

# Leidraad selectieprocedure



**Project:** Verkoop bouwrijpe bedrijfskavel op bedrijvenpark Heron te Nootdorp

**Verkoper:** Gemeente Pijnacker-Nootdorp

**Datum:** 11 Maart 2024

**Vastgesteld:** Door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp op 5 maart 2024, zaaknummer 1482029.

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Verkopende partij.....</b>	<b>3</b>
	Korte beschrijving van de verkopende partij.....	3
<b>2</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
	Aanleiding .....	3
	Uitgangspunten selectieprocedure.....	3
	Beschikbare informatie.....	4
<b>3</b>	<b>Kavelomschrijving.....</b>	<b>5</b>
	Bedrijvenpark Heron .....	5
	De kavel.....	6
	De koopsom .....	6
	De reserveringsvergoeding .....	6
<b>4</b>	<b>Selectieprocedure.....</b>	<b>6</b>
	Planning .....	6
	Inschrijving .....	7
	Selectie.....	8
	Standstill-termijn en reserveren .....	8
<b>5</b>	<b>Uitsluitingsgronden en selectiecriteria .....</b>	<b>9</b>
	Inleiding.....	9
	Beoordeling, waardering en systematiek .....	9
	Vragen over gedagigde .....	10
	Uitsluitingsgronden.....	10
	Selectiecriteria .....	10
	Selectiecriteria Algemeen en Economie .....	11
	Selectiecriteria Energie en Netwerkgestie.....	12
	Selectiecriteria Groen en Wateropvang .....	15
	Selectiecriteria Mobiliteit .....	16
	Disclaimer.....	17

# 1 Verkopende partij

## Korte beschrijving van de verkopende partij

De gemeente Pijnacker-Nootdorp (hierna: “de gemeente”) ontwikkelt bedrijvenpark Heron, verkoopt bouwrijpe kavels en maakt de openbare ruimte woonrijp. Daarnaast vervult de gemeente een proactieve rol in het beoordelen van de ontwikkelingen op de individuele bedrijfskavels.

De gemeente wil de groei van werkgelegenheid gelijk op laten gaan met de regionale woningbouwopgave die de gemeente van oudsher vervult. De laatste jaren is deze groei mogelijk gemaakt op de bedrijvenparken Heron te Nootdorp en Boezem Oost te Pijnacker. De gemeente heeft thans geen andere bedrijvenparken in ontwikkeling en ook geen zicht daarop.

Met deze selectieprocedure krijgen lokale bedrijven de mogelijkheid hun bedrijf uit te breiden, problemen op de huidige locatie op te lossen door verplaatsing of nieuwkomers vanuit de regio Haaglanden of elders de mogelijkheid om zich te vestigen in de gemeente.

# 2 Inleiding

Deze leidraad is opgesteld wegens het voornemen van de gemeente tot verkoop van bedrijfskavel 26 gelegen aan de Stoomweg op bedrijvenpark Heron te Nootdorp, kadastraal bekend gemeente Nootdorp sectie A nummer 6553 (hierna te noemen: “de kavel”) zoals weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk OAHP-11-4956 (bijlage 6). Het doel van deze verkoop is om een koper te selecteren die de kavel koopt en voor eigen rekening en risico ontwikkelt en in gebruik neemt. De gemeente zal daartoe in beginsel een reserveringsovereenkomst sluiten met de geselecteerde gegadigde.

## Aanleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad in het ‘Didam-arrest’<sup>1</sup> geoordeeld dat overheden die een onroerende zaak willen verkopen, waaronder begrepen bedrijfskavels, deze onroerende zaken niet meer één op één mogen verkopen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere (potentiële) gegadigden zullen zijn. Overheden dienen op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het gelijkheidsbeginsel, alle gegadigden de gelegenheid te bieden om de betreffende kavel te kunnen verwerven. Daartoe is deze selectieprocedure opgesteld. Deze selectieprocedure betreft geen aanbestedingsplichtige opdracht. De aanbestedingsregels zijn daarom dan ook niet van toepassing.

In deze leidraad staat alle informatie over de beschikbare kavel, de selectieprocedure, de selectiecriteria en de daarbij behorende planning.

## Uitgangspunten selectieprocedure

De gemeente brengt de kavel middels een openbare selectieprocedure in verkoop. De inschrijvingen worden beoordeeld op de onderdelen “Algemeen en Economie”, “Energie en Netwerkgestie”, “Groen en Wateropvang” en “Mobiliteit”.

Deze criteria worden uitvoerig toegelicht in deze selectieleidraad.

De gemeente beoordeelt alle (na hersteltermijn) volledige inschrijvingen en aan de hand van de som van toebedeelde punten wordt één gegadigde geselecteerd.

---

<sup>1</sup> Uitspraak: ECLI:NL:HR:2021:1778

Een gegadigde kan uitsluitend inschrijven als eindgebruiker.

Tot slot, dient de te realiseren ontwikkeling te voldoen aan de afspraken voortvloeiend uit deze selectieprocedure, de inschrijving, de reserverings- en koopovereenkomst en de dan vigerende relevante beleidskaders alsmede de van kracht zijnde wet- en regelgeving.

### Vertrouwelijkheid

Alle informatie die van gegadigden wordt ontvangen wordt strikt vertrouwelijk behandeld.

### Vergoeding voor deelname

Voor het deelnemen aan deze selectieprocedure en de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van een inschrijving ontvangen de gegadigden geen vergoeding.

### Gestanddoeningstermijn

De inschrijving dient gedurende drie maanden, gerekend vanaf de dag na sluiting van de inschrijftermijn op woensdag 29 mei 2024 om 12.00 uur, gestand te worden gedaan. Gegadigde is een direct opeisbare boete van € 10.000, -- (zegge: tienduizend euro) verschuldigd indien hij zijn inschrijving niet binnen bovenstaande termijn – of een in afwijking daarvan nader overeengekomen termijn – onvoorwaardelijk gestand doet.

