

Procesbrief partnerselectie SuAn-buurt Leiden

Op naar een gemengde en klimaatbestendige woonwijk met een prettig verblijfsmilieu:
Ons Doel zoekt een ontwikkelpartner voor de Suan-buurt te leiden

Beste lezer,

Hierbij informeren wij u over de start van de partnerselectie voor de herontwikkeling van circa 600 woningen in de Suriname-Antillenbuurt (hierna: SuAn-buurt) in Leiden. Wij bieden maatschappelijk betrokken ontwikkelaars de kans om met een aansprekende, haalbare en toekomstbestendige invulling te komen voor deze gebiedsontwikkeling. Wij dagen u uit op de ambities van Ons Doel én geven u daarbij ruimte om, binnen de kaders, een eigen invulling te geven aan de gebiedsontwikkeling. Deze opgave biedt dus volop kansen en uitdagingen. Bent u de partij die samen met Ons Doel vorm gaat geven aan de gebiedsontwikkeling van de Suriname-Antillenbuurt naar een nieuwe buurt voor meer mensen met verschillende woonwensen?

Het is in dit proces mogelijk om, in goede samenwerking en dialoog met Ons Doel, kansen te creëren en te benutten en risico's te reduceren. Dit geldt voor zowel de partnerselectieprocedure, waarin de dialoog een belangrijke rol speelt, als in het planontwikkelingsproces na definitieve gunning.

*Wilt u samen met Ons Doel deze mooie uitdaging aangaan? Maak dan uw interesse kenbaar door u voor **vrijdag 18 oktober 2024, 12.00 uur 's middags** aan te melden voor deze opgave. Wij hopen op uw deelname en samen met Ons Doel kijken wij uit naar uw visie op deze bijzondere locatie en een mogelijke samenwerking.*

In deze procesbrief komen achtereenvolgens aan de orde; de achtergrond en de aanleiding, de partnerselectie samengevat, de procedure uitgelegd, de selectiecriteria tijdens de procedure, de planning en tot slot de uitnodiging. Wij adviseren u om eerst deze procesbrief door te lezen en pas daarna de juridische Algemene Deelnamevoorwaarden, om zo een goed beeld te krijgen van de selectieprocedure.

Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie!

Namens Ons Doel,

*Aeisso Boelman, Marlissa van de Kreeke en Gert-Jan Troost
Fakton Consultancy*



De achtergrond en de aanleiding

Herontwikkeling SuAn-buurt draagt bij aan leefbaarheid en kwaliteit

Woningcorporatie Ons Doel werkt samen met de gemeente Leiden en woningcorporatie De Sleutels aan de herontwikkeling van gebied Park De Zwijger. De partijen hebben de ambitie om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren door in te zetten op het creëren van een gemengd stedelijk gebied. Zij willen een substantieel aantal woningen en ondersteunende functies toevoegen, de bestaande - en te behouden- woningen verduurzamen en het gebied vergroenen en verbinden met de omgeving. Daarnaast is een belangrijk onderdeel van dit plan dat partijen zich inzetten om een overkluizing over de Willem de Zwijgerlaan te realiseren met daarop een park, om zo overlast van geluid en uitlaatgassen in het gebied te beperken.

In april 2023 stelde de gemeente Leiden de gebiedsvisie voor Park de Zwijger vast. Daarmee staat nu Ons Doel aan de lat voor de SuAn-buurt om de grondexploitatie te voeren inclusief de renovatie dan wel sloop-nieuwbouw van circa 210 bestaande woningen en om het beoogde vastgoedprogramma te ontwikkelen. Om dit te realiseren werkt Ons Doel graag samen met een partner. Zij wil de sociale huurwoningen wel in bezit houden, maar niet



De ontwikkellocatie Park de Zwijger (wit omstippeld) met daarin deelgebied SuAn-buurt aangegeven (oranje omkaderd) en ontwikkeling Touw (blauw omkaderd) – indicatief. Bron: Gebiedsvisie Park De Zwijger d.d. januari 2023, eigen bewerking

zelf ontwikkelen. Het overige programma wenst zij als ontwikkelopgave te verkopen. Daarom zoekt Ons Doel een ontwikkelpartner die de sociale huurwoningen voor haar ontwikkelt, het niet-DAEB programma overneemt en ontwikkelt, de renovatieopgave aanpakt en de grondexploitatie voert.

DE SCOPE VAN DE OPGAVE

De gebiedsvisie waar Ons Doel met De Sleutels en de gemeente aan werkte bestaat uit twee naoorlogse wederopbouwijken met sociale woningbouw, die van elkaar gescheiden worden door de Willem de Zwijgerlaan. Ons Doel heeft het grootste deel van de gronden ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan in eigendom namelijk de SuAn-buurt, ook wel bekend als Hoven-Zuid. Alleen de openbare ruimte in dit deelgebied is in eigendom van de

gemeente Leiden. Momenteel heeft Ons Doel hier 209 sociale huurwoningen in bezit en beheer. De huidige bebouwing is te verdelen in zes plots, kenmerkend door naoorlogse stempelbouw. Een gedeelte van het meest zuidoostelijke plot is reeds in ontwikkeling onder de naam 'Touw'. Deze ontwikkeling wordt naar verwachting in Q4 2027 opgeleverd. De vastgoedontwikkeling in dit plot valt buiten de scope van deze tenderprocedure, maar de ontwikkeling van de openbare ruimte en de naastgelegen gebouwen valt binnen de scope. Ook is het de wens de ontwikkeling van de SuAn-buurt aan te laten sluiten op de ontwikkeling van Touw. Wij maken daarbij onderscheid in het zuidelijk deel van de SuAn-buurt en het noordelijk deel van de SuAn-buurt, waarbij wij verwachten dat het zuidelijk deel eerder tot ontwikkeling kan worden gebracht dan het noordelijk deel.

De overkoepelende opgave van de gebiedsontwikkeling is het realiseren van een integraal gebied dat bijdraagt aan de doelstellingen en ambities van Ons Doel. De gebiedsontwikkeling is daarnaast te vatten in vier opgaven:

- **Realisatie sociale huurwoningen**
De gronden voor de te realiseren sociale huurwoningen blijven in bezit van Ons Doel. De partner ontwikkelt de woningen die vervolgens in bezit komen van Ons Doel;
- **Realisatie niet-DAEB programma**
De gronden voor het middeldure- en dure woningbouwprogramma verkoopt Ons Doel aan de toekomstig ontwikkelpartner om deze uit te ontwikkelen;
- **Renovatie te behouden sociale huurwoningen***
De huidige te behouden sociale woningbouw. De renovatie-opgave betreft woningen die in bezit zijn en blijven van Ons Doel;
- **Grondexploitatie**
De partner voert de grondexploitatie voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden in de SuAn-buurt. De gemeente Leiden geeft aan bereid te haar gronden in eigendom te leveren ten behoeve van de nodige bouwactiviteiten in het plangebied. Naar verwachting gaan de gronden met betrekking tot de openbare ruimte na realisatie terug naar de gemeente Leiden. Precieze afspraken hierover maken partijen in de anterieure overeenkomst.

