

RYSE

Leidraad

Tender Nieuw-Rhijngest Zuid

Universiteit Leiden
Versie: Publicatie
Datum: september 2023

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
1 Algemeen	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Begrippenlijst	4
1.3 Doel van de tender	5
2 Uitgangspunten	6
2.1 Universiteit Leiden	6
2.2 Bijlagen	6
2.3 Aansprakelijkheid	6
3 Opgave in hoofdlijnen	8
3.1.1 Aanleiding	8
3.1.2 Locatie en plangebied	8
3.1.3 Bestemmingsplan	9
3.2 Omschrijving van de opgave	9
3.2.1 Doelstellingen en ambities	9
3.2.2 Programmatische uitgangspunten	9
4 Ambities en Randvoorwaarden	12
4.1 Stedenbouwkundig	12
4.2 Mobiliteit	12
4.3 Duurzaamheid	12
4.4 Openbare ruimte	13
4.5 Participatie	13
4.6 Gronduitgifte via eigendom	13
4.7 Nutsvoorzieningen	13
4.8 Fasering	13
4.9 Financiële afspraken	14
4.10 Documenten en informatie	14
5 Tenderprocedure	17
5.1 Publicatie en correspondentie	17
5.2 De procedure	17
5.3 Planning	17
5.4 Fase 1 – Selectie	18
5.4.1 Uitsluitingsgronden	18
5.4.2 Geschiktheidseisen	18
5.4.3 Selectiecriteria	20
5.4.4 Evaluatie selectiefase	21
5.5 Fase 2 – Gunning	22
5.5.1 Dialoogrondes	23
5.5.2 Gunningscriteria	23
5.5.3 Evaluatie gunningsfase	28
5.5.4 Presentaties	31
5.6 Overeenkomst	31

6	Overige voorwaarden.....	32
6.1	Taal.....	32
6.2	Toepasselijk recht.....	32
6.3	Inschrijvingsvergoeding.....	32
6.4	Geheimhouding	32
6.5	Tussentijdse beëindiging van de tender of niet-gunnen.....	32
6.6	Klachten aanbesteding	32
6.7	Algemene voorwaarden	33
6.8	Gestanddoening.....	33
6.9	Bewijsstukken.....	33
6.10	Volledig, correct en zonder afwijkingen	33
6.11	Rechtsgeldig ondertekend	33
6.12	Onvoorwaardelijk.....	33
6.13	Auteursrecht	34
7	Bijlagen/Formulieren	35

1 ALGEMEEN

Voor u ligt de Leidraad voor de selectie van, en uiteindelijke gunning aan, een Gegadigde en tevens toekomstig ontwikkelaar van het grondgebied 'Nieuw-Rhijngeest Zuid' te Oegstgeest. De Leidraad bevat een toelichting van het gebied, de uitleg van de opgave, de gegeven kaders en uitgangspunten, en de Tenderprocedure met bijbehorende criteria om te komen tot uitgifte van de gronden.

1.1 Inleiding

De woningbouwlocaties 'Nieuw-Rhijngeest Zuid' (hierna genoemde: NRZ) zijn in eigendom van de Universiteit Leiden. De Universiteit is voornemens de uit te geven gronden te verkopen of in erfpacht uit te geven aan een marktpartij om binnen kaders en randvoorwaarden tot ontwikkeling te brengen. De Universiteit ontwikkelt niet zelf, maar zet door middel van deze tender de locatie op de markt met het verzoek om een plan en bijbehorende bieding aan te leveren.

1.2 Begrippenlijst

Aanmelding:	Verzoek van ondernemer(s) om deel te mogen nemen aan de Tenderprocedure.
Beoordelingscommissie:	Beoordelingscomité dat de Gegadigden selecteert middels selectiecriteria en de hieruit voortkomende Inschrijvers beoordeelt middels gunningscriteria om te komen tot gunning aan één partij.
Bijlage:	Een bijlage bij de Leidraad.
Bouwrijp:	Het bewerken van het maaiveld opdat er met bouwen begonnen kan worden, conform de uitgangspunten zoals beschreven in de afspraken bij levering van bouwrijpe grond (zie Dataroom).
Derden:	Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarop een Gegadigde zich beroept om te kunnen voldoen aan: (1) de financiële en/of economische draagkracht, (2) de technische bekwaamheid of (3) beroepsbekwaamheid.
Formulier:	Een door Gegadigde/Inschrijver in te vullen document.
Gegadigde:	De onderneming die zijn belangstelling voor deze tender kenbaar maakt, middels het sturen van een Aanmelding. De onderneming is een zelfstandige organisatie of een Samenwerkingsverband.
Gronduitgifte:	De Gronduitgifte in eigendom of erfpacht van onderhavige Tenderprocedure voor de woningbouwlocaties Nieuw-Rhijngeest Zuid te Oegstgeest.
Inschrijver:	Gegadigden die aan het eind van de Selectiefase worden uitgenodigd een bieding voor de opgave te doen.
Leidraad:	Selectie- en gunningsleidraad behorende bij de onderhavige Tenderprocedure.

Ontwikkelaar:	De Inschrijver die uiteindelijk, na gunning, als koper en erfpachter van de percelen grond optreedt, en met wie de Overeenkomst wordt gesloten.
Opgave:	De Opgave opvolgend aan de uitgifte van de woningbouwlocaties, zoals omschreven in Hoofdstuk 3.
Overeenkomst:	De Koop- en ontwikkelingsovereenkomst die door de Universiteit Leiden en Ontwikkelaar wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden voor grondafname, vestiging van een recht van erfpacht, ontwikkeling en uitvoering van het werken zijn vastgelegd.
Ontwikkelopgave:	De Ontwikkelopgave welke door Gegunde partij dient te worden verricht binnen de gestelde randvoorwaarden en kaders.
Samenwerkingsverband:	Samenstel van aanmeldende partijen die tezamen worden aangemerkt als Gegadigde (consortium).
Tenderprocedure:	Procedure als omschreven in onderhavig document.
Universiteit Leiden:	Partij die door middel van onderhavige Tenderprocedure grond wenst uit te geven in koop- en/of erfpacht ten einde de Ontwikkelopgave tot stand te laten brengen.

1.3 Doel van de tender

De Universiteit Leiden is voornemens de woningbouwlocaties Nieuw-Rhijngeest Zuid tot ontwikkeling te brengen middels Gronduitgifte. Om grip te behouden op de ontwikkeling stelt de Universiteit Leiden uitgangspunten en kaders waaraan de ontwikkeling is vereist te voldoen. Het doel van de Tenderprocedure is dan ook het selecteren van een partij die het gebied binnen de vereiste kaders en uitgangspunten tot ontwikkeling brengt. De Leidraad biedt de handvatten voor de Gegadigden en de Universiteit Leiden om tot Gronduitgifte van de woningbouwlocaties NRZ te komen.

Deze Tenderprocedure is voor de Universiteit Leiden succesvol wanneer voor de locatie een slagvaardige partij of combinatie van partijen wordt geselecteerd die:

- een betrouwbare contractpartner is voor de Universiteit Leiden;
- zorgt voor continuïteit van sleutelpersonen in het team tijdens de ontwikkeling;
- op een open, eerlijke en transparante manier samenwerkt en de gemaakte afspraken nakomt;
- in staat is om binnen de kaders een financieel en kwalitatief maximale meerwaarde te creëren;
- een basis grondopbrengst van minimaal € 12.000.000,- en maximaal € 17.000.000,- realiseert.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Universiteit Leiden

Middels deze niet-openbare Tenderprocedure van het grondgebied Nieuw-Rhijnegeest Zuid te Oegstgeest geeft de Universiteit Leiden grond uit in koop en/of erfpacht. Het gronduitgiftetraject wordt georganiseerd en begeleid door RYSE bv. De communicatie, uitwisseling van documenten en dergelijke met betrekking tot de Tenderprocedure vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed.

In uitzonderlijke situaties, welke niet via TenderNed kunnen worden behandeld, kan contact met de contactorganisatie worden opgenomen.

Contactorganisatie:	RYSE bv.
Post- en bezoekadres:	Hondiuslaan 46
Postcode:	3528 AB Utrecht
Plaats:	Utrecht
Land:	Nederland
E-mail:	Jeroen Oomens – j.oomens@RYSE.nl
met CC:	Joost van der Hagen – j.vanderhagen@RYSE.nl

Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen de Gegadigden en de Universiteit Leiden c.q. RYSE bv. Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact absoluut noodzakelijk is en niet op andere wijze mogelijk is, hieronder begrepen contact met de samenwerkende en ondersteunende partijen.

Indien de Universiteit Leiden van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of getracht heeft vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de Gegadigde uitgesloten van deelname.

2.2 Bijlagen

De volgende Bijlagen en Formulieren maken deel uit van deze Leidraad en zijn separaat toegevoegd:

- Formulier A: Verklaring deelname
- Formulier B: Model liquiditeit en solvabiliteit
- Formulier C: Model referentieprojecten
- Formulier D: Inschrijfformulier
- Formulier E: Financiële onderbouwing Grondbieding Nieuw-Rhijnegeest Zuid
- Bijlage 1: Dataroom

2.3 Aansprakelijkheid

De Selectie- en Gunningsleidraad en daarbij behorende Bijlagen en Formulieren zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Mocht een Gegadigde desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden opmerken die voor hem relevant zijn voor de Aanmelding en/of Inschrijving, dan maakt de Gegadigde dit voorafgaand aan het indienen van de Aanmelding kenbaar aan de Universiteit Leiden. Een dergelijke opmerking dan wel verzoek om verduidelijking dient een Gegadigde zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk één week na ontvangst van het betreffende document, schriftelijk te melden aan de contactpersoon van de Universiteit Leiden in het kader van het stellen van vragen (§5.3).

Indien een Gegadigde nalaat (tijdig) een dergelijke opmerking te maken of nalaat dit in te dienen dan wel op onjuiste wijze een verzoek tot de Universiteit Leiden richt, kan de Gegadigde geen enkel beroep meer doen op enige tegenstrijdigheid, onjuistheid en/of onduidelijkheid in de Leidraad en/of bijbehorende documenten en verliest dienaangaande zijn rechten.

Indien naderhand blijkt dat de Leidraad tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden bevat en deze niet door Gegadigde(en) is/zijn opgemerkt, dan is de Universiteit Leiden hiervoor niet aansprakelijk en komt dit voor risico van Gegadigde. Eventuele tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden worden in dat geval in het voordeel van de Universiteit Leiden uitgelegd.