### Vorbehoud selectie/niet selecteren

De gemeente behoudt zich het recht voor om – ook na selectie van gegadigde – de selectieprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te staken. De gemeente heeft geen verplichting tot selecteren. Gegadigden kunnen in het geval van gehele, gedeeltelijke, tijdelijke of definitieve staking van de selectieprocedure geen aanspraak maken op vergoeding van de enigerlei kosten (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten en gederfde winst) in verband met de staking of anderszins. Alle gegadigden worden spoedig na dit besluit geïnformeerd.

### Beschikbare informatie

Deze leidraad geeft algemene informatie over de kavel en de voorwaarden voor inschrijving en verkoop. Daarnaast is hieronder een overzicht opgenomen van de bijlagen die samen met de leidraad zijn gepubliceerd en welke onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de selectieleidraad.

### Beschikbare bijlagen

- Bijlage 1. Factsheet kavel
- Bijlage 2a. Inschrijfformulier A
- Bijlage 2b. Inschrijfformulier B
- Bijlage 3. Leidraad Q-team
- Bijlage 4. Actualiserend milieukundig bodemonderzoek
- Bijlage 5. Bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp
- Bijlage 6. Uitgiftetekening
- Bijlage 7. Reserveringsovereenkomst
- Bijlage 8. Koopovereenkomst
- Bijlage 9. Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013
- Bijlage 10. Verenigingsstatuten vereniging bedrijvenpark Heron
- Bijlage 11a. Bibob vragenformulier A Gegevens betrokken (rechts)persoon
- Bijlage 11b. Bibob vragenformulier B Vastgoed en/of Grondtransacties

### In te dienen documenten ten behoeve van inschrijving:

- Inschrijfformulier A
- Inschrijfformulier B
- Uittreksel Kamer van Koophandel
- Accountantsverklaring met aantal werknemers
- Arbeidsvoorwaarden inzake mobiliteit
- BENG-berekening (optioneel)
- Bibob vragenformulier A (geldt uitsluitend voor de geselecteerde gegadigde)
- Bibob vragenformulier B (geldt uitsluitend voor de geselecteerde gegadigde)

### Overeenkomsten

De gemeente is voornemens een reserveringsovereenkomst (bijlage 7) te sluiten met de geselecteerde gegadigde, om de gegadigde in de gelegenheid te stellen een bouwplan te ontwikkelen en een omgevingsvergunning aan te vragen.

In navolging op de gesloten reserveringsovereenkomst dient gegadigde binnen 6 maanden een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Binnen twee weken na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning wordt een koopovereenkomst (bijlage 8) gesloten.

Door het indienen van een inschrijving gaat gegadigde onverkort akkoord met de voorwaarden en bepalingen in de reserverings- en de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen.

Indien gegadigde het nalaat de gemeente tijdig te attenderen op tegenstrijdigheden of onvolkomenheden in de overeenkomsten kan de gegadigde daar later geen beroep meer op doen.

## 3 Kavelomschrijving

### Bedrijvenpark Heron

De kavel is onderdeel van bedrijvenpark Heron. Dit bedrijvenpark omvat circa 13 hectare uitgeefbare grond. Het bedrijvenpark ligt ingesloten tussen autosnelweg A12, RandstadRail en tuindersgebied Noukoop. RandstadRailstation Nootdorp ligt aan de zuidzijde van bedrijvenpark Heron en biedt uitstekende openbare vervoersmogelijkheden aan werknemers en bezoekers.

Inmiddels is circa 85 % van het uit te geven terrein ontwikkeld of in aanbouw. De gemeente beschikt nog over een aantal uit te geven kavels voor dit bedrijvenpark.

Grote en kleine ondernemers hebben zich gevestigd op het bedrijvenpark. Enkele namen zijn Fugro TechCenter, het in aanbouw zijnde Fugro Headquarters, OPCW ChemTech Centre, Romynox, Van Gils Automotive, Van Heugten Tours, Vista Paint en Voerman International.

De branchering op het terrein is daarmee divers te noemen. Wat deze bedrijven bindt is de ambitie om op het gebied van innovatie, duurzaamheid, circulariteit, klimaatbestendigheid/biodiversiteit, mobiliteit en sociaal ondernemen koploper te zijn.

De ondernemers op het park hebben zich georganiseerd in een vereniging (bijlage 10) en er is actief parkmanagement. Vanuit de gemeente is een accountmanager de contactpersoon voor alle gevestigde ondernemers.

## De kavel

De kavel is gelegen op een zichtlocatie, nabij autosnelweg A12, aan de Stoomweg te Nootdorp. Kadastraal bekend gemeente Pijnacker-Nootdorp, sectie A nummer 6553, groot circa 2.098 m<sup>2</sup>, zoals weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk OAHP-11-4956 (bijlage 6).

Als bijlage 1 is een factsheet toegevoegd met daarop weergegeven belangrijke kenmerken van de kavel en een aantal regels uit het bestemmingsplan. Tevens wordt op de factsheet een analyse gegeven voor het ontsluiten van (beperkt) vrachtverkeer op de kavel. De ontsluiting kan uitsluitend op deze wijze gerealiseerd worden.

Het bestemmingsplan (oud) en de daarbij horende bijlagen voor de kavel zijn te vinden door de zoekterm "Nootdorp A 6553" in te vullen op de site:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandereregels=&regelsandere=regels>

Relevant vigerend beleid, zoals bijvoorbeeld de nota parkeernormen, is te vinden via de gemeentelijke website: [www.pijnacker-nootdorp.nl](http://www.pijnacker-nootdorp.nl).

