

Nota van inlichtingen 2a Selectiefase -
Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4: *Wonen aan de Vliet*

8 september 2025



**Leidschendam-
Voorburg**

Rondom de tweede vragenronde is er een vraag binnengekomen inzake de strekking van de gekozen beoordelingsmethodiek in de volgende fase van de aanbesteding. De gemeente is zich ervan bewust dat de gekozen systematiek uw keuze om in deze fase een aanmelding in te dienen mogelijk kan beïnvloeden. Bijgaand treft u een extra Nota van inlichtingen aan om nader inzicht te geven in de werking die de methodiek in de volgende fase zal hebben, wanneer ook de definitieve wegingen en invulling worden bepaald. Het leek ons goed deze nadere duiding te verstrekken opdat alle potentiële gegadigden tot afgewogen keuzes kunnen komen.

Met vriendelijke groet,
namens het projectteam van gemeente Leidschendam-Voorburg,

Pro 10 B.V.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1.	Beoordelingsmethodiek GOW	N.a.v. de bij de NvI 1 gepubliceerde voorbeeld berekening GOW, lijkt het alsof de kwaliteit minder hoog beoordeeld wordt dan het grondbod. Hiermee telt de hoogte van het grondbod zwaarder dan de kwaliteitswaarde. Hierdoor is het mogelijk dat iemand met een hoog grondbod, maar neutrale dan wel negatieve kwaliteitswaarde alsnog als beste plek op rangschikking krijgt. Is de gemeente zich hier bewust van? Of is de gemeente nog voornemens deze beoordeling op een andere wijze in te steken, waardoor kwaliteit doorslaggevend wordt (i.p.v. grondbod)?	Wij begrijpen dat deze vraag kan ontstaan, maar delen niet de conclusie dat prijs hier zwaarder weegt dan kwaliteit: gelet op de toegepaste methodiek (geen relatieve wegingen maar monetaire waardering) in combinatie met het minimaal vereiste grondbod. Bij het toepassen van deze methodiek is nooit OF het grondbod doorslaggevend OF de kwaliteit, maar is het altijd een combinatie van beide aspecten. Wij verwachten dat in dit geval de aangeboden kwaliteit een dominante rol zal spelen, tenzij er grondbiedingen zouden worden uitgebracht die én relatief ten opzichte van andere inschrijvers én ten opzichte van het geraamde grondbod zeer divergeren in welk geval het ook gerechtvaardigd is dat prijs een dominantere factor wordt. We lichten dit graag nader toe. Alle inschrijvers in de volgende fase moeten aan het minimumgrondbod voldoen en overigens ook aan alle gestelde minimumeisen. Gerekend vanaf het minimumgrondbod beginnen alle inschrijvers in de vergelijking dus in feite – relatief, ten opzichte van elkaar – op nul. Met andere woorden: de verschillen die qua kwaliteitswaarde gaan ontstaan hebben qua vergelijking alleen wisselwerking met het deel van de grondbiedingen boven het minimumgrondbod. Met nog andere woorden: de eerste 3.5mio is niet relevant voor de vergelijking. Zoals is aangegeven zal de kwaliteitswaarde ca. 2.8 mio bedragen. Dit betekent dat alleen als Inschrijver A meer dan 2.8 mio meer biedt dan Inschrijver B, waarbij zowel A als B minimaal 3.5mio bieden, het verschil tussen een maximale score op kwaliteit en een neutrale score op

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
			kwaliteit kan worden overbrugd en dat het zelfs nodig is om nog meer te bieden om een matige ten opzichte van een maximale score op te heffen. Daarbij is van belang dat zoals in de selectieleidraad al is bepaald de gemeente een beoordeling lager dan "voldoende" voor "Landschap, stedenbouwkundige inpassing en architectuur" in de volgende fase niet aanvaardbaar zal achten, waardoor een Inschrijving bij een dergelijke beoordeling wordt uitgesloten (knock out); plannen dienen dus altijd van voldoende kwaliteit te zijn om voor gunning in aanmerking te komen. Ten overvloede: hij bij NVl1 verstrekte rekenvoorbeeld is een generiek voorbeeld van de toepassing van de methodiek; de precieze invulling en de precieze wegingen zullen zoals aangegeven in de selectieleidraad, in lijn met het daarover al beschrevene in de selectiefase, worden opgenomen in de gunningsleidraad die de volgende fase inleidt.