

Gunningsleidraad

Definitieve selectie

CONCEPT

Project: Huur/Koop Polakweg 8
Opdrachtgever: IPP Haaglanden
Datum: 16 mei 2025 (CONCEPT)

Conceptstuk: hieraan kunnen geen rechten worden ontleend!!

Inhoudsopgave

1	Verkopende partij.....	3
1.1	Korte beschrijving van de verkopende partij	3
1.2	Contactgegevens tijdens de gunningsprocedure	3
1.3	Inleveradres aanvraag tot deelname.....	3
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding.....	4
2.2	Uitgangspunten tenderprocedure.....	4
2.3	Doel en status gunningsleidraad	4
2.4	Beschikbare informatie	5
3	Omschrijving te verkopen kavel.....	6
3.1	Ligging en directe omgeving	6
3.2	Polakweg 8.....	7
3.3	Aandachtspunten en randvoorwaarden	9
3.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	9
3.3.2	<i>Toekomstvisie Plaspoelpolder</i>	9
3.3.3	<i>Openbare ruimte Polakweg</i>	9
3.4	Omschrijving opgave.....	9
3.4.1	<i>Specificatie van de opgave</i>	10
3.5	Overeenkomst	10
4	Gunningsprocedure.....	11
4.1	Planning.....	11
4.2	Het stellen van vragen.....	11
4.3	Compleetheid Inschrijving	11
4.3.1	<i>In te dienen stukken</i>	11
4.3.2	<i>Aanlevering in te dienen stukken inschrijving</i>	12
4.3.3	<i>Mappenstructuur in te dienen stukken</i>	12
4.4	Presentatie beoordelingscommissie	13
4.5	Procedurele voorwaarden	13
4.6	Vertrouwelijkheid	14
4.7	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden.....	15
4.8	Vergoeding voor deelname	15
5	Gunningscriteria	16
5.1.	Inleiding	16
6	Beoordelingssystematiek gunningsfase	23
6.1	Beoordelingsproces inschrijvingen gunningsfase	23
6.2	Selectiecommissie.....	23
6.3	Communicatie uitslag en bezwaartermijn	24
6.4	Vervallen inschrijving na gunning.....	24

1 Verkopende partij

1.1 Korte beschrijving van de verkopende partij

De gemeenschappelijke regeling IPP Haaglanden (IPP) is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Rijswijk en de gemeente Den Haag. Het IPP is in 1953 opgericht met als taak om bedrijventerreinen te ontwikkelen en grond uit te geven op verschillende bedrijventerreinenlocaties in de regio Haaglanden. Daarnaast is het IPP actief bij het herontwikkelen van al bestaande bedrijventerreinen. Het uiteindelijke doel van de handelingen van het IPP is om het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen op peil te houden en te doen toenemen, wat de werkgelegenheid ten goede komt.

De verkopende partij heeft zich, voorafgaand aan deze verkoopprocedure, op de hoogte gebracht van de gebruikelijke standaarden, de meest voor het hand liggende gebruik, de meest geschikte procedure, en de toegankelijkheid van het MKB, etc. Door deze marktverkenning is de verkopende partij in staat om de verkoopleidraden en met bijbehorende bijlagen te schrijven die op de markt aansluit, waardoor de administratieve lasten van de inschrijvers worden beperkt.

1.2 Contactgegevens tijdens de gunningsprocedure

Communicatie met betrekking tot deze verkoop verloopt volledig digitaal en vindt uitsluitend plaats via www.TenderNed.nl (hierna TenderNed). In bijlage 5 van deze gunningsleidraad heeft opdrachtgever een handleiding van het gebruik van TenderNed toegevoegd.

Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van het project Huur/Koop Polakweg 8 of andere medewerkers van de gemeente over deze verkoop. Dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de verkoopprocedure leiden. Aan de informatie verstrekt door andere dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

1.3 Inleveradres aanvraag tot deelname

Deze gunningsprocedure verloopt volledig digitaal via TenderNed. De inschrijving dient uiterlijk op de in hoofdstuk 2 van deze gunningsleidraad genoemde datum en tijdstip volledig te zijn geüpload op TenderNed.

2 Inleiding

Deze gunningsleidraad is opgesteld voor het project 'Huur/Koop Polakweg 8' te Rijswijk. Het doel van deze Huur/Koop is om een enthousiaste partij (of een combinatie van partijen) te vinden die deze locatie gaat beheren/huren op basis van kostprijsdekkende huur en tijdens de beheerperiode de nodige renovaties uitvoert om te komen toe een duurzame groene kantoorlocatie en tevens betaalbare ruimte aanbiedt aan de maak- en innovatieve tech-industrie. Wanneer de locatie is getransformeerd naar een label A++ en verhuurd is aan ondernemers die een bijdrage leveren aan het economische klimaat biedt het IPP de mogelijkheid om tegen een vooraf afgesproken koopsom eigenaar te worden van de locatie.

In deze gunningsleidraad wordt de procedure beschreven.

2.1 Aanleiding

De Plaspoelpolder in Rijswijk is een uitstekend bereikbaar bedrijventerrein in het hart van de Randstad. Het bedrijventerrein omvat zes decennia aan bedrijvigheid en heeft zich organisch ontwikkeld tot het grootste en meest veelzijdige bedrijventerrein van de regio Haaglanden. De Plaspoelpolder is met 15.000 werknemers en ruim 350 bedrijven een echte banenmotor in de regio.

Verschillende delen van de Plaspoelpolder zijn inmiddels herontwikkeld of staan in de planning om herontwikkeld te worden. De "Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 met doorkijk tot 2040" is op 7 februari 2017 door de gemeente Rijswijk vastgesteld en aanvullend hierop een addendum op 24 september 2019.

Het IPP heeft een kantoorpand aan de Polakweg 8 in de Plaspoelpolder aangekocht. Deze locatie moet ten behoeve van het bedrijfsleven en de omliggende locatie worden gerevitaliseerd.

2.2 Uitgangspunten tenderprocedure

Het IPP heeft ervoor gekozen om deze locatie middels een gunningsprocedure in de markt te zetten. De inschrijving worden beoordeeld op "Organisatieprofiel", "Concept en Programma", "Kwaliteit", "Duurzaamheid" en "Vergroenen", dit is verder uitgewerkt in deze gunningsleidraad, die openbaar beschikbaar is gesteld. Een gunningscommissie beoordeelt de inschrijvingen en selecteert een winnaar op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.

2.3 Doel en status gunningsleidraad

In voorliggende gunningsleidraad wordt het object omschreven en worden de belangrijkste eisen en wensen voor uitgifte toegelicht. De gunningsleidraad neemt partijen stap voor stap mee door de belangrijkste ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke, financiële, programmatische en andere randvoorwaarden, zodat zij in hun inschrijving zo nauw mogelijk hierop kunnen aansluiten.