## De koopsom

Voor de kavel wordt een vaste afmeting, vorm en koopsom gehanteerd. De koopsom voor de kavel bedraagt € 660.000,-- exclusief BTW (zegge: zeshonderdzestigduizend euro), (€ 314,59 x 2.098 m<sup>2</sup>) prijspeil 1 januari 2024. Tot het moment van de juridische levering wordt deze koopsom jaarlijks geïndexeerd met 2 %. Voor het eerste op 1 juni 2025.

## De reserveringsvergoeding

Vanaf het moment van sluiten van de reserveringsovereenkomst tot het sluiten van de koopovereenkomst, danwel het moment van ontbinden van de reserveringsovereenkomst, dient jaarlijks een reserveringsvergoeding te worden betaald. De jaarlijkse reserveringsvergoeding is vastgesteld op 2 % van de koopsom en bedraagt daarmee € 13.200,-- (zegge: dertienduizend tweehonderd euro) per jaar danwel € 1.100,-- (zegge: elfhonderd euro) per maand. Deze reserveringsvergoeding is niet restitueerbaar. Eenmalig wordt de reserveringsvergoeding vermeerderd met een vast bedrag aan administratiekosten ad € 450,-- (zegge: vierhonderdvijftig euro). De reserveringsvergoeding wordt per kwartaal door de gemeente aan de gegadigde gefactureerd.

## 4 Selectieprocedure

### Planning

Stappen	Tijdstip
Start selectieprocedure en mogelijkheid tot inschrijving	Maandag 11 maart 2024, 12.00 uur
Gelegenheid tot stellen van vragen	Uiterlijk vrijdag 19 april 2024, 12.00 uur
Publicatie vraag- en antwoorddocument	Vrijdag 26 april 2024
Sluiting inschrijftermijn	Woensdag 29 mei 2024, 12.00 uur
Hersteltermijn inschrijvingen	Vrijdag 31 mei 2024, 23.59 uur
Presentatieronde gegadigden	Dinsdag 11 juni 2024
Bekendmaking selectiebeslissing	Uiterlijk maandag 17 juni 2024, 12.00 uur
Bibob-documentatie aanleveren	Uiterlijk vrijdag 21 juni 2024

Standstill periode tot definitieve selectiebeslissing	Dinsdag 18 juni t/m maandag 8 juli 2024
Ondertekening reserveringsovereenkomst	Woensdag 10 juli 2024
Indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning	Uiterlijk 6 maanden na ondertekening reserveringsovereenkomst
Ondertekening koopovereenkomst	Binnen 2 weken na indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning
Eigendomsoverdracht en betaling koopsom	Binnen 2 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning
Start bouw (heipalen)	Binnen 6 maanden na ondertekening akte van levering (eigendomsoverdracht)
Voltooiing en in gebruik name te bouwen pand	Binnen 2 jaar na ondertekening akte van levering (eigendomsoverdracht)

## Inschrijving

1. De inschrijving start op maandag 11 maart 2024 om 12.00 uur en sluit op woensdag 29 mei 2024 om 12:00 uur, zoals vermeld in bovenstaande planning.
2. Inschrijving vindt uitsluitend plaats door inschrijfformulier A (bijlage 2) volledig ingevuld en digitaal ondertekend middels e-Herkenning met alle daarbij bijbehorende bijlagen waaronder begrepen inschrijfformulier B digitaal in te dienen via het SIM webformulier. Andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.
3. Indien twee of meerdere gegadigden de hoogste en een gelijke puntenscore hebben dan zal door loting door een notaris worden beslist welke gegadigde als geselecteerde gegadigde wordt aangewezen. Loting geschiedt door het ongezien trekken van een lot, waarbij de uitslag wordt vastgelegd en de eerste getrokkenene als geselecteerde gegadigde wordt aangewezen. Een lot bevat de naam van een gegadigde die voor loting in aanmerking komt. De loting is niet openbaar. Gegadigden met de hoogste en gelijke puntenscore worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.
4. Inschrijver kan uitsluitend één eindgebruiker zijn. Dit betekent onder meer dat een bedrijfsverzamelgebouw, bestaande uit meerdere te verhuren/verkopen units, niet in aanmerking komt voor inschrijving.
5. Na de digitale inschrijving ontvangt de gegadigde de melding dat de inschrijving succesvol is verlopen. Gegadigde heeft op dat moment de mogelijkheid om inschrijfformulier A te downloaden.
6. Niet volledige inschrijvingen krijgen uiterlijk 30 mei 2024 bericht met het verzoek de inschrijving volledig te maken. De mogelijkheid tot herstel is beperkt tot inschrijvingen die klaarblijkelijk een eenvoudige precisering behoeven, of om kennelijke materiële fouten recht te zetten, mits deze wijziging de inhoudelijke aspecten van de inschrijving niet wezenlijk wijzigt en er niet toe leidt dat in werkelijkheid een nieuwe inschrijving wordt voorgesteld. Er wordt nadrukkelijk geen herstelkans geboden voor stukken die op straffe van uitsluiting hadden moeten worden verstrekt, bovendien geldt dat de herstelkans alleen betrekking heeft op stukken waarvan objectief kan worden vastgesteld dat zij dateren van voor het einde van de inschrijftermijn. De hersteltermijn eindigt op vrijdag 31 mei 2024 om 23:59 uur (fatale termijn).
7. Inschrijvingen die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, worden niet in behandeling genomen en zijn uitgesloten van de selectieprocedure. Ook onvolledig of niet naar waarheid invullen van de inschrijving leidt tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

8. Belangstellenden kunnen tot vrijdag 19 april 2024, 12.00 uur middels het digitale contactformulier vragen stellen over de inhoud en procedure. Deze vragen en antwoorden worden opgenomen in een nota van inlichtingen die uiterlijk vrijdag 26 april 2024 wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website [www.pijnacker-nootdorp.nl/kavel-26-heron](http://www.pijnacker-nootdorp.nl/kavel-26-heron).
9. De inschrijftermijn eindigt op woensdag 29 mei 2024, 12:00 uur.