3 OPGAVE IN HOOFDLIJNEN

Nieuw-Rhijngeest Zuid

3.1.1 Aanleiding

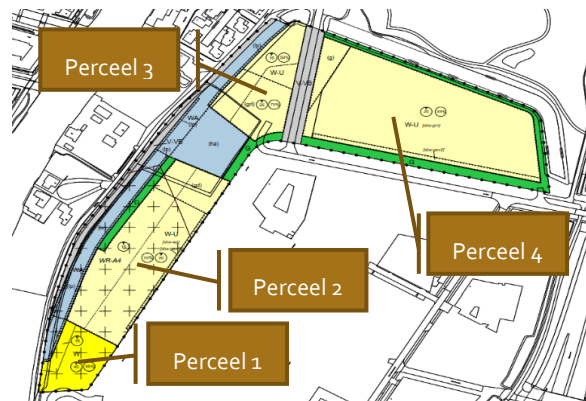
De Universiteit Leiden is voornemens de (woningbouw)locaties in Nieuw-Rhijngeest Zuid (NRZ) tot ontwikkeling te laten brengen en grondopbrengsten te genereren met de gronduitgifte. NRZ is onderdeel van het Leiden Bio Science Park (LBSP) en ligt in de gemeente Oegstgeest. De ontwikkeling van NRZ moet resulteren in een aantrekkelijk woongebied waar bewoners van het gebied en gebruikers van het LBSP kunnen recreëren, ontmoeten, studeren en werken.

3.1.2 Locatie en plangebied

Het L-vormige plangebied ligt tussen de A44 en de Oude Rijn (Figuur 1). De westzijde wordt begrensd door de Rhijnhofweg en de nieuw te graven Binnenrijn. De oost- en zuidzijde worden begrensd door de ontwikkelingen van het LBSP (lab- en kantoorbedrijven) en de noordzijde door Park Landskroon. Het plangebied is op dit moment grotendeels onbebouwd. De begrenzing is indicatief weergegeven in Figuur 1 en ligt binnen de rode lijn.



Figuur 1: Plangebied woningbouw NRZ



Figuur 2: Percelen woningbouw NRZ

Het gebied is opgesplitst in vier percelen, welke zijn gevisualiseerd in Figuur 2. Perceel 1 is geén onderdeel van deze Gronduitgifte. Over dit perceel zijn vergevorderde gesprekken met stichting DUWO ten behoeve van de realisatie van circa 300 studentenwoningen. Het eerste ontwerp van de studentenwoningen is weergegeven in Figuur 3. Figuren dienen ter illustratie, er kunnen zich derhalve geen rechten ontleend worden aan deze afbeelding.



Figuur 3: Circa 300 studentenunits door DUWO

3.1.3 Bestemmingsplan

Op 28 april 2022 is door de gemeenteraad van Oegstgeest het bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) vastgesteld. Inmiddels is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan (zie: NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02). Onderdeel van het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht conform de uitwerkingsregels als opgenomen in het bestemmingsplan (paragraaf 7.2). De uitwerkingsplicht komt onder de Omgevingswet te vervallen. In de dataroom is een concept overeenkomst opgenomen die de nadere invulling geeft aan beoogde samenwerking en rolverdeling tussen de gemeente Oegstgeest en de beoogde ontwikkelaar.

3.2 Omschrijving van de opgave

Na uitgifte van de bouwrijpe grond door de Universiteit Leiden, behelst de Opgave in hoofdzaak de ontwikkeling van de woningbouwlocatie met bijbehorende voorzieningen, het vereiste programma en de aanleg van het openbaar gebied, waaronder een sloepenhaven. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de minimale grondbieding € 12.000.000,- en maximaal € 17.000.000,- (excl. BTW) dient te bedragen. Deze minimale grondwaarde is onafhankelijk getoetst en marktconform bevonden.

3.2.1 Doelstellingen en ambities

De overkoepelende doelen van de Universiteit Leiden bestaan uit twee hoofdzaken. Ten eerste het toevoegen van kwalitatieve woningbouw met bijbehorende voorzieningen en additieve programma's zoals horeca, detailhandel, watersport gerelateerde zaken en een sloephaven, op basis van vooraf gedefinieerde eisen en uitgangspunten. Anderzijds streeft de Universiteit Leiden een ruimtelijke kwaliteit na die synergie heeft met het werklandschap op het LBSP, de levendigheid bevordert, sociale veiligheid versterkt en bijdraagt aan een aantrekkelijkheid en een positief imago van de wijk, Oegstgeest én het LBSP.

3.2.2 Programmatische uitgangspunten

De programmatische opgave van NRZ is divers. Naast een woningbouwprogramma van maximaal 500 woningen (exclusief door DUWO te realiseren studentenwoningen) is er ruimte voor detailhandel, dienstverlening, watersport gerelateerde activiteiten, horeca, maatschappelijke voorzieningen en een haven.

3.2.2.1 Wonen (maximaal 500)

Met de uitgifte van NRZ wenst de Universiteit Leiden een bijdrage te leveren aan de totstandkoming van kwalitatief waardevolle woningbouw voor verschillende doelgroepen. Op perceel 1 worden ca. 300 studentenwoningen ontwikkeld door DUWO. Voor perceel 2, 3 en 4 van NRZ geldt dat het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 500 woningen.

De Universiteit Leiden wenst een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke behoefte naar betaalbare woningen en stelt derhalve programmatische eisen:

- Minimaal 125 sociale huurwoningen.
- Minimaal 175 en maximaal 225 middeldure huurwoningen.

De focus wordt gelegd op starters en doorstromers, beiden met een beperkt budget. Onder deze doelgroep (middenhuur) worden huishoudens verstaan met een middeninkomen van ca. € 44.000 (eenpersoonshuishouden) tot ca. € 77.000 (meerpersoonshuishouden) (prijspeil 2022), op basis van de door het Rijk gehanteerde inkomenscategorieën. Het programma is als volgt nader gedefinieerd.

Sociale huurwoningen (minimaal 125)

Onder sociale huurwoningen worden huurwoningen verstaan met een maximale kale huur van € 808,06 (liberalisatiegrens 2023). De gemeente Oegstgeest en woningcorporatie MeerWonen zijn middels prestatieafspraken overeengekomen dat MeerWonen in dit gebied sociale huurwoningen gaat afnemen. Woningcorporatie MeerWonen wenst tevens maximaal 50 middeldure huurwoningen af te nemen, hieruit volgt echter géén verplichting voor de Ontwikkelaar. De kwalitatieve eisen en de door MeerWonen te betalen afnameprijs staan beschreven in het Programma van Eisen van MeerWonen (zie Dataroom). De afname van de sociale huurwoningen door MeerWonen geschiedt op basis van een Koop-ontwikkelovereenkomst tussen Ontwikkelaar en MeerWonen. Deze is tevens opgenomen in de Dataroom. De Gronduitgifte geschiedt in erfpacht.

Middeldure huurwoningen (minimaal 175 en maximaal 225)

Onder middeldure huurwoningen worden huurwoningen verstaan vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023) tot en met een maximale kale huur van ca. € 1.000 per maand. De toegestane huurprijzen volgen de liberalisatiegrens en de maximaal redelijke huurprijs volgens het WoningWaarderingsStelsel. Hiermee wordt het beleid van de gemeente Oegstgeest gevolgd, die de prijsgrens heeft gekoppeld aan de maximaal redelijke huur voor een zelfstandige woning met maximaal 186 punten volgens het WoningWaarderingsStelsel.

De grond van de middeldure huurwoningen wordt middels erfpacht uitgegeven. Het uitpanden van woningen is niet toegestaan. De Universiteit Leiden streeft naar 3-kamerwoningen. Op basis van een overtuigende doelgroepenanalyse en visie is de Universiteit Leiden bereid om maximaal 100 woningen van minder dan 50 m² GBO toe te staan. Voor de resterende middeldure huurwoningen geldt dat deze minimaal 3 kamers hebben. Als onderdeel van deze uitvraag wordt Inschrijvers gevraagd een voorstel te doen voor het toewijzingsbeleid van de middeldure woningen. De Universiteit Leiden wenst een overtuigende aanpak van Inschrijvers op basis waarvan de beoogde doelgroepen effectief worden bediend.

Vrije sector (huur)woningen

Resterende woningen zijn vrije sector (huur)woning. Onder vrije sector (huur)woningen worden koopwoningen verstaan óf huurwoningen met meer dan 186 punten conform het Woningwaarderingstelsel. Er is geen sprake van prijsregulatie voor wat betreft deze woningen. De grond van de vrije sector (huur)woningen wordt, in tegenstelling tot de Gronduitgifte van sociale- en middeldure huurwoningen, in eigendom uitgegeven.

3.2.2.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt de vigerende parkeernorm van de gemeente Oegstgeest. Met de gemeente Oegstgeest is er aanvullend afgesproken dat er per woning één parkeerplaats op eigen terrein (of VvE) gerealiseerd wordt. Het realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is niet toegestaan. De parkeerplaatsen/-terreinen dienen minimaal te voldoen aan de NEN 2443 voor parkeerplaatsen. Om op gebiedsniveau aan de norm te kunnen voldoen realiseert de Universiteit Leiden de resterende genormeerde parkeerplekken bovenop de, op basis van het huidige beleid, vereiste plek per woning op eigen terrein. De ontwikkelaar is verplicht om voor het aantal genormeerde parkeerplaatsen bovenop de vereiste plek per woning een stallingsovereenkomst aan te gaan met de Universiteit Leiden. Voor deze parkeerplaatsen realiseert de Universiteit Leiden twee parkeergarages. De eerste garage is gerealiseerd en bevat 430 parkeerplaatsen, deze kan later indien nodig worden uitgebreid tot 650 parkeerplaatsen. Een tweede parkeergarage wordt over een aantal

jaar in de nabije omgeving gebouwd en omvat circa 500-550 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen van deze tweede voorziening vallen buiten de scope van de ontwikkeling.

