

Verkoopleidraad

Project: Verkoop bouwrijpe bedrijfsgrond kavel H7-4A te
RijswijkBuiten
Opdrachtgever: Gemeente Rijswijk
Datum: 3 mei 2022

1 Verkopende partij

1.1 Korte beschrijving van de verkopende partij

In 2013 is de eerste paal geslagen en gestart met de ontwikkeling van RijswijkBuiten, een duurzame wijk gelegen tussen het centrum van Rijswijk en Delft. In dit voormalig glastuinbouwgebied worden tot 2026 ruim 3500 nieuwe duurzame woningen gerealiseerd en ca. 6 hectare aan bedrijventerrein, verdeeld over de deelgebieden Sion, Parkrijk en Pasgeld.

De gemeente Rijswijk ontwikkelt deze moderne en duurzame nieuwbouwwijk die voorbereid is op de toekomst. Alle woningen, bedrijven en het openbaar gebied in RijswijkBuiten zijn duurzaam en gebouwd met aandacht voor thema's als groen, water en het klimaat. Zo is de wijk gasloos, worden woningen en bedrijven verwarmd door een energiezuinige warmtepomp en wordt elektriciteit opgewekt door zonnepanelen.

2 Inleiding

Deze verkoopleidraad is opgesteld vanwege het voornemen van de gemeente Rijswijk tot verkoop van kavel H7-4A nabij Laan van 't Haantje te Rijswijk (hierna te noemen: "locatie"). Het doel van deze verkoop is om een partij te vinden die deze locatie koopt en voor eigen rekening en risico ontwikkelt.

In deze verkoopleidraad wordt de verkoopprocedure beschreven.

2.1 Aanleiding

Bedrijventerrein RijswijkBuiten – deelgebied H7 ligt in Rijswijk, nabij de Laan van 't Haantje, welke via de Beatrixlaan wordt ontsloten op de A4. Het is een jong bedrijventerrein met de focus op de regio Haaglanden. Bedrijventerrein RijswijkBuiten is onderverdeeld in de deelgebieden H7, H8 en H9 en is in totaal ca. 6 hectare groot. Het bedrijventerrein biedt bestaande en nieuwe bedrijven uit de regio uitstekende vestigingsmogelijkheden. Er zijn grote en kleine kavels in milieucategorie 2 en 3.1 voor diverse soorten bedrijven.

2.2 Uitgangspunten verkoopprocedure

De gemeente Rijswijk heeft ervoor gekozen om deze locatie middels een openbare procedure te verkopen. De inschrijving worden beoordeeld op "Algemeen en Economie", "Kwaliteit", "Duurzaamheid" en "Prijs", dit is verder uitgewerkt in deze verkoopleidraad, die openbaar is. De gemeente Rijswijk beoordeelt de inschrijvingen en selecteert een winnaar op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.

2.3 Doel en status verkoopleidraad

In voorliggende verkoopleidraad wordt de locatie omschreven en worden de belangrijkste eisen en wensen voor uitgifte toegelicht.

2.4 Beschikbare informatie

Deze verkoopleidraad geeft algemene informatie over de kavel en de voorwaarden voor inschrijving en verkoop. Hieronder is een overzicht opgenomen van de bijlagen die samen met de verkoopleidraad worden verstrekt. Op basis van deze informatie kunnen

partijen zich een goed beeld vormen van de mogelijkheden die voor ontwikkeling wordt geboden en kunnen zij inschatten welke potentie de locatie heeft voor hun bedrijf.

Beschikbare bijlagen:

In te dienen documenten bij inschrijving:

Bijlage 1 Vragenlijst

Inhoudelijke bijlage met betrekking tot de verkoop:

Bijlage 2 Model reserveringsovereenkomst;

Bijlage 3 Model koopovereenkomst;

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan kavel H7 – Parkrijk Rijswijk d.d. 1 oktober 2019;

Bijlage 5 Uitgiftetekening.

De voornoemde overeenkomsten zijn modellen; locatie-gebonden wijzigingen (op ondergeschikte punten) zijn mogelijk.