Het IPP is op zoek naar één of een combinatie van meerdere private partijen aan wie het object in een huur/koop constructie verkocht kan worden. Partijen worden uitgenodigd om een inschrijving te doen voor deze huur/koop.

2.4 Beschikbare informatie

Deze gunningsleidraad geeft algemene informatie over de locatie en de voorwaarden voor inschrijving en verkoop. Hieronder is een overzicht opgenomen van de bijlagen die samen met de gunningsleidraad worden verstrekt. Op basis van deze informatie kunnen partijen zich een goed beeld vormen van de mogelijkheden die voor de mogelijke invulling en revitalisering wordt geboden, zodat zij hun plannen hierin kunnen inpassen.

Bijlagen die in de gunningsfase beschikbaar worden gesteld

In te dienen documenten bij aanmelding:

Bijlage 1	Inschrijvingsbiljet
Bijlage 2	Biedingsmodule
Bijlage 3	Model K

Inhoudelijke bijlage met betrekking tot de verkoop:

Bijlage 4 Algemene Verkoopvoorwaarden

Bijlage 5 Handleiding gebruik:

<https://www.tenderned.nl/cms/handleidingen/handleiding-tenderned-voor-ondernemingen>

Bijlage 6 Tekeningen Polakweg 8

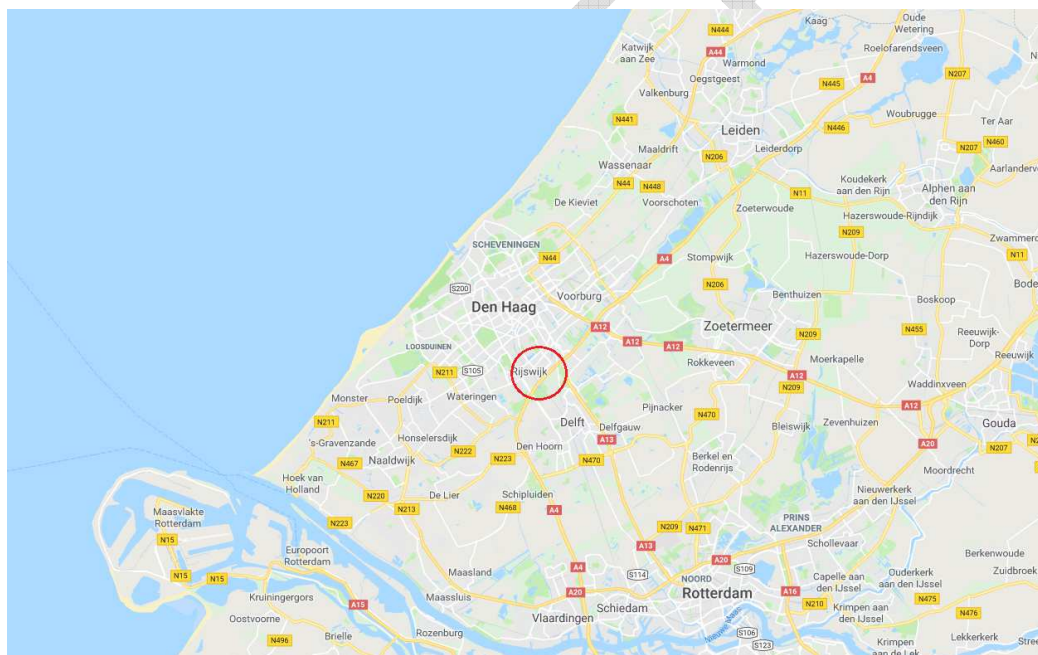
Bijlage 7 Concept Huur/Koopovereenkomst

3 Omschrijving te verkopen kavel

3.1 Ligging en directe omgeving

De Plaspoelpolder is onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, die in de zuidwestelijke vleugel van de Randstad ligt. Het Bedrijventerrein ligt direct aan de A4, die het gebied verbindt met Schiphol (en Amsterdam) en met de haven van Rotterdam. Ook ligt het gebied direct aan de A13, die het verbindt met Rotterdam The Hague-Airport. De A12 is gelegen op heel korte afstand van het gebied en zorgt voor de verbinding met Utrecht. Ook per openbaar vervoer is de Plaspoelpolder uitstekend ontsloten: de direct aangrenzende spoorlijn (mét station) verbindt het gebied met Rotterdam en - via Delft, Den Haag en Leiden - met Amsterdam.

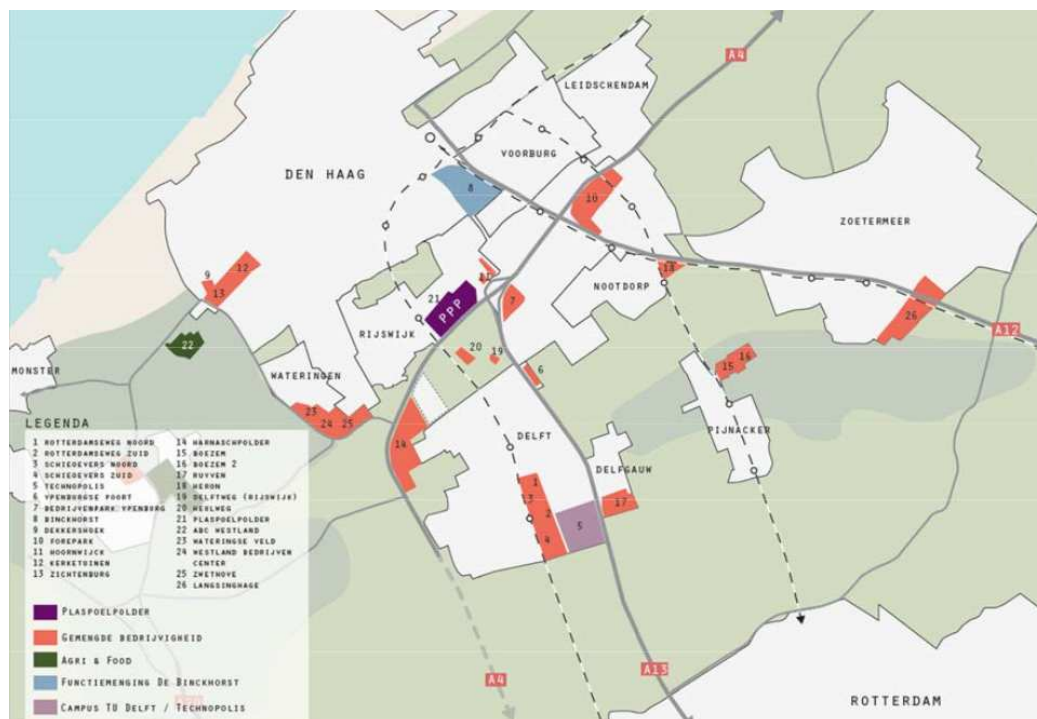
De Plaspoelpolder ligt midden op de kennis-as tussen Amsterdam, Leiden, Delft en Rotterdam, met drie universiteiten binnen een straal van 30 km. Den Haag, regeringsstad en vestigingsplek van vele internationale organisaties en The Hague Security Delta liggen op een steenworp afstand evenals Delft met de TU, Yes Delft en Robo Valley als regionaal centrum van innovatie. Ook het Westland, de grootste Greenport van Nederland, ligt nabij. Afbeelding 3.1.1. geeft de ligging in de Randstad weer.



