

*door 's-Gravenhage en Rijswijk gevormd
rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam,
als bedoeld in artikel 2 van de Wet
gemeenschappelijke regelingen*

Selectieleidraad Tenderprocedure

Project: Kavel 100 Sylvain Poonsstraat te Den Haag
Opdrachtgever: IPP Haaglanden
Datum: 18 april 2025



Datum
18 april 2025

Opdrachtnaam
Koop Kavel 100 Sylvain
Poonsstraat
Opdrachtgever
IPP Haaglanden
Opdrachtnummer
2025002

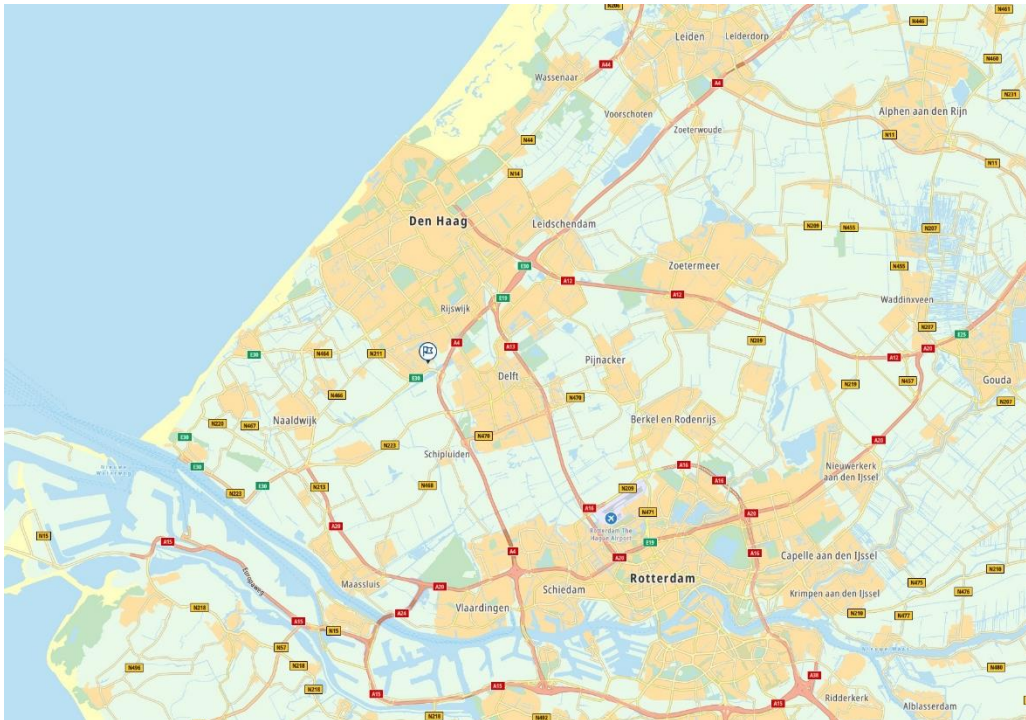
Status
Definitief

Inhoud

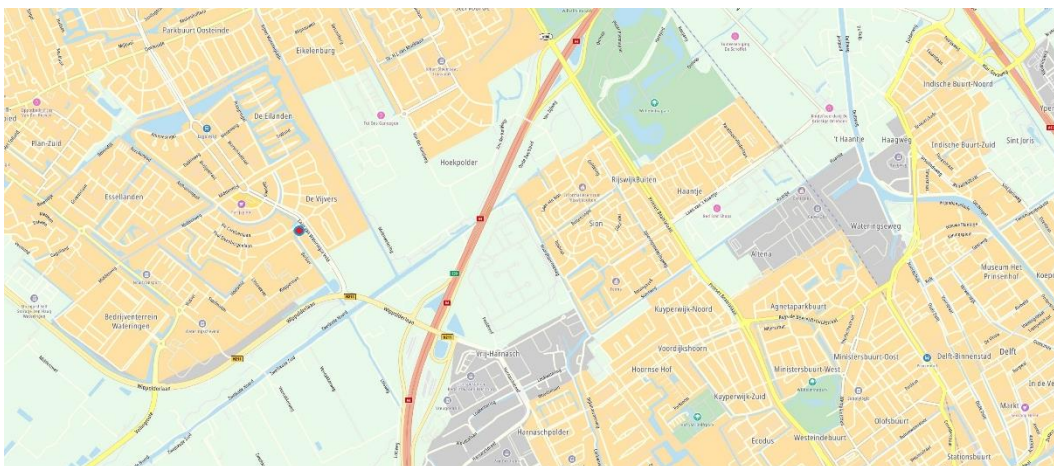
1	Inleiding	3
1.1	Projectomschrijving.....	5
1.2	Selectiewijze en benamingen.....	5
2	Beschrijving van de tender	7
2.1	Selectie.....	7
2.1.1	Inschrijftermijn en inlichtingen.....	7
2.2	Gunning.....	8
2.3	Vergoeding.....	8
2.4	Communicatie.....	8
2.5	Planning	8
3	Selectie	9
3.1	In te dienen documenten.....	9
3.2	Aanmeldformulier	9
3.3	Het Visiedocument.....	10
3.3.1	Organisatieprofiel.....	10
3.3.2	Concept & programma.....	10
3.3.3	Kwaliteit.....	10
3.3.4	Duurzaamheid.....	11
3.3.5	Betaalbaarheid.....	11
3.4	De Selectiecommissie	11
3.5	Beoordeling	11
4	Gunning	13
4.1	Gunningscriteria	13