*) Het is mogelijk dat in latere planvorming voor een deel van de bestaande woningbouw renovatie en transformatie naar niet-DAEB woningen wordt gekozen. In dat geval ontstaat er een renovatieopgave naar niet-DAEB programma, waarbij gronden met opstellen van Ons Doel wordt verkocht aan de toekomstig



Schematische weergave van ontwikkellocatie Park de Zwijger met daarin de SuAn-buurt, het noordelijk- en zuidelijk deel, en de zes plots

ontwikkelpartner. Deze optie scharen wij onder de opgave Realisatie niet-DAEB programma. Wij diepen deze optie verder niet uit in deze procesbrief en spreken alleen van renovatie te behouden sociale huurwoningen.

DE DOELSTELLINGEN EN AMBITIES VAN ONS DOEL

De belangrijkste doelstellingen en ambities van Ons Doel ten aanzien van de gebiedsontwikkeling staan omschreven in het Ambitiedocument. De overkoepelende opgave is het realiseren van een **integraal gebied** dat bijdraagt aan de ambities van Ons Doel. De vier genoemde opgaven in de vorige paragraaf vormen de deelopgaven die samen invulling geven aan de overkoepelende opgave.

Deze vier deelopgaven verschillen onderling qua eigenaarschap, financiële en juridische afspraken.

Samengevat heeft Ons Doel de volgende ambities:

- 1. FYSIEK** | Bijdragen aan een kwalitatief goede ontwikkeling van de overkoepelende ontwikkeling Park de Zwijger met een sterke focus op toekomstwaarde;
- 2. FYSIEK & SOCIAAL** | Realiseren van een gemeenschap waar bewoners prettig kunnen wonen, ontmoeten, ontspannen en werken en waar ook ruimte is voor kwetsbare mensen. In de toekomst maar ook tijdens het proces van plan(uit)ontwikkeling en realisatie;
- 3. SOCIAAL** | Aandacht behouden voor en het versterken

van de huidige sociale structuren in de buurt;

4. **FYSIEK** | Toekomstbestendig maken van een gedeelte van de huidige sociale woningvoorraad en het toevoegen van zowel DAEB als niet-DAEB programma, en daarbij voortborduren op de kwaliteiten en het gedachtengoed van de bestaande bebouwing, en het daarin zoeken naar nieuwe ensembles;
5. **FINANCIEEL** | Creëren van grondwaarde om kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling in balans te houden;
6. **TRANSITIE** | Samenwerken op een prettige manier gedurende het proces van plan(uit)ontwikkeling, met een actieve, open en transparante houding en een grote mate van ongeformaliseerde wederkerigheid.

Voor een verdere toelichting op deze ambities verwijzen wij naar het ambitiedocument.

DE PLANOLOGISCHE PROCEDURE

De gebiedsontwikkeling valt binnen het 'Omgevingsplan gemeente Leiden'. Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is er sprake van een 'omgevingsplan-van-rechtswege' voor de gehele gemeente Leiden, waarin bestaande bestemmingsplannen zijn opgenomen. De komende jaren werkt de gemeente Leiden verder aan dit Omgevingsplan, waarin uiteindelijk, naast de regels uit de bestemmingsplannen, ook andere (rijks)regels landen. Voor nu vallen de vigerende bestemmingsplannen onder het 'tijdelijke deel' van het Omgevingsplan. Dit betekent dat regels uit het Omgevingsplan niet van toepassing zijn wanneer deze in strijd zijn met het bestemmingsplan.

De gebiedsontwikkeling valt binnen het onherroepelijke bestemmingsplan 'Leiden Noord', vastgesteld op 25 sep-



Zicht op het huidige binnenhof van de zuid-westelijke stempel, met links in beeld de Surinamestraat.

tember 2007. Het gebied heeft als enkelbestemmingen 'Woondoeleinden', 'Groenvoorzieningen' en 'Verblijfsgebied' en kent daarnaast geen dubbelbestemmingen.

Om het gebied te (her)ontwikkelen en invulling te geven aan de ambities en kaders zoals Ons Doel schetst in het Ambitiedocument, dient een omgevingsplanprocedure doorlopen te worden. Uit advies van Ro-partners blijkt dat voor de verschillende ontwikkelplots wordt aangera-

den een vergunningsprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te doorlopen. Na definitieve gunning werkt Ons Doel samen met de geselecteerde partner de ingediende visie uit tot een plan en komt ook de planologische vervolgpcedure in beeld. De delen die Ons Doel aan de partner verkoopt gaan pas over bij start bouw. Indien op deze grond woningen staan die aangewezen zijn om te slopen, wordt eerst de herhuisvesting van de bewoners afgerond, voordat de grond verkocht wordt.

De partnerselectie samengevat

Reden, hoofdlijn, verwachting en rolverdeling

WAAROM EEN PARTNERSELECTIE?

Gezien de grootte en het belang van deze opgave zijn wij op zoek naar een geëngageerde partner die met Ons Doel een plan uitwerkt voor deze gebiedsontwikkeling. Ons Doel staat voor een grote investeringsopgave in haar portefeuille waar de herontwikkeling van de SuAn-buurt onderdeel van uit maakt. Zij zoekt een partner die met haar meedenkt om de totale investeringsopgave behapbaar te maken met het oog op de rest van de portefeuille van Ons Doel. Ons Doel selecteert een samenwerkingspartner die ervaring, kwaliteit en visie toont. Wij doen dus geen traditionele selectie op basis van een uitgewerkt plan en een prijs. Omdat het hier gaat om een partnerselectie, zijn een schetsontwerp en een financiële bieding nadrukkelijk één onderdeel van deze selectieprocedure. Indieningen die deze documenten bevatten nemen wij dan ook niet in behandeling.

DE PARTNERSELECTIE OP HOOFDLIJNEN

De selectieprocedure bestaat uit zes fasen, die wij op pagina 9 nader toelichten. Op hoofdlijnen:

- In **Fase 1** melden geïnteresseerde partijen zich aan;
- **Fase 2** bestaat uit het aanleveren van indiening A, waarbij gegadigden een motivatiebrief en referenties



indienen. De beoordelingscommissie van Ons Doel neemt de indieningen die aan de eisen voldoen in behandeling en nodigen de vijf best scorende partijen uit voor een presentatie. Daarna kiest zij drie partijen, die wij in december 2024 namens Ons Doel uitnodigen voor de volgende ronde;

- Dan start **Fase 3**, waarin Ons Doel dialooggesprekken voert met de drie partijen en een toelichting op de concept samenwerkingsovereenkomst verzorgt;
- **Fase 4** bestaat vervolgens uit het aanleveren van indiening B, waarbij de drie partijen in maart 2025 hun visie indienen. In april 2025 selecteert Ons Doel één partij aan wie zij een voorlopig gunt;
- Met de geselecteerde partij start Ons Doel **Fase 5**, om in mei 2025 tot een definitieve samenwerkingsovereenkomst te komen;
- Na tekenen van de samenwerkingsovereenkomst, tevens de definitieve gunning, eindigt de partnerselectieprocedure en start **Fase 6**. Hierin werkt de geselecteerde partner samen met Ons Doel de ingediende visie uit tot een plan voor de SuAn-buurt, waardoor de mogelijkheid ontstaat om voor beide partijen meerwaarde te creëren.