Afbeelding 3.1.1.

De Plaspoelpolder heeft een zeer strategische ligging binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (afbeelding 3.1.2.). De pluriforme economische bedrijvigheid en de ligging maken het gebied tot een belangrijke economische motor voor de gemeente én voor de metropolitaanse regio als geheel. Het geldt als 'banenmotor', met 15.000 banen en daarnaast ongeveer 6.000 afgeleide banen in de regio. De hoge werkgelegenheidsdichtheid in heel Rijswijk (circa 32.000 banen op meer dan 48.000 inwoners in Rijswijk) draagt bij aan een toppositie van de sterkste lokale economieën van de regio (Bruto Gemeentelijk Product is € 40.000,-/capita). Er zijn naast de Plaspoelpolder weinig andere werkgelegenheidsconcentratiegebieden met dezelfde

gunstige combinatie van een perfecte auto-, fiets- en OV-ontsluiting en een goede ligging ten opzichte van bestaande economische 'trekkers'.



Afbeelding 3.1.2.

Binnen de gemeentegrenzen van Rijswijk is de Plaspoelpolder ook centraal gelegen. Daardoor zijn zowel het oude centrum, Oud Rijswijk, alsook het nieuwe centrum In de Bogaard dichtbij. De Plaspoelpolder ligt geheel ingekleed binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk. Aan de noordwestzijde van de Plaspoelpolder bevindt zich station Rijswijk; een openbaar vervoersknooppunt met verschillende openbaar vervoersmodaliteiten waaronder bus, trein en tram. Ten zuiden van het gebied, aan de overkant van de A4, ligt de stadsparkzone met het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos. Aan de oostzijde van de Plaspoelpolder ligt de Vliet, het in de 12e eeuw gegraven kanaal tussen Delft en Rijswijk (onderdeel van het Rijn-Schiekanaal, dat de verbinding vormt tussen de Oude Rijn nabij Leiden en Overschie). Aan de zijde van de Plaspoelpolder zijn uitlopers van deze Vliet als havens uitgegraven.

3.2 Polakweg 8

Het pand maakt onderdeel uit van het middengebied van de Plaspoelpolder waar kleinschalige en middelgrote bedrijven zich hebben gevestigd. Het pand staat momenteel leeg en moet met een nieuwe mix aan functies en voorzieningen huisvesten die bijdragen aan de dynamiek en levendigheid van de Plaspoelpolder; een levendig bedrijventerrein met een sterk verblijfsklimaat. Er wordt hierbij gedacht aan gebied ondersteunende functies, maakindustrie en innovatie tech-industrie. Vanuit de Toekomstvisie Plaspoelpolder is de wens om innovatieve en duurzame bedrijven te trekken. Deze bedrijven hebben een voorbeeldrol en kunnen een aanjagersfunctie hebben voor andere bedrijven.

Om een levendig gebied te creëren is het belangrijk dat de activiteiten zich aan de omgeving tonen. De verschillende functies kunnen gezamenlijk in een pand worden gesitueerd, waarbij de plint wordt gevuld met publiekstrekkende functies met een aantrekkelijke uitstraling en bedrijvigheid die zich op de verdiepingen bevindt.

De wens is om met het buitenterrein en het kantoorpand, het gebied een groene en duurzame uitstraling te geven die de nieuwe identiteit van het gebied vormt. Deze groene uitstraling zal niet alleen tot uiting komen in de architectuur, maar ook in de wijze waarop het gebied gebruikt en ontwikkeld wordt. Productie(dak)tuinen, aaneengesloten groenzones, aanwezige materialen een tweede leven geven en het delen van ruimten en producten zijn daar simpele voorbeelden van. De vergroening van het gebied vormt een belangrijke voorwaarde voor een sterke verblijfskwaliteit. De duurzaamheidsambities moeten aansluiten bij de recente ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.



Afbeelding 3.2.1.

Ruimtegebruik

Op de Polakweg 8 kan momenteel in totaal ca. 4.656 m² BVO in gebruik worden genomen. In de toekomst dient de locatie te worden uitgebreid middels optopping en het realiseren van een hal van 600 m² BVO op het achterterrein waarboven geparkeerd kan worden. Het perceel is 2.394 m² groot.

Mobiliteit

Zoals al eerder is omschreven heeft de ontwikkellocatie een goede bereikbaarheid. Met het een tramhalte op loopafstand (ca. 50 m) en nabij de afrit van de snelweg is het gebied goed ontsloten. Voor het langzaam verkeer is de locatie ook goed bereikbaar, met fietspaden langs de Polakweg, waar vandaan er verbindingen zijn met de omgeving.

De locatie heeft voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In de openbare ruimte zijn eveneens een aantal parkeerplaatsen aanwezig.

De nota parkeernormen is bij eventuele uitbreiding 1,5 pp/100m² BVO. De parkeervraag wordt, met uitzondering van de bestaande plekken in de straat, op eigen terrein opgelost en zal uit het zicht zijn onttrokken.

Afwijken van de huidige normen is mogelijk mits dit goed gemotiveerd is. MAAS (Mobility as a service) maakt het mogelijk om, door middel van het op de juiste wijze afstemmen van autogebruik en toepassing van deelauto's, de behoefte aan parkeerplaatsen te reduceren. De nabijheid van een openbaar vervoersknooppunt draagt hieraan bij. Ook het gebruik van deelfietsen kunnen invloed hebben op de parkeerbehoefte. Een op maat gemaakt mobiliteitsplan maakt afwijkingen van de parkeernorm mogelijk.

3.3 Aandachtspunten en randvoorwaarden

3.3.1 Bestemmingsplan

Op de locatie Polakweg 8 is het bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1e algehele herziening van toepassing. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 augustus 2013.

