

Raad van de gemeente Nieuwkoop  
Postbus 1  
2460 AA TER AAR

datum 16 augustus 2022  
uw brief/kenmerk n.v.t.  
zaaknummer 88665  
behandeld door Dick Stapel en Rebecca van Nie  
betreft Partnerselectie Dorpshart Ter Aar  
bijlage(n) geen

Geachte raadsleden en fractiemedewerkers,

Met deze brief informeren wij u over de partnerselectie voor het Dorpshart Ter Aar.

Begin dit jaar bent u tijdens een B&W avond op de hoogte gebracht van de voortgang rondom dit project en de vervolgstap van het selecteren van een marktpartij. De afgelopen maanden is een partnerselectie doorlopen en kunnen we met enthousiasme melden dat er inmiddels een in onze ogen zeer geschikte partner geselecteerd is. Dit lichten wij graag toe.

### **Partnerselectie**

Wij hebben in maart dit jaar besloten om via een partnerselectie een partner (ontwikkelaar) met ervaring op het gebied van zowel woning- als retailontwikkeling te selecteren. Een partner waarin het vertrouwen wordt uitgesproken en waarmee een langjarig commitment wordt aangegaan om samen een plan te ontwikkelen én vervolgens ook (gefaseerd) uit te voeren.

Direct na dit collegebesluit is gestart met het selectieproces. Dit proces begon met een voorselectie waar uiteindelijk twee partijen zich voor hebben ingeschreven. Vanwege het aantal (minder dan 3) zijn deze inschrijvingen, conform de opgestelde selectieleidraad, niet inhoudelijk beoordeeld, maar beide belangstellenden zijn direct doorgegaan naar de selectiefase.

In de selectiefase zijn de partijen gevraagd om hun eerder ingediende inschrijving verder uit te werken tot een definitieve inschrijving. Een belangrijk onderdeel van deze fase waren de verschillende contactmomenten met beide inschrijvers. Zo zijn er dialooggesprekken gevoerd met het projectteam én met de beslissers/directie en is er een bezoek geweest aan een referentieproject. Het doel van deze dialoogrondes was dat we een 'gevoel' van elkaar (wij van de marktpartij, maar de marktpartij ook van ons) konden krijgen om de vraag te beantwoorden of we een (langjarige) samenwerking met elkaar zien zitten. Afsluitend hebben beide partijen hun inschrijving gepresenteerd.

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](http://overheid.nl). Abonneer u via [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt).

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	<a href="mailto:info@nieuwkoop.nl">info@nieuwkoop.nl</a>
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	<a href="http://www.nieuwkoop.nl">www.nieuwkoop.nl</a>

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

## Beoordeling

De beoordelingscommissie heeft beide inschrijvingen beoordeeld aan de hand van de volgende criteria: 'Visie op de ontwikkeling', 'Visie op de samenwerking', en 'Samenstelling van het team en competenties'. Naast de beoordelingscriteria is vooraf ook een partnerprofiel opgesteld. Het profiel laat zien wat een partner moet kunnen en meebrengen (kennis, ervaring, competenties), ofwel waar moet de samenwerkingspartner goed in zijn. Dit is samengevat in de criteria 'kunnen, zien, doen en durven'.

*Kunnen:* de partner moet het project aankunnen en aantoonbare ervaring hebben met vergelijkbare opgaven

*Zien:* de partner moet kansen en de meerwaarde van het proces zien, de samenwerkingsgedachte delen, de doelstellingen en ambities onderschrijven en de marktkansen/potentie van het gebied zien

*Doen:* de partner moet een aanpak voorstellen die werkt zonder loze beloftes, ofwel de daad bij het woord voegen, bereid zijn om te doen en te investeren (commitment en ontwikkelkracht laten zien)

*Durven:* de partner moet het durven om mee te doen zonder garantie, eindbeeld of plan en bereid zijn om zijn nek uit te steken, risico te nemen en te investeren (financieel, energie)

Voorgaande heeft uiteindelijk geleid tot een beoordeling van beide inschrijvingen. Kavel Vastgoed heeft hierbij de meeste punten behaald. Op basis hiervan hebben wij op 9 augustus jl. het advies van de beoordelingscommissie overgenomen en besloten dat Kavel Vastgoed geselecteerd wordt als partner.

