

SelectieLeidraad

Selectie

Project: Polakweg 8 te Rijswijk

Opdrachtgever: IPP Haaglanden

Datum: 16 mei 2025

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Opdrachtoomschrijving
- 1.2 Selectiewijze en benamingen

2. Beschrijving van de tender

- 2.1 Selectie
- 2.2 Gunning en gunning
- 2.3 Vergoeding
- 2.4 Communicatie
- 2.5 Planning

3. Selectie

- 3.1 Minimale eisen voor geldige inschrijving
- 3.2 Inschrijfformulier
- 3.3 Het Visiedocument
- 3.4 De Selectiecommissie
- 3.5 Beoordeling

4. Gunning

- 4.1 Gunningscriteria
- 4.2 Beoordeling Gunning

5. Voorwaarden en uitgangspunten

- 5.1 Screening integriteit
- 5.2 Screening financieel en economische stabiliteit
- 5.3 Bezwaar
- 5.4 Voorwaarden en uitgangspunten aangaande de tender

6. Bijlagen

- 1) Inschrijfformulier
- 2) 'Gunningsleidraad Huur – Koop Polakweg 8'
- 3) Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 met een doorkijk naar 2040 d.d. 7 februari 2017
https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/toekomstvisie_plaspoelpolder_def_o.pdf
- 4) Addendum Toekomstvisie Plaspoelpolder d.d. 24 september 2019
https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/concept_addendum_090719_o.pdf
- 5) Rijswijkse strategie op toekomstbestendige werklocatie
- 6) Investeringsagenda IPP Haaglanden februari 2023
- 7) Tekeningen Polakweg 8
- 8) Bodemrapportage
- 9) Asbestinventarisatie

1. Inleiding

Het Middengebied van de Plaspoelpolder in Rijswijk is een uitstekend bereikbaar bedrijventerrein in het hart van de Randstad. Al zeven decennia vindt hier bedrijvigheid plaats. Het bedrijventerrein 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 her-ontwikkeld of staan in de planning om her-ontwikkeld te worden.

De "Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 met doorkijk tot 2040" is op 7 februari 2017 door de gemeente Rijswijk vastgesteld met hierop aanvullend een addendum van 24 september 2019. Daarnaast zijn de "Rijswijkse strategie op toekomstbestendige werklocatie" en "Investeringsagenda IPP Haaglanden" beide in 2023 vastgesteld.

Naar aanleiding van het vaststellen van de investeringsagenda heeft het IPP Haaglanden (hierna IPP) in 2024 een kantoorgebouw gekocht in het middengebied van de Plaspoelpolder aan de Polakweg 8. Deze locatie dient ten behoeve van het bedrijfsleven her-ontwikkeld/weer in gebruik te worden genomen en moet dienen als voorbeeldfunctie voor de omliggende panden (het olievlek principe).

1.1 Projectomschrijving

Het IPP zoekt voor de Polakweg 8, een kantoorgebouw van ca. 4.430 VVO m² in middengebied van het bedrijventerrein de Plaspoelpolder (kadastraal bekend Gemeente Rijswijk, sectie G, nummers 2013, groot 23 are en 94 centiare (zie bijlage 6)) een partij (of combinatie) die middels een tienjarige kostprijs dekkende huur met een koopoptie voor eigen rekening en risico op korte termijn het vastgoedobject in gebruik neemt ten behoeve van de verhuur aan ondernemers voor een betaalbare huurprijs in de maakindustrie en innovatieve tech-sector met als doel in de loop van de tijd het kantoor te revitaliseren naar een Label A+(+) en tevens vierkante meters toevoegt.

De uiteindelijke uitvraag omvat in elk geval de volgende elementen:

1. Huur - koop en afname van het kantoorpand;
2. Ontwerp van het vastgoed in de eindfase;
3. Concept van de invulling;
4. Mate van toegepaste vergroening in de tussen- en eindfase;
5. Planning.

Het indicatieve programma voor het kantoor is:

1. Maakindustrie en innovatieve tech-sector;
2. Kleinschalige bedrijvigheid;
3. Ondersteunende voorzieningen;
4. Parkeren.

De randvoorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de gunningsleidraad (bijlage 2), die als bijlage bij deze selectieleidraad is gevoegd.