Het object Polakweg 8 valt binnen de hoofdbestemming Bedrijventerrein. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met een milieucategorie 3.2. Tenslotte zijn ook de functieaanduiding Kantoor en Dienstverlening van toepassing. Deze functieaanduiding is uitsluitend van toepassing op bestaande kantoren. Voor het gehele gebied geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 25 meter. Het bestemmingsplan Plaspoelpolder is te vinden op: www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.3.2 Toekomstvisie Plaspoelpolder

De "Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017 – 2027 met een doorkijk tot 2040" is door de gemeenteraad van Rijswijk vastgesteld op 7 februari 2017. De "Toekomstvisie Plaspoelpolder" is een document dat de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingsrichting van de Plaspoelpolder bevat. Met een concreet toekomstbeeld voor de komende tien jaar (2017 – 2027) en een doorkijk naar de langere termijn (tot 2040). De toekomstvisie is te vinden op:

https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/toekomstvisie_plaspoelpolder_def_0.pdf.

Op 24 september 2019 is op voornoemde visie een addendum vastgesteld. Dit addendum is te vinden op:

https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/concept_addendum_090719_0.pdf

En eventueel aanvullende beleid.

3.3.3 Openbare ruimte Polakweg

Het IPP levert het pand "as is" aan de winnende inschrijver. De gemeente Rijswijk is momenteel wel bezig met de planvorming omtrent de openbare ruimte met het oog op vergroenen. De straten van Gijnstraat en Frijdastraat zijn in beeld als pilot projecten. De inschrijver wordt dan ook uitgedaagd de buitenruimte van de Polakweg 8 zo groen mogelijk aan te laten sluiten aan de openbare ruimte.

3.4 Omschrijving opgave

Het IPP is op zoek naar één of een combinatie van meerdere private partijen aan wie de Polakweg 8 in een huur/koop constructie verkocht kan worden. Partijen worden

uitgenodigd om een inschrijving te doen voor deze kostprijsdekkende huur / koop. De uiteindelijke opdracht omvat in elk geval de volgende elementen:

1. Onvoorwaardelijke huur-koop van het object in “as is” staat;
2. Ontwerp van het eindbeeld;
3. Meerjaren renovatiebegroting met investeringsplanning;
4. Exploitatieplan;
5. Voorstel programma.

Het beoogde programma kan zijn:

1. Maakindustrie en gebieds ondersteunende functies op de begane grond;
2. Kleinschalige bedrijvigheid op de verdiepingen;
3. Toevoeging van bedrijvigheid in de milieucategorie 3.2 door het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde te verhogen;
4. Parkeren.

3.4.1 Specificatie van de opgave

Onvoorwaardelijke huur-koop van het object in “as is” staat;

De winnende inschrijver neemt het object over onder de door het IPP geformuleerde voorwaarde en “as is” (in de staat, bij het ondertekenen van de overeenkomst). Partijen worden op afspraak in de gelegenheid gesteld om op de locatie onderzoek uit te laten voeren.

Ontwerp, realisatie en verkoop of verhuur van het programma

In het bestemmingsplan en deze gunningsleidraad zijn de randvoorwaarden voor het pand Polakweg 8 gedefinieerd. De inschrijver is vrij om binnen deze randvoorwaarden zelf het programma te bepalen. Het IPP staat open voor uitbreiding van de randvoorwaarden onder voorwaarden. De inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwerpen, realiseren, beheren en verhuren van het te ontwikkelen programma.

3.5 Overeenkomst

Het IPP is voornemens een Huur-koopovereenkomst te sluiten met de winnende inschrijver. In deze overeenkomst worden verbintenissen over en weer vastgelegd tussen de winnende inschrijver en het IPP. Gedurende de huurperiode van de huur-koopovereenkomst blijft het IPP eigenaar van het pand. Tijdens deze huurperiode huur-koopovereenkomst dient de winnende inschrijver onder anderen de meerjarenonderhoudsplanning en de door inschrijver voorgestelde investeringen uit te voeren om te komen tot een duurzaam en groen bedrijfspand. Indien aan alle voorwaarden van de huur-koopovereenkomst is voldaan dan zal het eigendom tegen de overeengekomen prijs geleverd worden.

Een concept van deze overeenkomsten is als bijlage 7 toegevoegd aan deze leidraad.

4 Gunningsprocedure

4.1 Planning

De tijdstippen en termijnen van de activiteiten zijn naar de huidige inzichten als volgt:

26-05-2025	Start definitieve selectie
10-06-2025	Deadline indienen vragen
Uiterlijk 20-06-2025	Versturen vraag- en antwoorddocument
04-07-2025	Sluitingsdatum inschrijving
7 en 8-07-2025	Presentaties door Kandidaten
8-07-2025 t/m 11-07-2025	Beoordeling
16-07-2025	Bekendmaking van de uitslag van de definitieve kandidaat? onder voorbehoud goedkeuring bestuur
31-07-2025	Ondertekening contract na goedkeuring

Het IPP behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeverplichting gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten en gederfde winst) het recht voor om gedurende de verkoopprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de gunningsleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Over wijzigingen wordt u tijdig geïnformeerd.

4.2 Het stellen van vragen

Partijen hebben de gelegenheid tot het stellen van vragen. Deze dienen altijd schriftelijk via www.TenderNed.nl, gesteld te worden.

Van de partijen wordt een proactieve houding verwacht. Zij dienen de opdrachtgever tijdig op de hoogte te stellen van onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of disproportionaliteit in de documenten of de procedure. Indien partijen dit tijdens de vragenrondes nalaten, verspelen zij het recht om daar later op terug te komen.

De vragen en opmerkingen dienen uiterlijk 10-06-2025 maar 2025 te zijn geüpload via TenderNed.

Van de beantwoording van de vragen en overige verstrekte informatie wordt door de opdrachtgever geanonimiseerde nota's van inlichtingen opgemaakt. Deze zullen volgens planning gepubliceerd worden op de website TenderNed.

Mondelinge toezeggingen hebben geen enkele rechtsgeldigheid. Alle vragen en opmerkingen die later worden aangeleverd of die niet worden aangeleverd op de voorgeschreven manier, kunnen niet in behandeling worden genomen.

