groepen ingediende motivering.
Indien zich drie (3) of minder groepen aanmelden voor de Preselectiefase, vindt geen preselectie plaats en worden alle aangemelde groepen toegelaten tot de Selectiefase.

U kunt tot en met 18 januari 2027 deelnemen aan de Preselectiefase. Zie hiervoor de planning zoals opgenomen in paragraaf 6.2. Na 18 januari 2027 kunt u niet meer deelnemen. Na afloop van deze aanmeldtermijn stelt de Gemeente vast hoeveel groepen zich hebben aangemeld. Op basis daarvan wordt bepaald of de Preselectiefase wordt doorlopen of dat de Selectiefase direct wordt gestart.

Aanmelden voor de Preselectiefase kan via de website van Crowdbuilding.

Vragen stellen over de Preselectiefase kan via: selectie_woocobco@rotterdam.nl

Na aanmelding ontvangt u een uitnodiging voor het Communicatieplatform Mercell. Indien u nog geen Mercell-account heeft, dient u via Mercell tijdig een account aan te maken, zie ook paragraaf 6.1.

Let op: U kunt zich tot en met 18 januari 2027 aanmelden voor de Preselectiefase en deelnemen via het Communicatieplatform Mercell. Tevens is dit de uiterste datum voor het indienen van onderstaande motivatie. Uw motivatie t.b.v. de preselectie kunt u indienen via de berichtenfunctie van Mercell. Zonder motivatie t.b.v. de preselectie wordt u uitgesloten van de procedure.

Een Vastgoedcoöperatie kan slechts deelnemen aan de preselectie indien:
De Vastgoedcoöperatie is toegelaten tot de Kaartenbak en daarmee voldoet aan de gestelde eisen.

3.2 Motivatie t.b.v. preselectie

De gemeente maakt eerst een selectie uit alle geïnteresseerde coöperaties op basis van uw motivatie. Voor de preselectie wordt van iedere aangemelde groep het volgende gevraagd:

1. De algemene visie zoals deze door de groep is ingediend bij de aanmelding voor de Kaartenbak.
2. Motivering:
   - Vraag 1 – Motivatie voor de locatie **(5 punten)**

Beschrijf waarom uw groep juist op deze locatie wil wonen. Geef daarbij aan welke kenmerken van de locatie aansluiten bij de wensen, kenmerken en ambities van uw groep.

- Vraag 2 – Huidige status en verdere ontwikkeling van de groep **(5 punten)**
  Beschrijf de huidige status van uw groep en hoe u verwacht dat de groep zich verder zal ontwikkelen wanneer u wordt toegelaten tot de Selectiefase. Ga daarbij in ieder geval in op:
  - de samenstelling van de groep,
  - de onderlinge samenwerking,
  - de wijze waarop u als groep het verdere selectie- en ontwikkelproces wilt doorlopen.

De maximaal te behalen score bedraagt 10 punten.
De beantwoording van de twee vragen t.b.v. de motivering bedraagt gezamenlijk maximaal twee (2) A4, in een leesbaar lettertype met een minimale lettergrootte van 10. Indien de beantwoording deze omvang overschrijdt, wordt het meerdere buiten beschouwing gelaten.

In deze fase wordt uitsluitend de oorspronkelijke motivering en de beantwoording van bovenstaande twee vragen beoordeeld met gebruik van de beoordelingsrichtlijn zoals benoemd in paragraaf 3.3.. Het is niet nodig om een ontwerp, schetsen, financiële berekeningen of andere aanvullende documenten in te dienen. Het toevoegen van dergelijke informatie leidt niet tot een hogere beoordeling.

3.3 Beoordeling preselectie

Een beoordelingscommissie zoals benoemd in paragraaf 4.3.1. zal de motiveringen beoordelen conform onderstaande beoordelingsrichtlijn:

Beoordeling	Score	Omschrijving
Zeer goed	5 punten	**Match groep – locatie:** De groep legt een concrete en specifieke relatie tussen haar kenmerken, wensen en ambities en de betreffende locatie. De motivatie is duidelijk toegespitst op de locatie en goed onderbouwd. Er is een duidelijk verband met de algemene visie. **Ontwikkeling groep:** De groep geeft een helder en concreet beeld van haar huidige situatie en ontwikkeling en geeft een duidelijke doorkijk naar de wijze waarop zij het verdere proces tot realisatie wil doorlopen.
Goed	3 punten	**Match groep – locatie:** De groep beschrijft een duidelijke relatie tussen haar kenmerken, wensen en ambities en de

		locatie, maar de onderbouwing blijft op onderdelen algemeen. Er is een verband met de algemene visie. **Ontwikkeling groep:** De groep geeft een duidelijk beeld van haar huidige situatie en verdere ontwikkeling, maar de doorkijk naar het verdere proces blijft op onderdelen algemeen.
Beperkt	1 punt	**Match groep – locatie:** De relatie tussen de groep en de locatie wordt beperkt of voornamelijk algemeen toegelicht. Er is echter weinig verband met de algemene visie. **Ontwikkeling groep:** De groep geeft beperkt inzicht in haar huidige situatie en/of de wijze waarop zij zich verder wil ontwikkelen en het proces wil doorlopen.
Onvoldoende	0 punten	**Match groep – locatie:** De relatie tussen de groep en de locatie wordt niet of nauwelijks toegelicht. Er is geen verband met de algemene visie. **Ontwikkeling groep:** De groep geeft geen of onvoldoende inzicht in haar huidige situatie, verdere ontwikkeling en/of het verdere proces.

3.4 Mededeling preselectie beslissing

Na beoordeling van de aangemelde groepen deelt de Gemeente aan iedere groep afzonderlijk schriftelijk mee of zij wordt toegelaten tot de Selectiefase.

De Gemeente maakt de uitkomst van de preselectie gelijktijdig aan alle deelnemende groepen bekend. Aan iedere groep wordt de door hun behaalde score per beoordelingscriterium meegedeeld en een korte motivering van de toegekende scores verstrekt.

De drie (3) groepen met de hoogste totaalscore worden toegelaten tot de Selectiefase.

Indien een groep zich niet kan verenigen met de Preselectiebeslissing, kan zij binnen tien (10) kalenderdagen na verzending van de mededeling van de uitslag een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde civiele rechter van de rechtbank Rotterdam. Deze termijn geldt als vervaltermijn. De Gemeente zal gedurende deze termijn geen onomkeerbare stappen zetten met betrekking tot de toelating van groepen tot de Selectiefase.
Uitgebrachte dagvaardingen beschouwt de Gemeente als openbare stukken. De Gemeente heeft het recht deze ter beschikking te stellen aan derden, onder wie de overige aangemelde groepen.

Indien twee (2) of meer aangemelde Vastgoedcoöperaties op de derde plaats eindigen met een gelijke totaalscore, geeft de score op vraag 2 de doorslag. De Vastgoedcoöperatie met de hoogste score op dit criterium wordt toegelaten tot de Selectiefase.

Indien ook de scores op vraag 2 gelijk zijn, bepaalt de Gemeente door middel van loting welke Vastgoedcoöperatie wordt toegelaten tot de Selectiefase.

4 Selectiefase

Nadat de Preselectiefase is afgerond en er maximaal drie groepen zijn geselecteerd, worden de groepen uitgenodigd om een kavelspecifieke visie in te dienen, oftewel uw Inschrijving voor deze Selectiefase. In de volgende paragrafen zijn alle Selectiecriteria omschreven, evenals de beoordelingsmethode en de rangschikking van de Inschrijvingen.

4.1 Uitsluitingsgronden en integriteit

De Gemeente wil en mag uitsluitend overeenkomsten aangaan met partijen die integer en betrouwbaar zijn. Daarom verklaart de Gemeente de voor deze procedure relevante uitsluitingsgronden van toepassing, deze zijn te vinden in Bijlage 1.