3.2.2.3 Overige functies

Er is een aantal overige functies toegestaan, waaronder: detailhandel (200 m²), dienstverlening (500 m²), aan watersport gerelateerde zaken (500 m²), horeca (1.500 m²) en maatschappelijke voorziening (1.000 m²), waarbij het totaal aan niet-wonen functies de 2.500 m² niet mag overschrijden. Tevens dient er een haven voor circa 60 sloepen ontwikkeld te worden (3.000 m²). Daarnaast dient er minimaal 600 m² aan wateroppervlakte te worden ingepast in het overige plangebied.

3.2.2.4 Overige ruimtelijke uitgangspunten

- Voor de bebouwing aan de Binnenrijn geldt dat deze in bouwhoogte en vormgeving aan moeten sluiten op de aan de overzijde gesitueerde bebouwing;
- 3% van het bebouwde oppervlak moet worden ingericht voor speelfuncties voor verschillende leeftijdscategorieën. Eisen met betrekking tot de speelvoorzieningen zijn terug te vinden in de dataroom; Eisen en richtlijnen van de gemeente Oegstgeest met betrekking tot ondergrondse voorzieningen voor afvalverzameling dienen te worden opgevolgd;
 - Grondgebonden woningen krijgen 2 mini containers per woning
 - Voor appartementen geldt:
 - > Restafval in ondergrondse container, 1 per 40 huishoudens
 - > GFE wordt middels bovengrondse cocon ingezameld
 - > De maximale loopafstand tot ondergrondse containers is 200 meter.
 - Gebiedsbreed dienen ondergrondse milieu eilandjes voor glas en papier te worden ingepast. Hiervoor geldt de maximale loopafstand niet.
 - Ondergrondse containers moeten vanuit de openbare ruimte vrij toegankelijk zijn voor lediging. Er mogen geen bomen en parkeerplekken voor de containers geplaatst worden.
 - Genoemde uitgangspunten kunnen wijzigen op basis van het exact containerplan, programma en stedenbouwkundige uitwerking.
 - Ontwikkelaar plaatst de containers en draagt deze over aan de gemeente Oegstgeest.

4 AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN

Het ambitiedocument woningbouw (zie Dataroom) is leidend voor wat betreft de uitgangspunten voor NRZ en dient tevens als basis voor de bepaalde Selectie- en Gunningscriteria. De vijf ambities betreffen: groenstedelijk wonen, natuur en groen, prioriteit voor voetgangers en fietsers, balans in bouwhoogtes, en een duurzame inrichting. Voor een nadere uitwerking van de opvolgende benoemde uitgangspunten wordt de Gegadigde verwezen naar het ambitiedocument woningbouw.

4.1 Stedenbouwkundig

Nieuw-Rhijngeest Zuid is het ontbrekende puzzelstuk waarmee Oegstgeest, Leiden en Katwijk Rijnsburg op elkaar aansluiten. In het gebied komen wonen, werken en recreëren samen. De stedenbouwkundige inpassing van NRZ dient de aansluiting van de gebieden en van de diverse functies te versterken en te zorgen voor ontmoetingen, verbondenheid, goede mobiliteit, verdichting en een sterke eigen identiteit.

De Universiteit Leiden focust sterk op kwaliteit en wenst een ontwikkeling tot stand te brengen welke aantoonbaar een integrale stedenbouwkundig invulling geeft aan NRZ. De verschillende ruimtelijke volumes van het nieuw te ontwikkelen programma vergt nauwkeurige inpassing in de omgeving. Het vertalen van de stedelijke dichtheid en bebouwing in een uitnodigende, ontspannen en vanzelfsprekende omgeving vraagt maatwerk. Vereist is dat de hoogte van de woningbouw wordt gemaximeerd zodat deze aansluit op de omgeving. De bouwhoogte loopt van maximaal 20 meter aan de noordzijde (langs Park Landskroon) op tot 40 meter op perceel 1 richting de N206. Langs de Binnenrijn komt lagere bebouwing om een overgang te vormen naar de woningbouw aan de overzijde van het water.

De diverse te realiseren functies op het NRZ-terrein bieden potentie tot integraliteit tussen de al aanwezige functies en met het Leiden Bio Science Park. Functies dienen elkaar te versterken en toegankelijk en uitnodigend te zijn voor eenieder. De ruimte tussen gebouwen moet zorgen voor samenhang. Daar waar overgangen tussen de functies plaatsvinden dient nauwkeurig invulling te worden gegeven aan de stedenbouwkundige kwaliteit.

4.2 Mobiliteit

Uitgangspunt is behoud en verbetering van de mobiliteit in de omgeving én de vermindering van verkeer door Nieuw-Rhijngeest Zuid. Dit gebeurt met name door auto's op centrale parkeerlocaties af te vangen. Een aandachtspunt is de verbetering van de bereikbaarheid van het westelijke gebied van het Leiden Bio Science Park en de doorstroming in en rondom het Leiden Bio Science Park. Het stimuleren van alternatieve vervoersmiddelen anders dan de auto wordt aangemoedigd, echter zonder beperking van de automobilititeit. Voetgangers en fietsers gaan boven de auto. De Gegadigde wordt gevraagd zijn visie te geven omtrent mobiliteit in NRZ en de ontsluiting van het openbare gebied. Bevordering van een goede bereikbaarheid is essentieel voor een goede mobiliteit in de omgeving.

4.3 Duurzaamheid

Nieuw-Rhijngeest Zuid is geslaagd bij een groene en duurzame inrichting. Duurzaamheid staat bij de Universiteit Leiden hoog in het vaandel en dient te zijn verweven in alle planonderdelen en keuzes. Een robuuste waterstructuur, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en toepassing van hergebruikte materialen in de openbare ruimte zijn daarbij focusgebieden. Partijen worden uitgedaagd om in de Gunningsfase met een kwalitatief onderscheidende planuitwerking te komen.

4.4 Openbare ruimte

Uitgangspunt bij de uitontwikkeling van NRZ is dat de openbare ruimte in eigendom komt en beheerd wordt door de gemeente Oegstgeest. De Ontwikkelaar is derhalve verantwoordelijk voor een ontwerp conform de eisen van de gemeente Oegstgeest (zie Dataroom) én voor de realisatie en de overdracht binnen twee (2) jaar na ingebruikname. Parkeervoorzieningen mogen door de Ontwikkelaar niet worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Parkeerplaatsen en (binnen)tuinen worden niet overgedragen aan de gemeente Oegstgeest.

De Universiteit Leiden verzorgt aansluitend op de Ontwikkelopgave de realisatie van de wegprofielen inclusief verlichting en groen, en de nog te realiseren bruggen zoals beschreven op de plankaart van het LBSP (zie Dataroom). Voorstellen door Inschrijvers voor aanvullende bruggen/verbindingen zullen kwalitatief worden beoordeeld en zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Het openbare gebied dient in zijn totaliteit uitnodigend te zijn, waarbij op duurzame en klimaat adaptieve wijze ruimte is voor biodiversiteit, natuurinclusiviteit, recreatie, ontmoetingen en vrijetijdsbesteding. Ontwikkelaar wordt hierbij uitgedaagd en gestimuleerd om hergebruikt materiaal toe te passen in de planontwikkeling van de openbare ruimte.

4.5 Participatie

De Universiteit Leiden heeft 24 mei en 5 juli 2023 twee (2) bewonersinformatieavonden georganiseerd. De bevindingen en reacties van de bewoners op de gronduitgiftes en bijhorende plannen voor Nieuw-Rhijngest Zuid zijn terug te lezen in de verslagen openbare bewonersinformatieavonden (zie Dataroom). Na gunning dient Ontwikkelaar zijn plan en visie te presenteren aan de omgeving. Tevens dient Ontwikkelaar in een Plan van Aanpak concreet te maken hoe de omgeving wordt betrokken bij verdere uitwerking en realisatie van de Opgave.

4.6 Gronduitgifte via eigendom

De woningbouwlocaties in NRZ zijn in eigendom van de Universiteit Leiden en worden deels in erfpacht en deels in eigendom uitgegeven. Voor de grond onder de sociale- en middeldure huurwoningen geldt een uitgifte in erfpacht. En voor de grond onder de vrije sector (huur)woningen geldt uitgifte in eigendom. De grond wordt in Bouwrijpe staat aangeleverd conform de uitgangspunten van de afspraken bij levering van bouwrijpe grond (zie Dataroom).

4.7 Nutsvoorzieningen

Het verkrijgen van aansluiting op nutsvoorzieningen voor zowel de bouwfase als de definitieve aansluitingen is voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. De Universiteit Leiden zorgt voor aanwezige uitleggers van de droogweerafvoer riolering ter hoogte van de Verlengde Wassenaarseweg en de LIMES aan den Rijn.

4.8 Fasering

De Gegadigde wordt geacht een gefaseerde planning aan te leveren waaruit blijkt in welke bouwfase de sociale woningen gerealiseerd worden. De Universiteit Leiden hecht er waarde aan dat sociale woningbouw vroeg in het ontwikkelproces tot stand wordt gebracht. Derhalve dient tenminste 50% van de sociale woningbouw in de eerste fase gerealiseerd te worden. Het betreft een ontwikkeling voor eigen rekening en risico, tijdige (voor)verkoop behoort tot het risico van de ontwikkelaar. Voorverkooppercentages worden derhalve niet geaccepteerd.

Langs de A44 realiseert de Universiteit Leiden een geluidswand. In de fasering dient tevens rekening gehouden te worden met het vermijden van gelijktijdig bouw- en woonverkeer ten behoeve van veiligheid binnen het plangebied.

4.9 Financiële afspraken

De Gegadigde wordt voor desbetreffende gronduitgifte geacht een reserveringsvergoeding te betalen van 4% van de grondbieding per jaar, conform afspraken in Koop- ontwikkelovereenkomst (zie Dataroom). Tevens wordt een bankgarantie gehanteerd van 10% van de grondprijs.

De Inschrijvers aan wie niet wordt gegund krijgen een deelnamevergoeding van € 25.000 excl. BTW.