4.3 Compleetheit Inschrijving

4.3.1 In te dienen stukken

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de inschrijving wordt de inschrijving getoetst op compleetheid. De inschrijver moet de volgende stukken indienen:

1. Een volledig ingevuld inschrijfbiljet (bijlage 1);
2. Een volledig ingevulde biedingsmodule (bijlage 2);

3. Een volledig ingevuld Model K (bijlage 3);
4. Een schetsontwerp van de eindsituatie refererend aan de beschrijving in paragraaf 5.3 (gunningscriterium 'Kwaliteit'). In dit schetsontwerp dient minimaal opgenomen te zijn:

Toelichting architectonisch schetsontwerp:

 - i Een beschrijving van het architectonisch beeld en visie toegelicht in maximaal 4x A4 tekst en maximaal 4x A4 referentiebeelden die inzicht geven in materialen, kleurgebruik en beeldkwaliteit in de eindfase;
 - ii Architectonische visie driedimensionaal verbeeld (bijv. in Photoshop of rendering).
5. Een onderbouwing van eventueel toegepaste innovatieve mobiliteitsconcept(en) zoals aangegeven in paragraaf 5.3.;
6. Een onderbouwde GPR-berekening voor het eindbeeld conform paragraaf 5.4.;
7. Een 'visie op duurzaam renoveren' refererend aan de beschrijving in paragraaf 5.4. Deze 'visie op duurzaam renoveren' bevat maximaal 2x A4 tekst;
8. Een 'visie op natuurinclusief bouwen' refererend aan de beschrijving in paragraaf 5.4. Deze 'visie op natuurinclusief bouwen' bevat maximaal 2x A4 tekst;
9. Een 'Plan van aanpak – proces en risico' refererend aan de beschrijving in paragraaf 5.6 (gunningscriterium 'proces en risico'). Dit plan bevat maximaal 4x A4 tekst. In dit plan is minimaal opgenomen:
 - a. Toelichting op de planning, zoals beschreven in punt 10, waaruit de kansen en risico's die de planning kent, worden beschreven, zodat het IPP met vertrouwen kan herleiden dat de planning leidt tot een succesvolle afronding binnen opgegeven termijn;
 - b. Communicatieplan;
 - c. Visie op de voorkoming van overlast;
 - d. Visie op risicobeperking;
10. Een planning, refererend aan paragraaf 5.6, waarin minimaal is opgenomen:
 - a. De stappen die de inschrijver doorloopt en de doorlooptijd van deze stappen.
 - b. Data waarop de belangrijkste mijlpalen in de opgave behaald worden.

4.3.2 Aanlevering in te dienen stukken inschrijving

Inschrijven is mogelijk tot uiterlijk 04-07-2025 en dient via TenderNed te worden gedaan. Inschrijvingen dienen als volgt te worden ingediend:

1. Alle inschrijvingen dienen te worden aangeleverd in PDF;
2. De mappen zoals beschreven in paragraaf 4.3.3 dienen per map te worden ingediend in een gecomprimeerd bestand (.ZIP of .RAR);
3. Tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, een leesbare lettergrootte (lettertype Arial 10 of vergelijkbaar lettertype) en gangbare regelafstand (regelafstand 1 of ruimer).

4.3.3 Mappenstructuur in te dienen stukken

De mappenstructuur is als volgt:

1. Deel 1: Inschrijving
 - a. Bestandsnaam: "POLAKWEG 8 – Inschrijving – [Naam inschrijver]"
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens inschrijver;

- ii inschrijvingsbiljet;
 - iii model K.
- 2. Deel 2: Kwaliteit
 - a. Bestandsnaam: “POLAKWEG 8 – Kwaliteit – [Naam inschrijver]”
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens inschrijver;
 - ii Alle documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Kwaliteit als gesteld in paragraaf 5.3. van deze gunningsleidraad.
- 3. Deel 3: Duurzaamheid
 - a. Bestandsnaam: “POLAKWEG 8 – Duurzaamheid – [Naam inschrijver]”
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens inschrijver;
 - ii Alle documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Duurzaamheid als gesteld in paragraaf 5.4. van deze gunningsleidraad.
- 4. Deel 4: Prijs
 - a. Bestandsnaam: “POLAKWEG 8 – Prijs – [Naam inschrijver]”
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens inschrijver;
 - ii Alle documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Prijs als gesteld in paragraaf 5.5. van deze gunningsleidraad.
- 5. Deel 5: Proces en risico
 - a. Bestandsnaam: “POLAKWEG 8 – Proces en risico – [Naam inschrijver]”
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens inschrijver;
 - ii planning als gesteld in paragraaf 5.6.;
 - iii Alle overige documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Proces en risico als gesteld in paragraaf 5.6. van deze gunningsleidraad.

4.4 Presentatie beoordelingscommissie

De inschrijvers krijgen de gelegenheid de onderdelen “Kwaliteit”, “Duurzaamheid” en “Proces en risico” toe te lichten gedurende een presentatie van maximaal 30 minuten. We benadrukken dat u in uw presentatie niet het onderdeel “Prijs” dient te benoemen. De presentatiemiddelen dienen na afloop digitaal beschikbaar te worden gesteld aan het IPP.

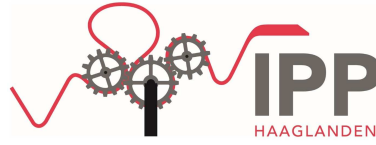
4.5 Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde inschrijvingen, die ondertekend zijn door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. De tekenbevoegdheid moet blijken uit het handels- en/of beroepenregister.
2. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts eenmaal, al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen, een Inschrijving doen.
3. De inschrijving dient op de gehele opgave de Polakweg 8 betrekking te hebben, zoals beschreven in deze gunningsleidraad.
8. De inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
9. Indien de verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, kan de inschrijver door het IPP worden uitgesloten van verdere deelname.

10. Het IPP heeft het recht om inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van ontbrekende /onvolledige gegevens en de door de inschrijver verstrekte informatie te controleren bij derden.
11. Inschrijvingen worden elektronisch via www.TenderNed.nl ingediend. Indienen per post of overhandiging is niet mogelijk.
12. Alle pagina's van de aanmelding dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de gegadigde.
13. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders, projectmedewerkers van het project Polakweg 8 of andere medewerkers van het IPP en de gemeente Rijswijk over deze verkoopprocedure. Indien de inschrijver zich hier niet aan houdt, dan kan dit directe uitsluiting van deelname aan de verkoopprocedure tot gevolg hebben. De communicatie loopt volledig via www.TenderNed.nl. Aan informatie niet verstrekt via www.TenderNed.nl kunnen geen rechten worden verleend.
14. De inschrijver dient de inschrijving negentig (90) kalenderdagen gestand te doen na de dag waarop de gunning heeft plaatsgevonden.
15. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient de inschrijver in het geval dat er een kort geding wordt aangespannen de inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee (2) weken na de uitspraak van het kort geding.
16. Het IPP houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht om voor welke rede dan ook:
 - a. de procedure stop te zetten, dan welk definitief af te breken
 - b. gedurende de verkoopprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen.
17. Een Bibob-toets kan deel uitmaken van de procedure. Partijen zijn bekend en akkoord met de toepassing van deze Bibob-toets. Het IPP kan na de gunning een Bibob-procedure starten voor de winnende inschrijver. Indien de Bibob-toets is gestart en niet is afgerond voor het sluiten van de overeenkomst, dan wordt hieromtrent een ontbindende voorwaarde opgenomen.
18. Het IPP behoudt zich het recht voor om manipulatieve inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve inschrijving is sprake als bepaalde aannames van het IPP worden miskend door de inschrijver, waardoor de beoordelingssystematiek zo wordt gemanipuleerd dat het beoogde doel wordt verstoord, bijvoorbeeld als de beoordelingssystematiek niet meer kan worden toegepast of de inschrijving irreëel of feitelijk onmogelijk is.
19. Het IPP is niet verplicht interne documenten, zoals resultaten van evaluaties, adviezen aangaande selectie en gunning, aan de gegadigden bekend te maken.
20. Correspondentie en ontvangen inschrijvingen zullen na afloop niet aan de gegadigde worden geretourneerd en worden eigendom van het IPP.
21. Elk geschil dient middels een civiel kort geding of een voorlopige voorziening, bij de voorzieningenrechter van het arrondissement Den Haag aanhangig gemaakt te worden. Het IPP dient hiervan gelijktijdig in kennis te worden gesteld door toezending van een kopie van de dagvaarding.