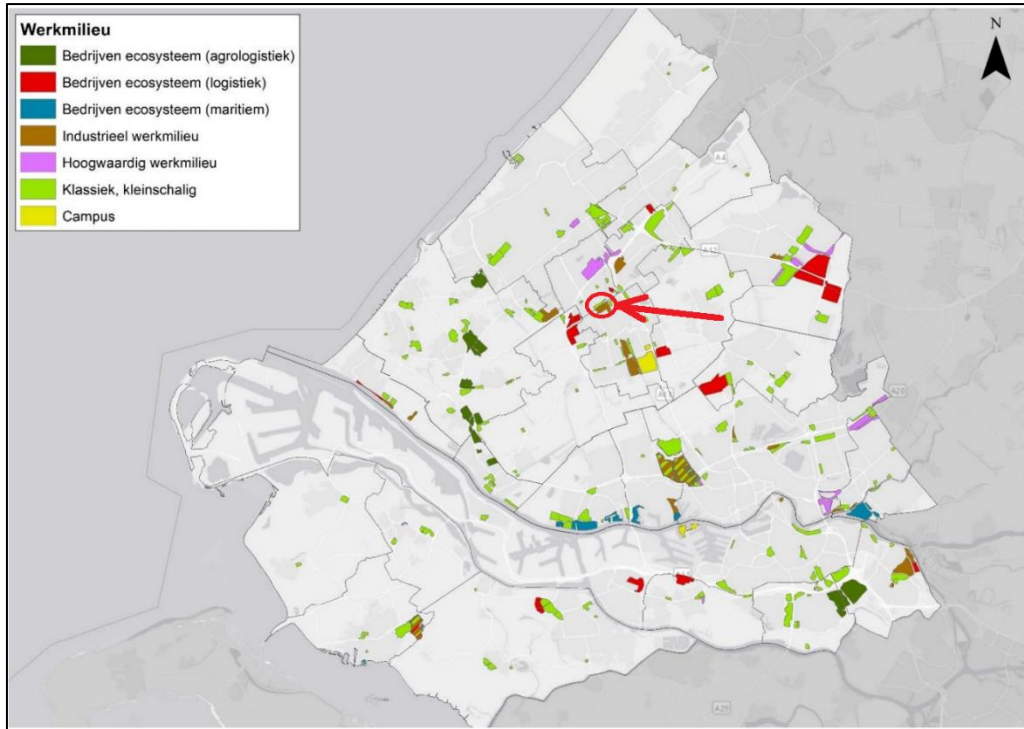
3 Omschrijving te verkopen kavel

3.1 Ligging en directe omgeving

Bedrijventerrein RijswijkBuiten is onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, die in de zuidwestelijke vleugel van de Randstad ligt. Het Business Park ligt nabij de A4, die het gebied verbindt met Schiphol (en Amsterdam) en met de haven van Rotterdam (en Antwerpen). Ook ligt het gebied in de directe nabijheid van Rotterdam The Hague-Airport (via de A13). De A12 is gelegen op heel korte afstand van het gebied en zorgt voor de verbinding met Utrecht. Ook het Westland, de grootste Greenport van Nederland, ligt nabij. Afbeelding 3.1.1. en 3.1.2. geven de ligging in de Randstad weer.



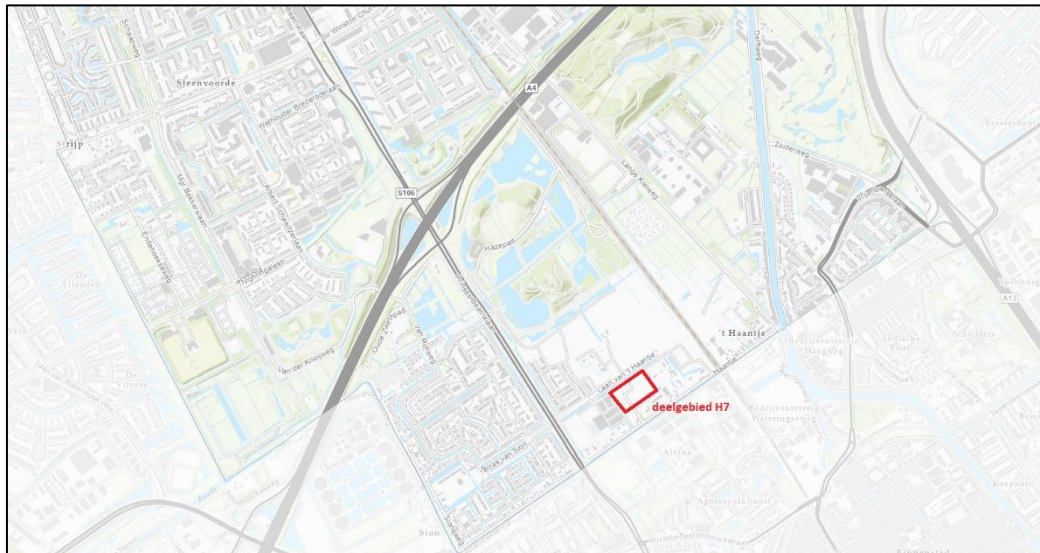
Afbeelding 3.1.1.