De aangegeven fasering veronderstelt uiteraard een positieve voortgang van de selectie, voor de goede orde wordt wel uitdrukkelijk gewezen op het gunningsvoorbehoud zoals opgenomen in de Algemene Deelnamevoorwaarden.

De overkoepelende opgave van de gebiedsontwikkeling is het realiseren van een integraal gebied dat bijdraagt aan de doelstellingen en ambities van Ons Doel. De gebiedsontwikkeling is onder te verdelen in vier opgaves; de bouw van nieuwe sociale woningen die in eigendom blijven van Ons Doel, de bouw van het niet-DAEB programma dat niet in eigendom blijft van Ons Doel, de renovatie van een deel van de bestaande te behouden woningen van Ons Doel en het voeren van de grondexploitatie. Ons Doel wenst met deze opgaves de sociale structuur van het gebied aan te kunnen pakken.

Met de geselecteerde partner sluit Ons Doel na een korte contractfase een samenwerkingsovereenkomst die (onder aangeven van voorbehouden) uiteindelijk leidt tot enerzijds een koopovereenkomst voor het niet-DAEB programma en de GREX, en anderzijds een ontwikkelovereenkomst voor de nieuwbouw dan wel renovatie van het DAEB-woonprogramma. Bij succesvolle uitontwikkeling van de plannen leidt deze ontwikkelovereenkomst tot een aannemingsovereenkomst voor de ontwikkeling en renovatie van het DAEB-woonprogramma. De koopovereenkomst en ontwikkelovereenkomst worden eerst voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van de SuAn-buurt gesloten en op een later tijdstip voor het noordelijk deel.

De planuitwerking (Fase 6) resulteert in onder meer een ontwikkelkader, sloopplan, concept stedenbouwkundig

plan, concept programma en projectplanning. Na afloop van de planuitwerking dienen de partijen tot prijsovereenstemming te komen, zij het een koopprijs, ontwikkelvergoeding of aanneemsom. Daarom behoudt Ons Doel voor alle opgaven zich het recht een marktconformiteitstoets uit te laten voeren, waarbij het uitgangspunt is dat Ons Doel de plannen laat waarderen door een onafhankelijke partij. De uitkomsten van een dergelijke toets zijn richtinggevend, maar niet bindend.

DE VERWACHTINGEN VAN EEN PARTNER

Wij zijn voor Ons Doel op zoek naar een partner die is gericht op samenwerking met Ons Doel, maar ook met andere belanghebbenden die betrokken zijn in het gebied. Wij vinden het belangrijk dat de partner open en creatief is en veel expertise in huis heeft, of aan zich weet te binden. Daarnaast vinden wij concept- en ontwikkelkracht een belangrijke competentie, net als denken in kansen in plaats van beperkingen. Wij vinden het nodig om oprechte interesse in elkaars belangen te hebben en partij-overstijgend te kunnen denken. Ook, of misschien wel juist, als het lastig wordt. Wij zoeken een partij die beschikt over deze kwaliteiten en deze langjarige opgave tot een succes weet te maken door de juiste mensen en partijen op het juiste moment en op de juiste plek bij elkaar te brengen.

U kunt zich inschrijven als partij of als consortium. We vragen u een project team samen te stellen met partijen die passen bij deze opgave. Een project team dat ervaring heeft met, en gevoel heeft voor complexe en maatschappelijke opgaves vergelijkbaar met deze gebiedsontwikkeling. Essentieel zijn daarbij dat de partij - of het consortium - sterk is in het herontwikkelen, dan wel realiseren



Gevelaanzicht van de huidige bebouwing in een van de laagbouwblokken aan de Surinamestraat.

van een gebied met onder meer sociale huurwoningen, ervaring heeft met het voeren van een grondexploitatie en met het werken aan de sociale infrastructuur van een wijk, goed is in samenwerken met een woningcorporatie

en daarmee de context en het perspectief van een corporatie kent en kapitaalcrachtig is. Kijk voor een nadere toelichting naar het hoofdstuk 'de selectiecriteria tijdens de procedure', bij het onderdeel referenties.

Uiterlijk bij de indiening B dient expliciet bekend te zijn wie de operationele rol vervult van ontwikkelaar, van aannemer en van renovatie-aannemer. Welk type partijen daarnaast benodigd zijn om de visie- en planvorming tot een succes te maken, laten wij aan u.

Het is daarnaast niet mogelijk om vanuit meerdere dochterondernemingen van hetzelfde concern met verschillende indieningen mee te doen.

Onder het voeren van de grondexploitatie verstaan wij in ieder geval de volgende werkzaamheden en verantwoordelijkheden:

- Omgevingsplan onderzoeken;
- Omgevingsplan opstellen;
- Grondroute opstellen (in aanloop naar RO-procedures);
- Terrein slopen;
- Inrichtingsplan opstellen;
- Definitief ontwerp opstellen (openbare ruimte en binnentuinen);
- Bouwrijp maken;
- Sturen op aanleg nutsvoorzieningen;
- Woonrijp maken;
- Betalingen voldoen op basis van kostenverhaalovereenkomst.

Het herhuisvesten van bewoners en de communicatie daaromtrent ligt niet bij de partner, maar bij Ons Doel. Partijen treden hierover in overleg, om te borgen dat dit op de goede manier en op het goede moment gebeurt. Tijdens de gehele procedure en daarna is het zonder goedkeuring van Ons Doel partijen niet toegestaan om

zelf contact op te nemen met huidige bewoners of met de huurdersorganisatie van Ons Doel, HOOD genaamd.

Ons Doel verwacht van de partner dat zij het gedachtegoed van deze uitvraag en de manier van werken van begin tot het eind borgt. Daarom zoekt Ons Doel naar een team dat langjarig en het liefst van het begin tot het einde betrokken is.