4.6 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens het IPP in deze gunningsleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens het IPP verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de partij en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan



medewerk(st)ers getoond die van de aanmelding dan wel inschrijving kennis moeten nemen. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de partij niet wordt geselecteerd of opdracht niet aan de inschrijver gegund wordt.

Voorts zal alle in het kader van de aanmelding en inschrijving aan het IPP verstrekte informatie door inschrijvers als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

4.7 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze gunningsleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien de partij meent dat deze leidraad onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel deze leidraad geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de partij hierover uiterlijk 10-06-2025 een vraag te stellen, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen deze leidraad te ageren verval.

4.8 Vergoeding voor deelname

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de inschrijving in de gunningsfase, ontvangen de inschrijvers geen vergoeding.

CONCEPT

5 Gunningscriteria

5.1. Inleiding

De inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op de meest voordelige inschrijving (EMVI) vastgesteld op basis van de beste kwaliteit-duurzaamheidsverhouding. Dit wordt beoordeeld aan de hand van door het IPP opgestelde eisen en wensen. Hierbij zijn de eisen uitsluitingsgronden en kunnen de inschrijvers punten scoren voor de wijze dat ze invulling geven aan de wensen. Het IPP daagt de inschrijvers uit om een inschrijving in te dienen die zo veel mogelijk invulling geeft aan haar wensen.

5.2. Beschrijving gunningscriteria

De opdracht wordt gegund op basis van beste kwaliteit-duurzaamheidsverhouding. De beste kwaliteit-duurzaamheidsverhouding wordt bepaald op de basis van de door het IPP gehanteerde vier (4) gunningscriteria: "Kwaliteit", "Duurzaamheid", "Prijs" en "Proces en risico".

De door de inschrijvers ingediende stukken worden beoordeeld, waarbij per (sub)criterium een onderstaand maximumaantal punten kan worden behaald.

Gunningscriteria		
Kwaliteit	50	punten
Plan van Aanpak		
Programma		
Duurzaamheid	25	punten
GPR-score		
Visie op duurzaam bouwen		
Visie op natuurinclusief bouwen		
Prijs / Financiële zekerheid	10	punten
Proces en risico	15	punten
Planning		
Communicatieplan		
Leefbaarheid		
Risicobeperking		
Totaal	100	punten

Om tot een transparante beoordeling van de inschrijvingen te komen, wordt in de volgende paragrafen toegelicht hoe de beoordeling van de inzendingen op basis van de gunningscriteria zal plaatsvinden.

5.3. Gunningscriterium Kwaliteit

Om te beoordelen of de inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de inschrijver voldoet aan de wensen van het IPP dient de inschrijver de in deze paragraaf en paragraaf 4.3. beschreven plannen en ontwerpen aan te leveren. In de eisen en wensen voor het onderdeel "Kwaliteit" zijn onder andere de regels en intenties uit het "Beeldkwaliteitsplan" vertaald.

5.3.1. Eisen

Inschrijvers moeten voldoen aan de volgende eisen om ontvankelijk te zijn als inschrijver, voor het voldoen aan deze eisen kunnen geen punten worden gescoord:

1. Voldoen aan het bestemmingsplan Plaspoelpolder, 2e herziening d.d. 13 mei 2014, met uitzondering van hetgeen ruimtelijk, functioneel en programmatisch is
2. Geen woningbouw;
3. Geen short-stay of hotelfuncties.

5.3.2. Wensen

Inschrijvers kunnen punten scoren door te voldoen aan de onderstaande wensen.

Plan van aanpak

1. Hoe wordt de renovatie gefaseerd en uitgevoerd met doorlooptijd. Hoe verloopt de vertaalslag van visie naar uitvoering?
2. Hoe beoordeelt de partij de bestaande bouwkundige, installatietechnische en functionele staat?
3. Welke knelpunten en kansen zien zij?
4. Hoe worden de betrokken partijen (gemeente, toekomstige huurders, omwonenden) meegenomen in het proces?
5. Hoe sluit het plan aan op de behoeften van toekomstige gebruikers en de markt?
6. Welke onderzoeksmethodiek wordt gebruikt om de invulling te bepalen (bijv. marktverkenning, gesprekken met stakeholders)?

Programma

7. De mate waarin functies en voorzieningen aansluiten bij de omliggende omgeving;
8. De mate waarin het programma ruimte biedt aan de maakindustrie en kleinschalige bedrijvigheid tot 1000 m²;
9. De mate waarin het gaat om de huisvesting van innovatieve en duurzame bedrijven;
10. De mate waarin er sprake is van synergie tussen de verschillende functies;
11. De mate waarin het programma bijdraagt aan de levendigheid in het gebied op verschillende momenten van de dag;
12. De mate waarin de functies gebiedsondersteunend zijn;
13. De mate waarin de functies passend zijn in de directe omgeving en in Rijswijk;
14. De mate waarin er een mix aan functies is, passend bij een gemengd werkmilieu en passend bij de identiteit van de Plaspoelpolder (robuust en industrieel);
15. De mate waarin de functies geen zwaar verkeer aantrekken;
16. De mate waarin het programma meerwaarde geeft in de levendigheid van buitenruimte en het omliggende gebied;
17. De mate van flexibiliteit van de indeling, waardoor de ruimte voor het economisch programma met economische trends mee kan veranderen;
18. De mate waarin de eindgebruikers lokaal gebonden zijn;
19. De mate waarin de eindgebruikers omgaan met circulaire economie;

5.3.3. Puntenwaardering

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderdeel Kwaliteit afzonderlijk. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet (niet (0), matig (1), voldoende (2) of goed (3)). In een gezamenlijk overleg komt de

beoordelingscommissie tot één beoordeling per wens, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel Kwaliteit. Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel “Kwaliteit” bedraagt 50. Het rapportcijfer 10 krijgt het maximale aantal punten. De overige rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen inschrijver}}{10} \times 50 \text{ punten}$
--

5.4. Gunningscriterium Duurzaamheid

De gemeente Rijswijk heeft duurzaamheid in haar beleid verankerd. Het IPP steunt dit beleid. Hiermee heeft duurzaam renoveren een vaste plaats in het traject van het renovatieplan gekregen. Daarom worden inschrijvers beoordeeld op het onderdeel duurzaamheid.