1.2 Selectiewijze en benamingen

Het IPP is voornemens een partij te selecteren door middel van een openbare selectie (tender) in twee fasen. Te weten;

1. Fase 1: Selectie
2. Fase 2: Gunning

Om als Kandidaat in aanmerking te komen voor de selectie en Gunning dient u in te staan voor het beheer, de renovatie en de financiële verantwoordelijkheid en uiteindelijk de financiering van het pand. In deze selectieleidraad staat de inschrijvingsprocedure beschreven. Een partij die zich in Fase 1 - Selectie

heeft ingeschreven volgens de voorwaarden die in deze tender van toepassing zijn, zal worden aangeduid als "Inschrijver" of "Inschrijvers".

Een Selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van het IPP en gemeente Rijswijk (zie paragraaf 3.4 "Selectiecommissie" hierna) zullen alle inschrijvingen zorgvuldig beoordelen per selectie criterium. De Selectiecommissie brengt advies uit aan de directie van IPP. Op 27-06-2025 ontvangen de Inschrijvers bericht over de uitslag van de Selectie.

Maximaal twee Inschrijvers worden vervolgens geselecteerd (als "Kandidaat" of "Kandidaten") om deel te nemen aan de volgende selectieronde, Fase 2 - Gunning.

Deze Kandidaten voor Fase 2 – Gunning worden uitgenodigd hun planvoorstel in te dienen, waarop uiteindelijk één Kandidaat wordt geselecteerd als beoogde contractpartij voor het IPP. Bij de Gunning van een Kandidaat door het IPP wordt deze Kandidaat door ondertekening van de huurkoopovereenkomst van rechtswege contractpartij.

De voorliggende selectie leidraad heeft betrekking op de Selectie en bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en eisen die gesteld worden aan de Inschrijver of Inschrijvers en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. Deze brochure wordt openbaar verstrekt. Alle bijlagen maken integraal deel uit van de selectie leidraad.

2. Beschrijving van de tender

De tender bestaat uit twee fasen: Selectie en Gunning. Hieronder worden de verschillende stappen van de tender beschreven. Er wordt ook kort ingegaan op communicatie en de planning van de tender.

2.1 Selectie

De Selectie betreft een openbare Selectie, waarbij voorwaarden gesteld worden aan gegadigden die zich willen inschrijven en waarbij inschrijfbescheiden aan gegadigden worden verstrekt. Gegadigden kunnen zich inschrijven door middel van het indienen van de inschrijfbescheiden, die/welke genoemd worden in paragraaf 3.1.

Om de inschrijving als geldige inschrijving te kunnen kwalificeren dienen de gegadigden de gevraagde bescheiden tijdig en volledig aan te leveren. Gegadigden worden dringend verzocht bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren. Wanneer de bescheiden zijn ontvangen, ontvangt de op het Inschrijfformulier contactpersoon een bevestiging van ontvangst van de inschrijving.

2.1.1 Inschrijftermijn en inlichtingen

Bij de start van de tender, op 16 mei 2025, staan alle documenten op www.tenderned.nl. Inschrijven is mogelijk tot uiterlijk 13 juni 2025, 12.00 uur. Op Laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door het IPP ontvangen te zijn. Inschrijvingen kunnen uitsluitend digitaal aangeleverd worden via www.tenderned.nl.

Het IPP stelt inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk vanaf de start van de tender tot uiterlijk 30 mei 2025, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen via de Vraag- en antwoordmodule, worden verwoord en beantwoord op TenderNed vanaf 2 juni 2025.

Inschrijvingen dienen uiterlijk 13 juni 2025 om 12:00 uur in bezit te zijn van het IPP. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure. Materiaal dat niet is gevraagd, wordt niet in de beoordeling betrokken. Bij onvolledigheid van gegevens op enkel ondergeschikte onderdelen zal de Inschrijver eenmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De Inschrijver wordt daarover schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren.

De Selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van het IPP en de gemeente Rijswijk (zie 3.4 "Selectiecommissie" hierna) zal alle inschrijvingen zorgvuldig per selectiecriterium beoordelen. Vervolgens stelt de Selectiecommissie een advies op over de uitkomsten van de Selectie en de aanwijzing van de Kandidaten. De Selectiecommissie brengt advies uit aan de directie van het IPP. Op of omstreeks 27 juni 2025 ontvangen de Inschrijvers bericht over de uitslag van de Selectie.