4.10 Documenten en informatie

Bijlage 1 – Dataroom

- Bestemmingsplan
 - regels (incl. bijlage)
 - Nieuw-Rhijngeest Zuid (wonen)_ Planregels
 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_rb1
 - toelichting (incl. onderzoeken)
 - Nieuw-Rhijngeest Zuid (wonen)_ Toelichting
 - B1 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb1
 - B2 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb2
 - B3 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb3
 - B4 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb4
 - B5 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb5
 - B6 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb6
 - B7 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb7
 - B8 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb8
 - B9 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb9
 - B10 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb10
 - B11 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb11
 - B12 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb12
 - B13 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb13
 - B14 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb14
 - B15 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb15
 - B16 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb16
 - B17 - b_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02_tb17
 - vb_NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02 (vaststellingbesluit gemeenteraad)
 - ap5 Motie van de fractie van D66 - Bestemmingsplan NRG Zuid - beoordeling hoogtes
- Gemeente Oegstgeest
 - Klimaatadaptiviteit
 - convenantklimaatadaptiefbouwen
 - Klimaatadaptatiestrategie Oegstgeest 2023-2028
 - omschrijvingvandeproducten-bijlagea
 - Kwaliteitseisen buitenruimte
 - Groene parkeervakken
 - Kwaliteitseisen GEMEENTE OEGSTGEEST

- Materialenlijst-5-4-2023
 - Standaard details compleet
- Ondergrondse containers
 - Bijlage 1 E1.25 B001883A co...
 - Bijlage 1 E1.25 B001927A re...
 - SDVPVWPRN005_PRN0417_0309_001
- 220428 RV_d.d._11_maart_2022_Vaststellen_hemelwaterverordening_Oegstgeest
- Woonvisie 2020-2030 definitief
- Concept overeenkomst gemeente-ontwikkelaar *
- Hoofdinfrastructuur NRZ incl. BGT
 - 51005749-T007-ONT (dwg)
 - 51005749-T007-ONT-L01
- KLIC-melding
 - 20230831 INFR210450-201-01 – Standard (dwg)
 - INFR210450-201-01-01-Kabels en Leidingen
 - INFR210450-201-01-02-Kabels en Leidingen
- Participatie
 - 20230125Participatieplan Uni. NRZ _def
 - 20230524 Presentatie NRZ
 - 20230705 Presentatie NRZ
 - Verslag informatieavond 5 juli 2023_ontwikkelingen NRZ _def
 - Verslag informatieavond 24 mei 2023 ontwikkeling NRZ _def
- Plan DUWO 300 studentenunits
 - 230619 NRZ-DUWO Kavelpaspoort
 - Impressie DUWO toren NRZ
- Plan VOF woningbouw overzijde binnenrijn
 - OG_oadr_smp_deelplan_zuid_totaal_13092023.dwg
 - OG_oadr_smp_deelplan_zuid_totaal_13092023.pdf
 - Plan VOF woningbouw overzijde binnenrijn.jpg
- Rioleringstekeningen NRZ
 - revisie François Aragostraat
 - revisie definitief (dwg)
 - revisie definitief-A0
 - revisie Limes West
 - DVu1901-404 d0 2020-11-20 Aan te brengen riolering - westelijke ringbaan
 - DVu1901-404 d1 2021-01-11 Aan te brengen riolering - westelijke ringbaan.bak
 - DVu1901-404 d1 2021-01-11 Aan te brengen riolering - westelijke ringbaan (dwg)
- Tekening uitgeefbaar gebied
 - 230814 NRZ Wonen kavelpaspoort.bak
 - 230814 NRZ Wonen kavelpaspoort (dwg)
 - 230824 NRZ Wonen kavelpaspoort
- Woningcorporatie (MeerWonen)
 - Programma van Eisen *
 - Koop-realisatieovereenkomst *
- 230316 plankaart LBSP
- 20230831 Stallingsovereenkomst NRZ
- Afspraken bij levering van bouwrijpe grond
- Algemene bepalingen Erfpacht NL

- Algemene bepalingen LEI erfpacht kadaster
- Bodemenergie-bronnenplan LBSP 26 januari 2022
- Brancheringsbeleid bedrijven
- Erfdienstbaarheden onderzoek E 3463
- Format BLVC plan
- Masterplan NRZ 2.1 herziening
- Materialenlijst LBSP
- Stedenbouwkundig Ambitiedocument NRZ
- Voorwaarden vervreemding erfpacht
- Model Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Nieuw Rhijngest Zuid *

* Documenten zijn bij publicatie niet beschikbaar in de dataroom. Deze worden uiterlijk bij aanvang van fase 2 beschikbaar gesteld.

5 TENDERPROCEDURE

5.1 Publicatie en correspondentie

De Tenderprocedure – met uitzondering van de dialoogrondes en de contractfase – wordt geheel digitaal gevoerd door middel van TenderNed. Gegadigde conformeert zich aan de werkwijze via TenderNed.

5.2 De procedure

De Universiteit Leiden wenst tot Gronduitgifte te komen ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Omdat het een uitgifte van grond betreft is het Didamarrest van toepassing. Om een zo breed mogelijke markt aan te spreken, maar toch proportionele inzet van marktpartijen te kunnen vragen, wordt de grond middels een niet-openbare Tenderprocedure in de markt gezet. Vanwege de Gronduitgifte en geen aanbestedingsprocedure met betrekking tot een dienstenlevering, is een aanbestedingsprocedure volgens de Aanbestedingswet 2012 niet vereist.

Er is sprake van een 1^e selectieronde op basis van uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria en daarnaast conformeren deelnemende partijen zich aan een minimale opbrengst. In de selectieronde worden drie (3) Gegadigden geselecteerd voor deelname aan de biedings-/gunningsfase. De biedings-/gunningsfase kent twee (2) dialoogrondes, waarin Gegadigden hun propositie kunnen toetsen, risico's kunnen beheersen en nadere inlichtingen kunnen verkrijgen. Gegund wordt aan de Gegadigde die de aanbieding met de beste prijs-kwaliteit doet.

5.3 Planning

De onderstaande planning en bijbehorende doorlooptijden zijn indicatief. Er kunnen zich derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Onderwerp	Week
2023	
Marktconsultatie (afgerond)	7 februari 2023
Uitspraak Raad van State	15 maart 2023
Participatiesessie omgeving I	24 mei 2023
Participatiesessie omgeving II	28 juni 2023
Publicatie Leidraad	27 september 2023
Uiterlijk moment stellen van vragen	17 oktober 2023
Publicatie Nota van Inlichtingen I	31 oktober 2023
Uiterlijk moment indiening selectiestukken	21 november 2023
Consensusvergadering	
Verzenden afwijzingen/uitnodigingen gunningsfase	4 december 2023
Alcateltermijn	
Start gunningsfase	18 december 2023
2024	
Dialoogronde 1	Week 5
Publicatie Nota van Inlichtingen II	Week 7
Dialoogronde 2	Week 11
Publicatie Nota van Inlichtingen III	Week 13
Uiterlijk moment indiening gunningsstukken	Week 17
Consensusvergadering en presentaties	Week 18

Publicatie voorlopig gunningsbesluit	Week 19
Alcateltermijn	
Contractvorming	Week 21

5.4 Fase 1 – Selectie

Gedurende de Selectiefase beoogt de Beoordelingscommissie te komen tot drie (3) Gegadigden, op basis van uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en beoordeling middels selectiecriteria. De drie (3) geselecteerde Gegadigden worden uitgenodigd voor de Gunningfase.

5.4.1 Uitsluitingsgronden

Gegadigde bevestigt middels het ondertekenen van Formulier A dat geen van onderstaande uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de Aanmelding. Indien één (1) of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de Aanmelding, of als de Aanmelding niet aan de geschiktheidseisen voldoet, volgt uitsluiting van de desbetreffende Gegadigde(n). Indien Gegadigde zich als Samenwerkingsverband aanmeldt, dient elk van de samenwerkende partijen te voldoen aan de geschiktheidseisen.

Inschrijving handelsregister

Uittreksel KvK, niet ouder dan zes (6) maanden, bedoeld in [artikel 2.87, eerste lid, onderdeel b](#) juncto UEA-formulier Deel II A.

Gedragsverklaring

Geldige Gedragsverklaring Aanbesteden, niet ouder dan twee jaar, bedoeld in de [artikelen 2.86 en 2.87, eerste lid, onderdelen c en d](#) juncto UEA-formulier, deel III A.

Verklaring belastingdienst

Verklaring Belastingdienst, niet ouder dan 6 maanden, bedoeld in [artikel 2.86, vierde lid](#), of [artikel 2.87, eerste lid, onderdeel j](#) juncto UEA-formulier, deel III B.

Voorkennis & belangenverstrengeling

Gegadigde dient te verklaren geen voordelen te genieten uit handel met voorkennis en belangenverstrengeling jegens de tender(procedure).

5.4.2 Geschiktheidseisen

Via het stellen van geschiktheidseisen moet blijken of de Gegadigde naar het oordeel van de Universiteit Leiden geschikt is voor de selectie en eventuele gunning van de Opgave. Gegadigde dient te voldoen aan de geschiktheidseisen om deel te kunnen nemen aan de Tenderprocedure en bevestigt dit middels het ondertekenen van Formulier A.

Financiële bekwaamheid

De navolgende geschiktheidseisen met betrekking tot financiële bekwaamheid zijn van toepassing. Indien Gegadigde niet aan onderstaande eisen voldoet, wordt hij uitgesloten van deelname aan de tender. Indien Gegadigde zich als Samenwerkingsverband aanmeldt, gelden onderstaande eisen voor ieder van de Gegadigden in het Samenwerkingsverband.

Liquiditeit en solvabiliteit

De financiële en economische draagkracht van de Gegadigde dient te worden aangetoond door middel van de volgende zaken:

- Gegadigde dient bedrijfsgegevens te kunnen overleggen met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit over de afgelopen drie (3) jaar. Indien de gegevens over boekjaar 2022 ten tijde van de Aanmelding niet beschikbaar zijn, dan dient Gegadigde de gegevens over de jaren 2019-2021 te overleggen, onder overlegging van een verklaring van de accountant te dezer zake. De Gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld liquiditeitsratio groter dan of gelijk aan 1,0; de Gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld solvabiliteitsratio groter dan of gelijk aan 15% en een eigen vermogen van ten minste € 2.000.000,-;
- Voor het aanleveren van deze informatie dient Formulier B en het bijhorende invulmodel te worden gebruikt; overige bewijsmiddelen dienen op verzoek te worden overgelegd;
- De liquiditeitsratio (Quick Ratio) en solvabiliteitsratio worden berekend met gebruikmaking van onderstaande formules:

Liquiditeit	
Liquiditeit	$= \frac{(\text{debiteuren} + \text{liquide middelen})}{\text{kort vreemd vermogen}}$

Solvabiliteit	
Solvabiliteit	$= \frac{\text{totaal eigen vermogen}}{\text{Balanstotaal}} \times 100\%$

Technische bekwaamheid en Referenties

Gegadigde dient door middel van één (1) referentieproject aan te tonen dat men in staat is om de activiteiten in het kader van de onderhavige tender te kunnen uitvoeren. Hiervoor is Gegadigde verplicht het model te gebruiken dat is toegevoegd als Formulier C. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- Referenties ingediend ten behoeve van het aantonen van de technische bekwaamheid mogen voor de selectiecriteria opnieuw worden ingediend, onder nadrukkelijke vermelding dat de referentie voor zowel de technische bekwaamheid als de selectie wordt ingediend. Het staat Gegadigde echter vrij voor de selectie gebruik te maken van andere referenties.
- Het referentieproject dient in de periode van vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding van onderhavige tender te zijn opgeleverd.
- Het is niet toegestaan om meer dan het gevraagde aantal referenties in te dienen. Indien meer dan het maximum aantal referentieprojecten is overgelegd, volgt uitsluiting.
- De Beoordelingscommissie behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst van de Gegadigde contact op te nemen met de referent om informatie op te vragen over het opgegeven referentieproject. Deze informatie zal uitsluitend gebruikt worden voor onderhavige tender.

