

Tender herontwikkeling pand aan de Zuidergrachtswal 15-16 in Leeuwarden

INHOUD

1	Tender	2
1.1	Basisinformatie	2
1.2	Financiële aspecten	2
1.3	Juridisch aspecten.....	2
2	Procedurele informatie.....	3
2.1	Planning.....	3
2.2	Bezichtiging pand	3
2.3	Indienen selectiedocument geschiktheidseisen	4
2.4	Vragenronde.....	5
3.	Indienen plan	6
3.1	Beoordelingscriteria	6
3.2	Samenstelling beoordelingscommissie en eindbeoordeling	8
3.3	Wet BIBOB	9
4.	Bijlagen.....	9

1 TENDER

Sinds april 2024 staat het pand aan de Zuidergrachtswal 15-16 (hierna: 'het Gebouw') leeg. Vanuit de buurt en gemeente Leeuwarden (hierna: ('de Gemeente')) is behoefte aan toevoeging van wooneenheden. Het gebouw met bijbehorende grond is in eigendom van de gemeente. De gemeente zoekt een ontwikkelaar die een passend concept kan realiseren op deze locatie. Door middel van deze tender wordt een geschikte partner geselecteerd.

1.1 BASISINFORMATIE

- Het gebouw betreft een voormalige meelopslag met bedrijfswoning. Meer recent werd dit pand door zorginstelling Wender gebruikt als opvang van dak- en thuislozen.
- Betreft kadastrale kavels: Lwd, G, 3260 en Lwd, G, 10034, zie **bijlage 1** voor de luchtfoto van deze percelen.
- De huidige indeling is weergegeven in **bijlage 2**: plattegrond tekeningen.
- Energielabel E (2025).
- Bestemmingsplan Leeuwarden – Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet
 - o Enkelbestemming gemengd;
 - o Dubbelbestemming archeologie 3 en
 - o Dubbelbestemming beschermd stadszicht.
- Er is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd, deze is als **bijlage 3** toegevoegd.

1.2 FINANCIËLE ASPECTEN

- De verkoopprijs bedraagt minimaal **€467.000,-** k.k., overeenkomstig het taxatierapport van Hoekstra en geïndexeerd met 1,5%.
- Dit taxatierapport is opgenomen als **bijlage 4** bij deze tender.
- Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.
- De gemeente verlangt dat een bankgarantie wordt gesteld.
- Het bod wordt uitgebracht zonder financieringsvoorbehoud.
- Voor deze tender worden geen inschrijfkosten vergoed.

1.3 JURIDISCH ASPECTEN

- De concept-koopovereenkomst maakt als **bijlage 5** onderdeel uit van deze tender en wordt uitsluitend toegezonden aan kandidaten die aan de geschiktheidseisen voldoen.
- De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen.
- De achtertuin is uitsluitend bereikbaar via de woning: er is geen pad of andere toegang en er bestaan geen erfdienstbaarheden op percelen van omliggende panden die toegang tot de tuin bieden.

2 PROCEDURELE INFORMATIE

De gemeente nodigt geïnteresseerde partijen uit om een plan in te dienen voor de herontwikkeling van het betreffende gebouw. Het gaat hierbij om een verkoop bij inschrijving, waarbij het aanbestedingsrecht niet van toepassing is. De procedure is uiteengezet in dit document, waarin wordt toegelicht op welke wijze de gemeente op transparante en objectieve wijze tot selectie van een ontwikkelaar komt.

De tender bestaat uit twee fasen. In de eerste fase wordt beoordeeld of partijen voldoen aan de geschiktheidseisen zoals omschreven in paragraaf 2.3. Alleen partijen die aan deze eisen voldoen, gaan door naar de tweede fase. In deze fase dienen zij een plan in, waarin duidelijk wordt gemaakt hoe de gestelde criteria uit hoofdstuk 3 zijn verwerkt.

2.1 PLANNING

- **8 december 2025:** Publicatie en beschikbaarheid van de gegevens (aankomen voor de bezichtiging kan uiterlijk tot **12 december 13:00**).
- **15 december 2025:** Mogelijkheid tot bezichtiging van de panden.
- **11 januari 2026:** Uiterste datum voor aanmelding voor de tender op basis van geschiktheidseisen.
- **12 tot en met 16 januari 2026:** Beoordeling van de inschrijvingen op de geschiktheidseisen.
- **19 januari 2026:** Terugkoppeling van de beoordeling van de geschiktheidseisen.
- **1 februari 2026:** Uiterste datum voor het indienen van bezwaar, waarbij binnen veertien kalenderdagen een kort geding bij de rechtbank Noord Nederland moet worden gestart.
- **15 februari 2026:** Uiterste datum voor het indienen van vragen door partijen die een plan mogen indienen.
- **27 februari 2026:** Uiterste datum waarop de gemeente de vragen beantwoordt en terugkoppelt.
- **5 april 2026:** Uiterste datum voor het indienen van plan en bod.
- **6 tot en met 15 april 2026:** Beoordeling van de ingediende plannen.
- **17 april 2026:** Terugkoppeling van de beoordeling van de plannen.
- **22 april 2026:** Voorlopige gunning, inclusief een eventuele loting.
- **13 mei 2026:** Einde van de bezwaartermijn, gedurende twintig kalenderdagen de mogelijkheid om een kort geding bij de rechtbank Noord Nederland te starten.