Kavel Vastgoed heeft een zeer interessante aanbieding gedaan en zich gepresenteerd als een kundige samenwerkingspartner, die in een intensieve samenwerking met de gemeente invulling kan geven aan de geformuleerde opgave: de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar waarmee de aantrekkingskracht wordt vergroot en waar wonen, winkelen en beleven gecombineerd plaats kunnen vinden. Kavel Vastgoed heeft duidelijk gemaakt de criteria 'kunnen, zien, doen en durven' in te vullen en hebben overtuigd dat er een samenwerking kan ontstaan op basis van vertrouwen, waarbinnen transparant wordt samengewerkt. Tevens is het enthousiasme en de motivatie van Kavel Vastgoed zeer aanstekelijk en sfeerbepalend. Er ligt een interessante basis om met elkaar aan een Masterplan te gaan werken.

Aan de hand van de inschrijving maar zeker ook tijdens de contactmomenten, het referentiebezoek en de presentatie van de inschrijving (waar vanuit de begeleidingscommissie met ondernemers de centrummanager bij aanwezig was) bestaat de overtuiging dat met de keuze voor Kavel Vastgoed een goede partner is gevonden om te werken aan de doelstellingen voor het dorpshart.

## Vervolg

Na het besluit van het college is de bezwaartermijn van 20 dagen gestart waarin de niet geselecteerde partij eventuele bezwaren tegen het besluit kan kenbaar maken. Na afloop van de bezwaartermijn sluit de gemeente een partnerovereenkomst met Kavel Vastgoed voor de haalbaarheidsfase. In deze overeenkomst is de onderlinge taak- en risicoverdeling bepaald, zijn afspraken over de planning van deze (plan)uitwerkingsfase gemaakt en is de rolverdeling vastgelegd.

De komende tijd (circa 6 maanden) zullen wij gezamenlijk de haalbaarheidsfase doorlopen waarin gewerkt wordt aan een Masterplan. In deze fase wordt de ingediende visie van Kavel Vastgoed gezamenlijk uitgewerkt tot een haalbaar, betaalbaar en gedragen Masterplan. Zo wordt er onder andere gewerkt aan het opstellen van een gezamenlijke overkoepelende visie en wordt er samengewerkt en in gesprek gegaan met diverse belanghebbenden waaronder

ondernemers, vastgoedeigenaren, begeleidingsgroep, gemeenteraad, dorpsraad, omwonenden en andere inwoners van Ter Aar. Hierna kan bepaald worden op wat voor manier het huidige centrum getransformeerd kan worden naar een toekomstbestendig Dorpshart.

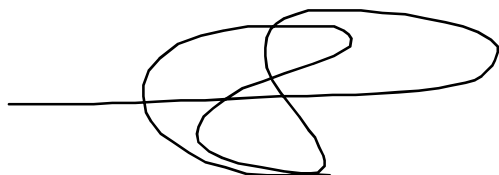
Het is een enorme mijlpaal dat we deze partij kunnen selecteren. Wij kijken er naar uit om met elkaar te mogen samenwerken aan een integraal plan voor het Dorpshart Ter Aar.

Wij houden u de komende maanden op de hoogte van het verloop van dit project. Zodra het Plan van Aanpak geschreven is informeren we u over het vervolgproces.

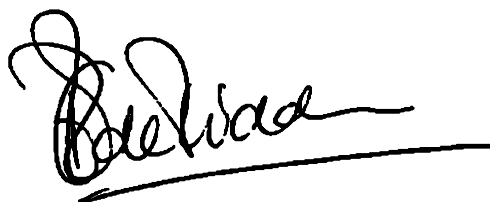
Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop,

A stylized, abstract handwritten signature consisting of several overlapping loops and a horizontal line extending to the left.

Nicolette Caspers  
Gemeentesecretaris

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Ines de Ridder', with a horizontal line underneath.

Ines de Ridder  
Burgemeester (loco)