

# **Leidraad**

## **Selectieprocedure Locatie Vijfhoven in de gebiedsontwikkeling Telderskade**



**Gemeente Leiden**

Postbus 9100  
2300 PC Leiden

Referentie A07.100

24 mei 2024

# Inhoudsopgave

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1      | Doelstelling document                                  | 4         |
| 1.2      | Aanleiding                                             | 4         |
| 1.3      | Doelen realisatie Gebiedsontwikkeling Telderskade      | 5         |
| 1.4      | Kader                                                  | 5         |
| 1.5      | Opbouw procedure                                       | 5         |
| <b>2</b> | <b>DE OPGAVE</b>                                       | <b>6</b>  |
| 2.1      | Doelstelling gemeente                                  | 6         |
| 2.2      | Ruimtelijke en programmatische kwaliteit (A)           | 6         |
| 2.3      | Toekomstbestendig bouwen (B)                           | 7         |
| 2.4      | Organiserend vermogen (C)                              | 8         |
| 2.5      | Bieding en haalbaarheid (D)                            | 8         |
| <b>3</b> | <b>TOELICHTING PROCEDURE</b>                           | <b>9</b>  |
| 3.1      | Contact en informatie                                  | 9         |
| 3.2      | Planning                                               | 9         |
| 3.3      | Nota van inlichtingen                                  | 10        |
| 3.4      | Wet Bibob                                              | 11        |
| 3.5      | Beoordelingscommissie                                  | 11        |
| 3.6      | Wijze van indiening documenten                         | 11        |
| <b>4</b> | <b>FASE 1: VOORSELECTIE (FASE 1)</b>                   | <b>12</b> |
| 4.1      | Algemeen                                               | 12        |
| 4.2      | Inschrijvingsdocumenten Voorselectie                   | 12        |
| 4.3      | Beoordeling Voorselectie                               | 13        |
| 4.4      | Vaststelling eindscore Deelnemers Voorselectiefase     | 16        |
| 4.5      | Bekendmaking resultaat: Deelname aan Selectiefase      | 16        |
| <b>5</b> | <b>FASE 2: DE SELECTIE (FASE 2)</b>                    | <b>17</b> |
| 5.1      | Wijze van indiening documenten                         | 17        |
| 5.2      | Inschrijvingsdocumenten Selectiefase                   | 17        |
| 5.2.1    | Onderbouwing Ruimtelijk- programmatische kwaliteit (A) | 18        |
| 5.2.2    | Onderbouwing toekomstbestendig bouwen (B)              | 18        |
| 5.2.3    | Onderbouwing organiserend vermogen (C)                 | 19        |

|       |                                                |    |
|-------|------------------------------------------------|----|
| 5.2.4 | Bieding en onderbouwing haalbaarheid (D)       | 20 |
| 5.3   | Beoordeling Selectiefase                       | 20 |
| 5.4   | Vaststelling eindscore Deelnemers Selectiefase | 22 |
| 5.5   | Bekendmaking resultaat: Voornemen tot gunning  | 22 |
| 5.6   | Vergoeding afvallers                           | 22 |
| 5.7   | Bezwaartermijn                                 | 22 |
| 5.8   | Verificatie                                    | 22 |
| 5.9   | Definitieve gunning                            | 23 |

## **6 CONTRACTERING EN VERVOLGPROCES<sup>24</sup>**

|     |                                |    |
|-----|--------------------------------|----|
| 6.1 | Ondertekening Koopovereenkomst | 24 |
| 6.2 | Reserveringsvergoeding         | 24 |
| 6.3 | Omgevingsvergunning            | 24 |
| 6.4 | Levering                       | 24 |

### **BIJLAGEN VOORSELECTIE (1<sup>E</sup> FASE)**

- A. Kavelpaspoort Vijfhoven d.d. 16 mei 2024
- B. Digitale ondergrond met kavelgrens Locatie (DWG en PDF)
- C. Concept koopovereenkomst d.d. 21 mei 2024 met de bijbehorende bijlagen

### **INVULFORMATS VOORSELECTIE (1<sup>E</sup> FASE)**

- 1. Deelnameverklaring verkoopprocedure Vijfhoven Telderskade
- 2. Format referentieformulier

### **BIJLAGE SELECTIEFASE (2<sup>E</sup> FASE) – NOG NIET BESCHIKBAAR**

- D. Beoordelingscriteria Duurzaam gebouw(d) Selectiefase (2<sup>e</sup> fase)
- E. Programma van wensen (kinderopvang) (2e fase)

### **INVULFORMATS SELECTIEFASE (2<sup>E</sup> FASE) – NOG NIET BESCHIKBAAR**

- 3. Biedingsformulier Bieding Vijfhoven Selectiefase (t.b.v.2<sup>e</sup> fase)

# 1 INLEIDING

De Gemeente Leiden (hierna: Gemeente) biedt de mogelijkheid om een plan met woningen en kinderopvang te realiseren in Leiden Zuidwest. Deze ontwikkellocatie is onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Telderskade. De Gemeente zoekt een partij die de Locatie (geduid in bijlage G) koopt en vervolgens ontwikkelt conform de kaders zoals beschreven in deze leidraad en de bijlagen die zijn gekoppeld aan deze leidraad. In deze leidraad worden de verkoopprocedure en de verkoopvoorwaarden beschreven.

## 1.1 Doelstelling document

De Gemeente informeert met dit document de Deelnemers over de verkoopprocedure, de voorwaarden en de ambities op het gebied van Toekomst bestendig bouwen voor de verkoop van Locatie Vijfhoven (hierna: Locatie) gelegen in de gebiedsontwikkeling Telderskade. De Gemeente wil de Deelnemers uitnodigen deel te nemen aan de verkoopprocedure, waarna via het in deze leidraad beschreven proces één partij wordt geselecteerd als ontwikkelaar van de Locatie Vijfhoven.

## 1.2 Aanleiding

In april 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het kaderbesluit Gebiedsontwikkeling Telderskade en de bijbehorende gebiedsvisie (RV21.0014). Dit kaderbesluit geeft voor de omgeving Telderskade invulling aan de ambities en doelstellingen van het Ontwikkelperspectief, dat in oktober 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op 16 januari 2024 heeft de gemeenteraad van Leiden het besluit genomen om de Gebiedsontwikkeling Telderskade – Deelproject Vijfhoven te realiseren, met als kernpunten de realisatie van een speelpark en de realisatie van een bouwblok met woningen en een kinderopvang. Dit document is een uitwerking voor de gewenste realisatie van het bouwblok.