Afbeelding 3.1.2.

3.2 Locatie kavel H7-4A

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van deelgebied H7 en is gelegen nabij de Laan van 't Haantje te Rijswijk.



Afbeelding 3.2.1.

Onderhavige bouwrijpe kavel van ca. 3.320 m² is kadastraal bekend onder Gemeente Rijswijk, sectie H, nummer 2284 (gedeeltelijk).



Figuur 3.2.2.

3.3 Aandachtspunten en randvoorwaarden

3.3.1 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Op kavel H7-4A zijn het bestemmingsplan Sion-'t Haantje 2^e herziening (vastgesteld op 6 maart 2018) en het Uitwerkingsplan Bedrijventrook 't Haantje (vastgesteld op 5 oktober 2021) van toepassing.

De gehele kavel valt binnen de hoofdbestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met een milieucategorie 3.1 (e.e.a. afhankelijk van de afstand tot de bestemming "Wonen-1". Voor het gehele gebied geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter. Het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan zijn te vinden op: www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.3.2 Openbare ruimte bedrijfsstraat

De gemeente Rijswijk levert de grond in bouwrijpe staat aan de winnende inschrijver. Het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 4) geeft een indicatie van de toekomstige openbare ruimte en de mogelijke/gewenste gevelaanzichten van te realiseren opstallen en aankleding overige direct aan openbaar gebied grenzende ruimte.

3.4 Omschrijving opgave

De gemeente Rijswijk zoekt een partij die de grond koopt en voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van deze locatie uitvoert. De uiteindelijke opdracht omvat in elk geval de volgende elementen:

1. Aanleveren eindgebruiker(s) van de kavel;
2. Onvoorwaardelijke koop en afname van de locatie in bouwrijpe staat;
3. Ontwerp van het vastgoed;
4. Realisatie van het vastgoed;
5. Gebruik of verhuur van het vastgoed.

Ontwerp, realisatie en verkoop of verhuur van het programma

In het bestemmingsplan en deze verkoopleidraad zijn de randvoorwaarden voor kavel H7-4A gedefinieerd. De inschrijver is vrij om binnen deze randvoorwaarden zelf het programma te bepalen. De inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwerpen, realiseren en gebruik of verhuren van het te ontwikkelen programma.

3.5 Overeenkomst

Bij reservering van de bouwkaavel zal door de winnende inschrijver en de gemeente Rijswijk een reserveringsovereenkomst worden aangegaan voor de duur van 6 maanden. Binnen die 6 maanden dient de winnende inschrijver een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend bij de gemeente Rijswijk. Deze indiening is een voorwaarde voor het aangaan van een 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 2 en 3 toegevoegd aan deze verkoopleidraad.

4 Verkoopprocedure

4.1 Planning

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

3 mei 2022	Vooraankondiging verkoopprocedure
10 mei 2022	Start verkoopprocedure
Uiterlijk 31 mei 2022 (23.59 uur)	Einde inschrijvingstermijn verkoop
1 juni tot 14 juni 2022	Beoordeling inschrijvingen door selectiecommissie
20 juni 2022	Beoordelingsrapport gereed door selectiecommissie
21 juni 2022	Versturen beoordelingsrapport aan college van B&W gemeente Rijswijk
28 juni of 5 juli 2022	Besluitvorming voorlopige gunning door het college van B&W gemeente Rijswijk

De gemeente Rijswijk 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, op te schorten of de verkoopprocedure te staken. De bovenbeschreven

planning, alsmede de overige termijnen die in de verkoopleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Over wijzigingen wordt u tijdig geïnformeerd.