4.1.1	Concept en Programma.....	13
4.1.2	Kwaliteit (Stedenbouw, architectuur)	13
4.1.3	Duurzaamheid.....	13
4.1.4	Proces en risico	13
4.1.5	Betaalbaarheid.....	13
4.1.6	Prijs	13
4.2	Beoordeling Gunning	13
4.3	Overeenkomsten	14
5	Voorwaarden en uitgangspunten	15
5.1	Screening integriteit	15
5.2	Screening financieel en economische stabiliteit.....	15
5.3	Voorwaarden en uitgangspunten aangaande de tender	15
6	Bijlagen.....	17

1 Inleiding

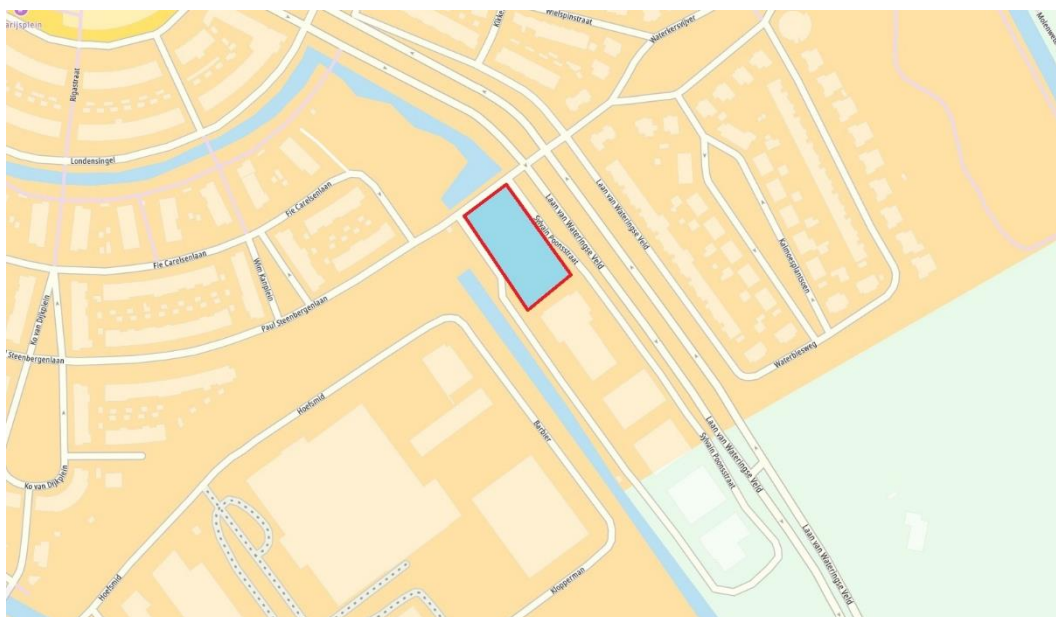
In Den Haag en de omliggende regio is behoefte aan bedrijfshuisvesting voor kleinere bedrijven. Daarom is de bestuurlijke wens door de gemeente Den Haag uitgesproken om een bedrijfsverzamelgebouw met enige kantoren toe te laten op de hoek van de Sylvain Poonstraat en de Paul Steenbergelaan in de wijk Wateringse Veld. Deze ontwikkeling sluit aan op het bedrijventerrein Wateringse Veld. Het bedrijventerrein Wateringse Veld in Den Haag is een uitstekend bereikbaar bedrijventerrein in het hart van de Randstad. Het plangebied ligt in het stadsdeel Escamp in de wijk Wateringse Veld. Afbeelding 1.1, 1.2 en 1.3 geven de ligging van de locatie weer.