DE ROL VAN ONS DOEL

Tijdens de planontwikkelingsfase werkt u in samenwerking met Ons Doel een plan uit. Tijdens deze samenwerking neemt Ons Doel op sommige onderdelen een meer faciliterende en op andere onderdelen een actieve rol op zich. Zo geeft Ons Doel veel vrijheid aan de partner in de uitwerking van de plannen, maar behoudt zij een regie rol om haar ambities voor het gebied waar te maken. De kaders liggen vast in de gebiedsvisie die Ons Doel met de gemeente en woningcorporatie De Sleutels opstelde en komen in de samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen waarover zij momenteel in gesprek zijn. Waar zij een actieve rol ziet voor zichzelf, is in het contact met de huidige en toekomstige huurders. Ons Doel stelt hiervoor voldoende uren beschikbaar.

Ons Doel neemt op de volgende manier besluiten. Het Management Team komt tweewekelijks bijeen om formele zaken te behandelen. De directeur-bestuurder is in basis beslissingsbevoegd. Bij majeure onderwerpen, (voorlopige) investering, of desinvestering is de Raad van Commissarissen beslissingsbevoegd. In dat geval is er na het Management Team een auditcommissie, waarna de vergadering van de Raad van Commissarissen volgt. Dit traject duurt enkele weken. De Raad

van Commissarissen komt drie tot vier keer per jaar bij elkaar. De vergaderingen voor 2025 zijn op het moment van schrijven nog niet gepland. Dat betekent specifiek voor deze tenderprocedure dat het een aantal maanden kan duren om van voorlopige gunning, onder voorbehoud van akkoord van de Raad van Commissarissen, overgaat in een definitieve gunning, afhankelijk van hoe de planning van de tenderprocedure aansluit bij de nog te plannen vergaderingen.

Na de planontwikkelingsfase, uiterlijk 1 april 2026, ligt er onder meer een uitgewerkt en door alle partijen goedgekeurd definitief ontwikkelkader, definitief sloopplan, stedenbouwkundig plan, concept programma en planning dat de partner opstelde in overeenstemming met de gemeente Leiden. Ons Doel sluit dan voor de nieuwbouw sociale huurwoningen en de renovatieopgave een ontwikkelovereenkomst en voor het overige programma en de grondexploitatie een koopovereenkomst. Dit sluit zij eerst voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van de SuAn-buurt en op een later tijdstip voor het noordelijk deel. Vanaf dit moment verandert ook de rol van Ons Doel. Voor de ontwikkelovereenkomst blijft Ons Doel betrokken in de rol van opdrachtgever. Na de koopovereenkomst blijft Ons Doel bij de uitontwikkeling van het niet-DAEB programma en de openbare ruimte enerzijds betrokken als een goede buur en mede-eigenaar in het gebied en anderzijds als toetsers om ervoor te zorgen dat de partner alle afspraken zoals overeengekomen naleeft.

De procedure uitgelegd

Partnerselectie in zes fases

De selectieprocedure is een openbare procedure en kent een aantal fasen die wij onderstaand op hoofdlijnen beschrijven. Wij publiceren de tender openbaar. De procedure is gericht om met beperkte inspanning van de marktpartijen te komen tot een selectie van drie potentiële gegadigden. Uit deze drie potentiële gegadigden selecteert Ons Doel vervolgens wederom in een efficiënt en transparant proces de daadwerkelijke partner.

FASE 1: AANMELDING OP BASIS ONDERTEKENING DEELNAMEVOORWAARDEN

Aanmelden kan tot uiterlijk vrijdag 18 oktober 2024 om 12.00 uur 's middags

Tijdens Fase 1 krijgen marktpartijen de mogelijkheid hun interesse formeel kenbaar te maken door zich aan te melden voor de selectieprocedure. U kunt zich aanmelden via suanbuurt@fakton.com als gegadigde door uiterlijk op vrijdag 18 oktober 2024 om 12.00 uur 's middags de rechtsgeldig ondertekende de deelnamevoorwaarden en de daarin gevraagde documenten te retourneren. De deelnamevoorwaarden bevat de minimumeisen waaraan een inschrijvende partij dient te voldoen. U treft de deelnamevoorwaarden als bijlage bij deze procesbrief aan.

Wanneer uw aanmelding juist en volledig is laten wij u toe als gegadigde tot Fase 2. U krijgt dan ook toegang tot de

dataroom waarin relevante informatie over deze gebiedsontwikkeling staat. Wij gebruiken deze digitale dataroom tijdens de gehele procedure. Hoe eerder u zich aanmeldt, hoe langer u de tijd heeft de inhoud van de dataroom tot u te nemen en uw inschrijving verder voor te bereiden.

FASE 2: INDIENING A OP BASIS VAN REFERENTIES EN MOTIVATIEBRIEF

Aanmelden kan tot uiterlijk vrijdag 15 november 2024 om 12.00 uur 's middags

Het doel van Fase 2 is het selecteren van drie gegadigden die doorgaan naar Fase 3. Wij verwachten van u een beknopte motivatiebrief, een drietal referenties en een inschrijfformulier.

In de **motivatiebrief** vragen wij u om toe te lichten waarom juist uw organisatie of consortium dé partij is om aan de slag te gaan met deze herontwikkeling. Dit mag kort en bondig, in een document met vrije opmaak en in maximaal 1.000 woorden, dus circa twee A4. Wij vragen u om de volgende vragen centraal te stellen in uw brief:

- Wat is uw motivatie om u langjarig samen met Ons Doel te committeren aan deze opgaven?
- Wat maakt dat uw team past bij deze opgaven?
- Hoe maakt uw team het verschil in het succesvol realiseren van deze gebiedsontwikkeling?

Wij vragen u drie **referenties** aan te leveren die gezamenlijk aantonen dat u ervaring heeft met:

- Het herontwikkelen dan wel realiseren van een gebied met een mix van sociale, middeldure en dure woningen;

- Het voeren van een grondexploitatie;
- Het samenwerken met een woningcorporatie;
- Het werken aan de sociale infrastructuur van een wijk;

Het is een vereiste om minimaal een voldoende te scoren per subcriterium, zie ook het hoofdstuk 'Selectiecriteria'.

NB: het is goed om te weten bij het selecteren van referenties dat onderdeel van Fase 3 het uitdiepen van één van de referenties is. Voor meer informatie, zie Fase 3.

De referenties betreffen lopende, of opgeleverde projecten van de inschrijvende partij(en) in de rol van - en hoedanigheid als - risicodragend ontwikkelaar of consortium. Projecten in uitvoering dienen minimaal over een omgevingsvergunning te beschikken om te dienen als referentie. De referenties mogen niet ouder zijn dan vijf jaar, gerekend vanaf de datum van indiening van uw aanmelding. Projecten die langer dan vijf jaar voor de datum van indiening van de voorlopige inschrijving zijn opgeleverd, neemt Ons Doel niet in beoordeling.

Als bijlage bij deze procesbrief treft u een invulformat voor de gevraagde referenties. Met de referenties die u invult in het bijgeleverde invulformat toont u aan dat u ervaring heeft om de opgave tot een succes te maken. Referenties die niet ingevuld zijn in het bijgeleverde invulformat voor referenties neemt Ons Doel niet in beoordeling.

