

1. Opgave en context

Gevraagd wordt om een inschrijving voor de realisatie van een deellocatie in de buurtschap Unia in Leeuwarden. Voor dit buurtschap heeft de gemeenteraad van Leeuwarden het stedenbouwkundig plan (bijlage 1), het bestemmingsplan (bijlage 2) en de welstandsrichtlijnen (bijlage 3) vastgesteld.

Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en het plangebied wordt in juni 2024 bouwrijp, inclusief nutsvoorzieningen, opgeleverd.

De realisatie van de woningen moet voldoen aan de eisen die gesteld worden in deze documenten. Tevens wil de gemeente dat de woningen zo veel mogelijk circulair/biobased, klimaatadaptief en natuurinclusief gebouwd worden. De ontwikkeling van Unia vindt plaats in een aantal deelprojecten (blokken). Zie onderstaand kaartje.

De volgende figuur geeft een beeld van de woningbouwlocatie:

Figuur 1: Plankaart – DO



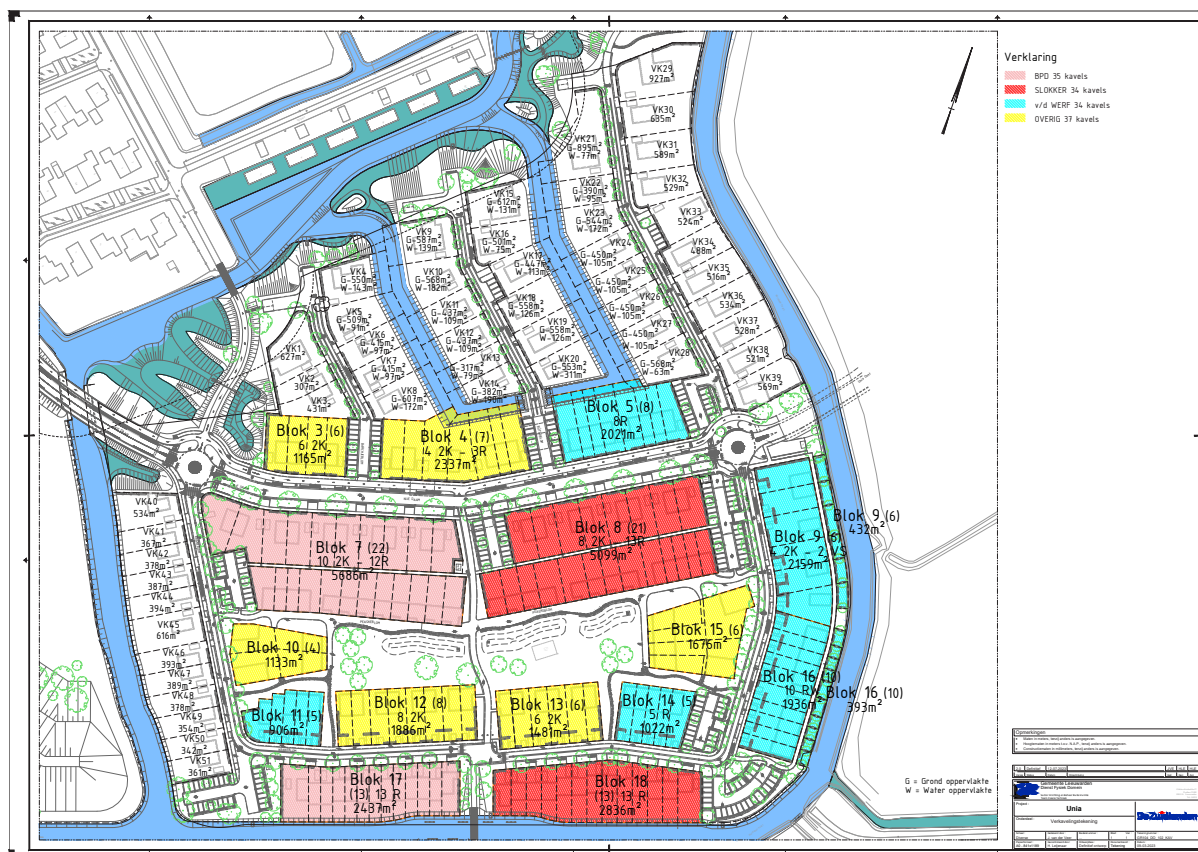
## 2. Oriëntatie programma en deelprojecten