2.2 Gunning

Maximaal twee Inschrijvers uit de Selectie worden uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunning. Deze twee Kandidaten ontvangen daarbij de 'Brochure Gunning Polakweg 8, inclusief bijlagen. Hierin zal worden verduidelijkt hoe de Gunning zal verlopen. In hoofdstuk 4 "Gunning" van deze selectieleidraad wordt alvast kort ingegaan op de Gunningcriteria die van toepassing zijn in de Gunningronde.

De start van de inschrijftermijn van Gunningronde is gepland op 30 juni 2025, de sluitingsdatum op 15 augustus 2025.

De Kandidaten kunnen de bekendmaking van de definitief geselecteerde Kandidaat voor het project op 26 augustus 2025 tegemoet zien. De Gunning vindt plaats bij besluit van de directie van het IPP.

De directie van het IPP behoudt zich het recht voor om niet tot selectie over te gaan. Van dit recht zal het IPP bijvoorbeeld gebruik maken indien het IPP constateert - hetgeen uitsluitend aan het IPP ter beoordeling staat - dat geen enkele inschrijving voldoet aan de gestelde criteria en/of verwachtingen. Het besluit tot Gunning kan genomen worden onder voorbehoud van een definitief financieringsplan met harde (contractuele) afspraken aangaande dekking, waarborg en/of garantstelling die betrekking hebben op de financiering/financiën van het project. De definitief geselecteerde partij dient in dit geval binnen een periode van zes weken een definitief financieringsplan in bij het IPP, waarna toetsing volgt. Het niet tijdig of onvolledig indienen van het financieringsplan kan leiden tot herroepen van het besluit door het IPP.

2.3 Vergoeding

Voor het deelnemen aan de Selectie en Gunning ontvangen inschrijvers geen vergoeding.

2.4 Communicatie

Communicatie over de selectie en het project zal te allen tijde plaats dienen te vinden in overleg met het IPP. In overleg met het IPP worden communicatiemomenten gedurende de Selectie en Gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd.

2.5 Planning

Het IPP voorziet de volgende indicatieve planning van de tender.

Wijzigingen zijn voorbehouden. Mocht er sprake zijn van een wijziging in de planning dan stelt het IPP de Inschrijvers hiervan op de hoogte.

Selectie

16-05-2025	Start Selectie
30-05-2025	Deadline indienen vragen
Uiterlijk 06-06-2025	Verzenden vraag- en antwoorddocument
13-06-2025	Sluiting inschrijving Selectie (12:00)
16-06-2025 t/m 26-06-2025	Beoordeling
27-06-2025	Berichtgeving aan Inschrijvers over uitslag Selectie

Gunning

30-06-2025	Start Gunning
10-07-2025	Deadline indienen vragen
Uiterlijk 20-06-2025	Versturen vraag- en antwoorddocument
15-08-2025	Sluitingsdatum inschrijving (12:00)
19-08-2025	Presentaties door Kandidaten
20-08-2025 t/m 25-08-2025	Beoordeling
26-08-2025	Bekendmaking van de uitslag van de definitieve kandidaat? onder voorbehoud goedkeuring bestuur
10-09-2025	Ondertekening contract na goedkeuring

3. Selectie

Doel van de Selectie is het selecteren van maximaal twee Kandidaten die doorgaan naar de Gunning. Hieronder wordt beschreven waaraan de Inschrijvers minimaal moeten voldoen, welke bescheiden aangeleverd moeten worden, aan welke selectiecriteria getoetst wordt en hoe er gewaardeerd wordt.

3.1 In te dienen documenten

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Selectie (Bijlage 1) te worden ingediend. Bovendien dient door iedere Inschrijver een visiedocument te worden aangeleverd. Een Inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan wordt uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

3.2 Inschrijfformulier

Op het inschrijfformulier wordt ingevuld wie de Inschrijver is en wie de contractpartner van het IPP zal zijn (indien de Inschrijver definitief geselecteerd wordt). De Selectie is gericht op de beoordeling van de inschrijving. Indien er al zekerheid is over het betrekken van of samenwerken met andere inschrijvers, kan dit ook worden aangegeven op het inschrijfformulier.