De ondertekening van de koopovereenkomst, het communicatietraject richting de omgeving en de levering vinden plaats in nauw overleg met de verkoper. Na gunning treedt de verkoper in verder overleg met de koper over ondergeschikte wijzigingen in de concept-koopovereenkomst.

2.2 BEZICHTIGING PAND

Op maandag 15 december 2025 is er een mogelijkheid om de panden te bezichtigen. U kunt zich aanmelden via de onderstaande knop. De bezichtigingen worden ingepland op volgorde van aanmelding.

2.3 INDIENEN SELECTIEDOCUMENT GESCHIKTHEIDSEISEN

Het indienen van het selectiedocument dient te geschieden via de aanmeldknop op de website, uiterlijk op de datum zoals aangegeven in paragraaf 2.2. U ontvangt van uw indiening een bericht retour of wij deze in goede orde hebben ontvangen. U dient voor de selectie de volgende documenten in te leveren:

- a. Eigen verklaring (UEA);
- b. Uittreksel Kvk en
- c. Kerncompetenties.

Om in aanmerking te komen voor onderhavige opdracht dient gegadigde minimaal te voldoen aan een aantal geschiktheidseisen:

Voor de realisatie van de woningen is de continuïteit van de onderneming(en) van de inschrijvers van belang. Inschrijvers moeten aan de volgende eisen voldoen:

a. Eigen Verklaring (UEA)

De gemeente wenst uitsluitend zaken te doen met een partij waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Deze uitsluitingsgronden zijn opgenomen in deel III van de Eigen Verklaring, die als **bijlage 6** is toegevoegd. De Eigen Verklaring is een document dat normaal wordt gebruikt bij aanbestedingen. Hoewel deze procedure nadrukkelijk geen aanbesteding is, acht de gemeente dit document passend en toepasbaar binnen deze tender.

Door het indienen van de Eigen Verklaring en door deelname aan deze selectieprocedure verklaart de inschrijver onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de gestelde voorwaarden. Zonder rechtsgeldige ondertekening van de Eigen Verklaring wordt niet voldaan aan de minimumeisen, waardoor de aanbidding ongeldig wordt verklaard.

Om de financieel economische draagkracht aan te tonen moeten gegadigden de Eigen Verklaring ondertekenen. De gemeente kan de geselecteerde partijen binnen veertien dagen verzoeken, op kosten van de betreffende partij, een accountantsverklaring te overleggen waarin wordt bevestigd dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven.

De gemeente mag geen signalen hebben dat de continuïteit van de onderneming of ondernemingen van inschrijver in het geding is. Dit betekent dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekening van de onderneming of ondernemingen van inschrijver. Daarnaast mag inschrijver geen achterstand hebben in de wettelijke deponeringsplicht.

Indien een gegadigde of inschrijver in combinatie wenst in te schrijven, of wanneer gebruik wordt gemaakt van de financiële draagkracht van een onderaannemer, moeten alle betrokken partijen een Eigen Verklaring indienen.

b. Eisen m.b.t. beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient aan te tonen dat hij volgens de voorschriften van de lidstaat waarin hij is gevestigd, in het beroepsregister of in het handelsregister is ingeschreven. U dient hiervoor het uittreksel handels of beroepsregister in te dienen.

c. Kerncompetenties

Gegadigde dient aan te tonen technisch bekwaam en beroeps bekwaam te zijn de onderhavige opdracht uit te kunnen voeren. Gegadigde dient twee referenties te over te leggen waaruit duidelijk blijkt dat de gegadigde over de volgende vereiste kerncompetentie beschikt:

- **Kerncompetentie 1:** Gegadigde heeft ervaring met de herontwikkeling van een voormalig utiliteitsgebouw naar minimaal 2 wooneenheden;