Afbeelding 1.1



Afbeelding 1.2



Afbeelding 1.3

Het plangebied vormt één kavel bestaande uit een parkeerterrein en een weggedeelte op de hoek van de Sylvain Poonsstraat en de Paul Steenbergelaan. Het parkeerterrein heeft een openbaar karakter, maar is geen openbare ruimte. Het geldend bestemmingsplan laat inmiddels bedrijfshuisvesting toe.



Afbeelding 1.4

1.1 Projectomschrijving

Het IPP Haaglanden is eigenaar van deze locatie en heeft het voornemen om de grond te verkopen. Als eigenaar van de grond heeft IPP Haaglanden in dit project een regisserende rol. Het IPP Haaglanden zoekt voor de "Kavel 100", kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage, sectie AY, perceelnummer 5448 (gedeeltelijk), circa 1.852 m2 groot, een partij die voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van deze locatie uitvoert.



Afbeelding 1.5

Het IPP Haaglanden is voornemens een bouwplan te laten realiseren, dat voorziet in de bouw van een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw met diverse bedrijfsunits en kantoren op de bovenste etage van het pand, met bijbehorende voorzieningen.

De uiteindelijke opdracht omvat in elk geval de volgende elementen:

1. Onvoorwaardelijke koop en afname van de locatie in bouwrijpe staat;
2. Ontwerp van het vastgoed;
3. Realisatie van het vastgoed;
4. Verkoop of verhuur van het vastgoed.

Het indicatieve programma voor Kavel 100 is:

- Bedrijvigheid: 1.300 m2
- Kantoor: 450 m2

De randvoorwaarden voor het te realiseren bouwplan zijn opgenomen in de gunningsleidraad (bijlage 2), die als bijlage bij deze selectiebrochure is gevoegd.

1.2 Selectiewijze en benamingen

Het IPP Haaglanden 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 Gegadigde in aanmerking te komen voor selectie dient u in staat te zijn het te ontwikkelen programma te ontwerpen, realiseren en vervolgens te verkopen of verhuren. In deze selectieleidraad staat de aanmeldingsprocedure beschreven. Een partij die zich in Fase 1 - Selectie heeft aangemeld volgens de voorwaarden die in deze tender van toepassing zijn, zal worden aangeduid als "Gegadigde(n)".