De uitgangspunten voor het bouwblok zijn door de gemeenteraad vastgesteld waarbij het gaat om één bouwblok op de Locatie, met vier bouwlagen en de mogelijkheid voor een gedeeltelijke vijfde laag. Het is een programma van circa 40 tot 50 woningen en een kinderopvang waarbij de indeling van het woonprogramma maatwerk is. De selectie van de ontwikkelende partij gebeurt op basis van de ruimtelijke en programmatische kwaliteit, het convenant toekomstbestendig bouwen, het organiserend vermogen, de bieding en de haalbaarheid.

In dit document is op alle elementen een nadere uitwerking gemaakt waarbij partijen worden uitgenodigd om op basis van deze uitwerking hun Inschrijving te doen.

### **1.3 Doelen realisatie Gebiedsontwikkeling Telderskade**

De doelstelling van de Gebiedsontwikkeling Telderskade is om invulling te geven aan de fysieke en sociale ambities uit het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest. Dit gebeurt door een gemengd stedelijk gebied te maken. Het gebied krijgt een hoge dichtheid van woningen, maatschappelijke functies en een hoogwaardige openbare ruimte die is gericht op spelen en bewegen.

### **1.4 Kader**

De realisatie van de nieuwe bebouwing voor woningen en kinderopvang past niet in het vigerende bestemmingsplan Zuidwest. De geselecteerde partij zal zijn ontwerp gaan uitwerken. De geselecteerde partij zal vervolgens zelf de benodigde informatie voor de juridisch-planologische procedure moeten aanleveren bij de gemeente, deze procedure moeten doorlopen en de omgevingsvergunning aanvragen.

### **1.5 Opbouw procedure**

De Gemeente zet de Locatie in de markt middels een Nationale Niet-openbare verkoopprocedure (met Voorselectie) (hierna Procedure). De Procedure bestaat uit de volgende fasen:

- Fase 1: Voorselectie
- Fase 2: Selectie

De Beoordelingscommissie zal de Inschrijvingen in Fase 1 beoordelen op een visie-ontwerp 'de Voorselectie'. Daarna worden drie Deelnemers uitgenodigd voor Fase 2: 'de Selectie'. In deze fase wordt het in te dienen projectplan op de onderstaande 4 doelstellingen beoordeeld, maar dan meer inhoudelijk.

Voor de in deze Leidraad met een hoofdletter geschreven begrippen wordt dezelfde definitie gehanteerd als in de Deelnameverklaring.

## **2 DE OPGAVE**

### **2.1 Doelstelling gemeente**

De Gemeente wenst met deze Procedure een ontwikkelaar te contracteren die met zijn Inschrijving aantoont de volgende vier doelstellingen (zie H 2.2 tot 2.5) het beste te kunnen realiseren:

- A. Ruimtelijke en programmatische kwaliteit: een kwalitatief hoogstaand plan dat minimaal voldoet aan de eisen en maximaal aansluit bij de ambities omschreven in het Kavelpaspoort, waaronder de doelstelling om speciale woonvormen en/of doelgroepen (in het bijzonder voor ouderen en/of zorgbehoevenden) en kinderopvang te huisvesten.;
- B. Toekomstbestendig gebouw(d): een plan waarin maximaal wordt ingezet op het realiseren van de thema's die samenhangen met Toekomstbestendig bouwen: materiaalgebruik, klimaatimpact, energiegebruik, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en mobiliteit.
- C. Organiserend vermogen: een plan dat dat snel gerealiseerd kan worden en waarbij aandacht is voor een zorgvuldig participatieproces en gedegen omgevingscommunicatie en risicomanagement bij de uitwerking en realisatie van het plan;
- D. Bieding en haalbaarheid: de gemeente hanteert bij de bieding een minimale grondprijs en wil zorgen voor een haalbaar en uitvoerbaar plan. Om deze reden wordt u gevraagd om toe te lichten op welke wijze u de haalbaarheid aantoont en zekerheden creëert ten aanzien van de aankoop, de planontwikkeling en de realisatie.

### **2.2 Ruimtelijke en programmatische kwaliteit (A)**

De Locatie Vijfhoven maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Telderskade. In april 2021 is de Gebiedsvisie Telderskade vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de Locatie maakt de gebiedsvisie Telderskade een woningontwikkeling mogelijk met op de begane grond een maatschappelijke voorziening ten behoeve van kinderopvang. Een belangrijke ambitie voor het gebied is het verbeteren van de leefbaarheid door het realiseren van een betere balans tussen draagkrachtige en kwetsbare inwoners met verschillende achtergronden en leefstijlen en met meer diversiteit in jong en oud. Aansluitend aan de zuidzijde van de Locatie wordt binnenkort een speelpark aangelegd.

#### **Locatie**

De Locatie omvat de volgende eigendommen van de gemeente: kadastraal bekend gemeente Leiden sectie O, nummers 6216, 6237 en 3946 allen gedeeltelijk met een gezamenlijke grootte van 3.026 m<sup>2</sup>. De Locatie is zodanig vastgesteld dat er voldoende ruimte is om de buitenruimte van de kinderopvang te realiseren.

#### **Kavelpaspoort**

Voor de Locatie heeft de gemeente een Kavelpaspoort opgesteld. Hierin worden de ruimtelijke, programmatische en duurzaamheidskaders gegeven waarbinnen de Locatie ontwikkeld kan worden. De kaders zijn bepaald op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden van het

Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest, de Gebiedsvisie Telderskade, en verschillende beleidsstukken van de Gemeente en andere overheden.

### **Programma**

In het Kavelpaspoort is beschreven welke programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden gelden. Programmatisch heeft de gemeente de doelstelling om ruimte te bieden aan woonvormen voor vitale ouderen en een kinderopvang te huisvesten. In verband met sloop en herontwikkeling van een pand dient de huidige huurder van een kinderopvang dit pand te verlaten. De gemeente heeft de wens deze huurder bij de ontwikkeling van deze opgave in een ruimte wordt voorzien vanwege de bestendige samenwerking met de gemeente voor voorschoolse educatie. Het programma van wensen van deze huurder wordt ter beschikking gesteld in de selectiefase (2<sup>e</sup> fase).

### **Planologie**

In het Kavelpaspoort is aangegeven welke planologische uitgangspunten en randvoorwaarden gelden voor deze ontwikkeling. Deze uitgangspunten en voorwaarden zijn strijdig met de huidige planologische regeling van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Leiden (voorheen het bestemmingsplan). Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het planologisch regime dan ook worden aangepast. De gemeente stelt voor om dit via het vergunningentraject mogelijk te maken. Hiervoor moet de procedure van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen. Het is aan de Deelnemer deze BOPA aan te vragen en de daarvoor benodigde gegevens aan te leveren.