De referentie waarmee technische bekwaamheid wordt aangetoond dient aan de volgende kenmerken te voldoen:

- De referentie dient minimaal uit 300 woningen te bestaan in een gemengd programma bestaande uit minimaal sociale huur, vrije sector huur én koopwoningen;
- De referentie dient niet-woon functies, zoals retail, horeca en maatschappelijk functies te bevatten;

- De referentie dient minimaal het proces van conceptuele uitwerking, ontwerp, vergunningsverlening én realisatie te omvatten;
- Het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte en civieltechnische inrichting dient integraal onderdeel te zijn geweest van de referentie;
- De referentie is ontwikkeld voor eigen rekening en risico.

5.4.3 Selectiecriteria

De Gegadigde wordt gevraagd een eerste beknopte visie aan te leveren voor het te ontwikkelen gebied. De ambities en uitgangspunten zoals beschreven in het ambitiedocument woningbouw (zie Dataroom) zijn leidend. Uw visie is tekstueel en mag door middel van referentie(beelden) visueel worden onderbouwd. Er worden geen tekeningen of ontwerpen beoordeeld.

Indien er meer dan drie (3) Gegadigden voldoen aan de geschiktheidseisen, selecteert de Beoordelingscommissie op basis van drie (3) Selectiecriteria drie (3) Gegadigden welke worden uitgenodigd voor de Gunningsfase. De Selectiecriteria zijn als volgt:

a. Teamsamenstelling in relatie tot de Opgave (maximaal 4 A4)

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-Rhijngest 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.

Voor de teamsamenstelling worden maximaal 30 van de 100 punten toegekend.

b. Doorgronden van de opgave (maximaal 4 A4)

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.

Voor de aangeleverde referenties worden maximaal 30 van de 100 punten toegekend.

c. Visie op Nieuw-Rhijngest Zuid (maximaal 6 A4)

Er is al veel gezegd en geschreven over Nieuw-Rhijngest 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.

Voor uw visie worden maximaal 40 van de 100 punten toegekend.

5.4.4 Evaluatie selectiefase

Op basis van Selectiecriteria worden de Gegadigden beoordeeld door de Beoordelingscommissie. Drie (3) geselecteerde Gegadigden, hierna genoemde Inschrijvers, worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

Beoordelingscommissie

De leden van de Beoordelingscommissie geven eerst een individuele beoordeling, waarna een gezamenlijke beoordeling bepaald wordt in een consensusoverleg. De consensusvergadering wordt door RYSE onafhankelijk voorgezeten.

De Beoordelingscommissie bestaat uit:

Discipline/afdeling	Beeoordelaar
De Universiteit Leiden – Directie Expertisecentrum Vastgoed	Mevr. C. Suijker en dhr. F. Poppelier
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Mevr. K. Verberne Summy
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Dhr. J. Kruidenink
Studio Hartzema – Stedenbouwkundige Supervisor LBSP	Dhr. H. Hartzema
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Mevr. A. Lommerse

De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Dhr. D. Loghmani
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Dhr. J. Slob
Projectleider Gemeente Oegstgeest (20%)	Dhr. J. de Hoog; Mevr. B. Lips

De samenstelling van de Beoordelingscommissie is onder voorbehoud.

Beoordelingstabel

De Beoordelingscommissie hanteert onderstaande tabel ter beoordeling van de mate waarin de Gegadigde zich onderscheidt op basis van de drie (3) selectiecriteria. Tevens ter toewijzing van het aantal punten naargelang de onderlinge verhouding van de selectiecriteria. De (individuele leden van de) Beoordelingscommissie behoudt zich het recht om, indien de keuze tussen twee (2) beoordelingscategorieën niet klaarblijkelijk is, het gemiddeld aantal punten toe te kunnen van beide beoordelingscategorieën.

Beoordeling	Punten
Uitstekend: Exceptionele kwaliteit met een evenwichtige samenhang, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekende onderbouwd. Overtuigende referenties en visie.	100%
Zeer goed: Kwalitatieve meerwaarde, verschillende onderscheidende elementen in de referenties en visie, die overtuigen qua onderbouwing.	80%
Goed: Kwalitatieve meerwaarde, enkele onderscheidende elementen, die goed zijn onderbouwd. Passende referenties en visie voor de gestelde ambities in het ambitiedocument.	60%
Ruim voldoende: Weinig kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van wat wordt verwacht, enigszins/beperkt onderscheidend, beperkt onderbouwd. Referenties en visie sluiten beperkt aan bij de gestelde ambities in het ambitiedocument en/of doet weinig overtuigende voorstellen.	40%
Voldoende: Voldoet aan de kwaliteit die verwacht wordt, biedt geen onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd. Referenties en visie sluiten niet aan bij gestelde ambities in het ambitiedocument.	20%
Onvoldoende: Voldoet niet aan de kwaliteit die verwacht wordt.	0%

5.5 Fase 2 – Gunning

Drie (3) Inschrijvers worden in de Gunningsfase gevraagd een onvoorwaardelijke grondbieding, een Plan van Aanpak en Planontwerp uit te werken. Op basis van prijs-kwaliteitverhouding beoordeelt de Beoordelingscommissie welke Inschrijver de ontwikkeling gegund krijgt en de contractvormingsfase in mag.

5.5.1 Dialoogrondes

Ten behoeve van de kwaliteit van de inzendingen worden de drie (3) Inschrijvers individueel uitgenodigd voor twee (2) dialoogrondes van ieder maximaal twee (2) uur. Bij iedere dialoogronde is in ieder geval de Beoordelingscommissie van de tweede fase aanwezig, alsmede de onafhankelijke voorzitter. Tevens kunnen andere belanghebbenden uitgenodigd worden, zoals een afgevaardigde van de woningcorporatie.

Het is aan de Inschrijvers om de agenda van de dialoogrondes te bepalen. De agenda, tezamen met de stukken welke Inschrijver wenst te bespreken, dienen minimaal 7 dagen voorafgaand de dialoogronde met de Universiteit Leiden te worden gedeeld. De dialoogronde is bedoeld om Inschrijvers bij de beoordelingscommissie te laten klankborden voor wat betreft conceptuele uitwerkingen en denkrichtingen. Inschrijvers worden daarmee in staat gesteld veronderstelde risico's nader te verkennen en over potentiële beheersmaatregelen te spreken. Het gesprek tijdens de dialoogrondes is vertrouwelijk en wordt niet gedeeld met andere Inschrijvers. Informatie die tijdens dialoogrondes wordt gedeeld door de Universiteit Leiden en die van algemeen belang is voor alle Inschrijvers, zal ook met alle Inschrijvers worden gedeeld door middel van een Nota van Inlichtingen die na iedere Dialoogronde wordt gedeeld.

Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan de dialooggesprekken, deze zijn louter ter informatie en beeldvorming.

5.5.2 Gunningscriteria

De Inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteitverhouding:

• Prijs (maximum aantal punten)	30 punten
• Kwaliteit (maximum aantal punten)	70 punten
– Plan van Aanpak	10
– Planontwerp	35
– Duurzaamheid	25

5.5.2.1 Prijs (maximaal 30 punten)

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

5.5.2.2 Kwaliteit (maximaal 70 punten)

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.

Plan van Aanpak (10 punten)

De Universiteit Leiden ontvangt graag een bondig Plan van Aanpak. Verwacht wordt dat de toelichting helder opbouwt en duidelijk maakt op welke wijze het ontwikkelplan recht doet aan de ambities van de Universiteit Leiden. De Universiteit Leiden verwacht een duidelijk aanpak van de wijze waarop het proces en de communicatie met de Universiteit Leiden wordt ingericht. Het Plan van Aanpak dient geen algemeen verhaal te zijn, maar een bondig en concrete uitwerking van hoe de Inschrijver de Opgave tot een succes gaat maken. Hierbij wordt verwacht dat Inschrijver in ieder geval aandacht besteedt aan de volgende niet-limitatieve lijst:

Bijzondere aandachtspunten en/of focusgebieden voor de Opgave als geheel

- Hoe gaat u om met het eigendom, exploitatie en het beheer van de door Ontwikkelaar aan te leggen sloepenhaven?
- Hoe gaat u om met het commerciële concept van winkels, maatschappelijke functies en horeca?
- Hoe gaat u om met de beoogde doelgroepen? Hoe zorgt u er concreet voor dat de beoogde doelgroepen bediend worden.
- Hoe gaat u om met de beoogde woninggroottes?

Projectaanpak en -structuur

- Organisatie van de samenwerking tussen betrokken partijen: hoe ziet u uw rol en wat verwacht u van de Universiteit Leiden? Welke project- en overlegstructuur ziet u daarbij?
- Organisatiestructuur en continuïteit: wie is het aanspreekpunt voor de Universiteit Leiden. Op welke wijze borgt u de continuïteit en kwaliteit in deze meerjarige ontwikkeling en samenwerking?