U kunt uw indiening A tot uiterlijk **vrijdag 15 november 2024 om 12.00 uur 's middags** indienen door uw motivatiebrief, drie referenties en inschrijfformulier te sturen

naar suanbuurt@fakton.com. De beoordelingscommissie van Ons Doel beoordeelt de indieningen aan de hand van de selectiecriteria. In het hoofdstuk 'de selectiecriteria tijdens de procedure' geven wij een verdere toelichting op hoe Ons Doel deze criteria uitwerkte.

Ons Doel heeft graag een goed beeld bij de financiële gegoedheid van een indienende partij of consortium. Het staat Ons Doel daarom vrij om aanvullende vragen te stellen om partijen deze gegoedheid aan te laten tonen. Ons Doel verwacht hierbij de medewerking van partijen en behoudt zich het recht voor om partijen niet toe te laten tot de volgende fase als het antwoord op de vragen onvoldoende inzicht of onvoldoende vertrouwen geeft.

De beoordelingscommissie van Ons Doel neemt de indieningen die aan de eisen voldoen in behandeling en komt in consensus tot een rangorde. Wij nodigen de vijf best scorende partijen uit voor een presentatie. De presentaties staan vooralsnog gepland op **woensdag 4 december 2024** (wijzigingen voorbehouden). Daarna hervat de beoordelingscommissie de beoordeling. In de week van 16 december 2024 ontvang u van ons de terugkoppeling van de beoordeling. Voor de drie gegadigden die doorgaan naar Fase 3 betreft dit tevens de uitnodiging om deel te nemen aan Fase 3.

FASE 3: DIALOOGGESPREKKEN

Het doel van Fase 3 is om op basis van een verder uitgewerkte visie het gesprek aan te gaan en de mogelijkheden van de samenwerking en de gebiedsontwikkeling verder te verkennen. Hiervoor vinden per geselecteerde gegadigde drie vertrouwelijke en individuele dialoogge-

sprekken plaats met de beoordelingscommissie van Ons Doel. Daarnaast geeft Ons Doel aan iedere partij een toelichting op de samenwerkingsovereenkomst.

In de eerste dialoog diept Ons Doel met iedere partij één van de referenties van indiening A uit, met als doel om de partij beter te leren kennen en te ontdekken op welke manier een partij samenwerkt. Ons Doel doet daarbij het verzoek aan partijen om een referent uit te nodigen die op het desbetreffende referentieproject met de partij samenwerkte. Daarbij is Ons Doel benieuwd naar wat goed ging, maar juist ook naar wat minder goed ging en hoe de partij op dat moment handelde. De tweede en derde dialogen staan in het teken van de visievorming. Om deze gesprekken effectief te laten verlopen, vragen wij u voorafgaand aan de gesprekken een beknopt vormvrij document in te dienen met voor u belangrijke besprekpunten en vragen. Op basis van uw toelichting gaat Ons Doel daarover met u in gesprek. Ook Ons Doel kan onderwerpen aandragen om de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Denkt u hierbij aan onderwerpen zoals uw visie op de gebiedsontwikkeling, relatie met de openbare ruimte en de omliggende wijken en de wijze van samenwerking met Ons Doel. Voorafgaand aan ieder dialoog stellen we gezamenlijk een agenda op.

FASE 4: INDIENING B OP BASIS VAN VISIE (DEFINITIEVE OMSCHRIJVING)

Indienen kan tot uiterlijk vrijdag 7 maart 2025 om 12:00 uur 's middags

Na afloop van de dialoogronde dienen de drie geselecteerde gegadigden hun visie in, ofwel indiening B. Dit betreft de definitieve inschrijving. Het beoogd resultaat van Fase

4 is het doen van een voorlopige gunning op basis van de beste definitieve inschrijving. De beoordelingscommissie komt in deze Fase tot een rangorde van de ingediende voorstellen.

Wij vragen de drie deelnemers aan Fase 4 een uitgediepte en vormvrije visie in te dienen, waarin zij ingaan op hun visie op de ontwikkeling, de samenwerking en het projectteam. Dit mag zowel in tekst als in beeld. Indiening B dient voort te borduren op indiening A. De nadruk ligt in Fase 3 en 4 op het verder uitwerken en bevestigen van de visie. Er geldt een maximum van vier pagina's van A3 formaat of acht pagina's van A4 formaat met minimaal lettergrootte Arial 10.

U kunt uw indiening B tot uiterlijk **vrijdag 7 maart 2025 om 12.00 uur 's middags** via suanbuurt@fakton.com aanleveren. Ons Doel stelt u daarna in de gelegenheid om uw visie en projectteam in een korte presentatie mondeling toe te lichten en eventuele vragen daarover te beantwoorden. De presentaties staan vooralsnog gepland op **woensdag 12 maart 2025** (wijzigingen voorbehouden). Wij verzoeken de leden van het projectteam deze datum te reserveren. De partijen die Ons Doel uitnodigt voor Fase 3 en 4 ontvangen te zijner tijd een uitnodiging voor het geven van de presentatie. Naast de beoordelingscommissie nodigt Ons Doel een afvaardiging van de verschillende afdelingen van Ons Doel en huurdersorganisatie HOOD uit om zitting te nemen bij de presentatie.

De selectie van de winnende deelnemer vindt plaats op basis van een beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie en de gegeven presentatie. De vier beoorde-

lingscriteria en hun weging zijn als volgt:

1. Visie op de gebiedsontwikkeling – maximaal 30 van de 100 punten
2. Haalbaarheid en realisatiekracht – maximaal 30 van de 100 punten
3. Visie op samenwerking – maximaal 30 van de 100 punten
4. Samenstelling van het team en competenties – maximaal 10 van de 100 punten

In het hoofdstuk *'De selectiecriteria tijdens de procedure'* geven wij een verdere toelichting van hoe de beoordeling van indiening B eruit ziet.

Na de beoordeling en het vaststellen van de rangorde van de definitieve indieningen, legt de beoordelingscommissie haar advies tot voorlopige gunning aan één partij ter besluitvorming voor aan het Management Team, de bestuurder van Ons Doel en vervolgens de Raad van Commissarissen. Wij maken in **april 2025** de voorlopige gunning bekend aan de partijen die hun definitieve inschrijving indienden in Fase 4.

FASE 5: SLUITING SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Het doel van Fase 5 is het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst. Deze Fase start met het verwerken van de laatste punten in de samenwerkingsovereenkomst op basis van de indiening van de geselecteerde partner. De definitieve inschrijving van de partner maakt onderdeel uit van de overeenkomst. Na een korte periode van afronding van de definitieve samenwerkingsovereenkomst gaan de partijen over tot ondertekening.