## **2.3 Toekomstbestendig bouwen (B)**

Leiden wil de stad leefbaar houden. Klimaatverandering en toenemende extremen in het weer vragen om verduurzamen, klimaatadaptieve maatregelen doorvoeren en vergroenen. Ook vraagt dit om een duidelijke keuze voor schone en duurzame mobiliteit. Het doel is een klimaatneutraal en klimaatbestendig Leiden in 2050. Bouwwerken die de komende jaren gebouwd gaan worden zullen nu al in moeten spelen op deze ambitie. Dit houdt in dat de Gemeente kiest voor klimaatadaptieve wijken, groene straten, meer biodiversiteit, het verduurzamen van huizen, het besparen van energie, het verbeteren van de luchtkwaliteit en een circulaire economie.

Om slagvaardig met de omvangrijke opgave van duurzame verstedelijking aan de slag te gaan zijn vier belangrijke opgaven benoemd (Aanpak Duurzaamheidsopgaven 2019 (Z/1348277):

- De energietransitie
- Vergroenen, Klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Circulaire economie (materiaalgebruik en klimaatimpact)
- Duurzame mobiliteit

In de zomer van 2023 heeft de gemeente Leiden het convenant Toekomstbestendige Woningbouw (hierna convenant TBW) ondertekend. De beoordeling van de inschrijvingen in zowel de

voorselectiefase (op visieniveau) als in de selectiefase zal worden gedaan aan de hand van een aantal thema's welke zijn gekoppeld aan indicatoren die terugkomen in dat convenant dan wel in het duurzaamheidsraamwerk Het Nieuwe Normaal van Cirkelstad. Bij deze selectie wil de Gemeente zich met name inspannen om het gebruik van hout- en (bij voorkeur lokaal geteelde) biobased materialen toe te passen.

## **2.4 Organiserend vermogen (C)**

De gebiedsontwikkeling Telderskade kent meerdere elkaar opvolgende deelprojecten. Voortgang van de ontwikkellocatie Vijfhoven, waar de nieuwe kinderopvang komt, is daarom van groot belang. De Gemeente heeft daarom de doelstelling dat de Locatie voortvarend wordt gerealiseerd, waarbij aandacht is voor gedegen omgevingscommunicatie, een zorgvuldig participatieproces en risicomanagement bij de uitwerking en de realisatie.

## **2.5 Bieding en haalbaarheid (D)**

### **Bieding**

De Gemeente hanteert een minimale grondwaarde voor deelname aan deze Procedure. De minimale Bieding bedraagt € 1.975.000 miljoen (exclusief belastingen en BTW, prijspeil 1-6-2024). De Bieding wordt vanaf 1-6-2024 maandelijks geïndexeerd worden met een prijsindexcijfer van de CPI- alle huishoudens, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek, tot moment van juridische levering. Biedingen onder dit bedrag worden uitgesloten van deelname.

### **Haalbaarheid**

De Gemeente wil zorgen voor een haalbaar en uitvoerbaar plan en vraagt in de fase 2 een toelichting op de haalbaarheid en de mate waarin u zekerheden creëert in de aankoop, de planontwikkeling en de uitvoering van het plan.

### 3 TOELICHTING PROCEDURE

#### 3.1 Contact en informatie

Communicatie met betrekking tot deze verkoopprocedure loopt via TenderNed ([www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl)).

Nadat u op het aankondigingsplatform van TenderNed heeft aangegeven dat u deze verkoopprocedure wil volgen, kunt u via 'Mijn Aanbestedingen' op TenderNed berichten over deze verkoopprocedure versturen en ontvangen. Vragen over de verkoopprocedure stuurt u dus via TenderNed naar de contactpersoon van de Gemeente. Ook berichten en documenten van de Gemeente/Servicepunt71 over deze verkoopprocedure vindt u op TenderNed terug.

U dient er zelf zorg voor te dragen dat u de ontvangen berichten en gepubliceerde documenten op TenderNed tijdig raadpleegt. Deze berichten ontvangt u in eerste instantie in uw berichtenbox op TenderNed. Via uw persoonlijke instellingen op TenderNed kunt u er ook voor zorgen dat u automatische attenderingen op uw eigen e-mailadres ontvangt.

U bent er zelf verantwoordelijk voor dat deze e-mailnotificaties worden toegelaten door uw e-mailbeveiliging (firewall, spamfilters). Daarnaast dient u er zelf zorg voor te dragen dat binnen uw onderneming de juiste personen op de hoogte worden gehouden van de berichten/documenten die door de Gemeente over de verkoopprocedure via TenderNed worden verstuurd/gepubliceerd.

Indien gewenst kunt u contact opnemen met de volgende contactpersoon:

|                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Contactpersoon</b>          | Linda van den Bosch                  |
| <b>Organisatie en afdeling</b> | Afdeling Aanbesteden en inkoopadvies |
| <b>Telefoonnummer</b>          | 06 211 894 17                        |
| <b>Adres</b>                   | Tweelingstraat 4, 2312 LX Leiden     |

#### 3.2 Planning

| Activiteiten Voorselectiefase                          | Datum en tijdstip           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Uitnodiging/Publicatie deelname Procedure              | 24 mei 2024                 |
| Deadline indienen vragen voor de Nota van Inlichtingen | 10 juni 2024 voor 13:00 uur |
| Deadline publicatie Nota van Inlichtingen op TenderNed | 17 juni 2024                |
| Deadline indienen documenten Voorselectiefase          | 29 aug 2024 voor 13:00 uur  |
| Beoordelingsfase Voorselectie                          | Week 36,37                  |
| Terugkoppeling Deelnemers resultaat Voorselectiefase   | 17 september 2024           |
| Afloop bezwaartermijn                                  | 7 oktober 2024              |

De planning voor Fase 2 is als volgt:

| Activiteiten Selectiefase | Datum en tijdstip |
|---------------------------|-------------------|
|---------------------------|-------------------|

|                                                 |                                 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| Uitnodiging deelname Selectiefase               | 8 oktober 2024                  |
| Dialogogronde voor verduidelijking              | Week 43                         |
| Indienen vragen                                 | 1 november 2024 voor 13:00 uur  |
| Nota van Inlichtingen                           | 8 november 2024                 |
| Deadline inschrijving                           | 28 november 2024 voor 13:00 uur |
| Beoordeling inschrijvingen                      | Week 49/50                      |
| Presentatie en interview inschrijvingen         | Week 50                         |
| Terugkoppeling selectieresultaat inschrijvingen | 20 december 2024                |
| Afloop bezwaartermijn                           | 16 januari 2025                 |
| Ondertekening Koopovereenkomst                  | Week 5/6 2025                   |

De data in bovenstaande planning zijn ter indicatie. De Gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

### 3.3 Nota van inlichtingen

Indien u, naar aanleiding van de leidraad inclusief bijlagen, de digitale eisen, Koopovereenkomst en de overige documenten zoals gepubliceerd op TenderNed, vragen en/of opmerkingen heeft, dient u deze uiterlijk op de in de planning genoemde datum en tijd, in te dienen.