## Selectie

1. De uitvoering van de selectieprocedure vindt plaats door de selectiecommissie. In deze commissie zijn onder meer de volgende expertises vertegenwoordigd: projectmanager bedrijventerreinen, stedenbouw/groen, verkeer, civiele zaken en beheer, energietransitie/duurzaamheid, plantoetsers, jurist en planeconoom.
2. De gemeente toetst alle inschrijvingen op juistheid en volledigheid en beoordeelt alle inschrijvingen.
3. Voor de presentatieronde worden alle gegadigden met een volledige inschrijving uitgenodigd om hun inschrijving toe te lichten middels een presentatie op het gemeentekantoor, Oranjeplein 1 te Pijnacker. De gegadigden worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving in 30 minuten aan de hand van een PowerPointpresentatie toe te lichten. Daaropvolgend heeft de selectiecommissie 30 minuten de gelegenheid om vragen te stellen. De presentatie bevat volgendeljk onderstaande onderdelen:
  - a. Introductie eindgebruiker;
  - b. Toekomstige bedrijfsactiviteiten op de kavel;
  - c. Gedachte over het gewenste programma op de kavel (bouwprogramma, bomen, ontsluiting, laden/lossen en auto- en fiets parkeren);
  - d. Toelichting op de selectiecriteria conform de volgorde van de selectieleidraad.

De gemeente nodigt voor de presentatie expliciet de eigenaar van het bedrijf uit, optioneel bijgestaan door een adviseur of collega.

De PowerPointpresentatie dient na afloop toegestuurd te worden als reactie op de email die eerder is verstuurd vanuit het zaakstelsel, met daarin het zaaknummer in het onderwerp. Gegevens en documentatie waarnaar in de selectieprocedure niet uitdrukkelijk wordt gevraagd, worden niet in de beoordeling meegenomen. De presentatie maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de reserverings- en koopovereenkomst, wordt derhalve als bijlage aan de reserverings- en koopovereenkomst gehecht en is dus niet vrijblijvend.

4. Na afloop van de presentatieronde wordt de score vastgesteld.
5. De bekendmaking selectiebeslissing vindt plaats op maandag 17 juni 2024, 12:00 uur.

## Standstill-termijn en reserveren

1. De standstill-termijn gaat in op de dag na de dag van bekendmaking van de selectiebeslissing aan de geselecteerde gegadigde en de afgevalen gegadigden.
2. De gemeente zal op grond van Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob), dan wel op grond van het (toekomstig vast te stellen) gemeentelijk of regionaal Bibob-beleid een licht integriteitsonderzoek uitvoeren dat gevolgd wordt door een volledig Bibob-onderzoek. Benodigde gegevens dient de geselecteerde gegadigde op uiterlijk vrijdag 21 juni 2024 aan te leveren. Op grond van de uitkomst van de Bibob-toets heeft de gemeente de mogelijkheid een gegadigde uit te sluiten van verdere deelname of betrokkenheid bij deze selectieprocedure.



3. Afgevalen gegadigden krijgen binnen de standstill-termijn de mogelijkheid om tot uiterlijk maandag 8 juli 2024 om 23:59 uur de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter. Dit kan doormiddel van het starten van een kort geding.
4. Tevens wordt aan de afgevalen gegadigden de mogelijkheid geboden om schriftelijke vragen te stellen aan de gemeente via een digitaal contactformulier.
5. Gedurende de termijn zoals bedoeld in sub 1. geldt een standstill.
6. Na afloop van de standstill-termijn, en wanneer er voor de betreffende kavel geen belemmeringen zijn voor het aangaan van een reserveringsovereenkomst met de geselecteerde gegadigde voor de kavel, wordt de reserveringsovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de geselecteerde gegadigde. Hiervoor wordt de bij de selectieidraad aangeleverde reserveringsovereenkomst gebruikt.

Indien de selectieprocedure voor de kavel niet leidt tot een reserveringsovereenkomst omdat er geen (geschikte) inschrijving binnen de inschrijvingstermijn (en hersteltermijn) is, wordt verondersteld dat de beschikbaarheid van de kavel algemeen bekend is en hanteert de gemeente het uitgangspunt “wie het eerste komt, wie het eerst maalt”, onder de voorwaarden dat de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op de gegadigde en de gegadigde minimaal 50 punten behaalt op de selectiecriteria.

## 5 Uitsluitingsgronden en selectiecriteria

### Inleiding

Om Nederland toekomstbestendig te houden zijn er enkele grote economische en maatschappelijke uitdagingen. De gemeente vindt het van belang dat de eindgebruiker die zich gaat vestigen bijdraagt aan onze lokale economie, maar ook oog heeft voor bijvoorbeeld groen, klimaatadaptieve maatregelen, mobiliteit en de energietransitie.

De gemeente daagt gegadigden uit om een inschrijving in te dienen die zo veel mogelijk bijdraagt aan de gemeentelijke economische – en maatschappelijke doelen.

In onderstaande paragrafen is beschreven hoe inschrijvingen worden beoordeeld op volledigheid, het (niet) van toepassing zijn van de uitsluitingsgronden en op welke wijze op de selectiecriteria kan worden gescoord.

