

09/11/2023

1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam: [Universiteit Leiden] ---

Rechtsvorm van de koper: Regionale overheid

Activiteit van de aanbestedende dienst: Onderwijs

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel: Nieuw-Rhijngest Zuid

Beschrijving: Verkooptender ontwikkel locatie Nieuw-Rhijngest Zuid

Identificatiecode van de procedure: 0b548eee-a922-4552-8fc9-c256237abdb7

Type procedure: Niet-openbaar

2.1.1 Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie(cpv): 70110000Projectontwikkelaarsdiensten

Aanvullende classificatie(cpv): 45211000Bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen

Aanvullende classificatie(cpv): 45212000Gebouwen voor vrijetijdsbesteding, sport, cultuur, logies en restaurant

Aanvullende classificatie(cpv): 71221000Diensten door architectenbureaus voor gebouwen

Aanvullende classificatie(cpv): 71410000Stedenbouw

Aanvullende classificatie(cpv): 71421000Landschaps- en tuinaanlegdiensten

2.1.2 Plaats van uitvoering

Land: Nederland

Overal in het desbetreffende land

Aanvullende informatie: Oegstgeest

2.1.4 Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

2.1.6 Gronden voor uitsluiting

Beschrijving: [Uitsluitingsgronden zijn opgevoerd in de aanbestedingsdocumenten of in TenderNed toegevoegd.] ---

5. Perceel

5.1 Perceel:LOT-0000

Titel: Nieuw-Rhijngest Zuid

Beschrijving: Ontwikkelaarsdiensten integrale ontwikkeling Nieuw-Rhijngest Zuid

Interne identificatiecode : 1

5.1.1 Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie(cpv): 70110000Projectontwikkelaarsdiensten

5.1.2 Plaats van uitvoering

Land: Nederland

Overall in het desbetreffende land

Aanvullende informatie: Oegstgeest

5.1.9 Selectiecriteria

Criterium:

Type: Andere

Naam: S1 Teamsamenstelling in relatie tot de Opgave

Beschrijving: Deelnemende partijen wordt gevraagd een nadere toelichting te geven op de beoogde teamsamenstelling. Wat maakt dat uw team het beste in staat mag worden geacht om Nieuw-Rhijnegeest Zuid te ontwikkelen in lijn met de in het ambitiedocument beschreven ambities? Minimale competenties die wij daarin terug wensen te zien zijn realisatiekracht en ontwerpkracht (minimaal landschapsarchitect én architect). Tevens is de Universiteit Leiden benieuwd naar de wijze waarop u de continuïteit in uw team borgt en wat de Gegadigde van de Universiteit Leiden verwacht. In uw visie dient u de Beoordelingscommissie te overtuigen van de specifieke meerwaarde van uw voorgestelde team voor deze opgave. De Beoordelingscommissie beoordeelt de mate waarin de aangeboden teamsamenstelling als best-fit wordt beschouwd voor de Opgave.

Gebruik van dit criterium: Gebruikt

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Criterium:

Type: Andere

Naam: S2 Doorgronden van de Opgave

Beschrijving: De Universiteit Leiden wenst aan de hand van maximaal twee (2) door Gegadigde uitgevoerde referentieprojecten inzicht te krijgen in de mate waarin Gegadigde de opgave voor NRZ doorgrondt. Referenties zijn niet gebonden aan nadere eisen met betrekking tot uitvoeringsdatum en/of omvang. Gegadigde dient te onderbouwen welke karakteristieken, lessen en ervaringen uit de referentie u nu in staat stelt om de opgave te doorgronden en kwalitatieve meerwaarde te leveren. De Beoordelingscommissie beoordeelt de mate waarin Gegadigde haar weet te overtuigen van de relevante overeenkomsten tussen de referenties en NRZ én de meerwaarde van die kennis en ervaring bij de ontwikkeling van NRZ.

Gebruik van dit criterium: Gebruikt

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Criterium:

Type: Andere

Naam: S3 Visie op Nieuw-Rhijnegeest Zuid

Beschrijving: Er is al veel gezegd en geschreven over Nieuw-Rhijnegeest Zuid, dat heeft geleid tot een vastgesteld bestemmingsplan en verschillende documenten waarin de (conceptuele) kwaliteit van de ontwikkeling en haar relatie met de directe omgeving staat beschreven. Daarnaast zijn er bewonersinformatieavonden gehouden door de Universiteit Leiden. Hiermee is inzicht verschaft in de reacties van omwonenden, terug te lezen in de verslagen openbare bewonersinformatieavonden (zie Dataroom). De Gegadigde wordt de kans geboden zich te onderscheiden door extra conceptuele toevoegingen aan het plan te leveren. Hoe zou de ontwikkelaar het plan willen verrijken en waarom? In het bijzonder wordt van Gegadigde een visie verwacht op de middeldure huurwoningen. Hierin moet duidelijk worden gemaakt op welke doelgroep u zich richt en welk woonproduct daar bij hoort. Universiteit Leiden ziet daarbij graag een indicatie van de woninggroottes. Waarom kiest u voor deze groepen en typologieën? Tevens dient Gegadigde een visie voor te leggen met betrekking tot de niet-woonfuncties, zoals genoemd in de Leidraad. En hoe deze kunnen bijdrage aan de kwaliteit van het gebied. Ook zien wij graag uw reflectie op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in relatie tot de samenwerkingsafspraken tussen de Gemeente Oegstgeest en de Universiteit Leiden. Door middel van de visie kan de Gegadigde de beoordelingscommissie overtuigen van haar conceptuele kracht, marktkennis en de meerwaarde van deze kennis en expertise bij de ontwikkeling van NRZ. De Beoordelingscommissie beoordeelt de inzichten en suggesties in relatie tot haar ambities met de ontwikkeling van NRZ.