4.2 Compleetheid Inschrijving

Van de inschrijver wordt verwacht dat deze de volgende zaken uiterlijk 31 mei 2022 om 23.59 uur heeft ingediend middels een e-mail aan bedrijvenrb@rijswijk.nl :

- Ingevulde en ondertekende vragenlijst m.b.t. de inschrijver en eindgebruiker(s), bedrijfsactiviteiten, KVK-gegevens, tekenbevoegdheid/mandatering, BIBOB, referenties etc.;
- Onderbouwing van eisen en wensen m.b.t. de gunningscriteria Algemeen en Economie, Kwaliteit, Duurzaamheid en Prijs (maximaal 6x A4);
- Uitleg over de bouwplannen en bedrijfsactiviteiten op de locatie, voorzien van globale schetsen (maximaal 4x A4).

4.3 Vertrouwelijkheid

Alle in het kader van deze aanmelding en inschrijving aan de gemeente Rijswijk verstrekte informatie door inschrijvers zullen als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

4.4 Vergoeding voor deelname

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

5 Gunningscriteria

5.1. Inleiding

De inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op de meest voordelige inschrijving vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). Dit wordt beoordeeld aan de hand van door de gemeente Rijswijk opgestelde eisen en wensen. Hierbij zijn de eisen uitsluitingsgronden, dus als hieraan niet wordt voldaan dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname. Inschrijvers die aan de eisen voldoen kunnen punten score voor de wijze dat ze invulling geven aan de wensen. Deze punten worden vergeleken met de overige inschrijvers, waarbij de inschrijver met de hoogste score de inschrijving wint.

De gemeente Rijswijk 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 prijs-kwaliteitverhouding. De beste prijs-kwaliteit verhouding wordt bepaald op de basis van de door de gemeente Rijswijk gehanteerde vier (4) gunningscriteria: "Algemeen en Economie", "Kwaliteit", "Duurzaamheid" en "Prijs".

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

Gunningscriteria		
Algemeen en Economie	30	punten
Kwaliteit	30	punten
Stedenbouw, architectuur en mobiliteit		
Programma		
Duurzaamheid	30	punten
Visie op duurzaam bouwen		
Visie op natuurinclusief bouwen		
Prijs	10	punten
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 gunningcriteria zal plaatsvinden.

5.3. Gunningscriterium Algemeen en Economie

Omdat bouwrijpe bedrijvengrond schaars is in de regio gaat de gemeente Rijswijk behoedzaam om met haar gronden. De gemeente Rijswijk wil de regionale en lokale bedrijven die groeien behouden voor de regio.

Om te beoordelen of de inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de inschrijver voldoet aan de wensen van de gemeente Rijswijk dient de inschrijver in het kort te beschrijven op welke manier zij voldoet aan de gestelde eisen en hoe zij invulling gaat geven aan de gestelde wensen.

5.3.1. Eisen

In het algemeen moeten de inschrijvers voldoen aan de volgende eisen:

1. De eindgebruiker(s) van de bouwkavel dient/dienen bij voorbaat bekend te zijn;
2. Bedrijven gaan bij voorbaat akkoord met het standaard uitgifteproces met bijbehorende standaarddocumenten, voorwaarden en contracten.

5.3.2. Wensen

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

1. Bedrijven uit de regio Haaglanden krijgen prioriteit bij de toewijzing van de bouwkavels om lokale economische groei te bevorderen;
2. Indien bedrijven uit de regio Haaglanden dienen te worden verplaatst ten gevolge van gemeentelijke plannen voor bijvoorbeeld woningbouw, kunnen deze bedrijven ook worden geprioriteerd, zelfs als het bedrijven zijn die weinig werkgelegenheid brengen.
3. De mate waarin de eindgebruiker(s) lokaal gebonden is/zijn;
4. De mate waarop de ontwikkeling en programma bijdraagt aan de regionale en lokale groei van de economie;
5. Bedrijven die voor meer werkgelegenheid zorgen hebben de voorkeur boven bedrijven die slechts beperkt voor werkgelegenheid zorgen en slechts alleen maar ruimte in beslag nemen;

5.3.3. Puntenwaardering

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderdeel Algemeen en Economie. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet (niet (0), matig (1), voldoende (2) of goed (3)). Deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel Algemeen en Economie. 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 dit onderdeel bedraagt 30. 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.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen inschrijver}}{10} \times 30 \text{ punten}$
--

5.4. Gunningscriterium Kwaliteit

Om te beoordelen of de inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de inschrijver voldoet aan de wensen van de gemeente Rijswijk dient de inschrijver in het kort haar bouwplannen te beschrijven en globale schetsontwerpen aan te leveren. In de eisen en wensen voor het onderdeel "Kwaliteit" zijn onder andere de regels en intenties uit het "Beeldkwaliteitsplan" vertaald.