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier Selectie verklaart en bevestigt de Inschrijver dat:

- Inschrijver naar eer en geweten de in te zenden stukken heeft ingevuld / opgesteld;
- Er geen van de uitsluitingscriteria op Inschrijver (en op de inschrijvers die door Inschrijver bij de ontwikkeling en realisatie van het Project betrokken worden) van toepassing zijn
- Inschrijver het plan (waaronder het concept en programma) zal realiseren zoals verwoord in zijn ingediende visie en passend binnen de opgave;
- Inschrijver over voldoende kennis, ervaring, en (financiële) draagkracht beschikt om de huur-koopconstructie uit te voeren;
- Inschrijver over voldoende bouwkundige kennis beschikt om het kantoorpand binnen de door Inschrijver afgegeven planning te renoveren;
- Inschrijver over voldoende aantoonbare kennis beschikt het pand uit te kunnen breiden middels optoppen of vierkante meters toe te voegen op het perceel zelf;
- Inschrijver zich verbindt aan een minimale kostprijs dekkende huurwaarde van circa. 65.000 excl. BTW per jaar.
- Inschrijver zich verbindt aan een minimale koopsom voor het kantoor van € 1.560.000,- k.k. prijspeil 1 januari 2025 op een nader overeen te komen datum van levering. (indexatie 4% per jaar)

Mocht een Inschrijver naar het oordeel van het IPP op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te kunnen voldoen of op een andere manier te kunnen organiseren, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze Inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

3.3 Het Visiedocument

De Selectiecommissie beoordeelt het door de Inschrijver opgestelde Visiedocument teneinde een rangschikking van de Inschrijvers op te stellen en daaruit maximaal twee Kandidaten te selecteren. Het Visiedocument zal worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- Organisatieprofiel
- Concept & programma
- Kwaliteit
- Duurzaamheid

- Vergroening

Het IPP verzoekt bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren, waarbij het aan te leveren materiaal niet meer mag beslaan dan per criterium staat aangegeven en zoals hierna verder is toegelicht. Indien er meer A4 pagina's worden ingediend dan het genoemde maximum, worden alleen de eerste pagina's tot aan het gestelde maximum beoordeeld. De overige pagina's (en ander materiaal waar niet om is gevraagd) worden niet in de beoordeling meegenomen.

3.3.1 Organisatieprofiel

De Inschrijver dient toe te lichten dat hij het beheer, renovatie, uitbreiding en financiering van het project aan kan. Om dit te kunnen beoordelen, wordt de Inschrijver gevraagd in te gaan op de volgende onderwerpen:

a. Ervaring en rolverdeling

De Inschrijver dient aan te geven wat zijn bedrijfsomvang, bedrijfsdoelstelling en bedrijfsfilosofie (bijv. met betrekking tot kwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde, enzovoorts) behelst en de mate van kennis waarover hij beschikt of kan beschikken ten aanzien van vastgoedbeheer, renovatie, financiering en exploitatie van soortgelijke projecten. Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bovenstaande voor alle deelnemers aangegeven te worden. Daarnaast moet worden beschreven welke samenwerking en rolverdeling de samenwerkende inschrijvers voor ogen staat.

b. Referentieprojecten

Het IPP verzoekt de Inschrijver om maximaal twee referentieprojecten te laten zien. Mocht de inschrijving bestaan uit een combinatie dan dient maximaal één referentie per partij te worden verstrekt.

Van alle referentieprojecten wordt de volgende informatie gevraagd:

- Naam, adres, plaats en land;
- De werkelijke inbreng van de betreffende partij;
- De invulling van het vastgoedobject;
- Methode van exploitatie;
- Kenmerken van het project; waaronder een opsomming van functies en de daarbij behorende oppervlakte.