De samenwerkingsovereenkomst bevat onder andere, maar niet uitsluitend, de volgende documenten:

- De ingediende visie;
- Een planning voor de planuitwerkingsfase;
- Afspraken over omgang en samenwerking;
- Verdeling van taken;
- Het ambitiedocument;
- SOK tussen Ons Doel met de gemeente Leiden, mits reeds gesloten, en de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor de ontwikkelpartner;
- Gebiedsvisie Park de Zwijger.

Het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst is ook de afsluiting van deze Fase en valt samen met de definitieve gunning. Als partijen binnen twee maanden na voorlopige gunning geen overeenstemming bereiken over de samenwerkingsovereenkomst, heeft Ons Doel het recht om de onderhandelingen met de desbetreffende geselecteerde partner eenzijdig af te breken, zonder daardoor schadelijk te worden, en onderhandelingen met de opvolgende deelnemer te starten.

De concept samenwerkingsovereenkomst is bij partijen al bekend sinds Fase 2. Wij benadrukken dat het de bedoeling is dat u eventuele vragen over of opmerkingen op deze samenwerkingsovereenkomst voorafgaand aan de toelichting op de samenwerkingsovereenkomst naar voren brengt. Alleen in Fase 3 kan Ons Doel nog besluiten om aanpassingen te doen aan de concept samenwerkingsovereenkomst.

FASE 6: VERVOLGPROCEDURE EN GUNNING

Door een definitieve gunning door de bestuurder van Ons Doel en de Raad van Commissarissen selecteert Ons Doel een partner voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningen, de koop en ontwikkeling van het niet-DAEB programma, de renovatie van te behouden sociale huurwoningen en het voeren van de grondexploitatie. Ons Doel en de geselecteerde partner gaan samen om tafel om nadere afspraken te maken en gezamenlijk een plan uit te werken aan de hand van het ingediende voorstel van de partner. Afspraken over de planning van deze planuitwerkingsfase leggen de partijen vast in de samenwerkingsovereenkomst.

Als vervolg aan de samenwerkingsovereenkomst tekenen partijen een koopovereenkomst/ ontwikkelovereenkomst (eerst voor het zuidelijk deel van de Suan-buurt, later voor het noordelijk deel). De hiervoor benodigde documenten zijn:

- Definitief ontwikkelkader met uitgewerkte onderlinge spelregels;
- Programma van Eisen DAEB-programma;
- Definitief sloopplan met positief sloopbesluit RvC Ons Doel;
- Concept stedenbouwkundig plan;
- Concept ontwikkelprogramma;
- Interne goedkeuringen waaronder projecterkenningsbesluit RvC Ons Doel;
- Afspraken over grondexploitatie en bijbehorende werkzaamheden;
- Projectdeadlines;
- Projectplanning;

- Voorlopige koopprijs, met methodiek om de definitieve koopprijs te bepalen met nacalculatie;
- Publiekrechtelijke medewerking gemeente en planschade;
- Eventuele aanvullende onderzoeken;
- Ingediend omgevingsplan dan wel buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het resultaat van de Fase van de samenwerkingsovereenkomst is onder meer een concept stedenbouwkundig plan. Het uitwerkingsniveau van het stedenbouwkundig plan betreft de volgende producten, waaronder maar niet uitsluitend:

- Duidelijke visie en strategie;
- Stedenbouwkundige opzet van de buurt, met zonering, bebouwingsdichtheden en hoogtes;
- Participatieverslag
- Architectonische richtlijnen;
- Verkeers- en infrastructuur plan;
- Groen- en waterstructuur;
- Schetsen van de binnentuinen;
- Te behouden en te realiseren vastgoedprogramma;
- Maatregelen voor klimaatadaptatie;
- Kostenraming, financieringsplan en grondwaardeberekening;
- Faseringsplan;
- Risicobeheersingsplan;
- Beheer- en onderhoudsplan gedurende de ontwikkeling
- De producten zoals omschreven in bijlage X van de samenwerkingsovereenkomst Ons Doel en Gemeente Leiden.



Zicht op de bestaande hoogbouw van het zuid-westelijke blok, gezien vanaf de Kralendijkkade.

De selectiecriteria tijdens de procedure

De beoordeling van uw inschrijving gebeurt in zowel Fase 2 als Fase 4. Onderstaand lichten wij toe hoe Ons Doel de verschillende selectiecriteria uitwerkte, hoe zij beoordeelt en hoe uw voorstel hoger scoort in de verschillende fases.

De beoordelingscommissie beoordeelt alle inschrijvingen. Dit doet ieder lid van de beoordelingscommissie door een kwalitatieve beoordeling te geven. Daarbij heeft het lid per subcriterium de keuze uit zes scores: uitmuntend, zeer goed, goed, ruim voldoende, voldoende en onvoldoende. In bijlage 4 vindt u een toelichting op deze scores. De beoordelingscommissie die wordt beoogd bestaat uit meerdere beoordelaars, bestaande uit in ieder geval de betrokken projectleider van Ons Doel, de manager Vastgoed en de manager Wonen. Het staat de beoordelingscommissie vrij om bij het beoordelen advies in te winnen van zowel interne als externe experts. Fakton Consultancy vervult hierbij de onafhankelijke voorzitters- en secretarisrol en heeft nadrukkelijk geen beoordelende rol.

Selectiecriteria Fase 2

In Fase 2 vragen wij u om met indiening A uw motivatiebrief en referenties aan te leveren. In de beoordeling van Fase 1 kunt u maximaal 60 van de 100 punten behalen met uw referenties en maximaal 40 van de 100 punten met uw motivatiebrief. De beoordelingscommissie beoor-

FASE 2: BEOORDELING REFERENTIES			
Criteria	Omschrijving	Te behalen score	Weging
Het herontwikkelen dan wel realiseren van een gebied met een mix van sociale, middeldure en dure woningen [must]	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en bouwen van een project in een stedelijke context van minimaal 200 woningen en de aanleg van de openbare ruimte, waarbij de woningen in ieder geval uit meergezinswoningen bestaan en waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen.	Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%) <i>Minimaal voldoende nodig om kans te maken toegang te krijgen tot Fase 3</i>	15 van de 60 punten
Het voeren van een grondexploitatie	Aantoonbare ervaring met een woningbouwproject van minimaal 200 woningen, waarbij het voeren van de grondexploitatie en de aanleg van het openbaar gebied onderdeel uitmaakten van de opgave die u uitvoerde.	Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%) <i>Minimaal voldoende nodig om kans te maken toegang te krijgen tot Fase 3</i>	15 van de 60 punten
Het samenwerken met een woningcorporatie	Aantoonbare ervaring met woningbouwprojecten met minimaal 50 sociale woningen, waar de corporatie als partij met grondbezit aan tafel zat, waardoor u de context en het perspectief van een corporatie kent.	Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%) <i>Minimaal voldoende nodig om kans te maken toegang te krijgen tot Fase 3</i>	15 van de 60 punten
Het werken aan de sociale infrastructuur van een wijk	Aantoonbare ervaring met succesvolle gemeenschapsvorming en bevordering van sociale cohesie, waarbij u oog had voor kwetsbare groepen en de leefbaarheid en veiligheid verbeterde.	Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%)	15 van de 60 punten

deelt uw referenties en motivatiebrief aan de hand van onderstaande selectiecriteria.