De gemeente hanteert de volgende definitie voor duurzaam renoveren: het verbeteren en vernieuwen van een bestaand gebouw met aandacht voor milieuvriendelijke, energiezuinige en toekomstbestendige oplossingen.

Om duurzaam renoveren meetbaar te maken, maakt de gemeente gebruik van het rekenprogramma GPR gebouw (gemeentelijk praktijk richtlijn gebouw).

GPR-score van minimaal 7 op alle thema's: energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Om te beoordelen of de inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de inschrijver voldoet aan de wensen van het IPP dient de inschrijver de in deze paragraaf beschreven GPR-berekening, “visie op duurzaamheid”, “visie op natuurinclusief” en een beschrijving van de overige duurzaamheidsonderwerpen aan te leveren.

5.4.1. Eisen

Inschrijvers moeten voldoen aan de volgende eisen om ontvankelijk te zijn als inschrijver, voor het voldoen aan deze eisen kunnen geen punten worden gescoord:

1. GPR-score van minimaal 7 op alle thema's: energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

5.4.2. Wensen

Inschrijvers kunnen punten scoren door te voldoen aan de onderstaande wensen:

1. De mate waarin het renovatieplan rekening houdt met de volgende duurzaamheidsonderwerpen:
 - a. Goede isolatie;
 - b. Goede ventilatie;
 - c. Warmteterugwinning;
 - d. Benutten zonnewarmte in de winter;
 - e. Benutten zonlicht ipv kunstlicht;

- f. PV panelen op dak;
- g. (Dimbare) led verlichting, zowel binnen als buiten;
- h. Laag temperatuurverwarming;
- i. Verwarmen en verkoelen met duurzame energiebronnen: bv. WKO, warmtepomp (gasloos);
- j. Aanwezigheidschakeling verlichting;
- k. Zonwering;
2. Het IPP waardeert de visie op duurzaam renoveren op onderstaande punten:
 - a. Lange termijn visie;
 - b. Het toepassen van FSC hout;
 - c. Circulaire bouwmaterialen toepassen;
 - d. Integrale visie op milieueffecten;
3. De mate waarin het bouwplan natuurinclusief wordt ontwikkeld. Het IPP waardeert de visie op natuurinclusief renoveren op onderstaande punten:
 - a. een onderbouwing voor welke soorten natuurvriendelijke maatregelen worden toegepast;
 - b. een onderbouwing dat de ecologische potenties van het gebouw afdoende worden benut;
 - c. een onderbouwing waarom het in de lijn der verwachting ligt dat de getroffen voorzieningen daadwerkelijk worden gebruikt;
 - d. een visie hoe duurzaam medegebruik wordt gegarandeerd;
 - e. een onderbouwing van dat duurzaam medegebruik van het object door dieren/planten niet in conflict komt met de bedrijfsmatige functies.
4. Groen en buitenruimte: De mate waarin wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan m.b.t. de inrichting van groenzones, parkeerterreinen en groene gevels en daken;
5. De mate waarin waterbergend vermogen van daken is verhoogd;
6. De mate van creatieve opvang van regenwater;
7. Duurzame mobiliteit: de mate waarin bij de bedrijfsvoering gebruik wordt gemaakt van fietsen, elektrische auto's en OV;

5.4.3. Puntenwaardering

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderdeel duurzaamheid afzonderlijk. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet (niet (0), matig (1), voldoende (2) of goed (3)). In een gezamenlijk overleg komt de beoordelingscommissie tot één beoordeling per wens, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel duurzaamheid. Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel "Duurzaamheid" bedraagt 25. Het rapportcijfer 10 krijgt het maximale aantal punten. De overige rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen inschrijver}}{10} \times 25 \text{ punten}$
--

5.5. Gunningscriterium Prijs / Financiële zekerheid

Naast de doelen die met EMVI beoogd worden, zoals omschreven onder de onderdelen Kwaliteit, Duurzaamheid en Proces en Risico, is een financieel solide en zeker bod van belang voor het IPP.

5.5.1. Eisen

Inschrijvers moeten voldoen aan de volgende eisen om ontvankelijk te zijn als inschrijver, voor het voldoen aan deze eisen kunnen geen punten worden gescoord:

1. Inschrijvers moeten een minimaal financieel zeker bod uitbrengen. Dit bod bedraagt minimaal € 1.560.000,- k.k. (prijsspeil 1 september 2025, indexatie 4% op jaarbasis). Dit bedrag vormt de ondergrens voor deelname aan de gunning. Indien een inschrijver een bod uitbrengt onder deze drempel, wordt deze uitgesloten van verdere deelname.
2. Daarnaast dient de inschrijver akkoord te gaan met een kostprijsdekkende huur van € 65.000,- exclusief btw per jaar op basis van een huurovereenkomst conform het ROZ-model Kantoorruimte 2015, met een looptijd van 10 jaar.

5.5.2. Puntenwaardering

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderdeel prijs financiële zekerheid afzonderlijk. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet (niet (0), matig (1), voldoende (2) of goed (3)). In een gezamenlijk overleg komt de beoordelingscommissie tot één beoordeling per wens, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel prijs financiële zekerheid. Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel “prijs financiële zekerheid” bedraagt 10. Het rapportcijfer 10 krijgt het maximale aantal punten. De overige rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen inschrijver}}{10} \times 10 \text{ punten}$
--

5.6. Gunningscriterium Proces en risico

Naast de onderdelen “Kwaliteit”, “Duurzaamheid” en “Prijs Financiële zekerheid” worden de inschrijvers ook beoordeeld op het onderdeel “Proces en risico”.

Om te beoordelen of de inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de inschrijver voldoet aan de wensen van het IPP dient de inschrijver een ‘plan van aanpak – proces en risico’ in te dienen bij de inschrijving voor deze tender. In deze paragraaf en paragraaf 4.3. staat beschreven wat het ‘plan van aanpak – proces en risico’ moet bevatten.

5.6.1. Eisen

Inschrijvers moeten voldoen aan de afnamevoorwaarden zoals opgenomen in de concept huur-koopovereenkomst (zie bijlage 7). Wanneer inschrijvers zich niet conformeren aan de eisen die staan opgenomen in deze overeenkomst, zullen zij worden uitgesloten van de procedure.