Als de Gemeente uw vraag op TenderNed heeft beantwoord, ziet u het antwoord direct bovenaan het tabblad 'Mijn vragen'. Bovendien ontvangt u een bericht in uw TenderNed berichtenbox als één of al uw vragen beantwoord zijn. Als uw vraag en antwoord voor alle betrokkenen van de Verkoopprocedure zichtbaar is dan vindt u deze (geanonimiseerd) ook terug onder het tabblad 'Alle beantwoorde vragen'.

Het kan zijn dat u een individuele vraag stelt en dat de Gemeente uw vraag afwijst, bijvoorbeeld omdat zij de vraag niet individueel wil behandelen. Dit ziet u op de pagina 'Mijn vragen'. Als u op de vraag klikt, vindt u een motivatie op de eventuele afwijzing.

De Gemeente bepaalt welke vragen voor alle geïnteresseerden worden gepubliceerd. De Gemeente zal alle gestelde vragen (mits tijdig ingediend), inclusief de bijbehorende antwoorden, geanonimiseerd opnemen in een nota van inlichtingen, die vervolgens op TenderNed gepubliceerd wordt. In de laatst gepubliceerde Nota van Inlichtingen zijn ook de vragen opgenomen die de Gemeente mogelijk op een eerder moment al via TenderNed heeft beantwoord, maar die nog niet zijn opgenomen in een eerder gepubliceerde Nota van Inlichtingen. Hiermee is de Nota van Inlichtingen slechts een afschrift of bundeling van de pagina 'Vragen en antwoorden'. De Nota van Inlichtingen maakt integraal deel uit van de leidraad.

Voor vragen die uitsluitend gerelateerd zijn aan de functionaliteit of techniek van TenderNed, kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-TenderNed (0800-8363376), of via [servicedesk@TenderNed.nl](mailto:servicedesk@TenderNed.nl). Ook kunt de eGids (elektronische handleiding) raadplegen via

<http://www.tenderned.nl>. De Gemeente zal deze vragen en antwoorden niet opnemen en beantwoorden in de nota van inlichtingen.

De Gemeente gaat ervan uit dat met betrekking tot de onderdelen waarover geen vragen zijn gesteld geen onduidelijkheden bestaan.

### **3.4 Wet Bibob**

De Gemeente kan tijdens de Procedure het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet Bibob om advies vragen conform de door de Gemeente opgestelde Beleidslijn toepassing Wet Bibob Leiden 2021.

Het staat de Gemeente te allen tijde vrij om naar aanleiding van het advies van het Landelijk Bureau Bibob de Procedure met de (Geselecteerde) Deelnemer, Gegadigde of Koper te beëindigen.

### **3.5 Beoordelingscommissie**

In de Beoordelingscommissie voor zowel de voorselectie als de selectiefase, hebben in ieder geval de volgende leden zitting:

- projectmanager
- stedenbouwkundige
- duurzaamheidsdeskundige
- adviseur grond- en vastgoed
- planeconoom

De Beoordelingscommissie laat zich bijstaan en indien nodig vervangen door derden. Dit advies zal door de Beoordelingscommissie meegenomen worden in de totale beoordeling.

### **3.6 Wijze van indiening documenten**

Deelnemers dienen de door de Gemeente gevraagde documenten in via TenderNed. Dit kan, naast het geven van een antwoord ook gaan om het uploaden van (een aantal) documenten. Het is van belang dat alle vragen worden beantwoord op de wijze waarop deze zijn gevraagd, hetzij in de vorm van een document, hetzij in de vorm van het aanklikken van het correcte antwoord. Indien een antwoord of document ontbreekt of onvolledig is, kan deze op grond hiervan worden afgewezen. Alle niet gevraagde, maar wel ingediende informatie zal door de Beoordelingscommissie niet in de beoordeling worden meegenomen. Na een technisch correcte indiening ontvangt men middels e-mail een notificatie van het systeem. Alleen documenten ingediend via TenderNed worden geaccepteerd en meegenomen door de Beoordelingscommissie.

## 4 FASE 1: VOORSELECTIE (FASE 1)

### 4.1 Algemeen

De Deelnemers worden in deze fase via TenderNed uitgenodigd om aan de Procedure deel te nemen. Onderdeel van de Procedure is de ondertekening van de Deelnameverklaring. Daarmee tekent de Deelnemer tevens voor de geheimhouding die de Gemeente voor deze Procedure vraagt en gaat akkoord met het minimale bod. Diegene die de Deelnameverklaring heeft ondertekend, staat er jegens de Gemeente voor in dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Op TenderNed krijgt de Deelnemer toegang tot de relevante Documentatie die voor de Procedure is verzameld. Deze informatie vormt de basis voor de Procedure en de Inschrijving van de Deelnemer.

Hieronder wordt nader ingegaan op de benodigde documenten voor deze fase. In deze fase bestaat de mogelijkheid tot het stellen van vragen. De vragen en antwoorden worden geanonimiseerd gepubliceerd middels een Nota van Inlichtingen.

De Beoordelingscommissie zal de Inschrijvingen beoordelen en uiteindelijk drie Deelnemers (hierna Geselecteerde Deelnemers) uitkiezen die uitgenodigd worden voor de Fase 2: de Selectiefase. Dit gaat op basis van een aantal selectiecriteria waarop punten behaald kunnen worden, dit wordt verder uitgelegd in hoofdstuk 4.3.

### 4.2 Inschrijvingsdocumenten Voorselectie

De Deelnemer dient de volgende documenten in voor de Voorselectie (fase 1):

- A. Deelnameverklaring: Deelnemers dienen in verband met de geheimhouding de Deelnameverklaring te ondertekenen. De persoon die de Deelnameverklaring heeft ondertekend, staat er jegens de Gemeente voor in dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen.
- B. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel: Een recent uittreksel uit het Handelsregister van elke Deelnemer (niet ouder dan zes maanden), waaruit blijken de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de rechtspersoon de Inschrijving uit te brengen.
- C. Kopie geldig legitimatiebewijs: Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de namens de Deelnemer ondertekeningsbevoegde perso(o)n(en).
- D. Referentieformulieren ingevuld: U dient door middel van maximaal twee referentieprojecten aan te tonen dat u beschikt over de volgende ervaringen. Het aantonen van deze ervaring geldt als

minimale eis voor deelname. Indien Deelnemer dit niet kan aantonen wordt deze uitgesloten van verdere deelname (zie stap 1 knock-out criteria H4.3).