De Vastgoedcoöperatie dient bij Inschrijving te verklaren dat op haar geen van de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden van toepassing is.

Bij Inschrijving dient de Vastgoedcoöperatie het volgende document te verstrekken:

1. een ingevulde en rechtsgeldig ondertekende eigen verklaring (Bijlage 1);

Indien blijkt dat een van de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op de Vastgoedcoöperatie van toepassing is, kan de Gemeente de Vastgoedcoöperatie uitsluiten van verdere deelname aan de procedure.

4.2 Selectiecriteria

De Inschrijvingen worden door de Gemeente beoordeeld op basis van de beste kwaliteit, aangezien de grondwaarde vaststaat. Het gewicht van de Selectiecriteria, alsook de uitwerking van de Selectiecriteria, worden in de volgende paragrafen omschreven.

In onderstaande tabel zijn de verschillende Selectiecriteria weergegeven, met daarin de bijbehorende maximaal te behalen punten.

Weging	Selectiecriteria	Maximaal te behalen punten
Kwaliteit (100%)	SC1 Visie coöperatie / groepsconcept	30
	SC2 Ruimtelijke visie	30
	SC3 Duurzaamheid	30
	SC4 Presentatie/Interview	10
Totaal		100 punten

Minimale kwaliteit (knock-out)

Een Inschrijving dient op ieder van de Selectiecriteria SC1, SC2 , SC3 en SC4 minimaal 50% van het maximaal te behalen aantal punten te behalen. Een Inschrijving die op één van deze criteria minder dan 50% behaalt, komt niet voor selectie in aanmerking.

De Inschrijver met de hoogste totaalscore wordt geselecteerd, mits deze Inschrijving aan de minimale kwaliteitseisen voldoet. Indien geen van de Inschrijvingen aan de minimale kwaliteitseisen voldoet, is de Gemeente niet gehouden tot selectie van een Inschrijver.

De uitwerking op de Selectiecriteria mag maximaal het aantal pagina's bedragen, zoals aangegeven bij de beschrijving van de kwalitatieve Selectiecriteria en dient in een leesbaar lettertype (minimale lettergrootte 10) te worden aangeboden. Het voorblad en de inhoudsopgave worden niet meegerekend. Wanneer de Inschrijver meer dan het toegestane maximumaantal pagina's aanlevert, worden de pagina's die het maximum overschrijden niet gelezen en buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling van de Inschrijving.

In onderstaande sub paragrafen worden de verschillende Selectiecriteria omschreven.

4.2.1 SC1 Visie Coöperatie/ groepsconcept

1. <u>Doel, doelgroep en bijzondere woonwensen</u>
   De Gemeente beoordeelt in hoeverre de Vastgoedcoöperatie een overtuigend en samenhangend beeld geeft van de beoogde wooncoöperatie en de wijze waarop zij een duurzame en stabiele groep bewoners wil vormen die gezamenlijk invulling geeft aan de coöperatie.

   U omschrijft in ieder geval:
   - de beoogde doelgroep voor de locatie en de kenmerken die de toekomstige bewoners met elkaar verbinden;
   - hoe de groep is samengesteld en hoe de stabiliteit en continuïteit van de Vastgoedcoöperatie worden geborgd;
   - de gezamenlijke ambities, waarden en woonwensen van de bewoners en hoe deze bijdragen aan een duurzame sociale gemeenschap;
   - hoe de Vastgoedcoöperatie invulling geeft aan onderlinge betrokkenheid, solidariteit en gemeenschapsvorming;
   - op welke wijze de coöperatieleden zeggenschap hebben over en actief deelnemen aan de ontwikkeling en realisatie van het project;
   - de motivatie om juist op deze kavel een Vastgoedcoöperatie te realiseren en de toegevoegde waarde daarvan voor de locatie en haar omgeving.

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin de doelgroep, de samenstelling van de groep en de gezamenlijke ambities en woonwensen een samenhangend geheel vormen;
- de mate waarin de Vastgoedcoöperatie inzicht geeft in de stabiliteit en continuïteit van de groep;
- de mate waarin de beschreven ambities en werkwijze bijdragen aan onderlinge betrokkenheid, solidariteit en gemeenschapsvorming;
- de mate waarin de rol en zeggenschap van de coöperatieleden concreet zijn uitgewerkt;
- de mate waarin de motivatie voor de locatie en de toegevoegde waarde voor de locatie en haar omgeving overtuigend zijn onderbouwd.

2. Visie op lange termijn/ Continuïteit en beheer

De Gemeente beoordeelt in hoeverre de Vastgoedcoöperatie aannemelijk maakt dat zij de in haar missie en visie omschreven doelgroep voor onbepaalde tijd kan blijven huisvesten en blijvend kan handelen overeenkomstig het in de statuten vastgelegde doel.

U omschrijft in ieder geval:

- hoe de Vastgoedcoöperatie de toekomstbestendigheid van de beoogde doelgroep op lange termijn wil borgen;
- op welke wijze vrijkomende woningen worden toegewezen aan de beoogde doelgroep en nieuwe leden in de toekomst worden geworven en ingepast;
- op welke wijze de Vastgoedcoöperatie omgaat met leden die niet (meer) voldoen aan de statutaire bepalingen of zich niet houden aan de afspraken die binnen de Vastgoedcoöperatie gelden;
- op welke wijze het beheer wordt georganiseerd, waaronder het innen van huur en het betalen van vaste lasten, financieringslasten en kosten voor nutsvoorzieningen;
- op welke wijze het onderhoud van het gebouw en de kavel wordt georganiseerd en welke concrete rol en verantwoordelijkheid het bestuur en de leden daarin hebben.

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin de voorgestelde aanpak bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van de doelgroep en de continuïteit van de Vastgoedcoöperatie;
- de mate waarin de procedures voor toewijzing van vrijkomende woningen, werving en inpassing van nieuwe leden concreet en uitvoerbaar zijn;
- de mate waarin de Vastgoedcoöperatie inzicht geeft in de omgang met leden die niet langer voldoen aan de statutaire bepalingen of interne afspraken;
- de mate waarin de organisatie van het beheer concreet en uitvoerbaar is uitgewerkt;

- de mate waarin de organisatie van het onderhoud en de rol- en taakverdeling tussen bestuur en leden duidelijk zijn uitgewerkt.

3. Financiële haalbaarheid

   De Gemeente beoordeelt in hoeverre de Vastgoedcoöperatie aannemelijk maakt dat zij het voorgestelde project financieel haalbaar kan ontwikkelen en exploiteren.

   U werkt in uw businesscase in ieder geval de volgende aspecten uit:
   - Exploitatieberekening: een berekening waaruit blijkt of een sluitende exploitatie van het vastgoed mogelijk is op basis van het voorgestelde programma;
   - Financieringsplan: een plan waarin de beoogde financiering, inclusief de fasering en planning tijdens de ontwikkelfase, wordt beschreven;
   - Financiële uitgangspunten en aannames: een onderbouwing van de belangrijkste financiële uitgangspunten en aannames, inclusief het realiteitsgehalte daarvan;
   - Risicoanalyse: een analyse van de vijf belangrijkste financiële risico's en onvoorziene financiële omstandigheden, inclusief de mogelijke gevolgen en de voorgestelde beheersmaatregelen.

   Beoordeeld wordt:
   - de mate waarin de exploitatieberekening aannemelijk maakt dat het vastgoed op basis van het voorgestelde programma, ruimtelijke aspecten en duurzaamheidsaspecten sluitend kan worden geëxploiteerd;
   - de mate waarin het financieringsplan inzicht geeft in de haalbaarheid van de financiering, inclusief de fasering en planning tijdens de ontwikkelfase;
   - de mate waarin de gehanteerde financiële uitgangspunten en aannames realistisch en voldoende onderbouwd zijn;
   - de mate waarin de risicoanalyse de belangrijkste financiële risico's en onvoorziene omstandigheden inzichtelijk maakt en de voorgestelde beheersmaatregelen passend zijn;
   - de mate waarin de exploitatieberekening, het financieringsplan, de financiële uitgangspunten en de risicoanalyse onderling samenhangen en gezamenlijk een realistisch beeld geven van de financiële haalbaarheid van het project.