Het totale programma van Unia west bestaat uit:

Vrije kavels 1 <sup>e</sup> fase	39	Uitgifte is gestart juni 2023
Vrije kavels 2 <sup>e</sup> fase (Alddijp)	9	Vrije kavels i.p.v. eerder geplande 2 <sup>e</sup> 1 kap
2 <sup>e</sup> 1 kappers	54	
Vrijstaand projectmatig	4	
Rij woningen	82	
Geschakeld (5x4)	20	Locatie Lont Boomgaard
<b>Totaal</b>	<b>208</b>	

De te onderscheiden deellocaties zijn vastgelegd en deels toegewezen aan bestaande claimhouders. Onderstaande figuur geeft de voorlopige indeling van de projectmatige bouw voor de claimhouders.

Figuur 2: indeling tender + claimhouders



De projecttoedeling geeft het volgende overzicht:

Figuur 3: verdeling programma Unia West

<u>wie</u>	<u>blok</u>	<u>basisprogramma</u>			
		<u>2<sup>e</sup>1 kap</u>	<u>rij</u>	<u>vrijstaand</u>	<u>totaal</u>
Project 1	7,17	10	25	-	35
Project 2	8,18	8	26	-	34
Project 3	5,9,11,14,16	4	28	2	34
<u>CPO traject part.</u>	10,15	2	4	4	10
<b>Tender perceel 1</b>	<b>3,4</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>11</b>
<b>Tender perceel 2</b>	<b>12,13</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14</b>
Vrije kavels	1 <sup>e</sup> fase	<u>uitgifte gestart</u>		39	39
	2 <sup>e</sup> fase	<u>uitgifte voorjaar 2024</u>		9	9
Lont	Boomgaard	VO gereed (5x4 woningen)			20
<b>Totaal</b>					<b>206</b>

De tender richt zich op de woningbouwontwikkeling van de blokken 3, 4, 12 en 13 en kent 2 percelen.

### 3. Selectiecriteria

De selectie van de ontwikkelaar(s) voor perceel 1 (blokken 3 en 4) en voor perceel 2 (blokken 12 en 13) vindt plaats door middel van deze tender. Partijen schrijven in op één of beide percelen. Per perceel wordt de partij met de hoogste score geselecteerd.

Bij de gebiedsontwikkeling van het project Unia ligt het accent op:

- circulair/biobased bouwen, en
- natuur-inclusiviteit en klimaat adaptatie.

Voor het bepalen van de mate van circulariteit en biobased bouwen wordt gebruik gemaakt van 2 kwantitatieve indicatoren: de MPG en het materiaalgebruik (beperken primaire niet her-nieuwbare grondstoffen).

De aspecten natuur-inclusiviteit en klimaat adaptatie worden kwalitatief beoordeeld.

Er wordt niet geselecteerd op grondprijs. De grondprijs is een vast gegeven.



## 4. Vaste grondprijs

Er geldt een vaste grondprijs voor de te ontwikkelen blokken:

-perceel 1 (blokken 3 en 4): €945.000,- (excl. Btw; p.p. 1-7-2024)

-perceel 2 (blokken 12 en 13): € 1.110.000- (excl. Btw; p.p. 1-7-2024)

Bij de inschrijving dienen partijen zich te conformeren aan de vastgestelde grondprijs.

## 5. Uitwerking selectiecriteria

De beoordelingscommissie beoordeelt de wijze waarop de inschrijvingen ingaan op de opgave aan de hand van de volgende beoordelingscriteria.

Per aspect worden punten gescoord. In totaal kunnen maximaal 100 punten worden gescoord.

### a) Circulariteit/biobased (MPG)

De inschrijver levert een berekening aan van de MPG score van de te ontwikkelen woning. Deze berekening wordt dient door een onafhankelijke adviseur te zijn opgesteld en dient betrekking te hebben op de door de inschrijver aan te beiden referentiewoning.

Afhankelijk van de berekende MPG worden de volgende punten toebedeeld:

-	<b><i>Uitwerking:</i></b>	
<input type="radio"/>	<b>MPG 0,6:</b>	<b>minimum</b>
<input type="radio"/>	<b>MPG 0,5:</b>	<b>10 punten</b>
<input type="radio"/>	<b>MPG 0,4:</b>	<b>20 punten</b>
<input type="radio"/>	<b>MPG 0,3:</b>	<b>30 punten</b>

De woning dient minimaal te beschikken over een MPG van 0,6.

### b) Materiaalgebruik

De inschrijver dient een door een onafhankelijke adviseur opgestelde berekening (op basis van Leidraad Meten van circulariteit – platform CB'23) te overleggen van het materiaalgebruik. Uit de berekening moet blijken het percentage hernieuwbare primaire grondstoffen(in massa) en het percentage van toegepaste biograndstoffen (in volume). De berekening dient uitgevoerd te worden voor de beoogde en aangeboden referentiewoning.



Op dit aspect kunnen 50 van de 100 punten worden gescoord. De punten worden als volgt toebedeeld:

-	<b><i>Uitwerking</i></b>	
○	<b>Gebruik hernieuwbare primaire grondstoffen</b>	
▪	40% (massa)	<b>minimum</b>
▪	40-50% (massa)	<b>10 punten</b>
▪	>50% (massa)	<b>20 punten</b>
○	<b>Aandeel biograndstoffen</b>	
▪	40% (volume)	<b>minimum</b>
▪	40-50% (volume)	<b>10 punten</b>
▪	>50% (volume)	<b>20 punten</b>
▪	>60% (volume)	<b>30 punten</b>

De aan te bieden woningen dienen op beide elementen minimaal 40% te scoren.

### c) Natuurinclusief

De gemeente streeft ernaar dat bij het laten realiseren van woningen zoveel mogelijk natuur-inclusieve maatregelen genomen worden. Hieronder worden de volgende maatregelen verstaan:

- Projectontwikkelaar neemt aantoonbaar maatregelen om een biodiversiteitsvriendelijke inrichting van kavels en gebouwen te stimuleren. Hierbij kan worden gedacht aan stimuleren van: groenareaal en bomen; compostering in eigen tuin; groene erfafscheidingen; natuur inclusieve waterberging, zoals amfibieënpoeLEN in combinatie met afkoppeling van de hemelwaterafvoer en/of aandacht vragen voor het belang van duisternis.
- Ecologische en nature-based oplossingen hebben de voorkeur boven “grijze” oplossingen.
- Er wordt huismus-, gierzwaluw- en vleermuisvriendelijk gebouwd: gebouwen worden voorzien van ruimtes die voor deze soorten toegankelijk zijn. Hierbij kan worden gedacht aan bijv. ingebouwde nestkasten, loze ruimtes achter gevelbetimmering, of cosmetische schoorstenen.
- Gevelconstructies bieden ruimte voor beplanting.





De beoordeling van de inschrijving vindt in kwalitatieve/comperatieve zin als volgt plaats:

- <i>Uitwerking:</i>	
○ Standaard/gangbaar:	<b>0 punten</b>
○ Extra inspanningen:	<b>5 punten</b>
○ Maximale inspanning:	<b>10 punten</b>

## d) Klimaat-adaptief

De gemeente streeft ernaar dat bij het laten realiseren van woningen zoveel mogelijk rekening te houden met de gevolgen van klimaatverandering. Onder klimaat-adaptieve maatregelen wordt verstaan:

- Oppervlakken worden warmte-werend of verkoelend ingericht
- Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de verblijfsruimte in de directe omgeving
- Hemelwater wordt vertraagd afgevoerd, langdurig vastgehouden op kavels en daken of hergebruikt in de woning.

De beoordeling van de inschrijving vindt in kwalitatieve/comperatieve zin als volgt plaats:

- <i>Uitwerking:</i>	
○ Standaard/gangbaar:	<b>0 punten</b>
○ Extra inspanningen:	<b>5 punten</b>
○ Maximale inspanning:	<b>10 punten</b>

## 6. Definiëring uitvraag

Er wordt nadrukkelijk niet gevraagd om in dit stadium voorstellen in te dienen voor de daadwerkelijke bouwplannen, maar uitsluitend een schetsontwerp (situatie, bouwvlak etc) en een referentiewoning(en) welke wordt aangeboden.



Uw inzet ten aanzien van de selectiecriteria dient u aan de hand van de gevraagde berekeningen (MPG en materiaalgebruik) en toepasbaar op de aangeboden referentiewoning te overleggen. Tevens dient u uw inspanningen ten aanzien van natuur-inclusiviteit en klimaat-adaptatie in de betreffende blokken uit te werken.

Na selectie sluit de geselecteerde partij een koopovereenkomst met de gemeente. Daarin worden de criteria op basis waarvan de partij is geselecteerd privaatrechtelijk geborgd. In de koopovereenkomst worden termijnen opgenomen ten aanzien van:

- Indienen bouwplan (indienen binnen 3 maanden na selectie)
- Start bouw uiterlijk binnen 9 maanden na indienen bouwplan
- Ontbindende voorwaarden bij:
  - o Niet voldoen aan de selectiecriteria op basis waarvan is geselecteerd
  - o Niet binnen 3 maanden bouwplan ingediend
  - o Niet binnen 9 maanden bouw gestart.

## 7. Aandachtspunten

Hieronder volgen eerst enkele algemene aandachtspunten waar rekening mee gehouden dient te worden bij de realisatie van de woningen.

### Stedenbouwkundig plan en programma

Het stedenbouwkundige plan (zie ook bijlage 1) is voorzien van een verkavelingsschets. Deze is niet één op één vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (zie ook bijlage 2) geeft een globale regeling en legt de verkaveling en dichtheden niet dwingend op.

Voor de ontwikkeling van de projectmatige bouw geldt de verkavelingsschets uit het stedenbouwkundige plan als referentie c.q. vertrekpunt m.b.t. typologie (rijwoning, tweekapper, vrijstaand). Afwijkingen vanwege marktsituatie zijn (gemotiveerd) bespreekbaar. Wijzigingen in de verkaveling die tot gevolg hebben dat al bouwrijp gemaakte delen moeten worden aangepast komen voor rekening van de initiatiefnemer/afnemer van de grond.

Bij de ontwikkeling van de projectmatige bouw dient aandacht te worden besteed aan een goede inpassing voor de berging van fietsen: de oplossing dient het gebruik van de fiets te stimuleren in plaats van te ontmoedigen.



In principe hanteert de gemeente een minimale beukmaat voor woningen van 5,10 (m). Afwijkingen zijn bespreekbaar in en voor bijzondere situaties.

## Welstandsrichtlijnen

De welstandsrichtlijnen (zie ook bijlage 3) zijn afgestemd op het hoge ambitieniveau van Unia. Dit komt vooral tot uiting in het voorgeschreven materiaalgebruik.

In de welstandsrichtlijnen staan de volgende elementen centraal:

- Hout als primaire gevelbekleding
- Natuurlijke erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied (beukenhagen)

## 8. Voorwaarden

### 8.1 Belangenverstrengeling en contact

Het is de inschrijvers niet toegestaan om contact te zoeken met de gemeente en haar adviseurs met betrekking tot deze tender. Ieder contact of poging tot contact anders dan met de contactpersoon kan tot uitsluiting leiden.