Procesaanpak en -structuur

- Communicatie gedurende het proces: op welke wijze betreft en informeert u de Universiteit Leiden?
- Omgevingsparticipatie: hoe gaat u de omgevingsparticipatie bevorderen gedurende de uitwerking en realisatie van het project? Welke meerwaarde denkt u hier te realiseren? Welke beperkingen ziet u?
- Planning & waarborging opleverdatum: wat is uw voorstel voor wat betreft de uitvoeringsplanning en hoe zorgt u ervoor dat dit gehaald wordt?
- Fasering: hoe ziet de fasering van de totale ontwikkeling eruit? De Universiteit Leiden waardeert een snelle realisatie van de sociale woningbouw.
- Interne kwaliteitsborging: hoe zorgt u ervoor dat de aangeboden kwaliteit geleverd wordt?

- Risico-inventarisatie en wijze van beheersing: hoe zorgt u dat u in control blijft over de voortgang van de ontwikkeling? Welke risico's ziet u, al dan niet in relatie tot omliggende ontwikkelingen?
- Omgevingsmanagement: hoe informeert en betreft u omwonende en ondernemers in de nabijheid van het project?
- Placemaking: hoe zorgt u ervoor dat NRZ onderdeel wordt van het LBSP?

Aanpak tijdens realisatie

- Hoe gaat u om met de afgegeven planning?
- Welke realisatie- en afnamefasering van de grond hanteert u?
- BLVC: Hoe zorgt u voor een veilige en prettige projectomgeving?
- BLVC: Hoe gaat u om met bouwverkeer en aanvoer in relatie tot de omgeving?
- Hoe gaat u om met bouwlogistiek en ruimtebeslag ten aanzien van de benodigde bouwplaats?

Het Plan van Aanpak omvat maximaal vijftien (15) pagina's A4 tekst (lettertype: Arial 9 pt.). Dit is een maximaal aantal pagina's inclusief beelden, grafieken tabellen en dergelijke. De Universiteit Leiden legt bij overschrijding van het voorgeschreven aantal pagina's het Plan van Aanpak terzijde, waardoor Inschrijver van beoordeling is uitgesloten.

Planontwerp (35 punten)

In de eerste fase is de Inschrijver gevraagd om zijn visie te geven op basis van het ambitiedocument woningbouw (zie Dataroom). Inschrijver dient in de tweede fase een Planontwerp op basis van een volwaardig Schetsontwerp voor het gebied uit te werken. Tevens dient Inschrijver aantoonbaar te maken hoe de visie uit de Selectiefase tot zijn recht komt in het uitgewerkte Planontwerp. Beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit wordt verricht aan de hand van de ambities uit het ambitiedocument (zie Dataroom).

De Universiteit Leiden ontvangt graag een Planontwerp en toelichting in maximaal zestig (60) pagina's A3. Er zijn maximaal 35 punten te verdienen met het Planontwerp. De onderstaande criteria staan expliciet niet in volgorde van importantie. Bij de indiening van het ontwerp is het van belang dat alle elementen aan bod komen om aanspraak te maken op een maximale score. Bij de beoordeling van de indiening wordt één (1) cijfer voor het totale Planontwerp gegeven, waarbij de integraliteit van de elementen voorop staat (duurzaamheid wordt separaat beoordeeld). Verwacht wordt dat de toelichting helder opbouwt op welke wijze het planvoorstel recht doet aan de ambities van de Universiteit Leiden en overtuigend ruimtelijke en functionele keuzes motiveert; wat gaat u precies doen en waarom?

Daarbij wordt in elk geval verwacht dat u aandacht besteedt aan:

- Ruimtelijke kwaliteit;
 - Stedenbouwkundige invulling en landschappelijke inrichting van het uitgeefbare gebied;
 - Aansluiting op de omgeving;
 - Architectuur van de voorgestelde woningen;
 - Mobiliteit en parkeren;
- Woonprogramma;
 - Typologieën;
 - Woonconcepten;
 - Woningaantallen;
- Nadere uitwerking visie Selectiefase;

Ruimtelijke kwaliteit

Stedenbouwkundige invulling en landschappelijke inrichting van het uitgeefbare gebied

Inschrijver toont met het Schetsontwerp aan hoe de ontwikkeling op een succesvolle manier in de omgeving is ingepast, waarbij een brug wordt geslagen met de bestaande omgeving en met het Leiden Bio Science Park in het bijzonder. Universiteit Leiden wil inzicht in de overgang tussen bedrijvigheid en wonen, en de overgang tussen Nieuw-Rhijneest Zuid en de woningen aan de overzijde van de Binnenrijn. Wat is de rol van het openbare gebied? Hoe is de reeds aanwezige stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied en de omgeving hierbij benut, geïntegreerd en uitgebouwd. Uit de visie en het ontwerp moet blijken hoe de ontwikkeling aantoonbaar een positieve impact en meerwaarde gaat hebben op de directe omgeving en de ambities als verwoord in het ambitiedocument. Inschrijver wordt geacht een plankaart aan te leveren. Met daarbij de locatie wegen/ontsluitingsstraten, groen, water, voet- en fietspaden.

Het Schetsontwerp dient minimaal uit de volgende zaken te bestaan:

- (Maquette) Verkaveling, schaal 1:1000 (wijze van indiening wordt later bekend gemaakt)
- Principedoorssneden
- Ruimtegebruik kaarten/tabel waaruit oppervlaktes:
 - M² uitgeefbaar gebouw
 - M² uitgeefbaar tuin
 - Parkeerplaatsen
 - Wegen
 - Paden
 - Groen
 - Water (Inschrijvers dienen minimaal 600 m² aan oppervlaktewater in te passen in het overige plangebied in aanvulling op de 3.000 m² voor de ontwikkelen sloephaven). Een grotere bijdrage aan de waterbalans wordt positief gewaardeerd.
 - Spelen
- Parkeerbalans
- Visualisaties (3D beelden/renders)

Architectuur van de voorgestelde woningen

Inschrijver laat op overtuigende wijze zien dat de toegepaste architectuur zowel functioneel als esthetisch passend is voor Nieuw-Rhijneest Zuid. Met name de relatie tussen de bebouwing en het openbare gebied. Het Schetsontwerp laat zien hoe de architectonische kwaliteit van de bebouwing en materiaalkeuze de uitstraling van het concept vormgeven en versterken. Hoe onderscheidt de uitstraling van Nieuw-Rhijneest Zuid zich ten opzichte van de bestaande bedrijven en ten opzichte van de bestaande bouw?

Het Schetsontwerp dient minimaal uit de volgende zaken te bestaan:

- De voorgestelde materiaalkeuzes en architectuur in de vorm van geveltekeningen (schaal 1:200) en 3D visualisaties;
- De plattegronden en de doorsneden van de verschillende woningtypen. Hierin wordt de organisatie van de woningplattegrond zichtbaar gemaakt, met daarbij de functies van de verschillende ruimten binnen de woning, en de relatie van de woning met de buitenruimte en het parkeren (schaal 1:200);
- De plattegronden van in ieder geval de begane grond, met daarin zichtbaar de organisatie van entrees, collectieve fietsenberging, maatschappelijke functies en haar relatie met de buitenruimte en het parkeren

- De toekomstige uitbreidings- en aanpassingsmogelijkheden van de woningen.

Mobiliteit

Inschrijver toont middels het Schetsontwerp aan hoe er oplossingen worden verschaft voor de parkeervoorzieningen op eigen terrein binnen het uitgeefbare gebied. Daarnaast biedt het Schetsontwerp oplossingen voor de verbetering van de doorstroming in en rondom het Leiden Bio Science Park en de ontsluiting van het openbaar gebied. Tevens dient Inschrijver aantoonbaar te maken hoe er wordt omgegaan met de afgegeven parkeernormen.

Woonprogramma

Inschrijver dient duidelijk naar voren te laten komen wat het voorgestelde programma is. Wat gaat er voor welke doelgroep ontwikkeld worden? Hoe groot worden deze woningen? En bovendien waarom? De Universiteit Leiden wenst een positieve maatschappelijke bijdrage te leveren aan het tekort van betaalbare woningen en ziet graag dat er een sterke focus komt te liggen op middeldure huurwoningen. Het aantal middeldure woningen boven het minimum aantal van 175 wordt louter financieel en dus niet kwalitatief gewaardeerd.

Uitwerking visie Selectiefase

Inschrijver is in de Selectiefase gevraagd een visie voor te leggen voor de planontwikkelingen van Nieuw-Rhijngeest Zuid. De Universiteit Leiden ziet graag terug hoe Inschrijver de voorgelegde visie uit de Selectiefase meeneemt in de Gunningsfase, en tevens hoe Inschrijver de ontvangen feedback verwerkt in het Planontwerp.

Duurzaamheid (25 punten)

Uit het Planontwerp blijken uw ambities op het gebied van duurzaamheid op gebieds- en gebouwniveau. Inschrijver heeft hierbij in het bijzonder aandacht voor de volgende duurzaamheidscategorieën: water, klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en de toepassing van hergebruikt materiaal in de openbare ruimtes. Voor de waardering van concrete duurzaamheidscriteria wordt het BREEAM-NL Gebied 2018 (zie Dataroom) gehanteerd. Inschrijver bepaalt zelf hoe hoog de lat wordt gelegd en laat in het Planontwerp expliciet zien hoe daar concreet invulling aan wordt gegeven.

- *Water*
Het Planontwerp dient duidelijk te maken hoe Inschrijver de waterbalans en -kwaliteit in Nieuw-Rhijngeest Zuid wenst te ontwikkelen en te behouden. Inschrijver wordt geacht zijn visie op de waterbalans, conform eisen Hoogheemraadschap van Rijnland (zie Dataroom), in de wijk aantoonbaar te maken in het Planontwerp. Inschrijvers dienen minimaal 600 m² oppervlaktewater toe te voegen aan de reeds aanwezige 3.000 m² in het Planontwerp (conform eisen Hoogheemraadschap).
- *Klimaatadaptiviteit*
Het Planontwerp dient een overtuigende bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van een klimaatadaptieve wijk. Inschrijver dient middels het Planontwerp duidelijk te laten blijken welke concrete stappen en fysieke uitwerkingen worden gedaan op het gebied van een klimaatadaptieve wijk.
- *Natuurinclusiviteit*
Het Planontwerp dient een overtuigende bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van een natuurinclusieve wijk. Inschrijver dient middels het Planontwerp duidelijk te laten blijken

welke concrete stappen en fysieke uitwerkingen worden gedaan op het gebied van een natuurinclusieve wijk.