   Inschrijvingsbescheiden
   Uw uitwerking op dit criterium bestaat uit een geschreven visietekst van maximaal zes (6) pagina's op A4 formaat. Het is in deze fase uitdrukkelijk niet de bedoeling schetsontwerpen of uitgebreide uitwerkingen in te dienen.

   Voor de visie op de Visie coöperatie / groepsconcept zijn maximaal 30 punten te verkrijgen.
   Punten worden toegekend op basis van de beoordelingsrichtlijn in paragraaf 4.3.

4.2.2 SC2 Ruimtelijke aspecten

In deze fase wordt nog geen uitgewerkt ontwerp of schetsontwerp gevraagd. De Inschrijver wordt gevraagd een samenhangende visie te geven op de ruimtelijke opgave en te beschrijven hoe de ruimtelijke kwaliteit tijdens het verdere ontwerp- en ontwikkelproces wordt geborgd.

De ruimtelijke visie vormt het vertrekpunt voor de verdere uitwerking tijdens de Plan-van-Aanpakfase en, na definitieve gunning, voor de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp.

1. Algemeen

Omschrijf:

- uw visie op de ruimtelijke opgave en hoe het landschaps-, woon- en programmaconcept met elkaar kunnen worden verbonden;
- hoe deze visie aansluit bij de kwaliteiten en ambities uit hoofdstuk 3 van het Kader van Uitgangspunten (KvU);
- hoe u het verdere ontwerpproces voor zich ziet, waaronder de wijze waarop en het moment waarop ontwerpers en andere relevante deskundigen worden betrokken.

Beoordeeld wordt:

- de kwaliteit en samenhang van de visie op de ruimtelijke opgave;
- de mate waarin de visie aansluit bij de kwaliteiten en ambities uit het KvU;
- de mate waarin de Inschrijver een duidelijke en realistische visie heeft op het verdere ontwerpproces en de betrokkenheid van relevante deskundigen.

2. Landschap en buitenruimte

Omschrijf:

- hoe het Landhuis en de buitenruimte kunnen bijdragen aan en aansluiten op de ruimtelijke kwaliteiten van de groenblauwe structuur van het Waterwijkpark;
- hoe de buitenruimte sociale meerwaarde kan bieden voor de toekomstige bewoners;
- welke uitgangspunten u hanteert voor een hoogwaardige groene buitenruimte en voor het toekomstige beheer en onderhoud daarvan.

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin de visie bijdraagt aan de versterking van de groenblauwe structuur en de landschappelijke kwaliteiten van het Waterwijkpark;
- de mate waarin de buitenruimte sociale meerwaarde biedt voor de toekomstige bewoners;
- de kwaliteit en samenhang van de visie op de inrichting, het beheer en het onderhoud van de buitenruimte.

3. Wonen en programma
Omschrijf:

- hoe het woonconcept kan worden vertaald naar een stedenbouwkundige opzet die past bij de locatie;
- hoe de visie en identiteit van de Vastgoedcoöperatie herkenbaar kunnen worden in de inrichting, programmering en organisatie van de bebouwing (zowel de woningen als de collectieve ruimten)
- welke meerwaarde de ontwikkeling kan bieden voor de bewoners van Waterwijk en/of Nesselande;
- hoe de Vastgoedcoöperatie wil bijdragen aan een duurzame relatie met de bestaande buurt en deelname aan buurtinitiatieven en maatschappelijke activiteiten wil stimuleren.

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin het woonconcept en het programma samenhangend zijn verbonden met de stedenbouwkundige opzet;
- de mate waarin de visie en identiteit van de Vastgoedcoöperatie herkenbaar zijn in de voorgestelde inrichting, programmering en organisatie;
- de kwaliteit en realiteitswaarde van de beschreven meerwaarde voor Waterwijk en/of Nesselande;
- de mate waarin de Inschrijver een concrete en passende visie geeft op de relatie met de bestaande buurt.

Inschrijvingsbescheiden
Uw uitwerking op dit criterium bestaat uit een geschreven visietekst van maximaal vier (4) pagina's op A4 formaat, ondersteund met maximaal twee (2) extra pagina's op A4 formaat referentiebeelden en/of eenvoudige tekeningen ter illustratie. Het is in deze fase uitdrukkelijk niet de bedoeling schetsontwerpen of uitgebreide tekeningen in te dienen.

Voor de visie op de Ruimtelijke aspecten zijn maximaal 30 punten te verkrijgen. Punten worden toegekend op basis van de beoordelingsrichtlijn in paragraaf 4.3.

4.2.3 SC3 Duurzaamheid

De gemeente zoekt een vastgoedcoöperatie die duurzaamheid zichtbaar en aantoonbaar onderdeel maakt van haar woonconcept, haar besluitvorming en de toekomstige ontwikkeling van de locatie.

De duurzaamheidsambities voor deze locatie zijn opgenomen in deze Selectieleidraad en nader uitgewerkt in het Kader van Uitgangspunten (KvU). Daarbij wordt onder meer ingezet op natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, verantwoord materiaalgebruik, energiebesparing en een toekomstbestendige leefomgeving.

1. Ambitie en bewustwording

Omschrijf:

- welke betekenis duurzaamheid heeft binnen uw coöperatie;
- welke duurzaamheidswaarden belangrijk zijn voor de toekomstige bewoners;
- hoe deze waarden aansluiten bij het woonconcept.

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin sprake is van een overtuigende duurzaamheidsambitie.

2. Visie op een toekomstbestendige leefomgeving

Omschrijf:

- hoe u wilt bijdragen aan een gezonde, groene en klimaatbestendige woonomgeving;
- hoe u aankijkt tegen biodiversiteit, vergroening, water en energie;
- hoe duurzaam mobiliteitsgedrag aansluit bij het woonconcept;
- welke meerwaarde u voor de omgeving wilt realiseren.

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin de visie op duurzaamheid samenhang vertoont met de locatie en het woonconcept.

3. Borging en opdrachtgeverschap

Omschrijf:

- hoe duurzaamheid onderdeel wordt van de selectie van ontwerpers en adviseurs;
- hoe de leden invloed houden op duurzaamheidskeuzes;
- hoe duurzaamheid een rol krijgt in beheer, onderhoud en exploitatie.

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin de wooncoöperatie laat zien dat duurzaamheidsambities daadwerkelijk worden geborgd gedurende de ontwikkeling en gebruiksfase.

Bij alle subaspecten van SC3 wordt ook in de beoordeling meegenomen in hoeverre de inschrijver laat zien:

- dat duurzaamheid een kernwaarde is binnen de groep;
- dat zij begrijpt welke duurzaamheidsopgaven relevant zijn voor deze locatie;
- dat zij bereid is hier tijdens de verdere ontwikkeling ambitieus invulling aan te geven;
- dat zij duurzaamheid daadwerkelijk wil borgen in ontwerp, realisatie en beheer.

Inschrijvingsbescheiden

Uw uitwerking op dit criterium bestaat uit een geschreven visietekst van maximaal vier (4) pagina's op A4 formaat, ondersteund met referentiebeelden, schema's en/of eenvoudige tekeningen ter illustratie. Het is in deze fase uitdrukkelijk niet de bedoeling schetsontwerpen of uitgebreide tekeningen in te dienen.

Voor de visie op de Duurzaamheid zijn maximaal 30 punten te verkrijgen. Punten worden toegekend op basis van de beoordelingsrichtlijn in paragraaf 4.3.