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. Voldoen aan het bestemmingsplan Sion-'t Haantje 2^e herziening d.d. 6 maart 2018 en Uitwerkingsplan Bedrijvenstrook 't Haantje d.d. 5 oktober 2021;
2. Voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan kavel H7 – Parkrijk Rijswijk d.d. 1 oktober 2019.

5.4.2. Wensen

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

Stedenbouw, architectuur en mobiliteit

1. Uitstraling architectuur: De mate waarin wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan m.b.t. de kwaliteit en uitstraling van architectuur, sfeer en materiaalgebruik;
2. Groen en buitenruimte: De mate waarin wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan m.b.t. de inrichting van groenzones, parkeerterreinen en groene gevels en daken;
3. De mate waarin het ontwerp vormgeeft aan de betekenis van de plek in de omgeving inclusief de architectuur van de omliggende gebouwen;
4. De kwaliteit van de inpassing van logistieke functies, waaronder sociale veiligheid en de mate van overlast;

Programma

1. De mate waarin het programma ruimte biedt aan maakindustrie;
2. De mate waarin het gaat om de huisvesting van innovatieve en duurzame bedrijven;
3. De mate waarin de functies geen zwaar verkeer aantrekken;

4. De mate van verkeersbewegingen (hoe minder, hoe beter);
5. De mate van flexibiliteit van de indeling, waardoor de ruimte voor het economisch programma met economische trends mee kan veranderen (= duurzaam);

5.4.3. Puntenwaardering

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderdeel Kwaliteit. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet (niet (0), matig (1), voldoende (2) of goed (3)). 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 30. 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.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen inschrijver}}{10} \times 30 \text{ punten}$
--

5.5. Gunningscriterium Duurzaamheid

De gemeente Rijswijk heeft duurzaam bouwen in haar beleid verankerd. De gemeente Rijswijk steunt dit beleid. Hiermee heeft duurzaam bouwen een vaste plaats in het traject van planontwikkeling tot oplevering en exploitatie gekregen. Daarom worden inschrijvers beoordeeld op het onderdeel duurzaamheid.

Om te beoordelen of de inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de inschrijver voldoet aan de wensen van de gemeente Rijswijk dient de inschrijver in het kort haar “visie op duurzaam bouwen”, “visie op natuurinclusief bouwen” en “visie op klimaatadaptief bouwen” te beschrijven, hetgeen in de opvolgende contractvorming zal worden verankerd.

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. Het toepassen en integreren van duurzaamheidsmaatregelen in het bouwplan, zoals opwekking van zonne-energie en gebruikmaking van WKO-installatie.

5.5.2. Wensen

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

1. De mate waarin het bouwplan rekening houdt met de volgende duurzaamheidsonderwerpen:
 - a. Compact gebouw;
 - b. Goede isolatie, geen koudebruggen;
 - c. Goede ventilatie;
 - d. Warmteterugwinning;
 - e. Benutten zonnewarmte in de winter;
 - f. Benutten zonlicht ipv kunstlicht;
 - g. De mate van PV-panelen op dak;
 - h. (Dimbare) led-verlichting, zowel binnen als buiten;

- i. Laag temperatuurverwarming;
 - j. De mate van verwarmen en verkoelen met duurzame energiebronnen: bv. WKO, warmtepomp (gasloos);
 - k. Aanwezigheidschakeling verlichting;
 - l. Zonwering;
2. De gemeente Rijswijk waardeert de visie op duurzaam bouwen op onderstaande punten:
- a. Lange termijnvisie;
 - b. Het toepassen van FSC-hout;
 - c. Circulaire bouwmaterialen toepassen;
 - d. Ambitie om zonder beton te bouwen (bijvoorbeeld hout);
 - e. Integrale visie op milieueffecten;
 - f. Het toepassen van duurzame inrichting van het terrein niet zijnde de opstallen;
3. De mate waarin het bouwplan natuurinclusief en klimaatadaptief wordt ontwikkeld. De gemeente Rijswijk waardeert de visie op natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen op onderstaande punten:
- a. een onderbouwing voor welke soorten natuurvriendelijk wordt gebouwd;
 - 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.
 - f. De mate waarin waterbergend vermogen van daken en terreininrichting is verhoogd;
 - g. De mate van creatieve opvang van regenwater;
4. Duurzame mobiliteit: de mate waarin bij de bedrijfsvoering gebruik wordt gemaakt van fietsen, elektrische auto's en OV.

