



Leiden

Leidraad verkoopprocedure

Kaasmarktschool – Koppenhinksteeg 13



REFERENTIENUMMER: A07.143.2023

VERSIE: definitief

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 Gunningsdocument	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Doelen Kaasmarktschool	4
1.4 Wijze van levering	6
1.5 Doelstelling document	6
1.6 In te dienen documenten	7
1.7 Bieding	8
1.8 Planologische medewerking gemeente	8
1.9 Contact en informatie	9
1.10 Voorbehoud	9
1.11 Vertrouwelijkheid, auteursrechten, geheimhouding van de Gemeente Leiden	9
1.12 Handelen met voorkennis en/of belangenverstrengeling	10
1.13 Tegenstrijdigheden	10
2 TOELICHTING PROCEDURE	12
2.1 Communicatie en stellen van vragen tijdens de verkoopprocedure	12
2.2 Schouw locatie	12
2.3 Planning Verkoopprocedure (fase 1)	12
2.4 Vereisten aan uw inschrijving	13
3 BEOORDELING INGEDIENDE DOCUMENTEN	14
3.1 Fase 1: Controle volledigheid, geldigheid en vormvereisten	14
3.2 Fase 2: Beoordeling criteria en bepaling winnende inschrijving	14
4 BESLUITVORMINGSPROCES GUNNING	16
4.1 Fase 3: Besluit College van B&W	16
4.2 Fase 4: Gunningsbesluit	16
4.3 Fase 5: Bezwaartermijn	16
4.4 Fase 6: Definitief gunningsbesluit	16
4.5 Fase 7: Gunning en Contractering	16
5 AANBIEDING EN CRITERIA	17
5.1 Criteria en totaalscore	17
5.2 Prijs (20 punten)	19
5.2.1 Puntenwaardering Prijs	19

5.3	Projectvisie (Totaal 50 punten)	20
5.3.1	Stedenbouwkundige inpassing (20 punten, onderdeel van Projectvisie)	20
5.3.2	Functies (15 punten, onderdeel van Projectvisie)	21
5.3.3	Gebruik (15 punten, onderdeel van Projectvisie)	22
5.3.4	Puntenwaardering Projectvisie	23
5.4	Duurzaamheid van gebouw en gebruik (20 punten)	23
5.4.1	Puntenwaardering Duurzaamheid van gebouw en gebruik	24
5.5	Participatie (10 punten)	25
5.5.1	Puntenwaardering Participatie	25

6 BIJLAGEN **27**

6.1.0	Koop- en ontwikkelovereenkomst gemeente leiden	27
6.1.1	Tekeningen onder de naam 'schoolgebouw aan de hooglandse kerkgracht' schaal 1:100 d.d. 1985 (De gemeente neemt geen verantwoordelijkheid voor de wijzigingen na 1985)	27
6.1.2	B 139-1 d.d. 0207'85 Plattegronden.	27
6.1.3	B 139-2 d.d. 1007'85 Doorsnedes.	27
6.1.4	B 139-3 d.d. 1107'85 Balklagen en Gevels.	27
6.1.5	Uitgiftetekening	27
6.1.6	Asbestinventarisatie rapport excl. destructief onderzoek	27
6.1.7	Asbest rapportage	27
6.1.8	Asbest beheersplan van IDDS d.d. ...	27
6.1.9	Bouwhistorische verkenning	27
6.1.10	Inspectierapport PLANON 13304 dd 22 april 2016	27
6.1.11	Stedenbouwkundig programma van eisen d.d.	27
6.1.12	Uitpandig 1997 mei saneringsonderzoek	27
6.1.13	Kleuronderzoek- en advies	27
6.1.14	Inspectierapport Archivolt	27
6.1.15	NEN2580 meting	27
6.1.16	Biedingsformulier	27
6.1.17	KLIC melding	27

1 INLEIDING

1.1 Gunningsdocument

Voor u ligt het Gunningsdocument voor het verkoopproces betreffende de Locatie Kaasmarktschool aan de Koppenhinksteeg 13/Hooglandse Kerkgracht 20/20A te Leiden. Deelnemers worden gevraagd een aanbieding te doen op basis van de in dit Gunningsdocument beschikbare informatie. De beoordeling van de Aanbiedingen gebeurt op basis van de in dit document uitgewerkte criteria. Door de wijze waarop dit document is samengesteld kunt u herleiden dat voor ons de uitwerking van uw visie en de kwaliteit van het plan zwaarwegend is bij de Gunningsprocedure.

1.2 Aanleiding

Op 13 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Leiden het besluit genomen om de verkoop van de voormalige Kaasmarktschool (hierna: de 'Locatie') met een gemengde invulling zoals beschreven in het visiedocument van Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt in gang te zetten.

De verkoop van de Kaasmarktschool is in veel opzichten geen gewone verkoop. De Locatie gelegen midden in een woonwijk, is een gemeentelijk monument en de functie die de plek op dit moment vervult voor omwonenden en betrokkenen, maken dat de plek veel waardevolle aspecten kent.

De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om de locatie (grond en opstal) samen met het visiedocument van de Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt te verkopen. Met deze verbijzonderde verkoop selecteert de gemeente het beste plan voor de locatie en doet zij een beroep op de kennis, kunde en voornamelijk de creativiteit van de markt. Ook de beoordeling van de plannen is een gezamenlijk proces.

1.3 Doelen Kaasmarktschool

De Kaasmarkt is sinds 35 jaar een multidisciplinair gebouw voor zeer verschillende vormen van creativiteit. Tot nu toe ogenschijnlijk naar binnen gekeerd. Het wordt tijd dat het gebouw beter geschikt gemaakt wordt voor een duurzame culturele maatschappelijke invulling.