4.2.4 SC 4 Interview

Het interview is bedoeld om de Inschrijving nader te bespreken en de mate van begrip van het project/de Opgave bij de leden van de vastgoedcoöperatie te beoordelen. Ten minste 3 en maximaal 5 leden van de wooncoöperatie zijn bij het interview aanwezig, waarvan ten minste 2 bestuursleden.

De beoordeling richt zich op de mate waarin de aanwezige leden:

- de inhoud en uitgangspunten van de ingediende Inschrijving aantoonbaar kennen en begrijpen;
- de gemaakte keuzes kunnen toelichten, onderbouwen en eigenaarschap tonen;
- kansen, uitdagingen en risico's van de Opgave kunnen benoemen en toelichten en daarbij blijk geven van een realistische inschatting daarvan;
- kunnen toelichten hoe binnen de Vastgoedcoöperatie met vraagstukken en eventuele tegenvallers wordt omgegaan;
- gezamenlijk en consistent kunnen toelichten hoe de ingediende Inschrijving tot stand is gekomen en welke keuzes daarin zijn gemaakt.

De antwoorden tijdens het interview moeten aansluiten bij de schriftelijk ingediende documenten. Het interview is nadrukkelijk niet bedoeld om nieuwe informatie of nieuwe voorstellen in te brengen. Indien tijdens het interview nieuwe informatie wordt verstrekt, wordt deze niet bij de beoordeling betrokken.

De beoordelingscommissie stelt een aantal vragen over de ingediende documenten. Daarnaast kan de commissie verduidelijkende vragen stellen die specifiek betrekking hebben op de ingediende stukken. De vragen worden niet voorafgaand aan het interview verstrekt.

Voor het Interview zijn maximaal 10 punten te verkrijgen. Punten worden toegekend op basis van de beoordelingsrichtlijn in paragraaf 4.3.

4.3 Beoordeling Selectiecriteria

De beoordelingscommissie beoordeelt de hiervoor beschreven Selectiecriteria conform onderstaande beoordelingsrichtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Cijfer
Uitstekend: De informatie (Inschrijving) is van uitmuntende kwaliteit en overtreft de verwachtingen van de Gemeente.	**100%**
Goed: De informatie (Inschrijving) is van goede kwaliteit en beantwoordt volledig aan de gevraagde van de Gemeente.	**75%**
(Ruim) Voldoende: De informatie (Inschrijving) is van redelijk goede kwaliteit en beantwoordt grotendeels aan de gevraagde van de Gemeente.	**50%**
Matig: De informatie (Inschrijving) is van redelijke kwaliteit en beantwoordt in enige mate aan de gevraagde van de Gemeente.	**25%**
Onvoldoende: De informatie (Inschrijving) is van onvoldoende kwaliteit en beantwoordt niet of in onvoldoende mate aan het gevraagde van de Gemeente.	**0%**

Ieder Selectiecriterium wordt apart beoordeeld, waarbij de Gemeente score op basis van bovenstaand tabel toekent. Er wordt indien nodig afgerond tot 1 cijfer achter de komma. De score (het aantal punten) per criterium wordt bepaald door het behaalde percentage voor het betreffende criterium te vermenigvuldigen met het maximaal aantal punten.

Voorbeeld: maximaal aantal te behalen punten voor S2 is 30 punten. Als de Inschrijver een Goed (75%) scoort, dan is de berekening: 30*0,75= 22,5 punten

De totaalscore wordt gevormd door de punten die Inschrijver scoort op de afzonderlijke Selectiecriteria bij elkaar op te tellen. Aan de Inschrijver met de hoogste totaalscore zal de Opgave voorlopig worden gegund.

In het geval dat twee (2) of meer Inschrijvingen gelijk als hoogste eindigen, bepaalt de Gemeente de Inschrijver die voor gunning in aanmerking komt aan de hand van het Selectiecriterium SC1, waarbij geldt dat de Inschrijver met de hoogste score voor dit onderdeel voor gunning in aanmerking komt.
In het uitzonderlijke geval dat ook dan nog twee (2) of meer Inschrijvingen als hoogste eindigen, bepaalt de Gemeente door loting welke Inschrijver voor gunning in aanmerking komt.

4.3.1 Beoordelingscommissie

De Gemeente heeft met zorg een Beoordelingscommissie samengesteld. De leden van deze commissie beoordelen de Inschrijvingen ieder afzonderlijk. Na de individuele beoordeling

vindt een plenaire sessie plaats, waarin de individuele beoordelingen van de commissieleden worden besproken. Tot slot wordt in consensus het definitieve rapportcijfer en de definitieve score bepaald.

De Beoordelingscommissie bestaat uit leden van de verschillende gemeentelijke vak afdelingen, te weten:

1. Projectmanager
2. Adviseur Stedenbouw
3. Adviseur Landschap
4. Adviseur Duurzaamheid
5. Adviseur Wonen

Het is bovengenoemde leden toegestaan om advies van achterban in te winnen. Deze achterban is bedoeld om de Beoordelingscommissie te ondersteunen in haar expertise binnen de procedure. Zij hebben geen stemrecht in de beoordeling.
De Gemeente behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de samenstelling van de Beoordelingscommissie. De keuze door de Beoordelingscommissie geschiedt op basis van algehele consensus.

De contactpersoon die in paragraaf 1.4 'Contactgegevens' is genoemd houdt toezicht op het verloop van de beoordeling, conform deze Selectieleidraad.

4.3.2 Beoordelingsprocedure

De beoordeling van de Inschrijvingen verloopt in de volgende stappen:

1. Controle op volledigheid, geldigheid en uitsluitingsgronden. De Gemeente controleert of de Inschrijvingen volledig en geldig zijn en toetst of de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn (zie paragraaf 4.1 van deze Selectieleidraad). De gevraagde documenten moeten volledig zijn ingediend en, waar vereist, zijn gedateerd en rechtsgeldig ondertekend. Alleen Inschrijvingen die deze toets doorstaan, worden inhoudelijk beoordeeld.

2. Schriftelijke beoordeling. De leden van de Beoordelingscommissie beoordelen de Inschrijvingen afzonderlijk aan de hand van de in deze Selectieleidraad opgenomen Selectiecriteria en kennen hieraan individueel scores toe. Vervolgens bespreekt de Beoordelingscommissie de beoordelingen en stelt zij in consensus de definitieve scores vast.

3. Interview. De Beoordelingscommissie voert een interview met de Vastgoedcoöperatie overeenkomstig de in deze Selectieleidraad beschreven voorwaarden. De commissieleden beoordelen het interview en stellen in consensus de definitieve score voor het interview vast.

4.4 Selectiebesluit

De Gemeente neemt een *Selectiebesluit* op basis van het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie en stelt alle Inschrijvers op de hoogte van dit besluit. De uitslag van de Selectiefase wordt zo spoedig mogelijk na selectie aan alle deelnemers afzonderlijk gecommuniceerd via het Communicatieplatform. Indien een uitgesloten of afgewezen Vastgoedcoöperatie bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit bij de Gemeente gemotiveerd schriftelijk kenbaar binnen 20 kalenderdagen na de verzending van de mededeling van uitsluiting of afwijzing. Dit moet gebeuren bij de civiele rechter van de rechtbank te Rotterdam. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Dit betekent dat een bezwaar dat na deze termijn wordt ingediend niet ontvankelijk is. Uitgebrachte dagvaardingen beschouwt de Gemeente als openbare stukken. De Gemeente heeft het recht deze ter beschikking te stellen aan derden, onder wie alle andere Inschrijvers.