5.5.3. Puntenwaardering

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderdeel Duurzaamheid. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet (niet (0), matig (1), voldoende (2) of goed (3)). 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 30. 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.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen inschrijver}}{10} \times 30 \text{ punten}$
--

5.6. Gunningscriterium Prijs

Naast de doelen die met BPKV beoogd worden, zoals omschreven onder de onderdelen Algemeen, Kwaliteit en Duurzaamheid is optimalisatie van het grondbod van belang voor de gemeente Rijswijk.

5.6.1. 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. De inschrijvers moeten voldoen aan een minimaal grondbod, hiervoor kunnen geen punten worden gescoord. Het minimale bod bedraagt € 1.195.200,- (= €360,-/m²) exclusief btw (prijspeil 1 januari 2022, indexatie 3% op jaarbasis). Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor de inschrijvers om deel te kunnen nemen aan de gunning. Wanneer een inschrijver een grondbod indient beneden dit minimale grondbod, zal deze inschrijver worden uitgesloten voor verdere deelname;
2. De inschrijvers gaan bij voorbaat akkoord met het betalen van een niet-restitueerbare reserveringsvergoeding van 3% (op jaarbasis) over de koopsom van de grond.

5.6.2. Wensen

Eén van de doelstellingen van de gemeente Rijswijk is maximalisatie van het grondbod. Er wordt daarom gestreefd naar een maximaal grondbod binnen de gestelde randvoorwaarden.

5.6.3. Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel "Prijs" bedraagt 10 punten. De inschrijver kan punten verdienen aan de hand van het grondbod. Het hoogste grondbod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Inschrijver krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

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

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 (31 mei 2022 om 23.59 uur) worden de inschrijvingen geopend. Hierna worden de inschrijvingen gecontroleerd op vormvereisten en volledigheid. Onvolledige inschrijvingen en inschrijvingen na voornoemde datum en tijdstip worden uitgesloten van deelname.

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 de gemeente Rijswijk 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

Van de inschrijvers die voldoen aan de eisen worden de onderdelen "Algemeen en Economie", "Kwaliteit", "Duurzaamheid" en "Prijs" door de selectiecommissie beoordeeld.

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 selectiecommissie een beknopt beoordelingsrapport opgesteld.

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 besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Rijswijk.

6.2 Selectiecommissie

De Selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen voor de gunning en adviseert het college van B&W van de gemeente Rijswijk over de te selecteren winnende Inschrijver. De gunning vindt plaats bij besluit van het college van B&W van de gemeente Rijswijk.

De Selectiecommissie bestaat uit minimaal een projectleider, stedenbouwkundige en planeconoom. 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: Voornemen tot gunning

Na besluitvorming door het college van B&W van de gemeente Rijswijk wordt de voorlopige uitslag bekend gemaakt. Alle inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over het voornemen tot gunning. De winnaar ontvangt een bericht van voorlopige 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: Bezwaartermijn

Op de dagtekening van de voorlopige gunning gaat de bezwaartermijn in werking. Dit betreft een periode van twintig (20) kalenderdagen waarin inschrijver bezwaar kan tegen de voorlopige gunningsbeslissing. Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken dient er een civiel kort geding aanhangig te worden gemaakt binnen deze twintig (20) kalenderdagen.

Stap 3: Definitieve gunning

Na het verstrijken van de bezwaarperiode wordt tot definitieve gunning over gegaan.

Stap 4: Ondertekening reserveringsovereenkomst

De gemeente Rijswijk streeft er naar om binnen één maand na definitieve gunning de reserveringsovereenkomst te sluiten. Indien het komen tot een getekende reserveringsovereenkomst langer duurt dan twee (2) maanden, dan behoudt de gemeente Rijswijk 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 opnieuw beoordeeld conform de in hoofdstuk 6 opgenomen systematiek, waarna de nieuwe winnende inschrijver wordt bepaald.