Referenties

Uw referenties tellen voor 60 van de 100 punten mee in de eindbeoordeling van Fase 2. Per referentie criterium kunt u maximaal 100% scoren. U scoort hoger naarmate

meer referenties voldoen aan dit criterium en u beter onderbouwt waarom u voldoet. In de navolgende tabel leest u een omschrijving van de referentie criteria.

NB: om doorgelaten te worden naar Fase 3, is het een vereiste dat elk criterium minimaal een 'voldoende' scoort.

Motivatiefbrief

Uw motivatiefbrief telt voor 40 van de 100 punten mee in de eindbeoordeling van Fase 2. Wij beoordelen uw motivatie aan de hand van de eerder genoemde drie vragen, die dienen als selectiecriteria:

FASE 2: BEOORDELING MOTIVATIEBRIEF		
Criteria	Te behalen score	Weging
Uw brief scoort hoger naarmate u beter beschrijft wat uw motivatie is om langjarig samen met Ons Doel te committeren aan deze opgaven.	Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%)	15 van de 40 punten
Uw brief scoort hoger naarmate u beter aantoont wat maakt dat uw team past bij deze opgaven.	Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%)	10 van de 40 punten
Uw brief scoort hoger naarmate u beter aangeeft hoe uw team het verschil maakt in het succesvol realiseren van deze gebiedsontwikkeling.	Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%)	15 van de 40 punten

In deze subcriteria staan de termen 'beter' voor de mate van begrip en doortastendheid in uw brief. Het gaat nadrukkelijk niet om de kwaliteit van de beschrijvingen, maar om de inhoud.

Selectiecriteria Fase 4

In Fase 4 gelden de volgende selectiecriteria:

1. Visie op de gebiedsontwikkeling (maximaal 30 van de 100 punten)

Uw visie scoort hoger naarmate:

- u concreter aantoont hoe u bijdraagt aan een kwalitatief goede ontwikkeling van de **overkoepelende ontwikkeling** Park de Zwijger;
- u duidelijker maakt hoe u een **gemeenschap** realiseert waar bewoners prettig kunnen wonen, ontmoeten, ontspannen en werken;
- u meer aandacht heeft voor, en beter bijdraagt aan, het versterken van de **huidige sociale structuren** waarbij ook ruimte is voor kwetsbare mensen;
- u concreter aantoont hoe u de te behouden sociale woningvoorraad in de buurt **toekomstbestendig** maakt;
- u meer overtuigt wat uw kijk is op de **ideale gemengde buurt**, met een balans in functies, woningtypen en doelgroepen;
- u beter omschrijft wat uw kijk is op de verdichtingsopgave in relatie tot de **kwaliteiten en het gedachtegoed van de bestaande bebouwing**;
- u betere duurzame klimaatbestendige oplossingen voor de buurt voorstelt.

In deze subcriteria staan de termen 'beter', 'duidelijker', 'concreter' voor de mate van begrip en doortastendheid in uw visie. Het gaat nadrukkelijk niet om de kwaliteit van de beschrijving, maar om de inhoud: Op welke manier leidt uw visie tot een integrale aanpak van de gebiedsontwikke-

ling en wat geeft u met uw visie terug aan deze buurt en de stad? Daarbij kijkt de beoordelingscommissie naar uw visie om invulling te geven aan de ambities van Ons Doel, naar de samenhang tussen de verschillende deelopgaven, de creativiteit in uw voorstellen, het begrip voor actoren in de ontwikkeling en voor de huidige kwaliteiten en sociale structuren in het gebied.

2. Haalbaarheid en realisatiekracht (maximaal 30 van de 100 punten)

Uw visie scoort hoger naarmate:

- u beter aantoont dat u goed in staat bent deze langjarige samenwerking en gebiedsontwikkeling **financieel te dragen**;
- u beter aantoont dat u stuurt op het **creëren van grondwaarde** om de kosten en opbrengsten in balans te houden, en daarbij de volgende uitgangspunten opneemt en beter aantoont dat deze **marktconform** zijn:
 - Een bindend percentage Algemene Kosten (AK, te rekenen over de bouwkosten en bijkomende kosten) en Winst & Risico (W&R, te rekenen over de bouwkosten, bijkomende kosten en AK) voor de realisatie van het nieuwbouw DAEB-programma;
 - Een bindend percentage AK en W&R voor de renovatieopgave van de huidige te behouden DAEB-programma;
 - Een indicatie van en visie op de VON-prijzen, bouwkosten van het nieuwbouw niet-DAEB programma, aangegeven in een bandbreedte, en een indicatie van AK en W&R;
 - Een begroting van de kosten die partijen

gedurende de Fase van de samenwerkingsovereenkomst verwachten te maken om te komen tot een stedenbouwkundig plan (let op: dit zijn kosten exclusief AK, ieders inzet is voor eigen rekening en risico);

- c) u meer overtuigt dat uw **tijdsplanning uitvoerbaar** is en dat u in staat bent om rekening te houden met de gefaseerde investeringskracht van Ons Doel en andere onzekerheden;
- d) u beter aantoont op een effectieve wijze **risico's te beheersen** gedurende het proces.

In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van passendheid en onderlinge afstemming van financiële parameters en de mate van realisme in de planning. Het gaat hierbij om de juiste balans tussen voorzichtigheid en durf, en het aantonen een realistisch beeld van de markt te hebben en de kennis te hebben van passende beheersmaatregelen voor een optimaal resultaat. Voor de genoemde uitgangspunten kijkt de beoordelingscommissie naar referentieprojecten.

3. Visie op samenwerking (maximaal 30 van de 100 punten)

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a) u beter duidelijk maakt wat uw motivatie is om u **langjarig** samen met Ons Doel te committeren aan deze opgaven, wat uw organisatie geschikt maakt voor deze opgaven, en hoe uw team het verschil maakt in het succesvol realiseren van deze gebiedsontwikkeling;
- b) u beter aantoont na te denken over en te investeren in een **prettige transitie** van de buurt gedurende het langjarige proces;

- c) u duidelijkere strategieën heeft voor het betrekken van en **samenwerken** met lokale stakeholders en bewoners;
- d) u overtuigender aantoont dat u een in de samenwerking gedurende het langjarige proces een **open, actieve en transparante houding** heeft dat u vertrouwen opbouwt met alle betrokken partijen en dat u zorgt voor een grote mate van **ongeformaliseerde wederkerigheid**.