4.5 Reservelijst

Indien de winnaar van de Selectieprocedure tijdens de Plan van Aanpak fase blijk geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden van de Opgave en de Ontwikkelovereenkomst dan heeft de gemeente het recht om volgordelijk de Inschrijver uit de reservelijst met de hoogste rang of indien deze niet geïnteresseerd is de Inschrijver met de dan hoogste rang, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende Vastgoedcoöperatie/Inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze Vastgoedcoöperatie/Inschrijver verplicht de Plan van Aanpak fase aan te gaan zoals beschreven en uitvoering te geven aan de exacte Inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige Selectiedocumenten en Bijlagen wijzigen. Deze Vastgoedcoöperatie dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze Vastgoedcoöperatie al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rang op de reservelijst te benaderen.

De gemeente is niet gehouden om Vastgoedcoöperaties van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte Vastgoedcoöperatie van de selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende Vastgoedcoöperatie en met een lagere rang op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte Vastgoedcoöperatie(en) van de selectieprocedure in te nemen, indien eerder een Vastgoedcoöperatie met een hogere rang heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een Vastgoedcoöperatie uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte Vastgoedcoöperatie van de selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

Elke Vastgoedcoöperatie die aan de Selectieprocedure heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rang op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

5 Plan van aanpak fase

Na het Selectiebesluit krijgt de winnende Inschrijver vijf (5) maanden de tijd om een plan van aanpak (PvA) uit te werken, zie ook paragraaf 6.2. met de planning voor de gehele procedure. De volgende stappen worden doorlopen:

	Activiteit	**Indicatieve planning**
1	Kennismakingsbijeenkomst na afloop bezwaartermijn op het Selectiebesluit;	Na afloop van de termijn voor het instellen van rechtsmiddelen tegen het Selectiebesluit
2	Schriftelijke vragenronde (NvI);	Kort na de kennismakingsbijeenkomst
3	Eventueel tussentijds gesprek	Indien nodig gedurende de uitwerking van het PvA
4	Indienen concept plan van aanpak;	Uiterlijk na circa 3 maanden
5	Check van het concept PvA door Gemeente;	Binnen circa 2 weken
6	Indienen definitieve plan van aanpak.	Uiterlijk na 5 maanden vanaf start PvA fase
7	Definitieve beoordeling door gemeente GO/NO GO	Na indiening definitief PvA

5.1.1 Plan van Aanpak

De Inschrijver dient een Plan van Aanpak in. Waar in onderstaande onderdelen wordt verwezen naar de eerdere fase, dient de Inschrijver hierop voort te bouwen en de eerder beschreven uitgangspunten nader te concretiseren. De Gemeente kan bij aanvang van de Plan-van-Aanpakfase nadere eisen stellen aan de vorm en wijze van indiening van het Plan van Aanpak.

Deel 1: Aanpak

- Doelgroep

  Een concreter uitgewerkte beschrijving van de beoogde doelgroep(en), waaronder de huidige inkomensgrenzen in relatie tot de categorieën sociale huur en middenhuur. Beschrijf tevens hoe de wooncoöperatie omgaat met toekomstige wijzigingen van deze inkomensgrenzen en hoe wordt geborgd dat deze doelgroep ook op langere termijn wordt behouden.

- Toe- en uittreding

  Een concretere beschrijving van de wijze waarop leden kunnen toe- en uittreden en hoe wordt geborgd dat nieuwe leden, ook op lange termijn (25 jaar of langer), tot de beschreven doelgroep behoren.

- Organisatie en beheer

  Een concretere beschrijving van de organisatie van de wooncoöperatie tijdens de bewonings- en beheerfase, waaronder de wijze waarop het beheer wordt georganiseerd en de zeggenschap, betrokkenheid en verantwoordelijkheden van de leden worden vormgegeven.

- Woonprogramma

  Een concreter uitgewerkte beschrijving van het woonprogramma, met ten minste het aantal woningen onder de liberalisatiegrens en het aantal middenhuurwoningen, de gemiddelde oppervlakte (m^2 GO), het gemiddelde huurniveau, het aantal parkeerplaatsen en eventuele overige programmaonderdelen (m^2 BVO).

- Collectief programma

  Een beschrijving van het collectieve programma, waaronder de aard en functie van de collectieve voorzieningen, de locatie en de omvang (m^2 BVO).

- Ontwikkelproces en zeggenschap

  Een beschrijving van het ontwikkelproces tot aan de start bouw, waaronder de belangrijkste fasen, mijlpalen, betrokken of nog te betrekken partijen en op te leveren producten. Beschrijf tevens de zeggenschap, betrokkenheid en verantwoordelijkheden van de leden van de vastgoedcoöperatie gedurende het ontwikkelproces.

- Statuten

  De meest recente versie van de statuten van de in de Kaartenbakfase formeel opgerichte (coöperatieve) vereniging, zijnde de inschrijvende vastgoedcoöperatie, waarin ten minste de doelgroep en de door de gemeente voorgeschreven bepalingen zijn opgenomen. De statuten van de vereniging zijn in overeenstemming met het door de Vastgoedcoöperatie ingediende Plan van Aanpak. De Inschrijver beschrijft tevens op welke wijze de statuten na Selectie zijn aangepast en nader uitgewerkt.

- Duurzaamheid

  Een beschrijving hoe invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsambities uit het Kader van Uitgangspunten en op welke wijze deze ambities worden geborgd in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het project.

- Risicoanalyse

  Een uitgebreidere risicoanalyse waarin de voornaamste risico's worden beschreven, inclusief de mogelijke gevolgen daarvan en de maatregelen waarmee de vastgoedcoöperatie deze risico's wil beheersen. Daarbij wordt specifiek ingegaan op de risico's die samenhangen met de ontwikkeling en exploitatie op de betreffende kavel.

Uw uitwerking op dit onderdeel bestaat uit maximaal twaalf (12) pagina's op A3 formaat.

Deel 2: Business Case

- Exploitatieberekening

  Een exploitatieberekening van de vastgoedcoöperatie, waarin ten minste de verwachte inkomsten en uitgaven en de financiële ontwikkeling op langere termijn zijn opgenomen. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met eventuele huurachterstanden en inkomstenderving bij mutatie van leden.

- Financieringsplan

  Een financieringsplan waarin wordt beschreven hoe de ontwikkeling en exploitatie van de vastgoedcoöperatie worden gefinancierd, inclusief de belangrijkste financieringsbronnen en uitgangspunten.

- Onderbouwing financiële uitgangspunten

  Een onderbouwing van de belangrijkste aannames en uitgangspunten in de exploitatieberekening en het financieringsplan, waaronder – indien van toepassing – de gehanteerde rentepercentages, huurinkomsten, kosten en reserveringen.

Uw uitwerking op dit onderdeel bestaat uit maximaal tien (10) pagina's op A3 formaat.

Deel 3:Programma & ruimtelijke inpassing (schetsontwerp)

Een schematische weergave van het voorgenomen woonprogramma, de bebouwing en de buitenruimte, met een toelichting, op basis van de in de kavelregels geformuleerde ambities.

De uitwerking bevat ten minste:

- Ruimtelijke opzet (Masterplan)
  Een masterplan waarin de ruimtelijke hoofdopzet wordt weergegeven, inclusief:
- De stedenbouwkundige opzet en positionering van de bebouwing.
- De ontsluiting van de kavel vanaf de openbare weg
- De inrichting van de buitenruimte, inclusief parkeeroplossingen en de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers.
- De ligging van collectieve en eventuele privé buitenruimtes
- De positie van een eventuele vlonder of steiger

- Programma & plattegronden
  Een overzicht van het programma en de inrichting daarvan, inclusief:
- Overzicht van het aantal woningen, de woningtype, functie van collectieve ruimtes inclusief de BVO
- Schematische plattegronden van alle verdiepingen, waaruit de indeling van de woningen, collectieve ruimtes en de relatie tussen privé en collectief blijft

- Ruimtelijke uitwerking
  Een aantal schematische tekeningen waaruit de ruimtelijke kwaliteit en inpassing zichtbaar zijn, zoals:
- Een of meerdere representatieve doorsneden die inzicht geven in de relatie tussen het gebouw, de buitenruimte en water
- Gevelaanzichten die inzicht geven in de gewenste uitstraling van de bebouwing, het gevelontwerp en de materialisatie

Uw uitwerking op dit onderdeel bestaat uit maximaal tien (10) pagina's op A3 formaat.