- **Kerncompetentie 2:** Gegadigde heeft ervaring met het verduurzamen van een historische gebouw en
- **Kerncompetentie 3:** Gegadigde heeft ervaring met het creëren van draagvlak bij de omgeving voor het uiteindelijke plan en het inrichten van een participatietraject met omwonenden

Gegadigde toont door middel van referenties* aan dat hij over bovenstaande criteria beschikt. Deze referentie(s) voldoen aan de volgende eisen:

- De referentie bevat de naam, en contactgegevens van de opdrachtgever;
- De referentie bevat een omschrijving van de prestaties die voor deze referent zijn verricht en naar behoren zijn uitgevoerd; Deze beschrijving dient opgebouwd te zijn aan de hand van de drie kerncompetenties. Max 1 A4-pagina per kerncompetentie.
- De referentie is niet ouder dan tien (10) jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum;

Er mogen alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie worden opgegeven of, indien gebruik gemaakt wordt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht mogen alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht worden opgegeven en kan niet volstaan worden met een prognose van de resultaten. De referentieopdracht dient naar tevredenheid van de opdrachtgever te zijn uitgevoerd. De gemeente behoudt zich het recht voor navraag te doen bij de referenten;

**Een referentie kan betrekking hebben op meer competenties. Indien verschillende uitgevraagde competenties blijken uit één uitgevoerd project, kan dezelfde referentieopdracht worden gebruikt om deze meerdere competenties aan te tonen.*

2.4 VRAGENRONDE

Het proces van inlichtingen is er op gericht onduidelijkheden in de documenten weg te nemen en onjuiste interpretaties van die documenten te voorkomen. Vragen en/of opmerkingen kunnen alleen middels de knop op de website. Alle vragen en antwoorden worden beschikbaar gesteld aan alle geïnteresseerden. Vragen die na de genoemde uiterste termijn in paragraaf 2.1 worden ontvangen, worden niet meer in behandeling genomen.

Het is niet toegestaan dat contact plaatsvindt tussen de inschrijver en de gemeente. Contact op andere dan de in deze procedure genoemde of voorziene momenten is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting.

3. INDIENEN PLAN

De partijen die geselecteerd zijn gaan uiteindelijk naar de inschrijvingsfase en dienen daarvoor onderstaande documentatie in te dienen conform de in paragraaf 2.1 aangegeven planning. U ontvangt van u indiening een bericht retour dat wij deze in goede orde hebben ontvangen. U dient voor de inschrijving de documenten in te leveren zoals beschreven in paragraaf 3.1.

3.1 BEOORDELINGSCRITERIA

Voor de verkoop van het gebouw worden de inschrijvers uitgedaagd om met een plan te komen dat invulling geeft aan het gebouw met woonbestemming. Het plan moet passen bij het karakter van de straat. Het plan wordt beoordeeld op:

Onderdeel/punten	Beoordeling
A. Totaalconcept	Onvoldoende/Voldoende

Bod
Kwaliteit
(steden)bouwkundig plan,
haalbaarheid/afzetbaarheid
van de woningen

B. Duurzaamheid	Onvoldoende/Voldoende
------------------------	------------------------------

Energieconcept
Gebruik van bio-based
en circulaire materialen

C. Participatietraject	Onvoldoende/Voldoende
-------------------------------	------------------------------

Uitwerking participatie plan
met omwonenden.

A. Totaalconcept

De gemeente wil dat een totaalconcept wordt gerealiseerd, dat past bij straat/buurt/wijk. Bij de beoordeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Minimale verkoopprijs €467.000,- k.k.;
- Minimaal 2 en maximaal 4 wooneenheden, andere functies dan Wonen zijn niet toegestaan;
- Oplossing voor buitenruimte, bergingen en containers voor de wooneenheden;
- De architectonische uitwerking van de eenheden houdt rekening met het ontwerp van het pand uit 1919 (voormalig meelpakhuis met bedrijfswoning), zie **bijlage 7**;
- Bewoners van nieuw te realiseren wooneenheden op de locatie Zuidergrachtswal 15/16 komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning of parkeeronthefing voor de binnenstad van Leeuwarden. Want voor de binnenstad geldt bij nieuwe ontwikkelingen of splitsing autoloos wonen.

Van alle eenheden dient minimaal het volgende worden aangeleverd:

- Schetsontwerp woningen schaal 1:100;
- Situatietekening;
- Plattegronden;

- Sfeerbeelden.

Naast de kwaliteit van het plan is het de gemeente veel aangelegen om een haalbaar plan te selecteren. De gemeente beoordeelt de plannen op deze (markt)haalbaarheid en afzetbaarheid. Het is aan de ontwikkelaar om de gemeente te overtuigen van deze haalbaarheid en om een plan te maken dat aansluit op de behoefte.