Een Selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van het IPP Haaglanden en gemeente Den Haag (zie paragraaf 3.4 Selectiecommissie) zullen alle Aanmeldingen zorgvuldig beoordelen per selectie criterium (zie paragraaf 3.3 Het Visiedocument). De Selectiecommissie brengt advies uit aan de directie van het IPP Haaglanden. Op of omstreeks 16 juni 2025 ontvangen de Gegadigden bericht over de uitslag van de Selectie. Maximaal vier Gegadigden worden vervolgens geselecteerd om deel te nemen aan de volgende selectieronde, Fase 2 - Gunning.

Deze Gegadigden voor Fase 2 – Gunning worden uitgenodigd hun planvoorstel in te dienen, waarop uiteindelijk één Inschrijver wordt geselecteerd als beoogde contractpartij voor het IPP Haaglanden. Bij de Gunning door het IPP Haaglanden wordt deze Inschrijver van rechtswege contractpartij.

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

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 de 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 aanmelden en waarbij aanmeldbescheiden aan Gegadigden worden verstrekt. Gegadigden kunnen zich aanmelden door middel van het indienen van de aanmeldbescheiden, die/welke genoemd worden in paragraaf 3.1.

Om de aanmelding als geldige aanmelding 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 aangegeven contactpersoon een bevestiging van ontvangst van de aanmelding.

2.1.1 Inschrijftermijn en inlichtingen

Bij de start van de tender, op 18 april 2025, staan alle documenten op www.tenderned.nl. Aanmelden is mogelijk tot uiterlijk 30 mei 2025 om 12.00 uur. Op laatstgenoemde datum en tijdstip dient de aanmelding voor de tender door het IPP Haaglanden ontvangen te zijn. Aanmeldingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl

Het IPP Haaglanden stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk vanaf de start van de tender tot uiterlijk 9 mei 2025 om 12.00 uur, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 16 mei 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanmeldingen dienen uiterlijk 30 mei 2025 om 12:00 uur in bezit te zijn van het IPP Haaglanden. Aanmeldingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dienen 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 Gegadigde eenmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De Gegadigde 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 Haaglanden en de gemeente Den Haag (zie 3.4 Selectiecommissie) zal alle Aanmeldingen zorgvuldig per selectie criterium beoordelen. Vervolgens stelt de Selectiecommissie een advies op over de uitkomsten van de Selectie en de aanwijzing van de geselecteerde Gegadigden. De Selectiecommissie brengt advies uit aan de directie van het IPP Haaglanden. Op of omstreeks 16 juni 2025 ontvangen de Gegadigden bericht over de uitslag van de Selectie.

2.2 Gunning

Maximaal vier Gegadigden uit de Selectie worden uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunning. Deze vier Gegadigden ontvangen daarbij de 'Gunningsleidraad Koop Kavel 100 Sylvain Poonsstraat, 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 gunning procedure.

De start van de inschrijftermijn van de gunningprocedure is gepland op 17 juni 2025, de sluitingsdatum op 1 augustus 2025.

De Gegadigden kunnen de bekendmaking van de definitief geselecteerde Inschrijver voor het project omstreeks 15 september 2025 tegemoet zien. De definitieve gunning vindt plaats bij besluit van de directie van het IPP Haaglanden.

De directie van het IPP Haaglanden behoudt zich het recht voor om niet tot Selectie over te gaan. Van dit recht zal het IPP Haaglanden bijvoorbeeld gebruik maken indien het IPP Haaglanden constateert - zoals uitsluitend door het IPP Haaglanden wordt beoordeeld - dat geen enkele Inschrijving voldoet aan de gestelde criteria en/of verwachtingen.

Het besluit tot definitieve 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 Haaglanden, waarna toetsing volgt. Het niet tijdig of onvolledig indienen van het financieringsplan kan leiden tot herroepen van het besluit door het IPP Haaglanden.

2.3 Vergoeding

Voor het deelnemen aan de Selectie en Gunning ontvangen partijen 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 Haaglanden. In overleg met het IPP Haaglanden worden communicatiemomenten gedurende de Selectie en Gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd.

2.5 Planning

Het IPP Haaglanden 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 Haaglanden de Gegadigden hiervan op de hoogte.