1. Ervaring met de realisatie van woningbouwontwikkelingen van vergelijkbare omvang. Onder vergelijkbare ervaring wordt verstaan ervaring met: ontwerpen, ontwikkelen, financieren en bouwen van woningbouw van minimaal 20 meergezinswoningen;
2. Ervaring met het realiseren van toekomstbestendig bouwen.  
Onder toekomstbestendig bouwen verstaan we bouwprojecten waarbij gebruik is gemaakt van hout- en (bij voorkeur lokaal geteelde) biobased materialen in de constructie en de gevels en rekening is gehouden met klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen.

Elke referentie is voorzien van toepasselijk beeldmateriaal. Het project dient te zijn afgerond en de oplevering mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het tijdstip van de indiening. Bij de referentie dient een korte uitleg te worden toegevoegd waarom uw referentie past bij deze opgave en u dus beschikt over de juiste ervaring (maximaal vier enkelzijdig A4 (of 2 bladen A3 enkelzijdig) inclusief beeldmateriaal).

- E. Visiedocument. In de Voorselectie dient de Deelnemer in de visie minimaal de volgende onderdelen uit te werken:
1. Uw visie op het gebied en de manier waarop een gebouw kan worden ingepast (ruimtelijke kwaliteit) en de beoogde doelgroepen en het marktperspectief (programmatische kwaliteit)
  2. Uw visie op de thema's Toekomstbestendig bouwen van deze uitvraag

Het ingediende visiedocument en bijlagen beslaan maximaal 3xA3 of maximaal 6xA4 formaat (exclusief de hierboven genoemde aanvullende documenten A tot D). De gebruikte tekengrootte is minimaal 10.

F. Akkoordverklaring minimale bieding

Door middel van indien van een aanmelding in de Voorselectie gaat u akkoord met de minimum bieding zoals gesteld in hoofdstuk 5.2.4.

## 4.3 Beoordeling Voorselectie

De beoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van de volgende stappen.

### **Stap 1: Beoordelen eisen en geschiktheidseisen (knock-out criteria)**

Het indienen van bovenstaande vereisten zoals benoemd in paragraaf 4.2 hebben een knock-out karakter. Dat betekent dat dit verplichte documenten zijn die u correct en compleet moet indienen. Indien u dit niet doet wordt uw Inschrijving terzijde gelegd.

### **Stap 2: Beoordelen visiedocument Voorselectie (1e fase)**

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde (geschiktheids)eisen, wordt uw visiedocument beoordeeld. Op de onderstaande selectiecriteria kunnen punten gescoord worden door de Deelnemer.

Een voorstel wordt beter beoordeeld naargelang de visie beter aansluit bij onderliggende opdracht en aan de benoemde doelstellingen en de visie van de gemeente invulling geeft.

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

|          | <b>Beoordelingscriteria Voorselectie (1<sup>e</sup> fase)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Weging</b> |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1</b> | <u>Ruimtelijke en Programmatische kwaliteit</u><br>Opdrachtgever wenst uw algemene visie op de ruimtelijke en programmatische kwaliteit waarin dit kavel en de manier waarop een gebouw kan worden ingepast (ruimtelijke kwaliteit) en de beoogde doelgroepen en het marktperspectief (programmatische kwaliteit) een plaats krijgen.<br><br>In de uitwerking wensen wij minimaal het volgende terug te zien: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een visie op het plangebied, met name de wijze waarop het gebouw is zijn omgeving wordt ingepast, zowel stedenbouwkundig als architectonisch</li> <li>- Een onderbouwde visie op de te bedienen doelgroepen en het daarbij behorende programma</li> </ul> | 50            |
| <b>2</b> | <u>Visie toekomstbestendig gebouw(d)</u><br>Uw visie op toekomstbestendig bouwen in combinatie met onderliggende opdracht.<br><br>In de uitwerking wensen wij minimaal het volgende thema's terug te zien: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieu impact &amp; materiaalgebruik</li> <li>- Klimaatimpact</li> <li>- Energie</li> <li>- Natuurinclusiviteit</li> <li>- Klimaatadaptatie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 50            |

De Beoordelingscommissie beoordeelt de visie op een objectieve, transparante en eenduidige manier aan de hand van onderstaande wijze. De beoordelaars kennen in eerste instantie individueel een waardering per voorselectie criterium toe. Na afronding van de individuele beoordeling zal door de Beoordelingscommissie op basis van consensus de uiteindelijke waardering per Deelnemer worden vastgesteld.

Het is de Gemeente toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de desbetreffende Deelnemer. De Gemeente is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van wezenlijke gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kan de Gemeente besluiten om een Inschrijving uit te sluiten van verdere beoordeling.

Voor beoordeling van selectiecriteria in de Voorselectie (fase 1) en de Selectiefase (fase 2) wordt onderstaande schaal gehanteerd.

| Antwoord                                                       | Toelichting op Waardering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | percentage max. te behalen punten |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>5. Sluit <u>uitstekend</u> aan bij de opdracht</b>          | Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op alle gevraagde onderdelen een uitstekend inhoudelijk relevant, concreet en toepasselijk antwoord gegeven. Er wordt een uitstekende koppeling gemaakt met de doelstellingen van de gemeente en passend in de omgeving. De visie en/of aanpak wordt zeer concreet gemaakt, de haalbaarheid is overtuigend. Het is onderscheidend, innoverend en biedt aanzienlijke meerwaarde voor de Opdrachtgever.                                                                                | 100%                              |
| <b>4. Sluit <u>goed</u> aan bij de opdracht</b>                | Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op de gevraagde onderdelen een goed inhoudelijk relevant, concreet en toepasselijk antwoord gegeven. De benoemde ervaring en de vergelijkbaarheid met deze opdracht is aangetoond. Er wordt een goede koppeling gemaakt met de doelstellingen van de gemeente en is passend in de omgeving. De visie/aanpak is helder voor de beoordelaars. De haalbaarheid wordt geduïd. Echter, een beperkt aantal aspecten scoort minder goed. Hierdoor kan geen maximale score worden toegekend. | 70%                               |
| <b>3. Sluit <u>voldoende</u> aan bij de opdracht</b>           | Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op alle gevraagde onderdelen een voldoende inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De doelstellingen komen grotendeels terug in de aanpak, op onderdelen mist het aansluiting op de doelstellingen en de omgeving. Op een aantal onderdelen wordt de visie of aanpak minder passend bij de doelstellingen beoordeeld en/of ontbreekt een innovatie of integrale meerwaarde.                                                                                           | 40%                               |
| <b>2. Sluit <u>niet geheel / matig</u> aan bij de opdracht</b> | Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op één of meerdere gevraagde onderdelen onvoldoende inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De visie sluit op onderdelen niet aan bij deze opdracht, ze zijn zeer beperkt vergelijkbaar met de doelstellingen en visie van de gemeente Leiden. Op onderdelen is de uitwerking niet passend in de omgeving en de gestelde kaders.                                                                                                                                      | 0%                                |
| <b>1. Voldoet niet</b>                                         | Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer geen concreet antwoord gegeven op de uitvraag. De Inschrijving wordt terzijde gelegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Wordt terzijde gelegd             |