5.1.2 Beoordelen concept & definitief plan van aanpak

Het Plan van Aanpak wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- Nadere uitwerking Inschrijving (Kavelspecifieke visie)

  Het Plan van Aanpak vormt een concrete en samenhangende uitwerking van de in de Inschrijving opgenomen kavelspecifieke visie en ambities.

- Randvoorwaarden

  Het Plan van Aanpak voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in het Kader van Uitgangspunten (KvU) en de overige voor de kavel geldende voorwaarden (Selectiedocumenten).

- Haalbaarheid en uitvoerbaarheid

  Het Plan van Aanpak geeft voldoende inzicht in de wijze waarop de Vastgoedcoöperatie de ontwikkeling wil organiseren en welke stappen, capaciteit, deskundigheid en eventuele externe ondersteuning daarvoor nodig zijn. Uit het Plan van Aanpak blijkt dat de voorgestelde aanpak realistisch en uitvoerbaar is.

- Financiële haalbaarheid

  Het Plan van Aanpak bevat een financiële onderbouwing waaruit blijkt dat de businesscase aantoonbaar realistisch en financieel haalbaar is. Daarbij wordt beoordeeld of de financiële uitgangspunten en aannames voldoende zijn onderbouwd en aansluiten bij de voorgestelde ontwikkeling en de beoogde planning.

De Gemeente beoordeelt eerst een concept-Plan van Aanpak en geeft de Inschrijver feedback op de onderdelen die nadere uitwerking of verbetering behoeven. De Inschrijver krijgt vervolgens gelegenheid om deze feedback te verwerken en het Plan van Aanpak nader uit te werken.

Het definitieve Plan van Aanpak wordt beoordeeld aan de hand van de vier hiervoor genoemde criteria. De Gemeente beoordeelt of het definitieve Plan van Aanpak op elk van deze criteria voldoende is uitgewerkt en daarmee voldoende basis biedt voor de verdere ontwikkeling van het project.

De Gemeente neemt op basis van deze beoordeling een gemotiveerd go/no-go-besluit (Gunningsbesluit).

Indien het definitieve Plan van Aanpak op één of meer van de beoordelingscriteria als onvoldoende wordt beoordeeld, neemt de Gemeente een gemotiveerd no-go-besluit. In dat geval wordt de Vastgoedcoöperatie niet toegelaten tot de vervolgstap en wordt de Selectieprocedure voor deze Vastgoedcoöperatie beëindigd. De Gemeente motiveert op welke beoordelingscriteria het Plan van Aanpak onvoldoende is bevonden.

Indien de beoordeling positief is, treedt de Gemeente vervolgens met de betreffende Inschrijver in overleg over het sluiten van de Ontwikkelovereenkomst. Zie paragraaf 2.5. van deze leidraad.

5.2 Gunningsbesluit

Als het definitieve Plan van Aanpak niet voldoet aan de gestelde eisen, dan gaat de Gemeente niet tot gunning over. Indien de vastgoedcoöperatie bezwaar heeft tegen dit gunningsbesluit, dient hij binnen tien (10) kalenderdagen na dagtekening van het gunningsbesluit een civielrechtelijk kort geding aanhangig maken. Dit moet gebeuren bij de civiele rechter van de rechtbank te Rotterdam. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Dit betekent dat een bezwaar dat na deze termijn wordt ingediend niet ontvankelijk is. Uitgebrachte dagvaardingen beschouwt de Gemeente als openbare stukken.

Indien de Vastgoedcoöperatie niet binnen zeven (7) maanden na het Selectiebesluit een Plan van Aanpak (PvA) kan aanleveren dat voldoet aan de gestelde vereisten, kan de Gemeente besluiten de Selectieprocedure voor deze Vastgoedcoöperatie te beëindigen en geen Ontwikkelovereenkomst te sluiten.

In dat geval behoudt de Gemeente zich het recht voor om de Vastgoedcoöperatie die als tweede is geëindigd, uit te nodigen om de vervolgstappen te doorlopen.

6 Instructies selectieprocedure

Om mee te kunnen doen aan de Selectieprocedure moet de Vastgoedcoöperatie voldoen aan de eisen zoals gesteld in deze Selectieleidraad.

De Gemeente wenst de Selectieprocedure efficiënt te laten verlopen. Daarom wordt de Vastgoedcoöperatie nadrukkelijk verzocht de gevraagde stukken in te dienen in vorm, volgorde en structuur zoals aangegeven in deze Selectieleidraad. Inschrijvingen die niet aan deze opbouw voldoen, kunnen terzijde worden gelegd.

6.1 Communicatieplatform

De Gemeente maakt gedurende de Selectieprocedure gebruik van het digitale Communicatieplatform Mercell Source-to-Contract (hierna: Mercell).

Voorafgaand aan de start van de Preselectiefase kunnen vragen over de Selectieprocedure via het volgende e-mailadres worden ingediend: selectie_woocobco@rotterdam.nl. De Gemeente verzamelt deze vragen en stelt een geanonimiseerde Nota van Inlichtingen op.

Vastgoedcoöperaties die voornemens zijn deel te nemen, dienen zich zo spoedig mogelijk aan te melden bij de Gemeente via de wijze zoals beschreven in paragraaf 3.1. Na aanmelding ontvangen zij een uitnodiging voor Mercell. Indien zij nog geen Mercell-account hebben, dienen zij dit account tijdig aan te maken.

Vanaf de start van de Preselectiefase verloopt de communicatie over de Selectieprocedure uitsluitend via Mercell. Deelnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanmaken van hun account en het indienen van vragen en andere berichten via Mercell.

Het is niet toegestaan om buiten de aangewezen communicatiekanalen rechtstreeks contact op te nemen met andere (gemeentelijke) medewerkers over de Selectieprocedure dan de contactpersoon die in hoofdstuk 1.4 ‘Contactgegevens’ is genoemd. Bij overtreding kan de Gemeente passende gevolgen verbinden aan het handelen van de Vastgoedcoöperatie, waaronder – afhankelijk van de omstandigheden – uitsluiting van verdere deelname aan de Selectieprocedure.

6.1.1 Te laat of onjuist ingediende stukken

De Vastgoedcoöperatie is zelf verantwoordelijk voor het tijdig en volledig indienen van de voor de betreffende fase gevraagde documenten via het daarvoor aangewezen communicatiekanaal.

Documenten die na de in de planning vermelde uiterste datum en tijdstip worden ingediend, of op een andere wijze dan voorgeschreven worden ingediend, worden geacht niet te zijn ingediend.

6.1.2 Indienen en uiterste datum van de Inschrijving (Selectiefase)

Inschrijvers dienen alle voor de Selectiefase gevraagde documenten tijdig en volledig via de uploadfunctie van het Communicatieplatform in te dienen.

Een Inschrijving geldt als definitief ingediend indien aan beide onderstaande voorwaarden is voldaan:

1. de Inschrijver heeft via het Communicatieplatform een bevestiging van indiening ontvangen; en
2. de status van de Inschrijving in het Communicatieplatform bij 'Mijn status' op 'Ingediend' staat.

Heeft u problemen met het werken met het Communicatieplatform? Bijvoorbeeld bij het versturen van berichten of het indienen van gegevens en documenten? Dan kunt u contact opnemen met de helpdesk van het Communicatieplatform. De helpdesk is bereikbaar via support-nl@mercell.com of via +31 (0)85 – 0014593. Vermeld daarbij het nummer van de Selectieprocedure. Als de helpdesk geen oplossing vindt, kunt u te allen tijde contact opnemen met de contactpersoon die in § 1.4 'Contactgegevens' is genoemd.