Selectie

18-04-2025	Start Selectie
09-05-2025 om 12.00 uur	Deadline indienen vragen
16-05-2025	Verzenden vraag- en antwoorddocument
30-05-2025 om 12.00 uur	Sluiting aanmelding Selectie
02-06-2025 t/m 13-06-2025	Beoordeling
16-06-2025	Berichtgeving aan Gegadigden over uitslag Selectie

Gunning

17-06-2025	Start Gunning
01-07-2025 om 12.00 uur	Deadline indienen vragen
08-07-2025	Versturen vraag- en antwoorddocument
01-08-2025 om 12.00 uur	Sluitingsdatum Inschrijving Gunning
04-08-2025 t/m 02-09-2025	Beoordeling
Bouwwakantie	
01-09-2025 en 02-09-2025	Presentaties door Inschrijvers
15-09-2025	Bekendmaking van de uitslag van de Gunning onder voorbehoud goedkeuring bestuur en stand still periode
14-11-2025	Ondertekening reserveringsovereenkomst na goedkeuring

3 Selectie

Doel van de Selectie is het selecteren van maximaal vier Gegadigden die doorgaan naar fase 2 Gunning. Hieronder wordt beschreven waaraan de Gegadigden 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 ontvankelijke Aanmelding dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Aanmeldformulier Selectie (Bijlage 1) te worden ingediend. Bovendien dient door iedere Gegadigde een visiedocument te worden aangeleverd. Een Gegadigde die geen ontvankelijke Aanmelding heeft gedaan wordt uitgesloten van deelname aan de Selectieprocedure.

3.2 Aanmeldformulier

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

Met het invullen en ondertekenen van het Aanmeldformulier Selectie verklaart en bevestigt de Gegadigde dat:

- Gegadigde naar eer en geweten de in te zenden stukken heeft ingevuld/opgesteld;
- Er geen van de uitsluitingscriteria op Gegadigde (en op de partijen die door Gegadigde bij de ontwikkeling en realisatie van het Project betrokken worden) van toepassing zijn;
- Gegadigde het plan (waaronder het concept en programma) zal realiseren zoals verwoord in zijn ingediende visie en passend binnen de opgave;
- Gegadigde over voldoende kennis, ervaring, en (financiële) draagkracht beschikt om de koop uit te voeren;
- Gegadigde over voldoende aantoonbare kennis beschikt om de units van het bedrijfsverzamelgebouw te verkopen en/of te verhuren;
- Gegadigde over voldoende bouwkundige kennis beschikt om het bedrijfsverzamelgebouw binnen de door Gegadigde afgegeven planning te realiseren;
- Gegadigde zich verbindt aan een minimale koopsom voor de grond van € 875.000 exclusief omzetbelasting (btw) prijspeil 1 april 2025 met een indexatie op basis van CPI, maandelijks te indexeren naar en definitief vast te stellen op een nader overeen te komen datum van levering.
- Gegadigde 2 referentieprojecten overlegt die vergelijkbaar zijn met het te realiseren project op Kavel 100. 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 en concept van het bedrijfsverzamelgebouw;
- Kenmerken van het project; waaronder een opsomming van functies en de daarbij behorende oppervlakte.

Mocht een Gegadigde naar het oordeel van het IPP Haaglanden op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te kunnen voldoen of op een andere manier te kunnen organiseren, bijvoorbeeld door aan zijn Aanmelding voorwaarden te verbinden, zal deze Gegadigde 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 Gegadigden op te stellen en daaruit maximaal vier Gegadigden te selecteren. Het Visiedocument zal worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- Organisatieprofiel
 - Aantoonbare ervaring
 - Referentieprojecten
- Concept & programma
- Kwaliteit
- Duurzaamheid
- Betaalbaarheid

Het IPP Haaglanden 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 Gegadigde dient toe te lichten dat hij in staat is het te ontwikkelen programma te ontwerpen, realiseren en verkopen of verhuren. Om dit te kunnen beoordelen, wordt de Gegadigde gevraagd in te gaan op de volgende onderwerpen:

Ervaring en rolverdeling

De Gegadigde 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 de uitwerking en realisatie 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 partijen voor ogen staat. Het maximaal aantal A4 pagina's voor dit onderdeel bedraagt twee.