In de bovenstaande tabel is aangegeven hoe de kwaliteitsmeerwaarde in procenten is te behalen. Als er bijvoorbeeld wordt beoordeeld met 'goed' zal 70% van de maximale te behalen aantal punten aan dit criterium worden toegekend. Formule voorbeeld:

| Selectie criterium x: | Maximaal aantal te behalen punten x 70% = behaalde punten |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|

#### **4.4 Vaststelling eindscore Deelnemers Voorselectiefase**

De Beoordelingscommissie stelt per Deelnemer vast welke eindscore deze heeft behaald in de Voorselectiefase door de score van de beoordelingscriteria behaalde scores bij elkaar op te tellen.

De drie Deelnemers met de hoogste score worden geselecteerd voor deelname aan de Selectiefase (2<sup>e</sup> fase). Indien meer Deelnemers een gelijke eindscore in de Voorselectiefase hebben behaald, geeft de score voor Toekomstbestendig gebouw(d) de doorslag. Wanneer de score van deze Deelnemers ook gelijk is, dan worden deze Gegadigden gerangschikt op hun score voor het onderdeel Ruimtelijke en Programmatische kwaliteit.

#### **4.5 Bekendmaking resultaat: Deelname aan Selectiefase**

Alle Deelnemers worden afzonderlijk per brief geïnformeerd over de uitkomst van de Voorselectiefase. Indien Deelnemer is geselecteerd voor de Selectiefase wordt u uitgenodigd via Tendered in een nieuwe omgeving.

## **5 FASE 2: DE SELECTIE (FASE 2)**

De Selectiefase vangt aan op de datum van bekendmaking van het resultaat van de Voorselectiefase, waarbij de Geselecteerde Deelnemers worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst.

Hieronder wordt nader ingegaan op de benodigde documenten voor deze 2<sup>e</sup> fase. In deze fase bestaat wederom de mogelijkheid tot het stellen van vragen. De vragen en antwoorden worden geanonimiseerd gepubliceerd middels een Nota van Inlichtingen.

De Beoordelingscommissie zal de Inschrijvingen beoordelen en één Deelnemer selecteren. Dit gaat op basis van een aantal selectiecriteria waarop punten behaald kunnen worden, dit wordt verder uitgelegd in volgende paragrafen. U krijgt de gelegenheid uw Inschrijving te presenteren.

### **5.1 Wijze van indiening documenten**

De geselecteerde Deelnemers dienen de door de Gemeente gevraagde documenten in via TenderNed. Het is van belang dat alle vragen worden beantwoord op de wijze waarop deze zijn gevraagd, hetzij in de vorm van een document, hetzij in de vorm van het aanklikken van het correcte antwoord. Indien een antwoord of document ontbreekt of onvolledig is, kan deze op grond hiervan worden afgewezen. Alle niet gevraagde, maar wel ingediende informatie zal door de Beoordelingscommissie niet in de beoordeling worden meegenomen. Na een technisch correcte indiening ontvangt men middels e-mail een notificatie van het systeem. Alleen documenten ingediend via TenderNed worden geaccepteerd en meegenomen door de Beoordelingscommissie. Alle overige informatie zal door de Beoordelingscommissie niet in de beoordeling worden meegenomen.

### **5.2 Inschrijvingsdocumenten Selectiefase**

In deze fase dienen de Geselecteerde Deelnemers een projectplan in bestaande uit de volgende documenten, in deze volgorde, in:

- A. Uitwerking ruimtelijke en programmatische kwaliteit
  - Een ruimtelijk- functioneel Schetsontwerp inclusief tekstuele toelichting
- B. Uitwerking voorstel Toekomstbestendig bouwen
  - Tekstuele toelichting met onderbouwing in de bijlagen
- C. Uitwerking organiserend vermogen
  - Toelichting in het projectplan
- D. Uitwerking bieding
  - Bieding conform biedingsformulier
  - Onderbouwing conform format bijlage 3
  - Toelichting haalbaarheid en creëren zekerheden

In uw voorstel voor de 2<sup>e</sup> fase dienen de onderstaande doelstellingen voor de ontwikkeling van de Locatie te worden uitgewerkt in het projectplan.

### **5.2.1 Onderbouwing Ruimtelijk- programmatische kwaliteit (A)**

De toelichting op de ruimtelijke en programmatische kwaliteit bestaat uit:

- Tekstuele toelichting op de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities omschreven in het Kavelpaspoort en dient te worden weergegeven in een ruimtelijk-functioneel Schetsontwerp.
- Tekstuele toelichting op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de programmatische opgave inclusief aansluiting op gemeentelijk woonbeleid en de kinderopvang.

Voor de beoordeling wordt er gekeken naar de mate waarin invulling wordt gegeven aan de in het Kavelpaspoort omschreven uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities.

Het ruimtelijk-functioneel Schetsontwerp dient te voldoen aan de bepaalde minimumkaders (opgenomen in het Kavelpaspoort) en bestaat uit de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de architectuur middels sfeerbeelden en schetsen;
- voorlopige materialisatie;
- situatietekening (schaal 1:500) met een plattegrond van het maaiveld inclusief de bijbehorende buitenruimten;
- een impressie van de inrichting van de buitenruimte
- langs- en dwarsdoorsnede(n) die nodig zijn om het functioneren van de gebouwen te begrijpen;
- gevelaanzichten (1:200) en principeplattegronden (1:100) van de woningen.

Het ruimtelijk-functioneel Schetsontwerp geeft onder meer inzicht in:

- een beschrijving van de te bedienen doelgroep(en) en de bijzondere woonvormen;
- een overzicht van het programma met vierkante meters;
- de entrees van de gebouwen (en eventueel de parkeergarage);
- de interactie tussen de bebouwing en de openbare ruimte;
- de mobiliteitsoplossing voor o.a. de ontsluiting van de Locatie en de parkeeroplossingen en de wijze waarop deze functioneert;
- de logistieke oplossing voor o.a. pakketdiensten en het ophalen van de vuilnis en de wijze waarop deze functioneert;

De uitwerking van de ruimtelijke en programmatische kwaliteit mag uit maximaal 4 pagina's A2 bestaan.