Gebruik van dit criterium:

Gebruikt

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Criterium:

Type:

Andere

Gebruik van dit criterium:

Niet gebruikt

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal
gegadigden dat voor de
tweede fase van de
procedure moet worden
uitgenodigd: 3

Maximumaantal
gegadigden dat voor de
tweede fase van de
procedure kan worden
uitgenodigd: 3

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type:

Prijs

Naam:

Prijs

Dit onderdeel bestaat uit het indienen van een realistische Grondbieding. Inschrijver dient middels het Inschrijfformulier (Formulier D) aan te geven voor

Beschrijving: welke totaalprijs de Inschrijver de woningbouwlocatie wil verwerven met de daaraan gestelde Opgave. Voor de Universiteit Leiden is de kwaliteit van de propositie leidend, derhalve is er gekozen om een maximale grondbieding te hanteren. In de Selectiefase hebben de Inschrijvers zich reeds gecommitteerd aan deze minimale grondbieding. De grondbieding is opgebouwd uit een bedrag voor het deel dat wordt verkocht, vermeerderd met de afkoopsom voor de canon voor het deel waarvoor een recht van erfpacht zal worden verleend. De bieding bestaat uit twee delen: 1. De onvoorwaardelijke (basis) grondbieding dient binnen de bandbreedte van € 12.000.000,- en € 17.000.000,- (excl. BTW) te vallen, met prijspeil 1 januari 2024. Deze grondbieding wordt jaarlijks geïndexeerd (zie Dataroom). 2. Fictieve meerwaarde op basis van het aantal middeldure huurwoningen bovenop het minimum aantal van 175, tot een maximum van 225. Per woning boven de 175 wordt een fictieve waarde van € 40.000,- bij de grondbieding opgeteld. Dit tot een maximum van € 2.000.000,-. Een ingediende prijs waaraan voorwaarden zijn gesteld, leidt tot de kwalificatie “niet geschikt”, en daarmee tot uitsluiting van verdere beoordeling en gunning. Formulier D betreft een dwingend format waarvan niet mag worden afgeweken. Tevens dient, ter onderbouwing van de bieding, Formulier E te worden ingevuld.

Gewicht (punten, exact) : 30

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Kwaliteit

Beschrijving: De kwaliteit van inschrijvingen wordt beoordeeld aan de hand van een Plan van Aanpak en Planontwerp, op basis van een volwaardig Schetsontwerp en in lijn met de ambities in het ambitiedocument woningbouw (zie Dataroom). Daarbij dient duidelijk te worden gemaakt op welke wijze de Inschrijver zijn visie uit de Selectiefase verder heeft uitgewerkt, en hoe daarbij met ontvangen feedback is omgegaan.

Gewicht (punten, exact) : 70

5.1.11 Aanbestedingsstukken

Adres van de aanbestedingsstukken: [<https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/316261/details>] ---

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:

Vermoedelijke datum van verzending van de uitnodigingen tot inschrijving: 2023-12-04+01:00

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/316261/details>

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend:

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de 2023-11-21+01:0023:59:00+01:00
ontvangst van
verzoeken tot deelname:

5.1.16 Nadere informatie, bemiddeling en toetsing

Organisatie voor
beroepsprocedures: [Universiteit Leiden] ---

Organisatie die nadere
inlichtingen over de
aanbestedingsprocedure [Universiteit Leiden] ---
verstrekt:

Organisatie die meer
informatie geeft over [Universiteit Leiden] ---
beroepsprocedures:

Organisatie die
verzoeken tot deelname [Universiteit Leiden] ---
ontvangt:

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam: Universiteit Leiden
Registratienummer: 151539485
Postadres: Kolffpad 1
Stad: Leiden
Postcode: 2333 BN
Land: Nederland
Contactpunt: Jeroen Oomens
E-mail: j.oomens@RYSE.nl
Telefoon: +31 655112817
Internetadres: <http://www.leidenuniv.nl>

Andere contactpunten:

Officiële naam: Rechtbank Den Haag
Postadres: Prins Clauslaan 60
Stad: 's-Gravenhage
Postcode: 2595 AJ
Land: Nederland
E-mail: info@rechtspraak.nl
Telefoon: +31 883612011

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

10. Wijziging van een aankondiging

Versie van de eerdere
aankondiging die moet 589990-2023
worden gewijzigd:

Voornaamste reden voor de wijziging: Informatie bijgewerkt

Beschrijving: Uiterlijke moment van indienen selectiestukken gewijzigd (tijdstip).

11. Informatie over een aankondiging

11.1 Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: a7c1dc4c-2bb1-4d07-9eb5-7240734f91a3-01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een prijsvraag voor ontwerpen

Verzenddatum van de aankondiging: 2023-11-09+01:0012:08:11.274338+01:00

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Nederlands

11.2 Informatie over de bekendmaking