De uiterste datum en het tijdstip voor het indienen van een Inschrijving is vermeld in paragraaf 6.2 'Planning'.

U draagt als Inschrijver het risico van vertraging tijdens de digitale verzending. Na de uiterste datum en het tijdstip kunt u geen Inschrijvingen meer indienen. Inschrijvingen die de Gemeente na de uiterste datum en het tijdstip ontvangt worden niet in behandeling genomen. In dat geval komt de Vastgoedcoöperatie niet voor gunning in aanmerking.

Inschrijvingen die afwijken van procedurele eisen worden niet geaccepteerd en zonder meer uitgesloten van de procedure. Door het doen van een Inschrijving verklaart de Vastgoedcoöperatie zich akkoord met de procedure en de voorwaarden zoals opgenomen in deze Selectieleidraad.

6.2 Planning

In onderstaande tabel is de planning voor de Selectieprocedure op opgenomen. De Gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de aangegeven planning aan te passen. De deelnemende Vastgoedcoöperaties worden hierover tijdig geïnformeerd. Met uitzondering

van de wettelijk vastgestelde termijnen, kunnen de deelnemende Vastgoedcoöperatie geen rechten ontlenen aan de aangegeven planning.

Omschrijving	Datum en tijd
Publicatie Selectieleidraad op CrowdBuilding	Donderdag 5 november 2026
Gelegenheid om schriftelijk vragen te stellen via selectie_woocobco@rotterdam.nl tot	Zaterdag 5 december 2026 vóór 12:00
Beantwoording van de vragen / Nota van Inlichtingen op CrowdBuilding	Uiterlijk vrijdag 18 december 2026
Start Preselectiefase in Mercell uiterlijk	**Maandag 18 januari**
Indienen motivatie via de berichtenfunctie van Mercell voor de Preselectie - uiterlijk	Maandag 18 januari 2027
Beoordeling Preselectie	19 januari t/m 5 februari 2027
Preselectiebesluit	Maandag 8 februari 2027
Termijn rechtsbescherming Preselectiebeslissing	10 kalenderdagen
Start Selectiefase	**Vrijdag 19 februari 2027**
Schriftelijke vragenronde Selectiefase (indienen vragen)	Uiterlijk maandag 8 maart 2027 vóór 12:00
Beantwoording van de vragen / Nota van Inlichtingen Selectiefase	Maandag 22 maart 2027
Indienen Inschrijving Selectiefase	Maandag 12 april 2027 vóór 12:00
Beoordeling Inschrijvingen	Tussen 12 en 30 april 2027
Interviews	Week 18
Selectiebeslissing	Vrijdag 14 mei 2027
Termijn rechtsbescherming Selectiebeslissing	20 kalenderdagen
Start Plan van Aanpakfase	**Vrijdag 4 juni 2027**
Kennismakingsbijeenkomst	Donderdag 10 juni 2027
Schriftelijke vragenronde (indienen vragen)	Uiterlijk vrijdag 25 juni 2027 vóór 12:00
Beantwoording van de vragen / Nota van Inlichtingen Plan van Aanpakfase	Vrijdag 9 juli 2027
Optioneel: overleg tijdens uitwerking PvA	*n.t.b.*
Indienen concept Plan van Aanpak	Vrijdag 10 september 2027 vóór 12:00
Beoordeling concept Plan van Aanpak door de Gemeente	Tussen 10 september en 24 september 2027
Indienen definitief Plan van Aanpak	Maandag 15 november 2027 vóór 12:00
Definitieve beoordeling Plan van Aanpak door de Gemeente	Tussen 15 en 30 november 2027
Gunningsbeslissing	Maandag 13 december 2027
Termijn rechtsbescherming Gunningsbeslissing	10 kalenderdagen
Sluiten Ontwikkelovereenkomst	Binnen 6 weken na Gunningsbeslissing

6.3 Vragen

De Selectieleidraad, inclusief alle bijbehorende Bijlagen, is met grote zorg samengesteld. Constateert de deelnemende Vastgoedcoöperatie toch onduidelijkheden, fouten, tekortkomingen of tegenstrijdigheden, dan verwacht de Gemeente dat hij daarover tijdig vragen stelt. Het proces van vragen stellen is erop gericht onduidelijkheden in de

Selectiedocumenten weg te nemen, onjuiste interpretaties van de documenten te voorkomen en de inhoud van de Inschrijving en de Selectieleidraad zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen.

De Gemeente ontleent aan het uitblijven van vragen of klachten het vertrouwen dat de Selectiedocumenten voldoende duidelijk zijn om de procedure voort te zetten.

Vragen voorafgaand aan de Preselectiefase
Tot en met 5 december 2026 kunnen vragen over de Selectieprocedure en de bijbehorende documenten uitsluitend worden gesteld via selectie_woocobco@rotterdam.nl.
De uiterste datum en het tijdstip voor het stellen van vragen zijn opgenomen in paragraaf 6.2 'Planning'.

Vragen tijdens de Preselectiefase en Selectiefase
Vanaf de start van de Preselectiefase verloopt alle communicatie met de Gemeente over deze Selectieprocedure via het platform Mercell. Vanaf dat moment dienen vragen uitsluitend via de daarvoor bestemde berichtenmodule in Mercell te worden gesteld.

De uiterste data en tijdstippen voor het stellen van vragen zijn opgenomen in paragraaf 6.2 'Planning'.

Vragen dienen helder en eenduidig te worden geformuleerd. Bij het indienen van een vraag vermeldt de deelnemer duidelijk op welke paragraaf, artikel of welk onderdeel van de Selectieleidraad of een Bijlage de vraag betrekking heeft. De Gemeente beantwoordt de tijdig ingediende vragen en maakt de antwoorden geanonimiseerd bekend aan de deelnemers via het platform dat voor de betreffende fase wordt gebruikt.

6.4 Voertaal

De voertaal in de gehele procedure is Nederlands. De Selectieleidraad wordt alleen in het Nederlands beschikbaar gesteld. Gedurende het uitwerken van het Plan van Aanpak en bij de uiteindelijke uitvoering van de Ontwikkelovereenkomst dient de Vastgoedcoöperatie te waarborgen dat bij de uitvoering van de Ontwikkelovereenkomst in de contacten met de Gemeente de Nederlandse taal in woord en geschrift wordt gebruikt.

6.5 Ondertekening

De Inschrijving en het Plan van Aanpak moeten rechtsgeldig zijn ondertekend door het bevoegde bestuur van de Vastgoedcoöperatie of door een daartoe door het bestuur gemachtigde persoon.

Als bij de indiening niet direct kan worden vastgesteld dat de Inschrijving of het Plan van Aanpak bevoegd is ondertekend, kan de Gemeente de Vastgoedcoöperatie verzoeken om dit

aan te tonen of het gebrek in de ondertekening te herstellen. De Gemeente stelt hiervoor een redelijke termijn.

Indien de Vastgoedcoöperatie het gebrek niet binnen de gestelde termijn herstelt of niet kan aantonen dat de Inschrijving of het Plan van Aanpak namens de Vastgoedcoöperatie is ingediend, kan de Gemeente de betreffende Inschrijving of het Plan van Aanpak buiten beschouwing laten en als ongeldig terzijde leggen.

6.6 Deelnamevergoeding

Deelname aan de Selectieprocedure geschiedt voor rekening en risico van de deelnemende Vastgoedcoöperatie. De Vastgoedcoöperatie kan geen aanspraak maken op vergoeding van schade of kosten die verband houden met:

1. de aanmelding voor de Kaartenbak;
2. deelname aan de Preselectiefase;
3. deelname aan de Selectiefase;
4. verzoeken van de Gemeente om een ingediende Inschrijving te verduidelijken;
5. een verzoek van de Gemeente tot verlenging van de gestanddoeningstermijn van de Inschrijving;
6. mededelingen of gedragingen van (medewerkers van) de Gemeente voorafgaand aan het Selectie- en/of Gunningsbesluit; of
7. het besluit van de Gemeente om de Selectieprocedure geheel of gedeeltelijk af te breken.