3.3.2 *Concept & programma*

De Gegadigde wordt gevraagd beknopt zijn visie weer te geven voor de invulling van het concept en programma zoals verwoord in de gunningsleidraad. Uit de visie moet blijken op welke wijze het concept aansluit bij de gestelde ambities. In de Gunningsleidraad zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. Het maximaal aantal A4 pagina's voor dit onderdeel bedraagt twee.

3.3.3 *Kwaliteit*

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

De Gegadigde dient door middel van een stedenbouwkundige en 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 het maximaal aantal A4 pagina's tekst, schetsen en eventueel referenties voor dit onderdeel van vier, om weer te geven welke ontwikkeling u voor ogen heeft. Ondersteunende referentiebeelden dienen ter illustratie.

3.3.4 Duurzaamheid

De Gegadigde wordt gevraagd om anticiperend op de Gunning waarin duurzaamheid terugkomt als gunningscriterium, 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 selectiecriterium. Het maximaal aantal A4 pagina's voor dit onderdeel bedraagt twee.

Het IPP Haaglanden roept Gegadigden op de diverse onderdelen binnen duurzaamheid een plek te geven, waarbij de Gegadigde wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan circulair bouwen, vergroening (gevels, daken en kavel), duurzame mobiliteit en innovatie. Bij de Gunning zal de Inschrijvers gevraagd worden hun visie te vertalen naar concrete ambities en maatregelen.

3.3.5 Betaalbaarheid

Onderdeel van de visie is een omschrijving van de betaalbaarheid van dit concept. Eén van de doelstellingen van het IPP Haaglanden is om binnen haar werkgebied bij te dragen aan een veilig, aantrekkelijk, gezond en duurzaam vestigingsklimaat en betaalbare bedrijfshuisvesting te realiseren ter bevordering van brede werkgelegenheid. Het maximaal aantal A4 pagina's voor dit onderdeel bedraagt één.

3.4 De Selectiecommissie

De Selectiecommissie beoordeelt de Aanmeldingen voor de Selectie en adviseert de directie van het IPP Haaglanden over de te selecteren Gegadigden. Selectie vindt plaats bij besluit van de directie van het IPP Haaglanden.

De Selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers van het IPP Haaglanden en de gemeente Den Haag. 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 Gegadigde of Gegadigden op te vragen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

3.5 Beoordeling

De Aanmeldingen van deze Selectie worden beoordeeld door de Selectiecommissie. Elk teamlid van de Selectiecommissie kent aan de beantwoording van de vijf criteria van iedere Gegadigde 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:

Waardering per onderdeel van de 5 onderdelen	% van maximaal te behalen score
Uitstekend	100
Goed	75
Voldoende	50
Matig	25
Slecht/niet beoordeeld	0

Uitstekend (100% van de maximaal te behalen punten)

De gegeven informatie is solide onderbouwd en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen. De wijze van invulling bevat twee of meer elementen die innoverend en/of van toegevoegde (meer)waarde zijn en/of toont (een meer) hoogwaardige kwaliteit van dienstverlening.

Goed (75% van de maximaal te behalen punten)

De gegeven informatie is solide onderbouwd en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen. De wijze van invulling bevat één element die innoverend is en/of van toegevoegde (meer)waarde is en/of toont (een meer) hoogwaardige kwaliteit van dienstverlening.

Voldoende (50% van de maximaal te behalen punten)

Inschrijver geeft op alle gevraagde onderdelen een antwoord met een beschrijving, welke in overeenstemming is met de verwachtingen. De beantwoording is compleet, het is een helder verhaal. Er is geen onderscheidend vermogen aanwezig, er is géén sprake van meerwaarde voor Opdrachtgever.