- *Biodiversiteit*
Het Planontwerp dient een overtuigende bijdrage te leveren aan het vergroten van de biodiversiteit in het plangebied. Inschrijver dient middels het Planontwerp duidelijk te laten blijken welke concrete stappen en fysieke uitwerkingen worden gedaan, om een positieve bijdrage te leveren aan het vergroten van de biodiversiteit.
- *Toepassing hergebruikt materiaal (openbare ruimte)*
Het Planontwerp dient een positieve bijdrage te leveren aan een vermindering van nieuwe materialen in het openbare gebied. Het Planontwerp dient op overtuigende wijze duidelijk te maken hoe Inschrijver hergebruikt materiaal toe gaat passen in de openbare ruimte.

Waardering duurzaamheid

Om duurzaamheid in deze gebiedsontwikkelingen concreet en meetbaar te maken wordt gebruik gemaakt van BREEAM-NL. Inschrijvers wordt gevraagd om de te realiseren ontwikkeling te scoren op duurzaamheid door middel van de "BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling 2018" systematiek (zie Dataroom). Daarbij wordt gescoord aan de hand van de volgende credits.

KLI 1 – Thermisch buitenklimaat (maximaal 3 punten)

KLI 4 – Waterkwaliteit (maximaal 4 punten)

RO 7 – Ecologische waarde (maximaal 5 punten)

RO 12 – Extreme neerslag (maximaal 4 punten)

BRO 5 – Circulair materiaalgebruik (maximaal 5 punten)

Partijen dienen minimaal 11 van de 21 op bovengenoemde credits te behalen punten te scoren. Deelnemende marktpartijen dienen aan te geven hoeveel punten zij willen/zullen behalen en hoe dat concreet zichtbaar wordt in het Planontwerp. Onderliggend bewijsmateriaal kan in een latere fase (na afloop van de tenderprocedure) worden aangeleverd en zal onderdeel uit gaan maken van de overeenkomsten.

Puntentoekenning

Bij de beoordeling van de indiening wordt één (1) cijfer voor het Plan van Aanpak, één (1) cijfer voor het Planontwerp en één (1) cijfer voor Duurzaamheid gegeven, waarbij de integraliteit van de elementen voorop staat. Verwacht wordt dat de toelichting helder opbouwt op welke wijze het planvoorstel recht doet aan de ambities zoals beschreven in het ambitiedocument woningbouw (zie Dataroom) van de Universiteit Leiden en overige stukken én overtuigend de gemaakte ruimtelijke en functionele keuzes motiveert; wat gaat u precies realiseren, waarom gaat u dat doen en hoe gaat u dit precies doen?

5.5.3 Evaluatie gunningsfase

Op basis van de uitwerking en concretisering van de visie met bijbehorende ingediende stukken, Grondbieding, Plan van Aanpak, Planontwerp en Duurzaamheid, selecteert de Beoordelingscommissie een winnende partij.

Beoordelingscommissie

De leden van de Beoordelingscommissie doen eerst hun individuele beoordeling, waarna een gezamenlijke beoordeling bepaald wordt in een consensusoverleg. De consensusvergadering wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitter.

De Beoordelingscommissie bestaat uit:

Discipline/afdeling	Beoordelaar
De Universiteit Leiden – Directie Expertisecentrum Vastgoed	Mevr. C. Suijker en dhr. F. Poppelier
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Mevr. K. Verberne Summy
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Dhr. J. Kruiderink
Studio Hartzema – Stedenbouwkundige Supervisor LBSP	Dhr. H. Hartzema
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Mevr. A. Lommerse
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Dhr. D. Loghmani
De Universiteit Leiden – Projectmanager gebiedsontwikkeling	Dhr. J. Slob
Projectleider Gemeente Oegstgeest (20% op kwaliteit)	Dhr. J. de Hoog; Mevr. B. Lips

De samenstelling van de Beoordelingscommissie is onder voorbehoud.

Beoordelingstabellen

Naargelang de prijs-kwaliteitverhouding worden er maximaal 30 punten voor prijs toegekend en maximaal 70 punten voor de kwaliteit.

Prijs

Op de prijs wordt een relatieve beoordeling toegepast. De beoordeling wordt eerst op volledigheid en gestelde eisen getoetst en indien aan alle eisen is voldaan kan er een totaal van maximaal 30 punten worden toegekend. Het totaal aantal punten wordt afgerond op één (1) cijfer achter de komma. De geboden prijs wordt aan de hand van onderstaande formule berekend:

Formule prijs	
(Inschrijfprijs Inschrijver* – minimale grondbieding)	
-----	X 30 (aantal te behalen punten) = ...
€ 5.000.000,-	

* Onder Inschrijfprijs inschrijver wordt de som verstaan van:

- Basis grondbieding (max. € 17.000.000,-)
- Fictieve meerwaarde (middeldure huur) (max. € 2.000.000,-)

Kwaliteit

De kwaliteit van het Plan van Aanpak en het Planontwerp wordt integraal beoordeeld. Tezamen met een separate beoordeling van Duurzaamheid kan er een maximum van 70 punten worden toegekend voor kwaliteit. Het Plan van Aanpak en het Planontwerp worden beide kwalitatief beoordeeld op de genoemde onderdelen zoals beschreven in §5.5.2.2. Naargelang de wegingsfactor is er een maximaal aantal te behalen punten gekoppeld. Inschrijver wordt nadrukkelijk beoordeeld op de toegevoegde waarde die wordt gecreëerd. Een plan(onderdeel) dat louter aan de verwachtingen voldoet wordt als voldoende beoordeeld (20% punten). Plan(onderdelen) die een onvoldoende scoren worden uitgesloten van deze procedure.

Het Plan van Aanpak en het Planontwerp wordt als volgt beoordeeld:

Beoordeling	Punten
Uitstekend: Exceptionele kwaliteit met een evenwichtige samenhang, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekende onderbouwd. Overtuigende uitwerking van de gestelde ambities in het ambitiedocument en overtreft deze zelfs.	100%
Zeer goed: Kwalitatieve meerwaarde, verschillende onderscheidende elementen, die overtuigen qua onderbouwing. Verrast en maakt gestelde ambities in het ambitiedocument ruimschoots waar.	80%
Goed: Kwalitatieve meerwaarde, onderscheidende elementen, die goed zijn onderbouwd. Passende uitwerking van de gestelde ambities in het ambitiedocument.	60%
Ruim voldoende: Weinig kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van wat van marktpartijen kan worden verwacht, enigszins/beperkt onderscheidend, beperkt onderbouwd. Sluit beperkt aan bij de gestelde ambities in het ambitiedocument en/of doet weinig overtuigende voorstellen.	40%
Voldoende: Voldoet aan de kwaliteit die verwacht kan worden van marktpartijen, maar biedt geen onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd. Sluit niet aan bij gestelde ambities in het ambitiedocument, voldoet net aan de verwachtingen op basis van de indiening voor de selectiefase.	20%
Onvoldoende: Voldoet niet aan de kwaliteit die verwacht kan worden van marktpartijen, slechte onderbouwing. Voldoet niet aan de verwachtingen op basis van de indiening voor de selectiefase.	0%

Duurzaamheid wordt beoordeeld op basis van de sub-criteria zoals beschreven in §5.5.2.2. Middels de beoordelingssystematiek van BREEAM-NL Gebied 2018 wordt per gehanteerde credit punten toegekend. Het totaal aan te behalen punten volgens de BREEAM-NL systematiek bedraagt 21 punten. Er geldt een ondergrens van 11 punten, voor ieder punt hierboven wordt 2,5 punt toegekend in de beoordeling, tot een maximum van 25 punten.

Duurzaamheid wordt als volgt beoordeeld (BREEAM-NL Gebied 2018 versie 1.0):

Maximum te behalen punten (21)	BREEAM-NL Criterium
5	RO 7 – Ecologische waarden
4	RO 12 – Extreme neerslag
3	KLI 1 – Thermisch buitenklimaat
4	KLI 4 – Waterkwaliteit
5	BRO 5 – Circulair materiaalgebruik

5.5.4 Presentaties

Alle inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om een toelichting te geven op hun Inschrijving in een presentatie van maximaal 60 minuten, waarna de Beoordelingscommissie 30 minuten de gelegenheid krijgt tot het stellen van vragen.

Inschrijvers zijn vrij om te bepalen op welke wijze er invulling wordt gegeven aan de presentatie. De Universiteit Leiden stelt daaraan geen eisen. De presentatie vormt géén onderdeel van de beoordeling en heeft uitsluitend een toelichtend karakter. Eventuele inlichtingen door of namens de Universiteit Leiden voor, tijdens of na de informatiebijeenkomst hebben geen enkele rechtskracht. De Beoordelingscommissie ontvangt graag een digitale versie van uw presentatie te behoeve van de nabespreking.

5.6 Overeenkomst

Op grond van de gunning worden contractbesprekingen gevoerd met de Gegunde partij op basis van de als bijlage gevoegde Koop-ontwikkelovereenkomst (zie Dataroom). De Gegunde partij krijgt daartoe het ingevulde concept, mogelijk aangepast naar aanleiding van de vragenronde, toegestuurd, die vervolgens wordt besproken. Het resultaat van de contractbesprekingen is een definitieve Koop- ontwikkelovereenkomst.

In de Koop-ontwikkelovereenkomst wordt de Inschrijving verwerkt; in de Koop-ontwikkelovereenkomst worden geen nieuwe elementen opgenomen. Indien naar de mening van Inschrijver specifieke en voor hem belangrijke onderdelen ontbreken aan de concept Koop-ontwikkelovereenkomst, dient hij deze in het kader van de vragenronde aan de Universiteit Leiden kenbaar te maken.

Indien de Universiteit Leiden dienst geen overeenstemming met de primair Gegunde partij bereikt, behoudt zij zich het recht voor met de als tweede respectievelijk volgende geplaatste partij in overleg te treden.

6 OVERIGE VOORWAARDEN

6.1 Taal

De vragen, Aanmelding en de Inschrijving geschieden in de Nederlandse taal. De voertaal tijdens de gehele Tenderprocedure is de Nederlandse taal.

6.2 Toepasselijk recht

Het Nederlandse recht is van toepassing op deze tender en op de daaruit voortvloeiende rechtsbetrekkingen.

6.3 Inschrijvingsvergoeding

Voor Aanmelding worden geen kosten en/of schaden vergoed. Voor Inschrijving wordt een deelnamevergoeding van € 25.000 geboden indien niet tot gunning aan Inschrijver wordt overgegaan.