Het IPP let bij de beoordeling van de referentieprojecten op de volgende aspecten:

- De mate waarin de opgegeven referentieprojecten vergelijkbaar zijn;;
- De mate waarin de referentieprojecten een meerwaarde opleveren voor (niet alleen de nabije) omgeving;
- De mate van duurzaamheid.

c. Risicoanalyse

Het IPP vraagt de Inschrijver om de vijf belangrijkste risico's die hij ziet voor het beheer van het vastgoedobject, het traject om te komen tot een A++ label en de toevoeging van vierkante meters te benoemen, en de beheersmaatregelen te noemen die hij zal treffen om deze risico's te beheersen. Aan de meest gedegen analyse en overtuigende maatregelen wordt het hoogste puntenaantal toegekend.

Het IPP verzoekt inschrijvers om dit onderdeel van het Visiedocument te beperken tot maximaal zes A4-pagina's, waarvan maximaal 1 A4 per referentie.

3.3.2 Concept & programma

De Inschrijver wordt gevraagd beknopt zijn visie weer te geven voor de invulling van de ambities zoals verwoord in de Gunningsleidraad. Uit de visie moet blijken op welke wijze het gebouwconcept meer is dan de som der delen en het beoogde programma meerwaarde heeft voor de Plaspoelpolder en de gemeente Rijswijk. Daarbij dient specifiek per functie aangegeven te worden wat de kernwaarden zijn en waarin deze bijdragen aan het gebouw en haar omgeving. Besteed hierbij in ieder geval aandacht aan volgende onderwerpen:

a. Maakindustrie

Het IPP vraagt uw visie op het maakindustrieconcept dat qua gebruik en uitstraling toegevoegde waarde heeft op deze locatie. Innovatieve concepten waarbij ruimte is voor meerdere huurders/gebruikers worden hoog gewaardeerd. Denk hierbij aan flexibele (gedeelde) units voor bijvoorbeeld zelfstandig ondernemers en startups.

b. Gebiedondersteunende voorzieningen

Gevraagd wordt te beschrijven welke voorzieningen u beoogt en waar deze gepositioneerd worden. De functionele invulling en uitstraling van de plint van het gebouw is van groot belang voor de meerwaarde in relatie tot de omgeving. Detailhandel is hierin uitgesloten en horeca dient ondergeschikt te zijn aan het pand en niet meer te bedragen dan 250 vierkante meter.

c. Kleinschalige bedrijvigheid op de verdiepingen

Innovatieve concepten met flexibele kleinere eenheden waarbij ruimte is voor grote of meerdere huurders/gebruikers worden hoog gewaardeerd. Denk hierbij aan flexibele werkplekken voor bijvoorbeeld zelfstandig ondernemers en startups. Een dynamische werkomgeving waar de ontmoetingsfunctie een zeer belangrijke rol speelt wordt hoog gewaardeerd.

d. Parkeren

Gevraagd wordt uw visie te geven op de parkeeropgave in relatie tot uw programmatische visie. Daarbij dient aangegeven te worden hoe invulling gegeven wordt aan zowel het autoparkeren als het fietsparkeren. Het beperken van autogebruik wordt hoog gewaardeerd, echter dient wel realistisch te zijn. Ook een beschrijving van de wijze waarop de openbare parkeerplaatsen voor bezoekers aangeboden en geëxploiteerd worden moet onderdeel zijn van de visie. De parkeernormen van de gemeente Rijswijk zijn van toepassing.

Per functie dient de omvang m2 BVO/VVO ervan (indicatief) inzichtelijk te worden gemaakt in een programmatabel. Het maximaal aantal pagina's voor dit onderdeel bedraagt zes pagina's van A4-formaat.

3.3.3 Kwaliteit

Met kwaliteit wordt de toekomstige architectonische vormgeving van het vastgoedobject alsmede de verwevenheid hiervan met het programma bedoeld. Het IPP vraagt de Inschrijver beknopt zijn visie uiteen te zetten op deze aspecten.

De Inschrijver dient te beschrijven in welke zin zijn toekomstige architectonische visie straks bijdraagt aan de opzet van het gebied. De Inschrijver dient door middel van een architectonische visie inzichtelijk te maken welke sfeer en welk beeld hij wil bewerkstelligen. Dit met betrekking tot de uitstraling van het gebouw, hoe de verwevenheid tussen programma en architectonisch beeld helder kan worden in vorm, functie en invulling en hoe het gebouw zich verhoudt tot de directe omgeving.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om bij de Selectie een volledig schetsontwerp aan te leveren., maar zich te beperken tot maximaal vijf A4-tjes, tekst, schetsen en eventueel referenties, om weer te geven welke ontwikkeling u voor ogen heeft. Ondersteunende referentiebeelden dienen ter illustratie.