Matig (25% van de maximaal te behalen)

Inschrijver geeft niet op alle onderdelen een antwoord met een voldoende beschrijving, welke in voldoende mate in overeenstemming is met de verwachtingen. De beantwoording is matig of niet overtuigend beschreven. Er is geen onderscheidend vermogen aanwezig, er is géén sprake van meerwaarde voor Opdrachtgever.

Slecht/niet beoordeeld (een knock-out)

De informatie ontbreekt of de gegeven informatie is verre van compleet en voldoet in het geheel niet aan de verwachtingen.

Negatieve/kritische punten kunnen punten van meerwaarde wegstrepen/compenseren.

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

Selectie criterium	Punten
1. Organisatieprofiel	15
2. Concept & Programma	25
3. Kwaliteit	20
4. Duurzaamheid	20
5. Betaalbaarheid	20
Totaal van alle onderdelen	100

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

Indien één of meer van de vier geselecteerde Gegadigden besluiten niet deel te nemen aan de definitieve selectie, behoudt het IPP Haaglanden 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 vier Gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunning. De Gunning heeft als doel die Inschrijver te selecteren die het project mag gaan ontwikkelen en realiseren. In de 'Gunningsleidraad Koop Kavel 100 Sylvain Poonsstraat' is de uitvraag aan Gegadigden, de selectiecriteria en scorematrix nader uitgewerkt. Bij de uitnodiging voor de Gunning ontvangen de geselecteerde Gegadigden onder meer de genoemde definitieve gunningsleidraad en de Model 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 gunningscriteria beschreven. Een volledige beschrijving van de gunningscriteria is opgenomen in de 'Gunningsleidraad Koop Kavel 100 Sylvain Poonsstraat'.

4.1.1 Concept en Programma

Inschrijvers worden gevraagd beknopt zijn visie weer te geven voor de invulling van het concept en programma zoals verwoord in de gunningsleidraad. Uit de visie moet blijken op welke wijze het concept aansluit bij de gestelde ambities.

4.1.2 Kwaliteit (Stedenbouw, architectuur)

Het IPP Haaglanden roept de Inschrijvers 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 Inschrijvers 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.

4.1.3 Duurzaamheid

Het IPP Haaglanden roept de Inschrijvers 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.

4.1.4 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 Haaglanden dient de inschrijver een 'plan van aanpak – proces en risico' in te dienen bij de inschrijving voor deze tender.

4.1.5 Betaalbaarheid

Onderdeel van de visie is een omschrijving van de betaalbaarheid van dit concept. In de Gunningsleidraad zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. Het maximaal aantal A4 pagina's voor dit onderdeel bedraagt één.

4.1.6 Prijs

De minimale koopsom voor de kavel is € 875.000 exclusief omzetbelasting (btw) prijspeil 1 april 2025 met een indexatie op basis van CPI, maandelijks te indexeren naar en definitief vast te stellen op een nader overeen te komen datum van levering. De doelen zoals omschreven op de onderdelen concept en programma, kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid staan voorop. Naast voornoemde ambities wordt er gestreefd naar een maximale verkoopwaarde binnen de gestelde randvoorwaarden.

4.2 Beoordeling Gunning

De punten die de Inschrijvers krijgen voor de verschillende onderdelen worden bij elkaar opgeteld. De systematiek voor het toekennen van de punten binnen eventuele subcriteria zijn nader uitgewerkt in de Gunningsleidraad. Bij een gelijke eindscore van verschillende Inschrijvers geeft de score op het criterium Concept & programma de doorslag.

4.3 Overeenkomsten

Een Reserveringsovereenkomst maakt deel uit van de documenten van de Gunning. De Reserveringsovereenkomst komt van rechtswege tot stand tussen het IPP Haaglanden en de definitief geselecteerde Inschrijver op het moment dat de besluitvorming tot Gunning plaatsvindt.