### **5.2.2 Onderbouwing toekomstbestendig bouwen (B)**

Een toelichting op de manier waarop invulling wordt gegeven aan de criteria Toekomstbestendig bouwen. De mate waarin het plan invulling geeft aan de wenselijke ambities op het gebied van Toekomstbestendig bouwen zal kwantitatief worden beoordeeld aan de hand van een aantal

indicatoren. U kunt in de gunningsfase de meeste punten behalen op biograndstoffen, klimaatimpact, hittestress gebouw en een verbeterde BENG3-score.

De volledige uitleg wordt in de Selectiefase (2<sup>e</sup> fase) beschikbaar gesteld.

| Thema                                          | Onderdeel                                        | Indicator                                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. MILIEU-IMPACT &amp; MATERIAALGEBRUIK</b> | 1. Milieu-prestatie-gebouwen                     | i. MPG-score*                                                                                      |
|                                                | 2. Materiaalgebruik                              | i. Secundaire grondstoffen                                                                         |
|                                                |                                                  | ii. Biograndstoffen                                                                                |
| <b>B. KLIMAATIMPACT</b>                        | 1. CO <sub>2</sub> -emissie materialen productie | i. GWP <sub>a</sub> (module A1-A5)                                                                 |
| <b>C. ENERGIE</b>                              | 1. Energiegebruik                                | i. BENG-2                                                                                          |
|                                                |                                                  | ii. BENG-3                                                                                         |
| <b>D. NATUURINCLUSIVITEIT</b>                  | 1. Habitat                                       | i. Meetlat natuurinclusief bouwen                                                                  |
|                                                | 2. Groenoppervlak                                | ii. Verhouding groen/verhard                                                                       |
| <b>E. KLIMAATADAPTATIE</b>                     | 1. Hittestress gebied                            | i. Effectiviteit maatregelen (kwalitatief oordeel conform waarderings tabel H4.w uit de leidraad)  |
|                                                | 2. Hittestress gebouw                            | ii. TO-juli zonder installaties                                                                    |
|                                                | 3. Water                                         | i. Waterbeschikbaarheid (kwalitatief oordeel conform waarderings tabel H4.w uit de leidraad))      |
|                                                |                                                  | ii. Wateroverlast maatregelen (kwalitatief oordeel conform waarderings tabel H4.w uit de leidraad) |

\*de MPG-score wordt enkel ter indicatie gevraagd.

De uitwerking in tabel met kwalitatieve toelichting mag uit maximaal 3 pagina's A4 bestaan (lettergrootte 10). De onderliggende beantwoording van vragen en berekeningen c.q. kwantitatieve onderbouwingen worden toegevoegd als losse bijlage in één PDF.

### 5.2.3 Onderbouwing organiserend vermogen (C)

Een toelichting op uw organiserend vermogen, waaronder een uitwerking van :

- het participatieproces en omgevingscommunicatie
- de planning en realisatiesnelheid
- de werkwijze en het proces
- het risicomanagement waarin opgenomen de risico's (zowel projectrisico's als de risico's die de gemeente loopt) met beheersmaatregelen.

Beoordeeld wordt de mate waarin invulling wordt gegeven aan de doelstelling dat de Locatie voortvarend wordt gerealiseerd. Hierbij gaat het om de aandacht die er is voor gedegen omgevingscommunicatie, een zorgvuldig participatieproces en risicomanagement bij de uitwerking en

de realisatie zal kwalitatief worden beoordeeld. De uitwerking mag uit maximaal 2 pagina's A4 bestaan (lettergrootte 10).

#### **5.2.4 Bieding en onderbouwing haalbaarheid (D)**

Een toelichting op de bieding en de haalbaarheid.

##### **Bieding**

De Gemeente hanteert een minimum Bieding van € 1.975.000 miljoen (exclusief belastingen en BTW). Dit heeft de geselecteerde Deelnemer al akkoord verklaard in de eerste fase. De Bieding die geselecteerde Deelnemers in deze fase doen is een Bieding die zij gestand moeten doen tot het moment van totstandkoming van de Koopovereenkomst. Voor het indienen van de Bieding moet het format in bijlage 3 worden gebruikt.

De Geselecteerde Deelnemer waarvan de Bieding het hoogst is, krijgt de maximale score van 10 punten. De overige Geselecteerde Deelnemers krijgen een score naar de onderstaande formule waarbij de laagst mogelijke score 0 is:

maximaal te verdelen punten minus ((hoogste inschrijver minus bieding)/hoogste inschrijving) \* wenselijke spreidingsfactor 4 \* maximaal te verdelen punten 10))

De score van de Bieding wordt op één cijfer achter de komma afgerond.

##### **Haalbaarheid en creëren zekerheden**

De mate waarin invulling wordt gegeven aan de doelstelling voor een haalbaar en uitvoerbaar plan en de mate waarin u aantoonbaar zekerheden creëert in de aankoop, de planontwikkeling en de uitvoering van het plan wordt kwalitatief beoordeeld aan de hand van een toelichting op :

- De analyse van de marktbehoeften en aansluiting op opstalexploitatie;
- De opstalexploitatie in relatie tot de minimale grondprijs dan wel de bieding. U levert de onderbouwing van de financiële bieding aan in het aangeleverde format, bijlage 3);.
- De mate waarin er aantoonbaar zekerheden kunnen worden gegeven met betrekking tot de aankoop, de planontwikkeling en de uitvoering van het plan. De richtinggevende criteria waaraan doelen zijn af te meten zijn bijvoorbeeld (huur)overeenkomsten/ contracten derden.

De uitwerking mag uit maximaal 2 pagina's A4 bestaan (lettergrootte 10). Voor dit onderdeel kunnen maximaal 5 punten worden verdiend.

#### **5.3 Beoordeling Selectiefase**

De Beoordelingscommissie beoordeelt het projectplan op een objectieve, transparante en eenduidige manier. De beoordelaars kennen in eerste instantie individueel een waardering per selectiecriterium

toe. Na afronding van de individuele beoordeling zal door de Beoordelingscommissie op basis van consensus de uiteindelijke waardering per Deelnemer, per selectiecriteria worden vastgesteld.

Het is de Gemeente toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de desbetreffende Deelnemer. De Gemeente is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van wezenlijke gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kan de Gemeente besluiten om een Inschrijving uit te sluiten van verdere beoordeling.