Bestaande hoogbouw in het noord-westelijke blok, gezien vanaf de West-Indiëbaan.

In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van duidelijkheid van uw visie op samenwerking, waarbij heldere communicatie en vertrouwen essentieel zijn. Het gaat hierbij om het tonen van inzicht, empathie en effectieve strategieën voor succesvolle samenwerking.

4. Samenstelling van het team en competenties (maximaal 10 van de 100 punten)

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a) U overtuigender aantoont dat uw team **relevante ervaring en expertise** in vergelijkbare projecten heeft;
- b) Uw team beter in staat is **multidisciplinair** samen te werken en **integrale oplossingen** te bieden;
- c) U beter aantoont aan de hand van voorbeelden hoe u uw **procesdeskundigheid** in het verleden inzette om bepaalde **hobbels te overwinnen** of **succesvolle interventies** te plegen.

De beoordelingscommissie kent per criterium een kwalitatieve beoordeling toe, waarbij zij de keuze heeft uit de volgende zes scores: onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%). Ons Doel behoudt zich het recht om bij een onvoldoende op een van de criteria de betreffende partij uit te sluiten.

De planning

Tweede kwartaal 2025 definitieve gunning

De planning van het partnerselectieproces tot aan definitieve gunning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit: →

Vanaf het moment dat Ons Doel de samenwerkingspartner selecteert gaan wij ervan uit dat deze proactief de gebiedsontwikkeling op zich neemt en in samenspraak met Ons Doel zorgt voor een voortvarende ontwikkeling.

DE COMMUNICATIE TIJDENS DE PROCEDURE

Namens Ons Doel treedt Fakton Consultancy op als procesbegeleider. Wij fungeren tijdens het gehele partnerselectieproces als het centrale loket voor alle vragen over de gebiedsontwikkeling van de SuAn-buurt in Leiden. U kunt hiervoor contact opnemen met Fakton via suanbuurt@fakton.com.

MEER INFORMATIE OP DE WEBSITE VAN ONS DOEL

Bent u nieuwsgierig en zoekt u meer achtergrond informatie over de SuAn-buurt? Naast de bijlagen kunt u meer informatie over de SuAn-buurt vinden op de site van Ons Doel: www.onsdoel.nl/suan. Hier vindt u recente nieuwsbrieven, links naar relevante projectsites en downloads van buurtonderzoeken.

Aanmelding procedure	Week 42	vrijdag 18 oktober 2024, 12:00 uur 's middags
Aanleveren indiening A	Week 46	vrijdag 15 november 2024, 12:00 uur 's middags
Presentatie indiening A (beste vijf partijen)	Week 49	woensdag 4 december 2024
Terugkoppeling beoordeling indiening A	Week 51	
Jaarwisseling 2024 - 2025		
Dialogogesprek 1 (met referent)	Week 3	
Dialogogesprek 2	Week 4	
Bespreking concept SOK	Week 5	
Dialogogesprek 3	Week 7	
Aanleveren indiening B	Week 10	vrijdag 7 maart 2025, 12:00 uur 's middags
Presentatie indiening B	Week 11	woensdag 12 maart 2025
Terugkoppeling beoordeling indiening B	Week 16	
Voorlopige gunning	Week 16	
Overleg finaliseren SOK	Week 17	
Raad van Commissarissen		Nader te bepalen
Definitieve gunning		Nader te bepalen

De Uitnodiging

Bent u de samenwerkingspartner
die Ons Doel zoekt?

Wij nodigen u namens Ons Doel van harte uit om deel te nemen aan deze tenderprocedure. Bent u de aangewezen partner voor Ons Doel om samen deze opgave tot een succes te maken? Meld u dan vóór **donderdag 18 oktober 2024, 12.00 uur 's middags** aan voor deze opgave.

Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie!

Namens Ons Doel,

Aeisso Boelman, Marlissa van de Kreeke
en Gert-Jan Troost

Fakton Consultancy

Email:

suanbuurt@fakton.com

Website:

www.onsdoel.nl/suan



Aeisso Boelman

Partner Fakton Consultancy



Marlissa van de Kreeke

Director Fakton Consultancy



Gert-Jan Troost

Junior Consultant Fakton Consultancy

Bijlage 3: Beoordelingmethodiek

Hieronder lichten wij de beoordelingsmethodiek toe die de beoordelingscommissie gebruikt.

Kwalitatieve beoordeling

Voor de kwalitatieve beoordeling heeft een lid van de beoordelingscommissie per subcriterium de keuze uit onderstaande zes scores met bijbehorend percentage van de maximaal te behalen scores. De toelichting is als volgt:

FASE 2: BEOORDELING REFERENTIES	
Toelichting op beoordeling	% van het maximaal te behalen score
<p>Uitmuntend Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en overtreft de verwachtingen van Ons Doel. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een passende onderbouwing. Inschrijver toont op overtuigende wijze dat hij de Opgave compleet doorgrondt en al als geselecteerde Partner alle beoogde ambities realiseert.</p>	100%
<p>Zeer goed Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een zeer goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van zeer goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van Ons Doel. De informatie is zeer betrouwbaar, transparant en volledig. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave zeer goed doorgrondt en als geselecteerde Partner de beoogde ambities realiseert.</p>	80%
<p>Goed Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van goede kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van Ons Doel. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave goed doorgrondt en als geselecteerde Partner de beoogde ambities realiseert.</p>	60%
<p>Ruim voldoende Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van Ons Doel deels tegemoet. De informatie wordt volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave goeddeels doorgrondt en als geselecteerde Partner de beoogde ambities (deels) realiseert.</p>	40%
<p>Voldoende Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van Ons Doel voldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver versterkte informatie blijkt dat er weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door Ons Doel gevraagde. Inschrijver doorgrondt de Opgave op voldoende wijze en realiseert als geselecteerde Partner waarschijnlijk (deels) de beoogde ambities.</p>	20%
<p>Onvoldoende Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Selectiecriterium. De informatie is niet volledig of komt niet tegemoet aan de verwachtingen van Ons Doel. Inschrijver doorgrondt de Opgave op onvoldoende wijze en/of overtuigt niet dat hij de ambities op dit Selectiecriterium als geselecteerde Partner realiseert.</p>	0%

Per beoordelingscriterium kunnen punten op een schaal van 0% tot 100% gescoord worden, welke naar rato van het gewicht per criterium optellen tot een totaalscore.

Hierbij is voor Fase 2 het uitgangspunt dat de totaalscore enkel geldig is op het moment dat u voor de vier subcriteria van de 'Referenties' minimaal een voldoende scoort.

Daarnaast behoudt Ons Doel zich zowel in Fase 2 als Fase 4 het recht voor om een partij uit te sluiten in het geval zij een onvoldoende scoort op een van de subcriteria.