Het streven is om een gebouw te maken voor professionele makers van kunst en cultuur, waar ook iedere burger welkom is om dat proces mee te maken, geïnspireerd kan raken maar ook

te inspireren. Ook kan een aanbod voor de zakelijke- en onderzoekswereld gerealiseerd worden, om creativiteit in allerlei processen te integreren.

Het is uitdrukkelijk de doelstelling om het gebouw te behouden, met al zijn ruwe schoonheid, en veel meer open te stellen voor het publiek. Een gebouw dat zal verleiden langs plekken van expressie. Waar het binnen en buiten bruist van activiteit: in ateliers, in ruimtes waar exposities, performances en voorstellingen kunnen plaatsvinden, waar overleg is, verbazing, creativiteit, samenwerking en ontmoeting. Waar het rafelig is. Waar discours kan plaatsvinden en ruimte is voor het experiment. Voor professionele makers en meemakers, voor iedereen.

Voortbouwend op het bestaande diverse aanbod in het gebouw kan dit een plek van opperste diversiteit en volledige inclusie worden. Met een eigen programmering kan Stichting Stadsatelier een belangrijke rol vervullen in het culturele- en maatschappelijke Leidse landschap.

In het gebouw kunnen vier hoofdfuncties worden ondergebracht: woonateliers, werk- en lesateliers en het voor publiek toegankelijke stadsatelier dat in de oude gymzaal en aanverwante ruimtes op de begane grond is opgenomen. Hier kunnen ook een foyer en facilitaire voorzieningen komen.

Architectonisch staat het gebouw nu met zijn rug naar de Kaasmarkt, maar het moet zich openen naar een zo groen mogelijk plein met zo min mogelijk auto's, een Stadsatelier aan de Kaasmarkt. Met dat stadsplein voor de deur ontstaat een duurzame en unieke relatie tussen gebouw en plein. De ruimtelijke kansen en mogelijkheden zijn opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige programma van eisen. De schets uit de projectvisie is ter illustratie.

Geïnteresseerde kopers mogen hun eigen visie geven op de invulling van hun planvorming, de beoogde exploitatie en gemotiveerd afwijken. Invulling van deze visie en uitwerking van de doelen zal na gunning en verkoop nader onderbouwd moeten worden door de koper vanwege de hiervoor noodzakelijk benodigde ruimtelijke procedures en de hierbij horende vergunningen, waarbij de gemeente zich inspant hieraan mee te werken binnen de gegeven kaders. Gunning vindt plaats op met name kwalitatieve kaders, creatieve inbreng wordt gewaardeerd binnen de meegegeven kaders.

Wij nodigen geïnteresseerde kopers van harte uit om hun plan/visie in te dienen en op basis van bovenstaande onderdelen de gemeente te overtuigen het beste plan/visie te hebben voor de toekomst van de Kaasmarktschool.

1.4 Wijze van levering

De gemeente biedt het perceel met opstal 'as is' aan. In de projectvisie dienen partijen zelf rekening te houden met de (financiële) risico's, benodigde ruimtelijke procedure (en het maken van een vergunbaar plan) en de eventuele werkzaamheden die nog uitgevoerd dienen te worden. Een extra perceel (nu openbaar) grond aan de Koppenhinksteeg hoort bij de te verkopen opstal, zie bijlage 6.1.5 voor de uitgiftetekening. De verkoop hiervan, conform stedenbouwkundig programma van eisen te bebouwen, maakt onderdeel uit van de verkoop. Het hoogspanningsstation is geen onderdeel van de verkoop.

De gemeente beoogt de locatie op de fiscaal meest gunstige wijze te leveren, vanzelfsprekend conform de toepasselijke wet- en regelgeving. Fiscale optimalisaties zijn bespreekbaar, ter finale goedkeuring door de gemeente.

1.5 Doelstelling document

De gemeente Leiden is voornemens om een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten met de gekozen partij. Zie bijlage 6.1.0 voor het concept van deze overeenkomst. Inschrijvers verklaren zich door ondertekening van het Biedingsformulier bijlage 6.1.16 akkoord met de inhoud van deze conceptovereenkomst.

De concept overeenkomst wordt op sommige onderdelen, zoals in de overeenkomst aangeduid, verder aangevuld op basis van de winnende Aanbieding. De gemeente Leiden staat open voor voorstellen van de inschrijvers voor een andere invulling van de bepalingen, indien dit beter aansluit bij de werkwijze van de marktpartij en voor zover deze andere invulling de belangen van de gemeente Leiden op een gelijkwaardig niveau behartigt. Dit dient tijdens de procedure kenbaar te worden gemaakt op de uiterste datum voor het indienen van de vragen (zie planningstabel). De gemeente Leiden behoudt zich het recht voor deze voorstellen zelfstandig te beoordelen en naast zich neer te leggen.

1.6 In te dienen documenten

- **Deel 1: Aanbieding Kaasmarktschool – (Naam Inschrijver)**

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

- Een volledig ingevuld en ondertekend aanbiedingsformulier met daarin opgesomd welke onderdelen de aanbieding omvat. Hierna per onderdeel verder omschreven

- **Deel 2: Prijs Kaasmarktschool – (Naam Inschrijver)**

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

- Een volledig ingevulde en ondertekende biedingsformulier (bijlage 6.1.16)

- **Deel 3: Projectvisie met een stedenbouwkundige inpassing, functies en gebruik – (Naam Inschrijver)**

Deel 3 dient ten minste de volgende stukken te bevatten (max. 3 A4 inclusief beeldmateriaal):

- 3.1 Een stedenbouwkundige visie waarbij de wensen zoals omschreven in de projectvisie (hoofdstuk 3.2 t/m 3.5 en 4.1) ruimtelijk ingepast kunnen worden.
- 3.2 Een visie hoe om te gaan met het monument en zijn monumentale waarden.
- 3.3 Een onderbouwde visie waarbij functies zoals omschreven in de projectvisie (hoofdstuk 4.2) ingepast kunnen worden.
- 3.4 Een visie op het gebruik zoals omschreven in de projectvisie (hoofdstuk 4.3)
- Aantoonbare ervaring door middel van eigen referenties die vergelijkbaar zijn met de kaasmarktschool, maximaal drie

- **Deel 4: Duurzaamheid van gebouw en gebruik – (Naam Inschrijver)**

Deel 4 dient ten minste de volgende stukken te bevatten (max 3 A4):

- Toe te passen duurzaamheid in gebruik
- Toe te passen duurzaamheid gebouw en buitenruimte rekening houdend met bouwfysica en monumentale waarden.
- Aantoonbare kennis door middel van referenties van duurzaamheid in het algemeen en specifiek bij (gemeentelijke) monumenten of beide aspecten in één referentie.

- **Deel 5: Participatie – (Naam Inschrijver)**

Deel 5 dient ten minste de volgende stukken te bevatten (max 2 A4):

- Een visie op participatie en transitie zoals omschreven in de projectvisie (hoofdstuk 5)
- Een beschrijving/plan met daarin de participatie aanpak;

1.7 Bieding

De bieding moet zijn gebaseerd op het pand aan de Koppenhinksteeg 13/Hooglandse Kerkgracht 20/20a en de strook naastgelegen grond. De kadastrale grens met maximale uitgifte van grond is als bijlage opgenomen. Door het gekozen belang voor een gemengde invulling zoals beschreven in het visiedocument van Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt betekent dit dat de waarde lager ligt dan wanneer bijvoorbeeld wonen wordt gerealiseerd. Wij verwachten een bieding waarin we een door ons opgestelde marktconforme onderbouwing van € 660.000,- euro als uitgangspunt nemen inclusief de naastgelegen strook grond. Deze strook maakt inclusief bebouwingsmogelijkheid deel uit van deze verkoop.

U dient zich bewust te zijn van het feit dat de bieding onderdeel uitmaakt van deze verkoopprocedure. Ten behoeve van de gunning zal u worden gevraagd een verklaring van een bank/instelling te overleggen waaruit blijkt dat u uw bod gestand kunt doen.

Het bod heeft betrekking op de locatie met opstal 'as is' en wordt als volgt aangeboden:

- Kosten koper voor rekening koper;
- Met gebruikers en inboedel;
- Overdrachtsdatum in overleg;
- Met de huidige bestemming 'Cultureel Maatschappelijk en wonen'.
- Gestanddoeningstermijn van tenminste tien jaar, geen verkoop mogelijk in die periode.

1.8 Planologische medewerking gemeente

De gemeente zal zich inspannen om de vereiste planologische procedure voortvarend te doorlopen. Dit laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overwegingen, onder meer als gevolg van eventuele indiening van schriftelijke zienswijzen, eventuele wijzigingen aan te brengen.

De te volgen planologische procedure is voor rekening en risico van koper, waarbij de kosten van de reeds uitgevoerde en reeds verleende opdrachten voor onderzoek voor rekening van de gemeente zijn.

1.9 Contact en informatie

Alle communicatie met betrekking tot deze procedure verloopt uitsluitend via Eva de Kok, senior Inkoopadviseur, via TenderNed. De betrokken inkoopadviseur zal de beoordeling alleen procedureel en niet inhoudelijk begeleiden.

Gedurende de verkoopprocedure wordt de gelegenheid geboden vragen te stellen, tot uiterlijk de data en tijdstippen zoals vermeld in de planning die opgenomen is in deze leidraad. Indien u vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze leidraad, dient u deze uiterlijk op de in de planning genoemde datum te stellen.

Vragen zullen uiterlijk op de in de planning genoemde datum worden beantwoord aan de partijen. De gegeven antwoorden dienen als integraal onderdeel van deze leidraad te worden beschouwd.

De communicatie verloopt uitsluitend via de berichtenmodule in TenderNed.

1.10 Voorbehoud

- Opdrachtgever behoudt het recht de Verkoopprocedure tijdelijk of definitief te stoppen.
- De Gemeente Leiden heeft altijd het recht de Opdracht niet te gunnen aan de Inschrijver die van plan is zijn bedrijf te verkopen voordat de Koop is voltooid. Inschrijver dient op straffe van een boete een voornemen tot verkoop van zijn onderneming bij de Inschrijving kenbaar te maken aan de Gemeente Leiden. Daarnaast heeft de Opdrachtgever het recht om de Overeenkomst te ontbinden indien er sprake is van een ingrijpende wijziging in de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming van Opdrachtnemer, waardoor het redelijkerwijs niet van de Opdrachtgever kan worden verwacht dat zij de Overeenkomst voortzet.
- Voor dit voortgangrisico van de Verkoopprocedure kan de Gemeente Leiden (zolang de Verkoop nog niet officieel is definitief gegund) niet aansprakelijk worden gesteld. Inschrijvers kunnen hieruit geen rechten ontleen, en de Gemeente Leiden is op geen enkele manier aansprakelijk voor eventuele schade voor de Inschrijver. De Inschrijver is zich hiervan bewust en aanvaardt het feit dat de deelname aan deze Verkoopprocedure volledig op eigen risico en kosten is.

1.11 Vertrouwelijkheid, auteursrechten, geheimhouding van de Gemeente Leiden

Inschrijver mag de gegevens van de Gemeente Leiden in verband met deze Aanbestedingsleidraad alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. Inschrijver moet de ontvangen gegevens vertrouwelijk gebruiken en mag deze niet delen met anderen. De Gemeente Leiden behandelt de Inschrijving vertrouwelijk en toont deze alleen aan betrokken medewerkers van de Verkoopprocedure. Correspondentie en de ontvangen Inschrijving worden na afloop niet teruggegeven. Publiciteit over het project is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van de Gemeente Leiden.

1.12 Handelen met voorkennis en/of belangenverstrengeling

- Een Inschrijver kan worden uitgesloten van de Verkoopprocedure als er sprake is van handelen met voorkennis of belangenverstrengeling zodanig dat het 'level playing field' hierdoor is beïnvloed. De Gemeente Leiden behoudt zich het recht voor om Inschrijver uit te sluiten als blijkt dat:
 - Inschrijver en/of Onderaannemer/Combinant indirect/direct betrokken is geweest bij de voorbereiding van de Verkoopprocedure of Opdracht, in welke rol dan ook.
 - Er een vermoeden van voorkennis bestaat bij de Verkoopprocedure.

Voordat uitsluiting plaatsvindt, krijgt de Inschrijver de mogelijkheid om het vermoeden van voorkennis te weerleggen en aan te tonen dat de eerlijke concurrentie en het gelijke speelveld niet worden geschaad door zijn betrokkenheid.

1.13 Tegenstrijdigheden

Deze leidraad en bijbehorende Bijlagen zijn met zorg opgesteld, maar kunnen toch fouten of onduidelijkheden bevatten. De Gemeente Leiden wil graag dat Inschrijver actief meedenkt. Dit betekent dat als er iets onduidelijk is in de documenten, Inschrijver dit zo snel mogelijk aan de Gemeente Leiden moet laten weten. Dit moet gebeuren, voordat de Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd, zodat er nog iets aan gedaan kan worden.

Als de deadline voor het indienen van de Inschrijvingen is verstreken, kan de Inschrijver geen bezwaar meer maken als er onduidelijkheden zijn in de documenten. Dit betekent dat de Inschrijver het recht verliest om achteraf bezwaar te maken tegen eventuele fouten of onduidelijkheden in de documenten. Door geen bezwaar te maken, wordt Inschrijver geacht volledig akkoord te gaan met de inhoud van de documenten. De Gemeente Leiden is niet

aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden in de documenten. Dit risico ligt dan bij de Inschrijver.

2 TOELICHTING PROCEDURE

De gemeente Leiden wil de Koppenhinksteeg 13/Kaasmarktschool in de markt zetten middels een verkoopprocedure. In deze verkoopprocedure vraagt zij van deelnemer een inschrijving waarna een beoordeling plaatsvindt, waarbij uit de inzendingen de meest geschikte inzending wordt geselecteerd.

Deze gunning vindt plaats volgens de criteria zoals in dit hoofdstuk wordt omschreven. Deze verkoopprocedure kent een aantal fasen, per fase wordt toegelicht hoe deze eruit ziet, hoe en waarop er beoordeeld wordt, wie er beoordeelt en op welke manier de communicatie plaatsvindt.

2.1 Communicatie en stellen van vragen tijdens de verkoopprocedure

Tijdens de verkoopprocedure kunt u via de vraag- en antwoordmodule in TenderNed vragen stellen die de gemeente Leiden zal beantwoorden. De vragen én de antwoorden zullen beschikbaar zijn voor de deelnemende partijen. De sluiting van de mogelijkheid tot het stellen van vragen is benoemd in de planning.

2.2 Schouw locatie

Deelnemers krijgen de mogelijkheid het pand te bezichtigen, de datum en het tijdstip hiervan is opgenomen in de planning.

2.3 Planning Verkoopprocedure (fase 1)

Activiteit Selectie	Datum/Tijdstip
- Publicatie Selectie- en gunningsdocumentatie	Donderdag 21 december 2023
- Rondleiding over de locatie	Donderdag 11 januari 2024 10.00-11.00
- Indienen vragen	Dinsdag 16 januari 2024, 12 uur
- Beantwoording vragen	Dinsdag 23 januari 2024
- Sluitingstermijn indienen Aanbieding	Maandag 12 februari 2024, 12 uur

- Beoordeling door beoordelingscommissie	12- 28 februari 2024
- Besluitvorming college	Maart 2024
- Voorlopige gunning	Maart 2024
- Bezwaarperiode 15 dagen	April 2024
- BIBOB	April 2024
- Afronding overeenkomsten	Mei 2024
- Definitieve gunning & ondertekening overeenkomst	Juni 2024

2.4 Vereisten aan uw inschrijving

Uiterlijk op de datum zoals vermeld in de planning (zie 2.3) dienen de inschrijvingsdocumenten ingediend te worden. Het is van belang dat alle vragen beantwoord worden op de wijze waarop dit gevraagd wordt in deze leidraad. Indien een antwoord of document ontbreekt, is uw inschrijving onvolledig en kan deze op grond hiervan afgewezen worden.

3 BEOORDELING INGEDIENDE DOCUMENTEN

Na het verstrijken van de uiterste datum en tijdstip van indiening van uw inschrijving worden de documenten die op tijd zijn ingediend geopend. Deze opening is niet openbaar. De beoordelingsprocedure ziet er daarna als volgt uit.

3.1 Fase 1: Controle volledigheid, geldigheid en vormvereisten

Aan de hand van de gevraagde indieningsstukken wordt beoordeeld of alle gegevens die de deelnemers voor deze fase moeten overleggen aanwezig zijn. Verder wordt bekeken of de overlegde gegevens voldoen aan de geformuleerde eisen. Indien de inschrijving onvolledig is kan opdrachtgever de deelnemer uitsluiten van verdere deelname.

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanbiedingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Inschrijver ingediende Aanbieding wordt getoetst op vormvereisten en compleetheid (zie paragraaf 1.6) en procedurele voorwaarden. De toetsing wordt uitgevoerd door de inkoopadviseur die geen beoordelende rol heeft in de beoordelingscommissie.

3.2 Fase 2: Beoordeling criteria en bepaling winnende inschrijving

Van de Inschrijvers die niet zijn uitgesloten na de procedure omschreven in paragraaf 4.1 worden de Aanbiedingen voorgelegd aan de Beoordelingscommissie, zonder dat zij kennis hebben van de geboden prijs. De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Leiden. Op grond van dit advies besluit het college over de voorlopige gunning en sluiten van de overeenkomst.

Naast de gemeentelijke beoordelaars zijn ook externe beoordelaars van de Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt toegevoegd. De commissie bestaat uit:

- Projectleider gemeente Leiden
- Adviseur grond/vastgoed gemeente Leiden
- Stedenbouwkundige gemeente Leiden
- Afgevaardigde Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt
- Afgevaardigde Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de inkoopadviseur van de Gemeente Leiden.

De plannen worden eerst door elk van de leden van de beoordelingscommissie afzonderlijk beoordeeld. Vervolgens worden de afzonderlijke beoordelingsresultaten plenair door de beoordelingscommissie besproken en eventueel individueel aangepast. Vervolgens worden de beoordelingsresultaten samengevoegd tot één totaalscore per onderdeel. Op basis hiervan wordt de definitieve beoordeling vastgesteld. Hierbij wordt het aantal punten berekend conform de rekenmethode genoemd in hoofdstuk 5.

Na afronding van de kwalitatieve beoordeling wordt het onderdeel Prijs toegevoegd aan de totale beoordeling. De geboden prijs is vooraf niet bekend bij de beoordelingscommissie, zodat dit geen invloed heeft op de kwalitatieve beoordeling.

Het totaal puntenaantal wordt vervolgens verkregen door het aantal punten voor de kwalitatieve criteria en de verkregen punten voor de Prijs bij elkaar op te tellen.

De deelnemer met het hoogste aantal punten heeft de beste prijs-kwaliteit verhouding geboden en zal als winnaar worden aangewezen, waarna de gemeente zal overgaan tot besluitvorming door het College, voorlopige gunning en afronding van de overeenkomst.

Indien na afronding van de beoordeling de totaalscore van meerdere Inschrijvers gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnende Aanbieding, dan worden deze Inschrijvers gerangschikt op hun score voor het onderdeel Projectvisie. Wanneer de score van deze Inschrijvers op het onderdeel Projectvisie gelijk is, dan worden deze Inschrijvers gerangschikt op hun score voor het onderdeel Prijs. Is de score voor beide voorgenoemde onderdelen gelijk én dus geen Winnaar te bepalen, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de Winnaar geselecteerd. De betreffende Inschrijvers worden tijdig in kennis gesteld over een loting.

4 BESLUITVORMINGSPROCES GUNNING

Dit hoofdstuk beschrijft het proces na afronding van de beoordeling. De besluitvorming door het College van B&W, voorlopige gunning aan de winnende inschrijving en ondertekening van de koopovereenkomst.

4.1 Fase 3: Besluit College van B&W

Het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W, dat een gunningsbesluit neemt.

4.2 Fase 4: Gunningsbesluit

De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- Alle Inschrijvers worden gelijktijdig na de beoordeling op de hoogte gesteld van het gunningsbesluit
- De afgewezen Inschrijvers ontvangen een gemotiveerde afwijzing
- De geselecteerde Inschrijver wordt uitgenodigd voor de contractering, in afwachting van de bezwaar termijn

4.3 Fase 5: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, zijnde het gunningsbesluit na de definitieve beoordeling, heeft de Inschrijver die is geselecteerd of die zijn uitgesloten 20 dagen na verzending van het gunningbesluit de tijd om een dagvaarding in te dienen. Indien de Geïnteresseerde geen dagvaarding indient binnen deze termijn, verliest hij het recht om op te komen tegen het gunningsbesluit.

4.4 Fase 6: Definitief gunningsbesluit

Wanneer de termijn van 20 dagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopige gunningsbesluit definitief.

4.5 Fase 7: Gunning en Contractering

Wanneer er in de genoemde termijn geen dagvaarding is binnengekomen wordt overgegaan tot ondertekening van de koopovereenkomst.

5 AANBIEDING EN CRITERIA

Dit hoofdstuk bevat de aanbiedingsvereisten en de Criteria, inclusief de puntentoekenning per criterium.

5.1 Criteria en totaalscore

De gemeente Leiden in samenwerking met Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt beogen een verkoop/ontwikkeling die expliciet rekening houdt met de kenmerken van de bestaande situatie en die aansluit op de omgeving. In het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige programma van eisen is dit verder uitgewerkt.

Toelichting:

- Het gaat in deze uitvraag niet alleen om de verkoop van vastgoed maar ook om een cultureel maatschappelijk programma dat in het gebouw moet worden ondergebracht.
- De Stichting 'Stadsatelier aan de Kaasmarkt' heeft dit programma onder naam projectvisie geschreven.
- In de raadsvergadering van 13 juli 2021 is deze visie middels een aangenomen motie 21.0040/02 overgenomen door de gemeenteraad en daarmee onderdeel van deze verkoop geworden.
- De gunningscriteria voor deze verkoop zijn derhalve niet alleen financieel en organisatorisch van aard maar ook inhoudelijk en vraagt de inschrijvers invulling te geven aan de visie die is te lezen als een uitgebreid programma van eisen en wensen. Met de invulling van de projectvisie mag creatief omgegaan worden.

De gunningscriteria zijn uitgewerkt in vormvereisten, eisen en wensen (beoordeling). Aan de vormvereisten en de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Inschrijver.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanbiedingen beoordeeld op de mate, waarin zij invulling geven aan de door de gemeente Leiden beschreven wensen. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Inschrijvers.

De criteria worden aan de hand van onderstaande scoringstabel beoordeeld:

		percentage max.
Antwoord	Toelichting op Waardering	te behalen punten

Uitstekend	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Inschrijver op alle gevraagde onderdelen een uitstekend inhoudelijk relevant, concreet en toepasselijk antwoord gegeven. De wijze van invulling is uitstekend aangetoond. Het is creatief en/of innoverend en zorgt voor een groot vertrouwen in het behalen van de doelstellingen van de gemeente en de gebruikers.	100%	
Goed	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Inschrijver op alle gevraagde onderdelen een goed inhoudelijk relevant, concreet en toepasselijk antwoord gegeven. De wijze van invulling is goed aangetoond. Het is op onderdelen creatief en/of innoverend en zorgt in meer dan voldoende mate voor vertrouwen in het behalen van de doelstellingen van de gemeente en de gebruikers. Echter, een beperkt aantal aspecten scoort minder goed. Hierdoor kan geen maximale score worden toegekend.	80%	
Voldoende	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Inschrijver op alle gevraagde onderdelen een voldoende inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De wijze van invulling is voldoende aangetoond, maar biedt geen meerwaarde in het behalen van de doelstellingen van de gemeente en de gebruikers.	50%	
Matig	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Inschrijver op één of meerdere gevraagde onderdelen matig inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De wijze van invulling is in mindere mate aangetoond en er ontstaat weinig vertrouwen in het behalen van de doelstellingen van de gemeente en de gebruikers.	20%	
Onvoldoende	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Inschrijver op één of meerdere gevraagde onderdelen onvoldoende inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De wijze van invulling is onvoldoende aangetoond en er ontstaat geen vertrouwen in het behalen van de doelstellingen van de gemeente en de gebruikers.	0%	
Voldoet niet	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Inschrijver geen antwoord gegeven op de uitvraag. De Inschrijving wordt terzijde gelegd.	Wordt gelegd	terzijde

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de per criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de criteria:

Deel	Criterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Aanbieding	Alleen vormvereisten	Geen punten

2	Prijs	Eisen en wensen	20
3	Projectvisie	Eisen en wensen	50
4	Duurzaamheid	Eisen en wensen	20
5	Participatie	Eisen en wensen	10
Totaal			100

5.2 Prijs (20 punten)

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel Prijs bedraagt 20 punten.

Vormvereisten

Deel 2 van de Aanbieding dient te volgende bestandsnaam te kennen:

- Deel 2: Prijs KMS – (Naam Inschrijver)

Deel 2 dient ten minste de volgende stukken te bevatten:

- Een volledig ingevulde en ondertekend biedingsformulier (bijlage 6.1.16)

Randvoorwaarde

De verkoop met de realisatie van invulling van de projectvisie van de Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt. Dit betekent dat het bod € 660.000,- euro op basis van de uitgevoerde taxatie het richtinggevende uitgangspunt is.

Wensen (beoordeling)

De gemeente Leiden wenst een prijsbieding van een zo hoog mogelijke prijs. De puntenwaardering is dan ook dusdanig, dat een hoger bod leidt tot een betere beoordeling voor dit onderdeel. Fiscale gevolgen van de transactie dienen in het bod te zijn verwerkt.

5.2.1 Puntenwaardering Prijs

De Aanbieder kan punten verdienen aan de hand van het financiële bod. Het hoogste financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste inschrijver krijgt het minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Bod te beoordelen Aanbieder}}{\text{Bod hoogste Aanbieder}} \times 20 \text{ punten}$$

Voorbeeld:

	Bod
Inschrijver 1	€ 8,-
Inschrijver 2	€ 6,-
Inschrijver 3	€ 10,-

Inschrijver 1 krijgt 16 punten ($\text{€ } 8 / \text{€ } 10 \times 20$)

Inschrijver 2 krijgt 12 punten ($\text{€ } 6 / \text{€ } 10 \times 20$)

Inschrijver 3 krijgt 20 punten ($\text{€ } 10 / \text{€ } 10 \times 20$)

5.3 Projectvisie (Totaal 50 punten)

Invulling geven aan de projectvisie van de Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt is een belangrijk onderdeel van de Criteria. In dit onderdeel wordt op basis van drie onderwerpen een uitgewerkt onderbouwing danwel visie gevraagd hierop. De onderdelen zijn hierna volgorde-lijk opgenomen, te weten; stedenbouwkundige inpassing, functies en gebruik.

5.3.1 Stedenbouwkundige inpassing (20 punten, onderdeel van Projectvisie)

De gemeente Leiden en Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt beogen een verkoop/ontwikkeling die expliciet rekening houdt met de kenmerken van de bestaande situatie en die aansluit op de omgeving. Om dit te bereiken zijn de volgende wensen en eisen opgesteld onder deel 3.

Vormvereisten

Deel 3.1 dient de volgende stukken te bevatten:

- Een visie en aanpak waarbij de wensen zoals omschreven in de projectvisie (hoofdstuk 3.2 t/m 3.5 en 4.1) ruimtelijk ingepast kunnen worden.

Eisen

Deel 3.1 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Visie op hoofdstuk 3.2 t/m 3.5 en 4.1 van de projectvisie
- Visie en aanpak hoe het pand en de Kaasmarkt in samenhang en symbiose kunnen worden beschouwd.
 - o Openheid en toegankelijkheid
- Geen sloop/nieuwbouw

Wensen (beoordeling)

Inschrijvers worden beter beoordeeld op het Criterium indien in de visie en aanpak:

- De positie van het pand in de stad Leiden beter benut wordt
- Het semi-openbare gebruik van de tuin invulling krijgt;
- De visie op toegankelijkheid (bereikbaarheid) en transparantie is uitgewerkt, met name richting de Kaasmarkt.
- De visie is toegevoegd op de mogelijkheid van uitbreiding aan de noordzijde van het gebouw.
- Aantoonbare ervaring door middel van referenties met het verbouwen / restaureren van een (gemeentelijk)monument
- De mate waarin het monumentale karakter van het pand concreet wordt ingevuld.

5.3.2 Functies (15 punten, onderdeel van Projectvisie)

De gemeente wil met deze verkoop de Leidse atelier opgave versterken. Aandacht voor voldoende atelierruimtes is een speerpunt.

Vormvereisten

Deel 3.2 dient de volgende stukken te bevatten (max 3 A4 inclusief beeldmateriaal):

- Een visie waarbij functies zoals omschreven in de projectvisie (hoofdstuk 4.2) ingepast kunnen worden.

Eisen

Deel 3.2 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Visie op hoofdstuk 4.2 van de projectvisie
- Visie en aanpak hoe de omschreven functies invulling kunnen krijgen in het gebouw

Wensen (beoordeling)

Een betere beoordeling wordt bereikt als aandacht besteed wordt aan:

- De functionele optimalisatie van deelgebruik. De mogelijkheden om de bestaande ruimte effectiever te gebruiken is een speerpunt. Deelgebruik in tijd en ruimte kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren.
- De functiemix en -verhouding (werk- en lesateliers, woonateliers, stadsatelier)
- Afwerkingsniveau per functie
- De invulling van een atelier/woon-concept

5.3.3 Gebruik (15 punten, onderdeel van Projectvisie)

Gemeente beoogt dat voor langere tijd in het gebouw cultureel maatschappelijke activiteiten kunnen worden gegarandeerd. De gemeente Leiden en de Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt beogen een programma dat kunst, cultuur en maatschappelijk relevante onderwerpen vooropstelt. Daarnaast wil de gemeente met deze verkoop bijdragen aan de Leidse atelier opgave.

Vormvereisten

Deel 3.3 dient de volgende stukken te bevatten (max 3 A4):

- Een visie op het gebruik zoals omschreven in de projectvisie (hoofdstuk 4.3)

Eisen

Deel 3.3 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Visie op hoofdstuk 4.3 van de projectvisie;
- Visie en aanpak hoe het omschreven gebruik invulling kan krijgen in het gebouw;
- Een aanduiding van de beoogde doelgroepen;
- Multifunctioneel gebruik.

Wensen (beoordeling)

Een betere beoordeling wordt bereikt als aandacht besteed wordt aan:

- Een visie op de voorgestelde programmering uit Hoofdstuk 4.3 uit de projectvisie;
- Hoe Community building met huurders en andere culturele instellingen kan worden bereikt;
- Een beheer- en programma organisatie; (zie ook hoofdstuk 5.2 projectvisie)
- Het gebruik van de ateliers en de woonateliers;
- Een programmasuggestie voor de multifunctionele ruimte; het stadsatelier;

- Visie op de culturele openstelling voor een groter publiek;
- Visie op het aanwakken van creativiteit in het bedrijfsleven/ scholen door middel van kunst en het creatieve contact.

5.3.4 Puntenwaardering Projectvisie

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Criterium Projectvisie voor de drie onderdelen stedenbouwkundige inpassing, functies en gebruik. Dit gebeurt eerst individueel volgens de beoordelingstabel op pagina 15 en 16, zonder kennis van de prijs.

Na de individuele beoordeling gaan de beoordelaars met elkaar in overleg om de eigen beoordeling toe te lichten. Indien hier aanleiding voor is, kan de individuele beoordeling (en bijbehorend cijfer) aangepast worden.

Als een beoordelaar bijvoorbeeld de omschrijving voor stedenbouwkundige inpassing waardeert met een goed, wordt de omschrijving gewaardeerd met $80\% \times 20 \text{ punten} = 16 \text{ punten}$.

De individuele cijfers van de Inschrijvers worden vervolgens gedeeld door het maximum te behalen cijfer, zijnde 50, en vermenigvuldigd met het totaal aantal te behalen punten voor Stedenbouwkundige inpassing/Functies/Gebruik. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. Alle individuele beoordelingen worden opgeteld en gedeeld door vijf om tot de gemiddelde totaalscore op dit criterium te komen.

De puntenwaardering is als volgt:

	Cijfer te beoordelen inschrijver	
Punten	-----	x 50 punten
	Maximaal haalbare cijfer (50)	

5.4 Duurzaamheid van gebouw en gebruik (20 punten)

Vormvereisten

Deel 4 dient ten minste de volgende stukken te bevatten (max 3 A4):

- Aantoonbare kennis d.m.v. referenties van duurzaamheidstoepassingen bij verbouwingen van bestaande gebouwen in het algemeen en specifiek bij gemeentelijke monumenten;
- Toe te passen duurzaamheid in gebruik van bestaande gebouwen;
- Toe te passen duurzaamheidsingrepen in het gebouw, die worden voorgesteld.