3.3.4 Duurzaamheid

De Inschrijver wordt gevraagd om in maximaal twee A4-tjes, anticiperend op de Gunning waarin duurzaamheid terugkomt als selectiecriteria, zijn visie/ambitie op het gebied van duurzaamheid te beschrijven. In de Gunningsleidraad zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. Bij de beoordeling van dit onderdeel zal in het bijzonder gekeken worden naar de mate waarin een brede en onderscheidende invulling gegeven wordt aan dit selectiecriteria. Het IPP roept Inschrijvers op de diverse onderdelen binnen duurzaamheid een plek te geven, waarbij de Inschrijver wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan circulair bouwen, duurzame mobiliteit en innovatie. Bij de Gunning zal de kandidaten gevraagd worden hun visie te vertalen naar concrete ambities en maatregelen.

3.3.5 Vergroening

De Inschrijver wordt gevraagd om in maximaal twee A4-tjes, anticiperend op de Gunning waarin vergroening terugkomt als selectiecriteria, zijn visie/ambitie op het gebied van vergroening te beschrijven. In de Gunningsleidraad zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. Bij de beoordeling van dit onderdeel zal in het bijzonder gekeken worden naar de mate waarin een brede en onderscheidende invulling gegeven wordt aan dit selectiecriteria. Het IPP roept Inschrijvers op de diverse onderdelen binnen de vergroeningsopgave een plek te geven, waarbij de Inschrijver wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan groene gevels, daken en op het perceel zelf. Bij de Gunning wordt de Kandidaten gevraagd hun visie te vertalen naar concrete ambities en maatregelen.

3.4 De Selectiecommissie

De Selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen voor de Selectie en adviseert de directie van het IPP over de te selecteren Kandidaten. Selectie 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.

3.5 Beoordeling

De inschrijvingen van deze Selectie worden beoordeeld door de Selectiecommissie. Elk teamlid van de Selectiecommissie kent aan de beantwoording van de vijf criteria van iedere Inschrijver afzonderlijk een score in de vorm van een cijfer toe. In een plenaire sessie worden de individuele scores besproken. Op basis van de plenaire sessie wordt een definitieve score per criterium toegekend. De definitieve score bepaalt het percentage dat over de maximaal te behalen score wordt berekend.

Voor de scoretoekenning wordt gebruik gemaakt van een schaalverdeling van 0 tot 10 conform onderstaande waarderingstabel:

Cijfer	Waardering per onderdeel van de 5 onderdelen	% van maximaal te behalen score
10	Uitstekend, biedt veel meerwaarde	100
8	Goed, enkele punten meerwaarde	75
6	Voldoende, geen meerwaarde	50
4	Matig, enkele punten ontbreken	25
2	Onvoldoende, onvolledig	0

0	Zeer onvoldoende, slechte kwaliteit	0
---	-------------------------------------	---

In onderstaande tabel is de weging van de vijf criteria opgenomen.

Selectiecriteria	Percentage
1. Organisatieprofiel	10 %
2. Concept & Programma	30 %
3. Kwaliteit	25 %
4. Duurzaamheid	25 %
5. Vergroenen	10 %
Totaal van alle onderdelen	100 %

Het totaal aantal punten per inschrijving komt tot stand door de verkregen punten per selectiecriteria na weging op te tellen. Zo ontstaat er een ranglijst van Inschrijvers. De Inschrijver met het hoogste aantal punten wordt beoordeeld als de meest geschikte Inschrijver. Bij een gelijke eindscore van verschillende Inschrijvers geeft de score op het selectiecriteria "Concept & programma" de doorslag.

Indien één of meer van de vier geselecteerde Kandidaten besluiten niet deel te nemen aan de Gunning, behoudt het IPP zich het recht voor de hoogst gekwalificeerde afvaller(s) toe te laten tot de Gunning.