6.4 Geheimhouding

Een Inschrijver zal alle informatie, welke door de Universiteit Leiden wordt verstrekt, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de Inschrijver een onderaannemer wenst in te zetten, is de Inschrijver gerechtigd de benodigde informatie aan deze te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden. De door de Universiteit Leiden ontvangen Inschrijvingen worden ook als vertrouwelijk behandeld.

6.5 Tussentijdse beëindiging van de tender of niet-gunnen

De Universiteit Leiden is niet verplicht de tender voort te zetten en kan de tender te allen tijde tussentijds beëindigen of besluiten aan het einde van de tender tot gedeeltelijke gunning over te gaan of niet tot gunning over te gaan.

6.6 Klachten aanbesteding

Indien een partij een klacht heeft tegen de Tenderprocedure dan wel tegen de handelwijze van de Universiteit Leiden, dan dient deze gemotiveerd en onderbouwd aan te geven op welke punten/onderdelen van de tender zij het niet eens is. Deze klacht kan worden ingediend via j.vanderhagen@RYSE.nl, met in de onderwerpregel: Niet-openbare Tenderprocedure Nieuw-Rhijnegeest Zuid'.

Inschrijvers aan wie niet wordt gegund, kunnen gedurende de opschortende termijn bezwaar aantekenen tegen het besluit ter zake gunning. Deze Inschrijver dient hiertoe binnen een termijn van zeven (7) dagen na verzending van de mededeling ter zake gunning, door betekening van een dagvaarding, een kort geding aanhangig te maken tegen het besluit ter zake gunning. De aangewezen rechter is de rechter in het arrondissement Den Haag, regio Leiden. Indien meerdere Inschrijvers aan wie niet wordt gegund een kort geding aanhangig wensen te maken, dienen zij, op straffe van verval van rechten – gebruik te maken van de mogelijkheid tot voeging of tussenkomst.

De Universiteit Leiden stelt de Inschrijver aan wie hij voornemens is te gunnen op de hoogte van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt. De partij met betrekking tot wie het voornemen tot gunning bestaat, dient vervolgens te interveniëren in de kort-gedingprocedure, op straffe van verval van recht om nadien nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd voornemen tot

gunning. Het is de geselecteerde Inschrijver derhalve niet toegestaan eerst de uitkomst van het vorige kort geding af te wachten om vervolgens alsnog een kort geding te entameren. In het licht van vorenstaande gehoudenheid dienen eisende partijen zich te realiseren dat de Universiteit Leiden de inleidende dagvaarding (inclusief eventuele producties) aan interveniërende partijen ter hand zal stellen.

6.7 Algemene voorwaarden

De Universiteit Leiden wijst algemene voorwaarden van Inschrijver nadrukkelijk van de hand. De Inschrijver gaat ermee akkoord dat de normaal door zijn onderneming te hanteren voorwaarden niet van toepassing zijn.

6.8 Gestanddoening

Inschrijvingen dienen voor de duur van 90 kalenderdagen, te rekenen vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijvingen, gestand te worden gedaan.

Een Inschrijver die een inschrijving heeft ingediend, kan zich niet meer terugtrekken. De Inschrijving is onherroepelijk voor de duur van de gestanddoeningstermijn.

Mocht tegen onderhavige tender een kort geding worden aangespannen, zal de gestanddoeningstermijn van de inschrijvingen automatisch worden verlengd tot veertien kalenderdagen na de uitspraak van de bevoegde voorzieningenrechter. In overige gevallen behoudt de Universiteit Leiden zich het recht voor de Inschrijvers te verzoeken de gestanddoeningstermijn te verlengen.

6.9 Bewijsstukken

De Inschrijver dient bewijsstukken over te leggen na daartoe gedaan verzoek van de Universiteit Leiden. De gevraagde bewijsstukken dienen binnen zes (6) kalenderdagen na dagtekening van het schriftelijk gedane verzoek van de Universiteit Leiden te zijn ontvangen.

6.10 Volledig, correct en zonder afwijkingen

De Inschrijving dient te voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in de Leidraad en daarbij behorende Formulieren. Dit betekent onder meer:

- dat bij het ontbreken van één van de Formulieren de Inschrijving als niet-volledig wordt aangemerkt;
- dat bij het indienen van de Inschrijving de voorgeschreven modellen/formulieren, zoals opgenomen in de bijlagen, dienen te worden gehanteerd. Indien het model/formulier niet volledig dan wel niet juist is gehanteerd, wordt dit door de Universiteit Leiden als een afwijking aangemerkt;
- dat bij een Inschrijving geen andere bescheiden dan de gevraagde Formulieren en/of gevraagde informatie door Inschrijver mogen worden ingediend.

6.11 Rechtsgeldig ondertekend

De Inschrijving en alle daarbij behorende Formulieren dienen rechtsgeldig te zijn ondertekend door de functionaris die bevoegd is de Inschrijver te vertegenwoordigen.

6.12 Onvoorwaardelijk

Inschrijver verklaart zich door middel van het indienen van de Inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden en de inhoud van de Leidraad en de daarbij behorende Bijlagen/Formulieren. De toepasselijkheid van (algemene) voorwaarden van de Inschrijver wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

door de Universiteit Leiden. Indien de Inschrijving desondanks één of meerdere voorwaarden of voorbehouden bevat, leidt dit tot uitsluiting van de onderhavige Tenderprocedure.

6.13 Auteursrecht

Buiten hetgeen voor het uitbrengen van de aanbidding noodzakelijk is, mag niets uit de Leidraad vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door druk, fotokopie, microfilm of andere wijzen zonder voorafgaand schriftelijke toestemming van RYSE bv. De Leidraad en de daarbij behorende bijlagen zijn opgesteld door RYSE bv. in opdracht van en goedgekeurd door de Universiteit Leiden. Derhalve is tevens voorafgaande schriftelijke toestemming van RYSE bv. en de Universiteit Leiden vereist.

7 BIJLAGEN/FORMULIEREN

FORMULIER A: VERKLARING DEELNAME

Betreft: Niet-openbare Tenderprocedure Nieuw-Rhijngeest Zuid
Datum:

De ondergetekende, hierna te noemen Gegadigde:

Bedrijfsnaam:

Gevestigd te:

Naam contactpersoon:

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

verklaart door ondertekening van deze deelnameverklaring deel te nemen aan de Selectiefase van onderhavige aanbesteding, en verklaart tevens het volgende:

- 1 Gegadigde neemt onvoorwaardelijk en onherroepelijk deel aan de Selectiefase.
2 Gegadigde bevestigt dat geen van de in §5.4.1 genoemde Uitsluitingsgronden van de
Leidraad van toepassing zijn op de Aanmelding en conformeert zich en voldoet aan de
Geschiktheidseisen zoals genoemd in §5.4.2. van de Leidraad.
3 Gegadigde conformeert zich aan de inhoud van de Leidraad alsmede aan de daartoe
behorende Bijlagen en documenten.
4 Gegadigde conformeert zich aan het gestelde in de Koop- en ontwikkelovereenkomst,
welke als bijlage bij de Leidraad is gevoegd.
5 Gegadigde conformeert zich aan het gestelde in de Nota('s) van Inlichtingen.

Getekend op _____ te:
De heer/mevrouw: _____

Handtekening:

FORMULIER B – LIQUIDITEIT EN SOLVABILITEIT

De Gegadigde verklaart door deze verklaring over voldoende financiële en economische draagkracht te beschikken voor (continuïteit in) de uitvoering van de Opdracht.

De liquiditeits- en solvabiliteitsratio worden berekend met gebruikmaking van onderstaande formules:

Liquiditeit	
Liquiditeit	$= \frac{(\text{debiteuren} + \text{liquide middelen})}{\text{kort vreemd vermogen}}$

Solvabiliteit	
Solvabiliteit	$= \frac{\text{totaal eigen vermogen}}{\text{Balanstotaal}} \times 100\%$

De Gegadigde heeft met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit over de afgelopen drie boekjaren de onderstaande resultaten bereikt:

	2022	2021	2020
Debiteuren	€	€	€
Liquide middelen	€	€	€
Kort vreemd vermogen	€	€	€
Totaal eigen vermogen	€	€	€
Balanstotaal	€	€	€

Verklaring accountant

FORMULIER C – MODEL REFERENTIEPROJECTEN

Door middel van het invullen van dit formulier geeft de Gegadigde aan te voldoen aan de gestelde minimale technische bekwaamheid, zoals omschreven in de Leidraad.

REFERENTIEPROJECT	
PROJECTINFORMATIE	
<i>Naam project</i>	
<i>Plaats</i>	
<i>Omvang project (financieel)</i>	
<i>Beschrijving werkzaamheden/ontwikkelp proces</i>	
<i>Beschrijving project (aantal woningen, programma en functies, proces, oppervlakte)</i>	
<i>Datum start uitvoering</i>	
<i>Datum oplevering</i>	
ALGEMEEN	
<i>Uitgevoerd door</i>	Gegadigde / Samenwerkende partij / Onderaannemer
<i>Naam uitvoerende partij</i>	
<i>Naam contactpersoon</i>	
<i>Telefoonnummer contactpersoon</i>	

Bedrijfsnaam:

Ondertekend door:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

FORMULIER D – INSCHRIJFFORMULIER

Betreft: Tender woningbouwlocatie Nieuw-Rhijngeest Zuid
Datum:

De ondergetekende, hierna te noemen Inschrijver:

Bedrijfsnaam:
Gevestigd te:
Naam contactpersoon:
Rechtsgeldig vertegenwoordig door:

Verklaart zich door ondertekening van dit inschrijfformulier bereidt en in staat tot de koop van het Verkochte, conform onderstaande documenten:

- Leidraad Nieuw-Rhijngeest Zuid
- De Nota(s) van Inlichtingen

Te kopen voor een basisbieding van minimaal € 12 mln. excl. BTW en max. € 17 mln. excl. BTW:

Groot: €
Zegge:

Fictieve meerwaarde van € 40.000 per toegevoegde middeldure huurwoning boven de 175 met een max € 2 mln. excl. BTW:

Groot: €
Zegge:

De Inschrijver heeft bij de Inschrijving een financiële onderbouwing overgelegd, sluitend op het inschrijfbedrag.

Getekend op te:
De heer/mevrouw:

Handtekening: