

Bijlage A Selectiecriteria

1. Overzicht selectiecriteria

Bij de beoordeling worden de volgende selectiecriteria gehanteerd:

Criterium	Maximale puntenscore
Ruimtelijk	
S1. Circulariteit	5
S2. Ruimtelijke kwaliteit	35
Ontwikkel- en exploitatieproces	
S3. Plan van aanpak ontwikkeling en exploitatie	20
S4. (Ver)huurderschap en buurschap	20
S5 Huurprijs	20
Totaal	100

Tabel selectiecriteria

De uitwerking van deze kwalitatieve criteria is opgenomen in de 'Tabel kwalitatieve selectiecriteria' in deze bijlage.

Tabel uitwerking selectiecriteria kwaliteit

CRITERIUM	Beoordeling op basis van:	DOELSTELLING AANBESTEDER
RUIMTELIJK		
S1. De mate waarin gegadigde invulling geeft aan de doelstelling voor circulariteit.	Beknopte uitleg hoe duurzaamheid en circulariteit wordt toegepast in deze ontwikkeling en exploitatie.	Een duurzame en circulaire woningbouwontwikkeling
S2. De mate waarin het ontwerp een hoogwaardige uitstraling heeft en aansluit bij de referentiebeelden en overige informatie in het kavelpaspoort.	- Het ontwerp van de woningen in plattegrond (1:200) en ruimtelijke impressie. - Eventueel aangevuld met korte toelichting.	- Kwalitatief hoge uitstraling/esthetische waarde van de wijk behouden of zelfs verbeteren, die gedurende de 15 jaar behouden blijft. - Behoud van speelveld of passend voorstel voor vervanging/alternatief wordt positief beoordeeld. Een voorstel om op kosten van de gegadigde bij te dragen aan bijvoorbeeld parkachtige wandelpaden, biodiversiteit, speelvoorziening en/of sportvoorziening wordt positief beoordeeld.
ONTWIKKEL & EXPLOITATIE PROCES		
S3. De mate waarop gegadigde invulling geeft aan de doelstellingen met betrekking tot het plan van aanpak voor de ontwikkeling	- De planning en het moment van ingebruikname. - Beknopt plan van aanpak voor de ontwikkeling en exploitatie en hoe hierin communicatie met de buurt en de gemeente wordt meegenomen.	- De woningen worden zo snel mogelijk opgeleverd voor gebruik, rekening houdend met de omgeving en toekomstige bewoners, zodanig dat veiligheid, hygiëne, uitstraling, functionaliteit en betaalbaarheid gewaarborgd blijven tijdens de periode van 15 jaar. - De omgeving wordt op een benaderbare, menselijke en professionele wijze betrokken bij het ontwikkelproces.
S4. De mate waarop gegadigde een goede verhuurder is voor bewoners, een goede buur voor de omgeving en een goede huurder van de gemeente.	- Korte omschrijving hoe wordt omgegaan met: - het stimuleren van doorstroom - sociaal beheer - het toewijzen van de woningen via woning in zicht (loting, inschrijfduur, motivatie, ...)	- Een sociale leefomgeving die prettig is voor bewoners en omwonenden. Voorkomen dat mensen na 15 jaar op straat komen te staan door goede begeleiding doorstroom. - Laagdrempelige aanspreekbaarheid van het aanspreekpunt van de exploitant waarbij fysieke aanwezigheid een pré is. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een huuroudste, conciërge, woonbegeleider of een andere vorm.

1.2 Toelichting beoordeling kwaliteit algemeen

Voor elk kwaliteitscriterium (S1 tot en met S4) wordt een beoordelingscijfer gegeven. Naarmate beter invulling wordt gegeven aan het selectiecriterium, levert dit voor de gemeente hogere meerwaarde op. Naarmate een beschrijving minder concreet is, kan dit ook leiden tot een lager beoordelingscijfer.

Bij het hoogste beoordelingscijfer wordt het maximale puntenaantal toegekend. Lagere scores leveren minder punten op conform onderstaand overzicht van de beoordelingscijfers met bijbehorende percentages.

Beoordelingscijfer	Waardering	% van maximale puntenaantal
4	Uitstekend (Erg veel meerwaarde)	100%
3	Goed (Aanzienlijke meerwaarde)	75%
2	Ruim voldoende (Meerwaarde)	50%
1	Voldoende (Enige meerwaarde)	25%
0	Neutraal (Geen meerwaarde)	0%

2. Selectiecriterium prijs

2.1 Selectiecriterium S5 'inschrijvingssom'

Voor de geboden huursom is maatgevend de huursom die op het inschrijvingsbiljet is vermeld, exclusief omzetbelasting.

De huursom dient ten minste € 859.000,00 te bedragen voor de periode van 15 jaar. Indien een lager huursom wordt geboden, is de inschrijving ongeldig. Zie omtrent dit bedrag tevens paragraaf 9 van de Selectieleidraad.

De hoogste prijs (huursom) krijgt de maximale score voor dit criterium. De huursommen van de overige prijzen krijgen een score naar rato conform de volgende formule:

$$\text{Score gegadigde} = (\text{geboden inschrijvingssom} / \text{hoogste inschrijvingssom}) * 20$$

De inschrijfsom is het bedrag dat gegadigde biedt als huursom voor gehele periode conform artikel 4.1 van de huurovereenkomst.

In te dienen stukken

Kwaliteit:

Beschrijvingen, plattegronden en impressies waarin de informatie is opgenomen als bedoeld in de Tabel uitwerking selectiecriterium kwaliteit hierboven.

Inschrijvingssom

Voor dit onderdeel dient te worden ingediend:

- Inschrijvingsbiljet conform bijlage E.