4. Gunning

Om aan de Gunning deel te nemen dient u geselecteerd te zijn bij de Selectie. Maximaal twee Kandidaten worden uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunning. De Gunning heeft als doel die Kandidaat te selecteren die het project mag gaan ontwikkelen en realiseren. In de 'Gunningsleidraad huur – koop Polakweg 8' is de uitvraag aan Kandidaten, de selectiecriteria en scorematrix nader uitgewerkt. Bij de uitnodiging voor de Gunning ontvangen de Kandidaten onder meer de genoemde definitieve gunningsleidraad en het Model Huur - Koopovereenkomst. Bij deze Selectie is de gunningsleidraad als bijlage 2 gevoegd.

4.1 Gunningscriteria

In de Gunning zal geselecteerd worden op de uitwerking van de bij de Selectie ingediende visie. Hieronder worden kort en niet volledig de selectiecriteria beschreven. Een volledige beschrijving van de selectiecriteria zal worden opgenomen in de 'Brochure Gunning – Polakweg 8'.

4.1.1 *Kwaliteit (Stedenbouw, architectuur en programma)*

Het IPP roept de kandidaten op de ambities voor een innovatief, groen, creatief en uitdagend gebouw concreet en kwantitatief te maken en zicht te geven op de haalbaarheid van de gestelde ambities. De kandidaten wordt gevraagd het eindbeeld van het gebouw nader uit te werken. Denk daarbij ook aan het gevraagde uitnodigende karakter van de plinten, het toevoegen van vierkante meters bedrijvigheid en de positieve uitstraling naar de omgeving.

4.1.2 *Duurzaamheid*

Het IPP roept de kandidaten op de ambities concreet en zo mogelijk kwantitatief te maken. Denk aan het behalen van een bepaalde GPR-gebouw, EPC, (BREEAM) certificering, reductie in hittestress, het percentage hergebruik van materialen ed. en daarbij aan te geven hoe de ambitie vertaald wordt in concrete maatregelen om daarmee ook zicht te geven op de haalbaarheid van de gestelde ambities.

4.1.3 *Exploitatie*

In dit document heeft IPP kenbaar gemaakt dat er een kostprijs dekkende huur wordt gevraagd ad. € 65.000,- excl. btw per jaar (op basis van huurovereenkomst conform het ROZ model kantoorruimte 2015) voor de duur van 10 jaar met als bindende voorwaarde dat er een door het IPP goedgekeurde renovatieplan moet worden overlegd. Het renovatieplan moet aantonen dat de Inschrijver binnen 10 jaar komt tot een gerenoveerd kantoorpand met label A++ en overeengekomen ambities. Het IPP streeft na de periode van 10 jaar naar een minimale koopsom voor het kantoor van € 2.309.181,08 k.k. (€ 1.560.000,- k.k. prijspeil 1 januari 2025 met een index van 4%) waarbij de doelen zoals omschreven op de onderdelen kwaliteit, betaalbaarheid voor de huurder, concept, duurzaamheid en vergroening voorop staan. Naast voornoemde de ambities wordt er gestreefd naar een maximale verkoopwaarde binnen de gestelde randvoorwaarden. Mocht de Inschrijver het kantoorgebouw eerder in eigendom willen verwerven is dit tegen voorwaarden mogelijk.

4.1.4 *Proces en risico*

Inschrijvers dienen in een plan van aanpak aan te geven hoe zij omgaan met procesmatige aspecten van de opgave en de bijbehorende risico's. Onderwerpen zoals planning, communicatie en de visie op risicobeperking maken hier onderdeel van uit.

4.2 Beoordeling Gunning

De punten die de Kandidaat krijgt voor de verschillende onderdelen worden bij elkaar opgeteld. De systematiek voor het toekennen van de punten binnen eventuele subcriteria wordt nog nader

uitgewerkt. Bij een gelijke eindscore van verschillende Kandidaten geeft de score op het criterium Kwaliteit de doorslag.

4.3 Huur - Koopovereenkomst

Een Huur - Koopovereenkomst maakt deel uit van de documenten van de Gunningronde. De Huur en Koopovereenkomst komt van rechtswege tot stand tussen het IPP en de definitief geselecteerde partij op het moment dat de besluitvorming tot Gunning plaatsvindt. In de Huur en Koopovereenkomst worden onder andere de rechten en plichten tot renovatie en beheer van de Polakweg 8 vastgelegd.