### Beoordeling, waardering en systematiek

Alle partijen dienen inschrijfformulier A en B (bijlage 2) volledig en naar waarheid in te vullen en te ondertekenen.

De gemeente zal in eerste instantie beoordelen of een inschrijving (na hersteltermijn) geldig is. Een inschrijving is geldig indien inschrijfformulier A en B (bijlage 2) volledig en naar waarheid zijn ingevuld en ondertekend, alle overige gevraagde documenten volledig en naar waarheid zijn ingevuld en alle documenten op tijd zijn aangeleverd.

Een inschrijving waarop één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing is of zijn wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Indien de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn wordt de inschrijving door de selectiecommissie inhoudelijk beoordeeld door het toekennen van punten aan de hand van de daarvoor opgestelde selectiecriteria. De gegadigde behaalt punten door aan te geven in welke mate zij als eindgebruiker aan de selectiecriteria voldoet. De criteria moeten naar waarheid worden ingevuld en betreffen

merendeels prestatieafspraken voor de beoogde toekomstige ontwikkeling en het bedrijfsmatig functioneren.

De gegadigde met de hoogste score en minimaal 50 punten wordt geselecteerd voor het sluiten van een reserveringsovereenkomst. De inschrijving wordt onderdeel van de te sluiten reserverings- en koopovereenkomst en is dus niet vrijblijvend.

### Vragen over gedagigde

Op inschrijfformulier A (bijlage 2) zijn vragen opgenomen over de gegadigde/eindgebruiker en de beoogde bedrijfsactiviteiten op de kavel.

### Uitsluitingsgronden

Een inschrijving van een gegadigde waarop één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing is of zijn wordt terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

#### De volgende uitsluitingsgronden zijn van toepassing:

1. Gegadigde is niet de eindgebruiker (inclusief handelsnaam van de rechtspersoon en KvK-nummer) van de kavel.
2. Gegadigde stemt niet in met de selectieprocedure en de daarbij behorende bijlagen.
3. Gegadigde gaat niet akkoord met de reserverings- en koopovereenkomst "as is" en is niet bereid deze te ondertekenen.
4. Gegadigde kan met de toekomstige ontwikkeling niet voldoen aan het vigerende beleid, regelgeving en de verplichtingen die de gegadigde met deze inschrijving aangaat.
5. De toekomstige ontwikkeling van gegadigde voldoet niet aan de eisen van de leidraad Q-team (bijlage 3).
6. Gegadigde is niet bereid om binnen vier werkdagen na de selectiebeslissing een Bibob-vragenformulier (bijlage 11) volledig in te vullen, zodat de gemeente een Bibob-onderzoek uit kan laten voeren waarbij de uitkomst van de toets een uitsluitingsgrond kan zijn.
7. Gegadigde conformeert zich niet aan de koopsom welke € 660.000,- bedraagt exclusief BTW (€ 314,59 per m<sup>2</sup> x 2.098) prijspeil 1 januari 2024 en welke jaarlijks met 2% geïndexeerd wordt (voor het eerst op 1 juni 2025).
8. Gegadigde is niet bereid tot betaling van de niet-restitueerbare reserveringsvergoeding van 2% (op jaarbasis over de koopsom van de grond). De reserveringsvergoeding dient vooruitlopend per kwartaal te worden voldaan.
9. De kavel is vanwege haar ligging beperkt in het aantal vrachtverkeersbewegingen dat ze aan kan. Logistieke bedrijven worden uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure. Meerdere factoren bepalen of logistieke verkeersbewegingen een belemmering vormen voor de toegankelijkheid van de kavel. Gegadigde verklaart dat logistieke verkeersbewegingen geen ondergeschikte bedrijfsactiviteit zijn dan wel dat logistieke verkeersbewegingen mogelijk een belemmering vormen voor de toegankelijkheid van de kavel. Gegadigde onderbouwt de verklaring tijdens de presentatie en dit zal door deskundigen worden beoordeeld.

### Selectiecriteria

De gemeente selecteert op basis van de selectiecriteria. De selectiecriteria geven indirect invulling aan de wensen van de gemeente. Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de mate waarin gegadigden invulling geven aan de selectiecriteria. Om een gegadigde voor de kavel te selecteren dient

er een minimale score van 50 punten te zijn behaald op de selectiecriteria. Een gegadigde kan met een inschrijving maximaal 100 punten behalen.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen aantal punten
Algemeen en Economie	26
Energie en Netwerkgestie	30
Groen en Wateropvang	26
Mobiliteit	18
<i>Totaal</i>	<i>100</i>

## Selectiecriteria Algemeen en Economie

Een sterke lokale en regionale economie is belangrijk voor het goed functioneren van de regio Haaglanden. Ruimte voor bedrijvigheid is een schaars goed in de regio Haaglanden. De gemeente is zich daar bewust van bij de verkoop van haar bedrijfskavels. De gemeente wil de lokale en regionale economie versterken en bij voorkeur gevestigde bedrijven die groeien en op zoek zijn naar nieuwe huisvesting behouden voor de (Haagse) regio.

### Gegadigde kan punten scoren op onderstaande selectiecriteria:

1. In welke gemeente is gegadigde momenteel gehuisvest met de bedrijvigheid die hij wil herhuisvesten? Bedrijven uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp en uit de regio Haaglanden<sup>2</sup> krijgen prioriteit bij de toewijzing van de kavel. Daarmee bevordert de gemeente lokale economische groei;

*Herkomst: gemeente Pijnacker-Nootdorp 9 punten;*

*Herkomst: gemeente in regio Haaglanden 5 punten;*

*Herkomst: overig 0 punten.*

*Er worden maximaal 9 punten toegekend aan dit selectie criterium.*

Bewijsstuk: Uittreksel KvK

2. Hoeveel fte is minimaal 50% van de wekelijkse werktijd (omgerekend naar een werkweek van 40 uur) werkzaam in het nieuw te bouwen pand? De gemeente streeft ernaar om werkgelegenheid te laten groeien door het beter benutten van de beschikbare ruimte.