5.6.2. Wensen

Inschrijvers dienen in een 'plan van aanpak – proces en risico' aan te geven hoe zij omgaan met procesmatige aspecten van de opgave. In dit plan van aanpak dienen de volgende onderdelen aan bod te komen, waarop punten behaald kunnen worden:

Planning

De inschrijver dient een balkenplanning in vanaf de definitieve gunning tot aan de levering van het vastgoed en de openbare ruimte, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn aangegeven.

De inschrijvers worden beoordeeld op:

1. het renovatieplan
2. een goede beschrijving van de kansen en risico's binnen de planning.

Communicatieplan:

De inschrijver dient een communicatieplan in.

De inschrijvers worden beoordeeld op:

1. de mate waarin en met welke frequentie de communicatie met direct belanghebbenden, omwonenden en ondernemers (stakeholders) wordt vormgegeven;
2. de mate waarin en met welke frequentie de communicatie met het IPP en de gemeente Rijswijk wordt vormgegeven;
3. de mate effectiviteit van de communicatie;
4. de mate waarin draagvlak gecreëerd wordt bij de stakeholders;
5. de mate waarin en op welke wijze naleving van afspraken geborgd wordt;
6. de mate waarin en op welke wijze het IPP en de gemeente Rijswijk ontzorgd wordt betreffende communicatie;
7. de mate waarin klachten geregistreerd, teruggekoppeld en afgehandeld worden.

Risicobeperking

De inschrijver dient een visie op risicobeperking in.

De inschrijver wordt beoordeeld op:

8. de mate waarin kosten- en opbrengstniveaus marktconform en realistisch zijn;
9. de mate waarin het volume afzetbaar is in de tijd;
10. de mate waarin het reëel is dat u eindgebruikers vindt voor uw plan;
11. de mate waarin u beschikt over terugvalscenario's en flexibiliteit;
12. de mate waarin voornoemde onderbouwd is.

5.6.3. Puntenwaardering

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderdeel proces en risico afzonderlijk. Per onderdeel wordt beoordeeld in welke mate deze

voldoet (niet (0), matig (1), voldoende (2) of goed (3)). In een gezamenlijk overleg komt de beoordelingscommissie tot één beoordeling per onderdeel, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel proces en risico. Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel “Proces en risico” bedraagt 15. Het rapportcijfer 10 het maximale aantal punten. De overige rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen inschrijver}}{10} \times 15 \text{ punten}$
--

6 Beoordelingssystematiek gunningsfase

6.1 Beoordelingsproces inschrijvingen gunningsfase

Stap 1: Opening inschrijvingen en controle op vormvereisten en volledigheid

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de inschrijvingen (04-07-2025, 12:00 uur) worden de inschrijvingen geopend. Hierna worden de inschrijvingen gecontroleerd op vormvereisten en volledigheid, door (een) onafhankelijk(e) persoon/personen, die geen zitting heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

Stap 2: Toetsing eisen

De inschrijvingen die niet zijn uitgesloten in stap 1 worden getoetst aan de gestelde eisen in paragraaf 5.3, 5.4, 5.5 en 5.6. Inschrijvers die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorbehouden zijn verbonden worden door het IPP terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Wanneer later in het beoordelingsproces blijkt dat een inschrijving niet voldoet aan de eisen, dan kan de inschrijving alsnog terzijde worden geschoven.

Stap 3: Beoordeling inschrijvingen en presentatie

Van de inschrijvers die voldoen aan de eisen worden als eerste de onderdelen “Kwaliteit”, “Duurzaamheid” en “Proces en risico” door de beoordelingscommissie beoordeeld. Hierna krijgen de inschrijvers de gelegenheid om deze onderdelen toe te lichten in een presentatie. Voor de presentatie zelf zijn geen punten te scoren.

Het onderdeel “Prijs Financiële zekerheid” wordt als laatste beoordeeld. Na de ontvangst van de inschrijvingen wordt deel 3 apart gehouden. Dit onderdeel wordt beoordeeld door iemand die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie. Wanneer de beoordelingscommissie de onderdelen “Kwaliteit”, “Duurzaamheid” en “Proces en risico” heeft beoordeeld wordt de beoordeling van het onderdeel “Prijs Financiële zekerheid” bekend gemaakt aan de beoordelingscommissie.

De beoordelingen van de vier onderdelen worden opgeteld tot een totaalscore. De inschrijver met de hoogste totaalscore wordt aangemerkt als de winnende inschrijver. Vervolgens wordt er door de beoordelingscommissie een beoordelingsrapport op gesteld.

Stap 4: Loting

Indien na afronding van stap 3 twee of meerdere inschrijvers met dezelfde totaalscore eindigen en dit invloed heeft op het bepalen van de winnende inschrijver dan wordt de onderlinge positie bepaald middels een loting.

Stap 5: Besluitvorming omtrent gunning

Het beoordelingsrapport wordt ter vaststelling aan via de directie aan het bestuur van het IPP voorgelegd.

6.2 Selectiecommissie

De Selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen voor de gunning en adviseert de directie van het IPP over de te selecteren winnende Inschrijver. De gunning vindt plaats bij besluit van de directie van het IPP.

De Selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers van het IPP en de gemeente Rijswijk. Om te komen tot een oordeel is de Selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden. Ook heeft de Selectiecommissie het recht nadere informatie bij een bepaalde Inschrijver of Inschrijvers op te vragen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

6.3 Communicatie uitslag en bezwaartermijn

Stap 1: Gunning

Na een formeel akkoord van het bestuur van IPP wordt de uitslag bekend gemaakt. Alle inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over de gunningsuitslag. De winnaar ontvangt een bericht van gunning, waarin wordt ingegaan op de score van de winnende inschrijver. De verliezende of afgewezen inschrijvers ontvangen een gemotiveerde afwijzingsbrief, waarin wordt ingegaan op de score van de betreffende inschrijver en de score van de winnende inschrijver.

Stap 2: Ondertekening overeenkomst

Het IPP streeft erna om binnen één maand na definitieve gunning de overeenkomst te sluiten. Indien het komen tot overeenstemming over de inhoud van de overeenkomst langer duurt dan twee (2) maanden, dan behoudt het IPP zich het recht voor om alsnog van de gunning af te zien zonder vergoeding van enigerlei schade en/of kosten

6.4 Vervallen inschrijving na gunning

Indien een inschrijving na bekendmaking van de gunningsbeslissing om wat voor een reden dan ook komt te vervallen, dan worden de overige inschrijvingen op het onderdeel "Prijs" opnieuw beoordeeld conform de in hoofdstuk 6 opgenomen systematiek, waarna de nieuwe winnende inschrijver wordt bepaald.