Bij reservering van de bouwkavel zal door de winnende Inschrijver en het IPP Haaglanden een reserveringsovereenkomst worden aangegaan voor de duur van 6 maanden. Binnen die 6 maanden dient de winnende Inschrijver een ontvangelijke aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend bij de gemeente Den Haag. Deze indiening is een voorwaarde voor het aangaan van de Koopovereenkomst. De levering van de grond zal uiteindelijk geschieden nadat er door de koper een onherroepelijke omgevingsvergunning op het bouwplan is verkregen. De modelovereenkomsten t.b.v. de reservering en de koop zijn als bijlage toegevoegd aan deze selectieleidraad.

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 Tenderprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) Gunning 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 (fase 2) dient elke Inschrijver naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. Het IPP Haaglanden wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor het IPP Haaglanden 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 Gunning. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan het IPP Haaglanden Inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door het IPP Haaglanden te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is het IPP Haaglanden te allen tijde bevoegd een Inschrijver (alsnog) uit te sluiten of aanvullende voorwaarden te stellen.

5.3 Voorwaarden en uitgangspunten aangaande de tender

- a) Onderhavige Tenderprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de Aanbestedingswet niet van toepassing. Alhoewel het geen aanbestedingsprocedure betreft, wordt er wel gebruik gemaakt van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument als zijnde een "Aanmeldformulier" (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 Tenderprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan het IPP Haaglanden 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 Gegadigde en/of Inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze Tenderprocedure betrokken Gegadigden en/of Inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere Inschrijver(s).
- e) Het is Gegadigden en/of Inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de Tenderprocedure door het IPP Haaglanden bekend is gemaakt.
- f) De Gegadigde en/of 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 Tenderprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het IPP Haaglanden. Het IPP Haaglanden kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h) Indien een Gegadigde en/of Inschrijver van mening is dat onderhavige selectieleidraad, of andere in het kader van deze Tenderprocedure verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de Inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen, uitsluitend via Tenderned, tot 9 mei 2025 om 12.00 uur. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de Inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectieleidraad en andere in het kader van deze Tenderprocedure 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 Haaglanden beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende Inschrijvers.

- i) Om iedere Gegadigden en/of Inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door het IPP Haaglanden, afgezien van de in deze selectieleidraad opgenomen schriftelijke vragenronden, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Gegadigde en/of Inschrijvers verstrekken in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de Gunning.
- j) Het IPP Haaglanden is niet verplicht te gunnen. Het IPP Haaglanden behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een Gunning te onthouden en kan deze Tenderprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de Tenderprocedure te vervallen en is het IPP Haaglanden vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/koper te werven. In geval het IPP Haaglanden niet tot Gunning overgaat of de Tender voortijdig beëindigt, is het IPP Haaglanden 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 selectieleidraad inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Aanmeldformulier 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 Haaglanden.
- m) Bij overtreding van bepaling sub c), g) en i) wordt de Gegadigde en/of Inschrijver, en indien de Gegadigde en/of 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 Haaglanden aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij het IPP Haaglanden 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 Haaglanden geleden schade.
- o) Een natuurlijke persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze Tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen van de Selectie of minimale eisen van de Gunning. De betreffende Gegadigde wordt dan volledig uitgesloten van deelname aan de Tender, als enige Gegadigde én als participant in een combinatie.
- p) De geselecteerde Gegadigde dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Aanmeldformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde Gegadigde ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen Gegadigden.

6 Bijlagen

1. Aanmeldformulier Selectie
2. Gunningsleidraad Koop Kavel 100 Sylvain Poonsstraat Den Haag
3. Tekening Kavel 100 Sylvain Poonsstraat
4. Concept Reserveringsovereenkomst
5. Concept Koopovereenkomst
6. Stedenbouwkundig model Kavel 100 Den Haag (1 september 2020)
7. Beeldkwaliteitsplan Kavel 100 Den Haag (22-12-2020)