Ter meerdere zekerheid tot nakoming van de Huur en Koopovereenkomst is de geselecteerde partij bij het tot stand komen van de Koopovereenkomst een waarborgsom verschuldigd. De hoogte van de waarborgsom bedraagt € 35.000,--. De waarborgsom wordt verrekend met de koopsom, maar vervalt aan het IPP als de levering van het vastgoed buiten toedoen van het IPP niet tot stand komt. Op de Huur en koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoop Voorwaarden van het IPP van toepassing welke zijn opgenomen als bijlage de gunningsleidraad (bijlage 2).

5. Voorwaarden en uitgangspunten

5.1 Screening integriteit

In het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) selectie en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de Koopovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De Koopovereenkomst valt onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving voor de Gunning (2^e ronde) dient elke Inschrijver naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. Het IPP wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde inschrijvers. Het ingevulde Bibob formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor het IPP om extra vragen te stellen.

In de Koopovereenkomst wordt tevens een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties, waaronder opschorting en ontbinding van de Koopovereenkomst, aan te verbinden.

5.2 Screening financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure.

Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan het IPP Inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door het IPP te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is het IPP te allen tijde bevoegd een Inschrijver (alsnog) uit te sluiten of aanvullende voorwaarden te stellen.

5.3 Bezwaar

Indien een Inschrijver beroep wenst aan te tekenen tegen het (voorlopige) selectiebesluit van de directie van het IPP, de wijze waarop het IPP in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Den Haag.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een Inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens het IPP ter zake de selectieprocedure en/ of de uitslag van de selectie. In dat geval is de selectie definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de Inschrijver tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen het IPP, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het beroep afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het beroep gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal het IPP handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat het IPP een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere Inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een Inschrijver kan worden geselecteerd.

5.4 Voorwaarden en uitgangspunten aangaande de tender

- a) Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW niet van toepassing. Alhoewel het geen aanbestedingsprocedure betreft, wordt er wel gebruik gemaakt van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument als zijnde een "Inschrijfformulier" (bijlage 1).
- b) De Selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de Inschrijver opgegeven referentie.
- c) Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan het IPP tot ontwikkeling en realisatie van het project. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de Inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de Inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van het project.
- d) Het is de Inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken Inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere Inschrijver(s).
- e) Het is Inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door het IPP bekend is gemaakt.
- f) De Inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na Gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g) De Inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het IPP. Het IPP kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h) Indien een Inschrijver van mening is dat onderhavige selectieleidraad, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de Inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen, uitsluitend via Tendersnet, tot 30 mei 2025. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de Inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectieleidraad en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de Inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal het IPP beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tendersnet.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende Inschrijvers.
- i) Om iedere Inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door het IPP, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers verstrekken in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
- j) Het IPP is niet verplicht te gunnen. Het IPP behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is het IPP vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/koper te werven. In geval het IPP niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is het IPP nimmer schadeplichtig.
- k) De rechtsverhouding die als gevolg van de Gunning en de totstandkoming van de Koopovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de Koopovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- l) Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie op welke manier dan ook te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van het IPP.

- m) Bij overtreding van bepaling sub c), g) en i) wordt de Inschrijver, en indien de Inschrijver een combinaties is, de combinatie direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- n) Bij overtreding van bepaling sub d) en e) kan het IPP aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij het IPP zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door het IPP geleden schade.
- o) Een natuurlijke persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige inschrijver dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen Selectie of minimale eisen Gunning. De betreffende Inschrijver wordt dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender, als enige Inschrijver én als participant in een combinatie.
- p) De geselecteerde Inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde Inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen Inschrijvers.

6. Bijlagen

- 1) Inschrijfformulier
- 2) 'Gunningsleidraad Huur – Koop Polakweg 8'
- 3) Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 met een doorkijk naar 2040 d.d. 7 februari 2017
https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/toekomstvisie_plaspoelpolder_def_o.pdf
- 4) Addendum Toekomstvisie Plaspoelpolder d.d. 24 september 2019
https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/concept_addendum_090719_o.pdf
- 5) Rijswijkse strategie op toekomstbestendige werklocatie
- 6) Investeringsagenda IPP Haaglanden februari 2023
- 7) Tekeningen Polakweg 8
- 8) Bodemrapportage
- 9) Asbestinventarisatie