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

| Beoordelingscriterium Selectiefase (2e fase)           | Beoordeling 2e fase |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>A. Ruimtelijke en programmatische kwaliteit</b>     |                     |
| Ruimtelijk- & functioneel Schetsontwerp                | 35                  |
| Specifieke doelgroepen                                 |                     |
| Kinderopvang                                           |                     |
| <b>B. Visie toekomstbestendig gebouw(d)</b>            |                     |
| Milieu impact & materiaalgebruik                       | 35                  |
| Klimaatimpact                                          |                     |
| Energie                                                |                     |
| Natuurinclusiviteit                                    |                     |
| Klimaatadaptatie                                       |                     |
| <b>C. Organiserend vermogen</b>                        |                     |
| Zorgvuldig omgevingscommunicatie en participatieproces | 15                  |
| Planning en realisatie snelheid                        |                     |
| Risicomanagement                                       |                     |
| <b>D. Bieding en haalbaarheid</b>                      | 15                  |
| Minimale prijs en bieding (10)                         |                     |
| Haalbaarheid en creëren zekerheden (5)                 |                     |
| <b>Totaal</b>                                          | <b>100</b>          |

#### Minimaal aantal punten

U dient een totaal van minimaal 36 punten voor onderdeel A, B en C te behalen om voor gunning in aanmerking te komen. Voor het onderdeel D, subonderdeel haalbaarheid en creëren zekerheden dient u minimaal een voldoende te scoren. Indien dit minimum aantal niet wordt behaald, zal uw Inschrijving ter zijde worden gelegd.

#### **5.4 Vaststelling eindscore Deelnemers Selectiefase**

De Beoordelingscommissie stelt per Deelnemer vast welke eindscore deze heeft behaald in de Selectiefase door van de bovenstaande vier criteria de behaalde scores bij elkaar op te tellen. Aan de Deelnemer met de hoogste score wordt het Voornemen tot gunning verstuurd.

Indien twee of meer Deelnemers een gelijke eindscore in de Selectiefase hebben behaald, geeft de score voor Visie toekomstbestendig gebouwd de doorslag, daarna Ruimtelijke en programmatische Kwaliteit. Indien inschrijvingen daarna nog hetzelfde zijn wordt er geloot.

#### **5.5 Bekendmaking resultaat: Voornemen tot gunning**

Na een formeel akkoord van het college Burgemeester en Wethouders van Leiden wordt de voorlopige uitslag van de Selectiefase bekend gemaakt. Indien het college niet akkoord gaat kan zij besluiten de opdracht niet te gunnen.

Alle Deelnemers worden schriftelijk geïnformeerd over het Voornemen tot gunning. De winnende Deelnemer ontvangt een bericht van Voorlopige gunning, waarin wordt ingegaan op de score van de winnende Deelnemer. De afgewezen Deelnemers ontvangen een gemotiveerde afwijzingsbrief, waarin wordt ingegaan op de score van de betreffende Deelnemer en de score van de winnende Deelnemer. Van de winnende Deelnemer zal worden gevraagd zijn of haar financieel economische situatie aan te tonen door middel van toezending van de officiële stukken, zoals een accountantsverklaring, jaarverslagen/-rapporten en/of een bankverklaring (maximaal 3 maanden oud).

#### **5.6 Vergoeding afvallers**

Opdrachtgever stelt in deze tweede fase een vergoeding beschikbaar voor het indienen van een Inschrijving van €15.000,- (inclusief eventueel verschuldigd Btw) per Deelnemer. De Inschrijving dient aan alle eisen te voldoen (geldige inschrijving).

#### **5.7 Bezwaartermijn**

Op de dagtekening van de voorlopige gunning gaat de bezwaartermijn in werking. Dit betreft een periode van vijftien (15) kalenderdagen waarin afgewezen Deelnemers bezwaar kunnen maken tegen de voorgenomen gunningsbeslissing. Indien een Deelnemer bezwaar wenst te maken dient er een civiel kort geding aanhangig te worden gemaakt binnen deze vijftien (15) kalenderdagen.

#### **5.8 Verificatie**

Vooraf aan de Definitieve gunning zal de Gemeente een verificatiegesprek voeren met de Deelnemer aan wie het Voornemen tot gunning is verstuurd. De Gemeente stelt ter voorbereiding op de verificatie vast op welke punten door de Deelnemer geleverde informatie geverifieerd moet worden, c.q. welke documenten of nadere informatie de Deelnemer ter tafel moet leggen. Tevens wordt vastgesteld welke vragen nog opheldering behoeven en welke punten nog afgestemd moeten worden.

In het verificatiegesprek zal verder worden nagegaan of de Deelnemer de leidraad Selectieprocedure inclusief de bijlagen juist geïnterpreteerd heeft.

Indien blijkt dat door de Deelnemer aan wie het Voornemen tot gunning is verstuurd, in de Inschrijving onjuiste informatie is verstrekt, op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan of dat geen overeenstemming kan worden bereikt over de te sluiten Koopovereenkomst, dan kan de betreffende Inschrijving alsnog afvallen. In het geval deze Inschrijving afvalt, zal het Voornemen tot gunning verstuurd worden naar de volgende in rang geëindigde Deelnemer uit de Selectiefase.

## **5.9 Definitieve gunning**

De Definitieve gunning vindt plaats na het verstrijken van de bezwaarperiode.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om – na overleg met de uit de Selectiefase geselecteerde Deelnemer - voor totstandkoming van de Koopovereenkomst noodzakelijke wijzigingen aan te brengen in de Koopovereenkomst.

## **6 CONTRACTERING EN VERVOLGPROCES**

### **6.1 Ondertekening Koopovereenkomst**

De Gemeente streeft erna om binnen drie maanden na definitieve gunning de Koopovereenkomst te sluiten. Deze Koopovereenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders van de Gemeente wordt besloten tot het aangaan van deze Koopovereenkomst en de Gemeente en de winnende Deelnemer de Koopovereenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarden voor de totstandkoming van de Koopovereenkomst. Indien het komen tot overeenstemming over de inhoud van de Koopovereenkomst langer duurt dan twee (2) maanden, dan behoudt de gemeente Leiden zich het recht voor om alsnog van de gunning af te zien zonder vergoeding van enigerlei schade en/of kosten.

### **6.2 Reserveringsvergoeding**

Koper is vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst, tot het moment van levering van de Locatie een reserveringsvergoeding verschuldigd van 3,92% van de koopprijs per jaar (te voldoen in halfjaarlijkse termijnen vooraf). De reserveringsvergoeding wordt in beginsel geheel verrekend met (c.q. in mindering gebracht op) de koopprijs.

### **6.3 Omgevingsvergunning**

Binnen 6 maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst, zal Koper een ontvankelijke aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit en voor het bouwen die realisatie van het ruimtelijk-functioneel Schetsontwerp mogelijk maakt.

### **6.4 Levering**

De Gemeente geeft de Locatie uit in eigendom. De Gemeente levert bouwrijpe grond. De speeltoestellen worden door de gemeente weggehaald.

De levering van de Locatie vindt plaats binnen een periode van twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.