Bij het bepalen van het aantal fte worden alle werknemers meegenomen die daadwerkelijk op de betreffende locatie zullen werken. Ambulant personeel in dienst van het bedrijf (bijvoorbeeld chauffeurs en schoonmaakpersoneel) wordt ook meegerekend. Ook arbeidsplaatsen op basis van een flexibel contract worden meegerekend, mits het gaat om arbeidsplaatsen met een contractduur van minimaal één jaar. Vestigingen op andere locaties worden niet meegenomen bij het bepalen van het aantal fte.

Voor deze kavel gelden de volgende scores per aantal fte. Het totale aantal fte wordt afgerond op hele getallen.

---

<sup>2</sup> Regio Haaglanden zijn in dit geval de gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Rijswijk en Zoetermeer

*≤ 10 fte 0 punten, 11 en 12 fte 1 punt, 13 en 14 fte 2 punt, 15 en 16 fte 3 punten, 17 en 18 fte 4 punten, 19 en 20 fte 5 punten, 21 en 22 fte 6 punten, 23 en 24 fte 7 punten, 25 en 26 fte 8 punten, 27 en 28 fte 9 punten, ≥ 29 fte 10 punten.*

Bewijsstuk: Accountantsverklaring

3. Gegadigde kan aantonen hoe zijn vestiging op het bedrijvenpark een waardevolle toevoeging is voor het bedrijvenpark en de gemeente. Het bedrijf voegt waarde toe door de uitstraling, samenwerking, het klantensegment, nieuwe markten of vervuld een koplopersrol voor wat betreft maatschappelijke betrokkenheid, innovaties en technologieën.

*De scores worden bepaald door de antwoorden van de gegadigden met elkaar te vergelijken en te waarderen.*

*Hoogst scorende gegadigde(n) 7 punten;*

*Midden scorende gegadigde(n) 3 punten;*

*Laagst scorende gegadigden(n) 0 punten.*

*Waarbij minimaal een derde van de gegadigden vallen in de categorie midden scorende (bijvoorbeeld, in geval van vier inschrijvingen ontvangt één gegadigde voor de inschrijving de hoogste score, twee gegadigden ontvangen de midden score en één gegadigde ontvangt de laagste score).*

*In geval van slechts 1 of 2 gegadigde(n) wordt de inschrijving beoordeeld op eigen merites. Waarbij de score wordt bepaald door de toegevoegde waarde van het bedrijf voor het bedrijvenpark en de gemeente. 7 Punten in geval van bovengemiddelde toegevoegde waarde, 3 punten in geval van gemiddelde toegevoegde waarde en 0 punten in geval van matige toegevoegde waarde.*

Bewijsstuk: Een toelichting van maximaal 500 woorden op inschrijfformulier B waarmee gegadigde aantoont in welke mate en op welke wijze zijn vestiging op het bedrijvenpark een waardevolle toevoeging is voor het bedrijvenpark en de gemeente.

### **Puntenwaardering Algemeen en Economie**

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Algemeen en Economie” worden beoordeeld door de selectiecommissie. Per vraag is het minimaal en maximaal aantal te behalen punten aangegeven. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 26. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp “Algemeen en Economie”.

### **Selectiecriteria Energie en Netwerkgroesie**

De gemeente streeft naar een vastgoedontwikkeling en naar bedrijfsactiviteiten die toekomstbestendig zijn. De kavel kan toekomstbestendig worden ontwikkeld, bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijvenpark of aan een duurzame economie. Specifiek worden energieprestaties beoordeeld en het voorkomen van overbelasting van het energienetwerk.

Om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de eisen en in hoeverre de gegadigde voldoet aan de wensen van de gemeente dient de gegadigde in de 2 tabellen op inschrijfformulier B aan te kruisen waar hij aan gaat voldoen. In maximaal 1000 woorden dienen alle antwoorden uit de tabel met betrekking tot vraag 1 inzake de BENG-normering nader te worden onderbouwd. Het is aan te bevelen dat gegadigde voor dit onderwerp een adviesbureau inschakelt zodat richtinggevend bekend is welke financiële consequenties de opgegeven waarde heeft.

## Energie

Energie valt uiteen in energiegebruik en duurzame energieopwekking. De gemeente heeft een ambitieuze doelstelling op het gebied van de energietransitie. Zo wil de gemeente aardgasvrij- en energieneutraal zijn in 2050. Waarbij de gemeente minimaal 60 % van de eigen elektriciteitsvraag duurzaam opwekt. Een onderdeel van de strategie om deze doelstelling te behalen is door in te zetten op energiepositieve nieuwbouw. Het is landelijke regelgeving dat een nieuw te bouwen pand minimaal voldoet aan de BENG normering. Gegadigde scoort punten door een uitermate energiezuinig pand te realiseren en energie zelf op te wekken zodat het pand, haar installaties als ook de bedrijfsactiviteiten energieneutraal kunnen plaatsvinden. Daarnaast worden punten toebedeeld indien er maatregelen worden genomen die voorkomen dat het elektriciteitsnet extra wordt belast.

De BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) normering bestaat uit drie criteria namelijk; te weten

- BENG 1: Het totale energieverlies door de gebouwschil uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Door een slim ontwerp, het pand goed te isoleren (triple glas) en bijvoorbeeld te voorzien van passende zonwering en witte dakbedekking is de verwarming- en koelvraag te beperken.
- BENG 2: De totale energieconsumptie door (gebouw gerelateerde) installaties voor het verwarmen, ventileren, koelen en verlichten van het pand uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>. De score ten opzichte van de norm verbetert door bijvoorbeeld:
  - Te investeren in warmteterugwinning en CO<sub>2</sub> gestuurd ventileren (warmteterugwinning verlaagd ventilatieverliezen en daarmee de warmtevraag)
  - Te investeren in douwpuntkoeling (adiabatische koeling), in plaats van koeling met airco's (dauwpuntkoeling gebruikt minder elektriciteit)
  - Te investeren in een bodemwarmtepomp, (efficiënter dan lucht-water en lucht-lucht warmtepompen en gebruiken minder elektriciteit)
- BENG 3: De hoeveelheid energie die duurzaam wordt opgewekt op de kavel, uitgedrukt in procenten van de verwachte totale behoefte (pand inclusief activiteiten). Voor nieuwbouw is deze waarde te verbeteren door te investeren in:
  - Het leggen van zonnepanelen op het dak
    - (eventueel in combinatie met een batterij voor additionele punten, indien er sprake is van netcongestie en een grootgebruiker (met een aansluiting groter dan 3x80A) niet meer kan terugleveren).
  - Te investeren in douwpuntkoeling (adiabatische koeling), in plaats van koeling met airco's (duurzame koudeopwekking)
  - Te investeren in een bodemwarmtepomp, welke een hoger rendement heeft en verhoudingsgewijs meer omgevingswarmte overgeeft aan het cv-systeem en passief kan koelen (duurzame warmteopwekking en duurzame koudeopwekking)
  - Het realiseren van zonnecarports

De gemeente vraagt gegadigde voor het te realiseren volume met de functie kantoor te beschrijven op welke wijze gegadigde verwacht de BENG norm te halen, eventueel ondersteund met een berekening. De onderbouwing mag in totaal maximaal 1000 woorden zijn.

Meerdere ontwikkelaars, architectenbureaus en aannemers kunnen helpen bij het inschatten van de financiële consequenties. Daarnaast kunnen ook verduurzamings- en installatiebureaus een eerste inschatting geven van de mogelijkheden en de kosten.

### Puntenwaardering Energie

Voor zowel Beng 1, 2 als 3 kunnen 0 tot maximaal 8 punten worden gescoord. De maximale score op het onderdeel Energie bedraagt derhalve 24 punten. Voor het toekennen van punten wordt uitsluitend het percentage “beter dan de norm” met de daarbij behorende beschrijvende onderbouwing beoordeeld.

	<i>8 punten</i>	<i>5 punten</i>	<i>3 punten</i>	<i>0 punten</i>
<i>BENG 1</i>	<i>15 % beter dan norm</i>	<i>10 % beter dan norm</i>	<i>5 % beter dan norm</i>	<i>Voldaan aan norm</i>
<i>BENG 2</i>	<i>30 % beter dan norm</i>	<i>20 % beter dan norm</i>	<i>10 % beter dan norm</i>	<i>Voldaan aan norm</i>
<i>BENG 3</i>	<i>30 % beter dan norm</i>	<i>20 % beter dan norm</i>	<i>10 % beter dan norm</i>	<i>Voldaan aan norm</i>

Bewijsstuk: Een akkoordverklaring op de inschrijving. Met een beschrijvende onderbouwing van in totaal maximaal 1000 woorden moet gegadigde zijn ambities geloofwaardig maken. Ook mag een BENG-berekening worden toegevoegd.

### Netwerkg congestie

De energietransitie is een opgave die volop op gang is. Als gevolg daarvan wordt het energienetwerk veel zwaarder belast. Het netwerk loopt vol en grote investeringen zijn benodigd om energiezekerheid op termijn te kunnen garanderen. In de regio is sprake van netwerkg congestie dan wel een tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk. Hiervan kan mogelijk in de toekomst ook sprake zijn op het bedrijvenpark. In geval van congestie zal dat in eerste instantie gelden voor de teruglevering van stroom door bedrijven met aansluitingen > 3x80 Ampère. Een batterij kan in een dergelijke casus helpen om slimmer met energie om te gaan en de eigen opgewekte elektriciteit (met zonnepanelen) op te slaan en in te zetten voor de eigen bedrijfsvoering.

Gegadigde ontvangt punten indien een batterij wordt geplaatst met een vermogen gelijk aan dat van zijn eigen aansluitwaarde, dan wel transportwaarde.

### Puntenwaardering Netwerkg congestie

	<i>6 punten</i>	<i>0 punten</i>
<i>Smart inrichting en batterij waarvan het vermogen gelijk is aan de eigen aansluitwaarde, dan wel transportwaarde.</i>	<i>Ja</i>	<i>Nee</i>

Bewijsstuk: Akkoordverklaring op de inschrijving

### Puntenwaardering Energie en Netwerkg congestie

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Energie en Netwerkg congestie” worden beoordeeld door de selectiecommissie. Per vraag is het aantal te behalen punten aangegeven. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 30 punten. De som van het behaalde aantal punten, bepaalt de score op het onderwerp “Energie en Netwerkg congestie”.

## Selectiecriteria Groen en Wateropvang

Om zeker te zijn van een minimale groene uitstraling en wateropvang van de ontwikkeling staan in de leidraad Q-team (bijlage 3) enkele eisen waar de ontwikkeling van het pand aan zal moeten voldoen, zoals het plaatsen van hagen en het realiseren van parkeerplekken met grastegels. Ook hebben bomen op bedrijfskavels meerdere positieve effecten. Een goede boom levert een bijdrage aan de wateropgave, voorkomt hittestress, vergroot biodiversiteit en draagt positief bij aan de uitstraling van een pand, een bedrijf en het bedrijvenpark. Bovendien is bewezen dat bomen een positief effect hebben op de waarde van vastgoed.