De inschrijver mag, met uitzondering van de schetsen, tekeningen en sfeerbeelden, maximaal twee A4-pagina's besteden aan het uitwerken van het totaalconcept.

B. Duurzaamheid

De gemeente zet in op duurzaamheid. Bij dit beoordelingscriterium wordt gekeken naar:

1. Energieconcept: verhogen van het energielabel naar minimaal label B.
2. Circulariteit: gebruik van circulaire materialen.
3. Bio-based: gebruik van bio-based materialen.

De gemeente wil de ontwikkelaars stimuleren om een duurzaam ontwerp te maken en zijn inzet te beschrijven in maximaal één A4-pagina.

C. Participatie buurt/wijk

Omschrijf op welke manier inschrijver omgaat met participatie van de omwonenden en buurt. Neem hierin minimaal mee hoe directe omwonenden en het wijkpanel in de planvorming en realisatie zullen worden betrokken en hoe overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Beschrijving in maximaal één A4-pagina.

3.2 SAMENSTELLING BEOORDELINGSCOMMISSIE EN EINDBEOORDELING

* De voorzitter, dhr. Taron Atanisjan, 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.

* Adviseur Duurzaamheid: Ronald Houtsma

* Adviseur Wonen: Hans Vierstra

* Adviseur Vastgoed: Laurens van den Brink

* Adviseur Monumenten: Loes de Rouw.

Beoordelingsprocedure

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen op basis van de in hoofdstuk 3.1 beschreven criteria. Elk plan wordt als voldoende of onvoldoende beoordeeld.

Wanneer een inschrijver niet voldoet aan één van de criteria dan wordt deze terzijde gelegd.

De plannen die als 'voldoende' zijn beoordeeld worden meegenomen in de beoordeling van het bod. De inschrijver met het hoogste bod wint de tender en komt in aanmerking om de koopovereenkomst met de gemeente te sluiten. Indien meerdere inschrijvers eenzelfde hoogste bod uitbrengen, wordt de winnaar door middel van een notariële loting vastgesteld.

Toetsing en beoordeling

De voorzitter van de beoordelingscommissie controleert eerst of de inschrijvingen correct en tijdig zijn ingediend. 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 vervolgens inhoudelijk beoordeeld door de beoordelingscommissie.

Werkwijze van de commissie

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 beoordeling en de beoordeling van de geanonimiseerde overige inschrijvers.

Verantwoordelijkheid van de inschrijver

De inschrijver dient garant te staan voor de volledige uitvoering van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project, volgens de hoofduitgangspunten en ruimtelijke principes van het door hem ingediende plan. Als een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier wordt aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

Voorbehoud

De gemeente behoudt zich het recht voor om deze procedure op ieder moment en zonder nadere motivering te beëindigen. Indien geen overeenkomst tot stand komt, of indien een overeenkomst met de winnaar wordt beëindigd, kan de gemeente in onderhandeling treden met de volgende inschrijver in de rangorde. Dit gebeurt overeenkomstig de volgorde van de beoordeling.

3.3 WET BIBOB

De gemeente behoudt zich het recht voor om de winnende partij te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgesteld in de wet Bibob. De wet Bibob heeft als doel te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten faciliteert door overeenkomsten aan te gaan met partijen die uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen benutten, strafbare feiten zullen plegen, of ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit plegen.

Na afronding van het Bibob-onderzoek zal door het college een besluit tot het aangaan van een overeenkomst worden opgenomen. Gedurende de gehele procedure moet de ingeschreven partij er zorg voor dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde voorwaarden. Als dit op enig moment niet het geval is, moet de inschrijver dit direct kenbaar maken en wordt door de gemeente bepaald of deze inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende inschrijver uit te sluiten van deelname.

De gemeente sluit een inschrijver ook uit van deelname als deze niet meewerkt aan het Bibob-onderzoek, weigert de gegevens als bedoeld in artikel 7a Wet Bibob (volledig) te verstrekken, of nalaat aanvullende vragen van het Landelijk Bureau Bibob (volledig) te beantwoorden.

4. BIJLAGEN

Bijlage 1: g-tekening van de panden aan de Zuidergrachtswal 15 en 16.

Bijlage 2: plattegrondtekeningen: huidige indeling pand;

Bijlage 3: het taxatierapport;

Bijlage 4: bodemonderzoek locatie Zuidergrachtswal 15 en 16;

Bijlage 5: concept koopovereenkomst (beschikbaar na selectiecriteria);

Bijlage 6: Eigen Verklaring (UEA) en

Bijlage 7: weergave voormalig meelpakhuis en bedrijfswoning (1919).