### 8.2 Voorwaarden voor inschrijving

#### Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen zijn de minimale eisen waaraan de inschrijvers moeten voldoen. Om aan te tonen dat partijen voldoen aan de geschiktheidseisen, dienen zij:

1. een portfolio in te dienen met de beschrijving van tenminste 1 referentieproject van tenminste 10 woningen dat door inschrijver voor eigen rekening en risico heeft gerealiseerd, met een nadere toelichting op de relevantie voor deze inschrijving.
2. een volledig ingevulde gedragsverklaring aanbesteding. Zie bijlage ....

Indien er naar de mening van de gemeente aanleiding voor is kan een Bibob-onderzoek onderdeel uitmaken van de tenderprocedure. Een ongunstige uitslag van het Bibob-onderzoek zal automatisch leiden tot uitsluiting van de gunning.

#### Onherroepelijk aanbod

Deelname aan deze tender door middel van inschrijving houdt in dat de inschrijver een onherroepelijk bod doet op de betreffende percelen met betrekking tot de selectiecriteria zoals weergegeven in paragraaf 5 en met betrekking tot de door de gemeente gehanteerde grondprijs (zie paragraaf 4).





## 9. Beoordeling van de inschrijvingen

### 9.1 De beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit adviseurs van de gemeente Leeuwarden van de disciplines:

- Inkoop & aanbesteding (begeleiding verkoopproces en voorzitter beoordelingscommissie)
- Locatieontwikkeling / projectbureau de Zuidlanden
- Stedenbouw
- Biobased en natuurinclusief bouwen.

De voorzitter van de beoordelingscommissie toetst de inschrijvingen eerst op het voldoen aan de formele aspecten en vervolgens beoordelen de overige adviseurs de inschrijvingen op de inhoudelijke aspecten.

### 9.2 Toetsing formele aspecten van de inschrijvingen

De voorzitter van de beoordelingscommissie toetst eerst of de inschrijvingen volledig, correct en tijdig ingediend zijn en voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen. Inschrijvingen die niet of slechts gedeeltelijk voldoen aan de gestelde voorwaarden worden in beginsel ongeldig verklaard en uitgesloten van verdere deelname. Alle geldige inschrijvingen worden toegelaten tot de inhoudelijke beoordeling door de selectiecommissie.

### 9.3 Beoordeling inhoudelijke aspecten

#### 9.3.1 Werkwijze beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie werkt met een integrale totaalbeoordeling. De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op de wijze waarop zij aan de beoordelingscriteria beantwoorden op basis van consensus. De adviseurs maken voorafgaand aan het beoordelingsoverleg allen eerst individueel een beoordeling die zij voorzien van argumenten indienen bij de voorzitter van de beoordelingscommissie. In het beoordelingsoverleg wisselen de adviseurs hun beoordelingen en argumenten uit en komen onder leiding van de voorzitter tot een unaniem oordeel.

De inschrijvers ontvangen na het beoordelingsoverleg het verslag van het overleg met hun eigen scores en de scores van de geanonimiseerde overige inschrijvers.



## 10. Administratieve bepalingen

### 10.1 Planning

De onderstaande planning is indicatief. De gemeente behoudt zich het recht voor om binnen de kaders van redelijkheid en billijkheid de planning tussentijds aan te passen indien omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Planning	Tijd
Publicatie website gemeente Leeuwarden	26 februari 2024
Indienen vragen via website	25 maart 2024
Publicatie antwoorden via website (nota van inlichtingen)	8 april 2024
Uiterste datum en tijd indienen inschrijving	29 april 2024
Beoordeling inschrijvingen	13 mei 2024
Bekendmaking en onderbouwing beoordeling inschrijvingen	3 juni 2024
Definitieve gunning en sluiten koopovereenkomst	17 juni 2024

### Vragen en antwoorden

- De vragen die worden gesteld tijdens de tender worden beantwoord in de nota van inlichtingen, die wordt verstrekt aan de geïnteresseerden.
- Het bepaalde in de nota van inlichtingen gaat voor het bepaalde in dit reglement. De uitschrijver kan, indien vragen hiertoe aanleiding geven, besluiten extra nota's van inlichtingen te publiceren. Het zich op de hoogte stellen van de gepubliceerde nota's van inlichtingen behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van de inschrijvers.