De gemeente heeft een bomenlijst (bijlage 5) opgesteld met geschikte bomensoorten voor de gronden op het bedrijvenpark en hun kenmerken (waaronder grootte en benodigde groeiplaats). De gemeente meet de prestaties voor het criterium "Groen en Wateropvang" aan de hand van het aantal bomen uit de bomenlijst die de gegadigde op de kavel zal planten voor ingebruikname van het te bouwen pand.

Een juiste inrichting van de groeiplaats is vereist om een nieuw aangeplante boom succesvol volwassen te laten groeien. De gegadigde dient de groeiplaats voor de gekozen bomen in te richten zoals dat op de bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp (bijlage 5) is vermeld. Met de inrichting van de bedrijfskavel dient rekening te worden gehouden dat een boom met grootte 1 (1A en 1B) minimaal 20 m<sup>3</sup> groeiplaats krijgt. Een boom met grootte 2 minimaal 12 m<sup>3</sup> en een boom van grootte 3 minimaal 7 m<sup>3</sup>. Gegadigde mag uitgaan van een groeiplaats tot aan het waterpeil dat op 0,7 meter onder maaiveld ligt.

De waterdoorlatende parkeerplekken die met grastegels dienen te worden gerealiseerd (Leidraad Q-team) bieden per parkeerplek 3 m<sup>3</sup> groeiplaats voor een boom mits die in de nabijheid geplant wordt.

Gegadigde dient minimaal 3 verschillende soorten bomen te planten. In afstemming wordt het moment bepaald wanneer de bomen moeten zijn geplant. Uitgangspunt is dat de bomen geplant zijn bij ingebruikname van het te bouwen pand.

Om de score te bepalen dient de gegadigde in de tabel op het inschrijfformulier B de Nederlandse naam van de boom, de grootte, het aantal te planten bomen van deze soort en het totale aantal m<sup>3</sup> groeiplaats te vermelden. De keuzes en voorschriften zijn opgenomen op de bomenlijst (bijlage 5).

## Puntenwaardering Groen en Wateropvang

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderwerp "Groen en Wateropvang", door punten toe te kennen aan de grootte van de geselecteerde bomen en het aantal bomen dat wordt gerealiseerd.

Het plaatsen van minimaal drie verschillende soorten bomen op de kavel is een vereiste.

Een boom met grootte 1 (1A of 1B) inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 6 punten, een boom met grootte 2 inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 4 punten en een boom met grootte 3 inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 1 punt. De maximale score bedraagt 26 punten. Het totale aantal behaalde punten, bepaalt de score op het onderwerp "Groen en Wateropvang".

## Selectiecriteria Mobiliteit

### Mobiliteit

De gemeente streeft ernaar om mobiliteit zoveel mogelijk emissievrij te maken. Hoe stimuleert gegadigde emissievrij woon-werkverkeer en emissievrij transport?

Te denken valt aan laadmogelijkheden op de kavel voor auto's en busjes, kenmerken van je wagenpark (zero-emissievoertuigen), het faciliteren van deelmobiliteit, het beleid ten aanzien van zakenreizen, het stimuleren van openbaar vervoer, het parkeerbeleid op locatie, de douchefaciliteiten voor fietsers, een overdekte fietsenstalling, een 'fiets van de zaak' en slimme logistiek.

Nummer	Stimulerende maatregel	Bewijsdocument/bevestiging toezegging
1	Het gebruik van openbaar vervoer door werknemers wordt gestimuleerd en is vastgelegd in de arbeidsvoorwaarden	Arbeidsvoorwaarden
2	Fietsgebruik door werknemers wordt gestimuleerd en is vastgelegd in arbeidsvoorwaarden	Arbeidsvoorwaarden
3	Een duurzaam zakenreisbeleid wordt gehanteerd en is vastgelegd in arbeidsvoorwaarden	Arbeidsvoorwaarden
4	Bij ingebruikname van het pand stelt gegadigde minimaal 4 deelfietsen ter beschikking aan de werknemers en deze worden beschikbaar gehouden gedurende de periode dat gegadigde gevestigd is op de kavel	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
5	Gegadigde faciliteert ten opzichte van de norm (Bouwbesluit) minimaal 20% meer laadmogelijkheden voor elektrische auto's	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
6	Gegadigde voorziet de kavel van een snellaadvoorziening (22kw/uur of hoger)	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
7	Gegadigde stelt voor werknemers douchegelegenheid en kleedruimte beschikbaar in het pand	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
8	Gegadigde realiseert een overdekte fietsenstalling op de kavel	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de



		te sluiten overeenkomsten
9	Anders, namelijk	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten

### Puntenwaardering Mobiliteit

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Mobiliteit” worden beoordeeld door de selectiecommissie. Per stimulerende maatregelen welke onderdeel is van de bedrijfsvoering of gerealiseerd wordt op de kavel kunnen punten worden behaald.

Voor de eerste vier stimulerende maatregelen kan per stimulerende maatregel 1 punt worden behaald. Voor de stimulerende maatregelen 5 tot en met 8 kan per stimulerende maatregel 3 punten behaald worden. Tevens zijn nog maximaal 2 punten te behalen voor steekhoudende optie(s) welke de gegadigde zelf aanreikt. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 18 punten. Het totale behaalde aantal punten, bepaalt de score op het onderwerp “Mobiliteit”.

### Disclaimer

Deze verkoopinformatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kan de informatie onjuist zijn. De gemeente is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor welke schade of verlies dan ook die direct of indirect veroorzaakt wordt door deze informatie.