Deelnamevergoeding Selectiefase
De Gemeente is voornemens om aan het einde van de Selectiefase aan iedere Vastgoedcoöperatie die een volledige en geldige Inschrijving heeft ingediend, een deelnamevergoeding te verstrekken van € 2.000,- inclusief btw (zegge: tweeduizend euro inclusief btw).

Deelnamevergoeding Plan van Aanpak
Daarnaast is de Gemeente voornemens om aan de Vastgoedcoöperatie die wordt toegelaten tot de Plan-van-Aanpakfase en die een volledig Plan van Aanpak heeft ingediend, een deelnamevergoeding te verstrekken van € 5.000,- inclusief btw (zegge: vijfduizend euro inclusief btw).

De hiervoor genoemde deelnamevergoedingen worden uitsluitend verstrekt onder de in deze paragraaf genoemde voorwaarden. Aan deelname aan de Kaartenbak of de Preselectiefase is geen deelnamevergoeding verbonden.

6.7 Intellectueel eigendom

De Gemeente heeft het intellectueel eigendomsrecht van de bij deze Selectieprocedure verstrekte informatie. Zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente mag niemand iets uit deze Selectieleidraad vermenigvuldigen.

De intellectuele eigendomsrechten op de door de Vastgoedcoöperatie ingediende Inschrijving, het Plan van Aanpak en de daarbij behorende documenten blijven berusten bij de Vastgoedcoöperatie of de betreffende rechthebbende.

Door het indienen van de Inschrijving en het Plan van Aanpak verleent de Vastgoedcoöperatie aan de Gemeente een niet-exclusief gebruiksrecht om deze documenten te gebruiken voor de beoordeling, de uitvoering van de procedure en de besluitvorming in het kader van de procedure. De Gemeente is gerechtigd de Inschrijving en het Plan van Aanpak te delen met de bij de beoordeling en besluitvorming betrokken medewerkers, beoordelaars en adviseurs, voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de procedure.

Het gebruik van de Inschrijving of het Plan van Aanpak voor de verdere ontwikkeling of realisatie van het geselecteerde initiatief wordt, voor zover daarvoor een afzonderlijk gebruiksrecht of toestemming van de Vastgoedcoöperatie vereist is, afzonderlijk met de geselecteerde Vastgoedcoöperatie overeengekomen.

6.8 Rangordedocumenten

De Opgave zal door de winnaar worden uitgevoerd overeenkomstig de volgende rangorde van documenten:

1. De Ontwikkelovereenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen;
2. De vragen en antwoorden uit de Nota's van Inlichtingen;
3. Selectiedocumenten;
4. De Inschrijving en het Plan van Aanpak.

Voor zover deze documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het eerdergenoemde document boven het later genoemde.

7 Voorbehouden en voorwaarden

7.1 Voorbehouden Gemeente

7.1.1 Voorbehoud n.a.v. Netcongestie

In Nederland is sprake van netcongestie. Dit kan gevolgen hebben voor de beschikbaarheid en tijdige verkrijging van een elektriciteitsaansluiting en de benodigde transportcapaciteit ten behoeve van de ontwikkeling en exploitatie van het project.

Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat het verkrijgen van een elektriciteitsaansluiting en de benodigde transportcapaciteit bij de netbeheerder volledig voor eigen rekening en risico plaatsvindt en onder hun eigen verantwoordelijkheid valt. De Gemeente verstrekt geen garanties ten aanzien van de beschikbaarheid, capaciteit, prioritering of tijdige realisatie van een aansluiting. Eventuele faciliterende handelingen van de Gemeente in dit verband leiden niet tot een resultaatsverplichting of aansprakelijkheid van de Gemeente.

Met het oog op de onzekerheden rondom netcongestie bevat de (concept)Ontwikkelovereenkomst specifieke bepalingen over de verdeling van verantwoordelijkheden, aansprakelijkheid, de mogelijkheid tot tijdelijke opschorting van bepaalde contractuele verplichtingen en de gevolgen indien tijdige beschikbaarheid van een elektriciteitsaansluiting en transportcapaciteit uitblijft. Inschrijvers worden nadrukkelijk verzocht kennis te nemen van deze bepalingen in artikel 4 van de (concept)Ontwikkelovereenkomst.

De Gemeente behoudt zich voorts het recht voor om, indien de ontwikkelingen rondom netcongestie of de beschikbare informatie over aansluitzekerheid daartoe aanleiding geven, de selectie- of gunningsprocedure op te schorten, te wijzigen, niet voort te zetten of te beëindigen. Inschrijvers kunnen in dat geval geen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade of enig ander nadeel, behoudens voor zover in de toepasselijke leidraad uitdrukkelijk anders is bepaald.

Door deelname en Inschrijving verklaart de Inschrijver zich bewust te zijn van de risico's die samenhangen met netcongestie en deze risico's te hebben betrokken bij zijn Inschrijving.

7.1.2 Niet overgaan tot gunning

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

1. De Selectieprocedure tussentijds om haar moverende redenen af te breken;
2. De tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen).

7.1.3 Bibob

De Inschrijver kan worden verzocht nadere inlichtingen te verstrekken in het kader van onderzoek op basis van de Wet Bibob. Indien de Gemeente gedurende de Selectieprocedure

of tussen het moment van gunning en de levering van de gronden tot het vermoeden komt dat zij met de levering van de gronden ernstig gevaar loopt medewerking te verlenen aan het benutten van crimineel verkregen vermogen en/of het plegen van strafbare feiten (recidive) kan zij besluiten haar medewerking aan de levering van gronden te weigeren of in te trekken. De Gemeente heeft de beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam in 2024 vastgesteld (gemeenteblad 2024, nummer 99914). De Gemeente kan in dit kader onderzoek uitvoeren als bedoeld in de wet Bibob en advies vragen aan het landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie (zie: www.rotterdam.nl/bibob).

7.1.4 Onjuiste/onvolledige informatie

De Gemeente behoudt zich het recht voor om de door een Vastgoedcoöperatie verstrekte gegevens en verklaringen op juistheid en volledigheid te controleren. In dat kader kan de Gemeente, voor zover dit wettelijk is toegestaan, informatie over de Vastgoedcoöperatie inwinnen en openbare bronnen raadplegen, waaronder het Handelsregister en het Insolventieregister. De Gemeente kan daarnaast, voor zover daartoe bevoegd en noodzakelijk voor de uitvoering van de Selectieprocedure, informatie opvragen of inwinnen bij het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC).

Indien tijdens de Selectieprocedure blijkt dat een Vastgoedcoöperatie onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, dan wel dat hetgeen door de Vastgoedcoöperatie is aangeboden of toegezegd niet kan worden nagekomen, kan de Gemeente de Vastgoedcoöperatie van verdere deelname aan de Selectieprocedure uitsluiten.

7.2 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze Selectieprocedure is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze Selectieprocedure ontstaan tussen de Gemeente en een Vastgoedcoöperatie, waaronder begrepen geschillen over de Inschrijving, het Plan van Aanpak of de uitvoering van de procedure, worden voorgelegd aan de bevoegde civiele rechter van de rechtbank Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1	Eigen Verklaring
Bijlage 2	Toelichting Ernstige Fout
Bijlage 3	Kader van Uitgangspunten
Bijlage 4	Concept Ontwikkelovereenkomst
Bijlage 5	Algemene voorwaarden Erfpacht Gemeente Rotterdam (2006)

Voluit: "De Algemene voorwaarden voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de Gemeente Rotterdam (2006)".

De Bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via CrowdBuilding en het Communicatieplatform.