### 10.2. Vergoedingen

Er wordt geen vergoeding beschikbaar voor het doen van een inschrijving.

### 10.3. Publiciteit

De gemeente Leeuwarden verkrijgt het fysieke eigendom van de inschrijvingen. De gemeente is gerechtigd inschrijvingen te gebruiken voor publicitaire doeleinden rondom het project Unia zonder dat daar goedkeuring of vergoeding voor nodig is. De inschrijvers verplichten zich hun medewerking te verlenen aan dergelijke publiciteit. Voor andere (publicitaire) doeleinden is toestemming van de betreffende deelnemers vereist.



## 11. Rechtsbescherming en bezwaar

Op deze tender is het Nederlands recht van toepassing. Voorkomende geschillen die tussen de gemeente, inschrijvers en commissieleden, ontstaan naar aanleiding van deze tender worden beslecht door de Nederlandse rechter. Inschrijvers moeten hiertoe binnen een termijn van 20 kalenderdagen gerekend vanaf de datum van bekendmaking van de selectie c.q. de gunning hun kort geding aanhangig maken bij de rechtbank te Leeuwarden. Deze termijn van 20 dagen betreft een vervaltermijn.

## 12. Overige bepalingen

1. Door inschrijving voor deze tender verklaren de inschrijvers zich onvoorwaardelijk akkoord met het bepaalde in de documenten, behorende bij deze tender.
2. Inschrijvers verplichten zich geconstateerde onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en onregelmatigheden in de verstrekte documenten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor het verstrijken van de uiterste datum van inschrijving, te melden aan de officiële contactpersoon van de uitschrijver. Doet men dit niet, dan betekent dit dat hij of zij in beginsel het recht verwerkt heeft om bezwaar te maken tegen de geconstateerde gebreken in deze documenten.
3. De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvers in staat te stellen kleine gebreken in hun inschrijving te repareren binnen een termijn van twee werkdagen nadat de uitschrijver een daartoe strekkend verzoek gedaan heeft, mits de gelijkheid van de inschrijvers niet geschonden wordt en mits dit de oorspronkelijke inschrijving niet wijzigt.
4. Het is de inschrijver(s) niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van andere inschrijver(s).
5. Het is inschrijvers, commissieleden en andere partijen die bij deze tender betrokken zijn niet toegestaan in de publiciteit te treden over het verloop en het resultaat van deze tender, voordat de uitschrijver dit gedaan heeft.
6. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
7. De via gunning toegewezen blokken zijn niet verhandelbaar. Dat wil zeggen dat de betreffende ontwikkelaar zelf verantwoordelijk is en blijft voor de realisatie en verkoop van de woningen. Dit is nader gespecificeerd in de koopovereenkomst die als bijlage 3 is bijgevoegd.
8. Indien de contractant door omstandigheden niet aan zijn verplichting kan voldoen om de woningen te realiseren conform de kenmerken die hij bij de inschrijving heeft opgegeven en die ook als zodanig in de koopovereenkomst zijn opgenomen, dan is de contractant verplicht om de grond terug te leveren aan de gemeente. Dit is nader gespecificeerd in de concept-koopovereenkomst die als bijlage 3 is bijgevoegd.



## 13 Overzicht bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Unia
2. Bestemmingsplan Unia (link ruimtelijke plannen)
3. Welstandsrichtlijnen Unia
4. Verkavelingsschets met blokindeling projecten
5. DWG bestand Definitief Ontwerp (link)
6. Koop- en ontwikkelovereenkomst