Eisen

Deel 4 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Plan om duurzaam gebruik van het pand toe te passen;
- Omschrijving op welke wijze het gebouw duurzamer te maken.

Wensen (beoordeling)

Een betere beoordeling wordt bereikt als aandacht besteed wordt aan:

- Aantoonbare kennis van duurzaamheid in het algemeen en bij (gemeentelijke) monumenten specifiek;
- Hergebruik van materialen;
- Energie in relatie tot exploitatie.

5.4.1 Puntenwaardering Duurzaamheid van gebouw en gebruik

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het criterium Duurzaamheid integraal met één cijfer. Dit gebeurt eerst individueel volgens de beoordelingstabel op pagina 15 en 16, zonder kennis van de prijs.

Na de individuele beoordeling gaan de beoordelaars met elkaar in overleg om de eigen beoordeling toe te lichten. Indien hier aanleiding voor is, kan de individuele beoordeling (en bijbehorend cijfer) aangepast worden.

Als een beoordelaar bijvoorbeeld de omschrijving voor Duurzaamheid van gebouw en gebruik waardeert met een goed, wordt de omschrijving gewaardeerd met $80\% \times 20 \text{ punten} = 16 \text{ punten}$. Alle individuele beoordelingen worden opgeteld en gedeeld door vijf om tot de gemiddelde totaalscore op dit criterium te komen.

De totaalscore van de Inschrijvers worden gedeeld door het maximum te behalen cijfer, zijnde 20, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Duurzaamheid. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

	Cijfer te beoordelen inschrijver	
Punten	-----	x 20 punten
	Maximaal haalbare cijfer (20)	

5.5 Participatie (10 punten)

Participatie is een belangrijk onderdeel van deze Verkoop en de gemeente Leiden hecht waarde aan een goed georganiseerd participatietraject na gunning.

Vormvereisten

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

- Een visie op participatie en transitie zoals omschreven in de projectvisie (hoofdstuk 5);
- Een beschrijving/plan met daarin de participatie aanpak.

Eisen

Deel 5 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Visie op hoofdstuk 5 van de projectvisie. In dit hoofdstuk van de projectvisie wordt onder 5.3 aandacht gevraagd voor de exploitatie, hier in het bijzonder in de visie uitwerking aan geven;
- Een beschrijving/plan ten aanzien van participatie;
- Overnemen van de bestaande leegstandscontracten bij een leegstandsbeheerder. Nieuwe eigenaar neemt het contract van de gemeente met de leegstandsbeheerder over ten tijde van levering.

Wensen (beoordeling)

Inschrijvers worden beter beoordeeld op het onderdeel Participatie indien:

- De Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt op meerdere onderdelen kan meedoen;
- Een plan van aanpak betreffende de communicatie naar de buurt in de periode van koop tot start bouw;
- Een plan van aanpak betreffende tijdelijke huisvesting tijdens de bouw voor de gebruikers die terugkeren in het gebouw na renovatie;
- Bij de marketing voor de invulling van de ateliers er uitdrukkelijk wordt stilgestaan bij de manieren om de plaatselijke doelgroep te bereiken.

5.5.1 Puntenwaardering Participatie

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Criterium Participatie integraal met één cijfer. Dit gebeurt eerst individueel volgens de beoordelingstabel op pagina 15 en 16, zonder kennis van de prijs.

Na de individuele beoordeling gaan de beoordelaars met elkaar in overleg om de eigen beoordeling toe te lichten. Indien hier aanleiding voor is, kan de individuele beoordeling (en bijbehorend cijfer) aangepast worden.

Als een beoordelaar bijvoorbeeld de omschrijving voor Participatie waardeert met een goed, wordt de omschrijving gewaardeerd met $80\% \times 10 \text{ punten} = 8 \text{ punten}$. Alle individuele beoordelingen worden opgeteld en gedeeld door vijf om tot de gemiddelde totaalscore op dit Criterium te komen.

De totaalscore van de Inschrijvers worden gedeeld door het maximum te behalen cijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Participatie. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

	Cijfer te beoordelen inschrijver	
Punten	-----	x 10 punten
	Maximaal haalbare cijfer (10)	

6 BIJLAGEN

6.1.0 Koop- en ontwikkelovereenkomst gemeente leiden

6.1.1 Tekeningen onder de naam 'schoolgebouw aan de hooglandse kerkgracht' schaal 1:100 d.d. 1985 (De gemeente neemt geen verantwoordelijkheid voor de wijzigingen na 1985)

6.1.2 B 139-1 d.d. 0207'85 Plattegronden.

6.1.3 B 139-2 d.d. 1007'85 Doorsnedes.

6.1.4 B 139-3 d.d. 1107'85 Balklagen en Gevels.

6.1.5 Uitgiftetekening

6.1.6 Asbestinventarisatie rapport excl. destructief onderzoek

6.1.7 Asbest rapportage

6.1.8 Asbest beheersplan van IDDS d.d. ...

6.1.9 Bouwhistorische verkenning

6.1.10 Inspectierapport PLANON 13304 dd 22 april 2016

6.1.11 Stedenbouwkundig programma van eisen d.d.

6.1.12 Uitpandig 1997 mei saneringsonderzoek

6.1.13 Kleuronderzoek- en advies

6.1.14 Inspectierapport Archivolt

6.1.15 NEN2580 meting

6.1.16 Biedingsformulier

6.1.17 KLIC melding