

Nagekomen vragen

Vraag 1: Strijdigheid Nota van Inlichtingen en andere documenten

In de *Nota van Inlichtingen Gronduitgifte Tramkade (1e tranche) d.d. 02-03-2026* staan naar onze mening strijdigheden met informatie die elders is gepubliceerd.

Het gaat om de volgende onderwerpen.

1) Gunningscriteria

Bij de laatste publicatie/rectificatie op Tendered staat in de aankondiging (*TN562643 - EF16 Aankondiging van een opdracht - algemene richtlijn, standaardregeling 20260302144435*) vermeld onder 5.1.10 *Gunningscriteria* dat er verhouding Kwaliteit/Prijs van 60/40 zal gelden.

In de *20260227 - Concept Beoordelingscriteria Kavel 1 (Bijlage antwoorden vragen 60-73-77)* staat een verhouding vermeld van 50/50 tussen Kwalitatieve bieding en Financiële Bieding waarbij de criteria van de Financiële Bieding zo gelezen kunnen worden dat sec prijs (Hoogt van het bod) voor 20% telt. Met andere woorden, hier lezen wij de 'oude' verhouding van 80/20 tussen Kwaliteit/Prijs. Dit lijkt tegenstrijdige informatie. Kunt u duidelijkheid verschaffen op dit punt?

2) Inschrijving.

In de *01A1 Inschrijvingsfase selectieleidraad* staat:

Het inschrijfformulier dient met de bijlagen als één document te worden geüpload in de daartoe door de Gemeente bestemde digitale omgeving [link: X]. Het geheel mag niet meer dan 5 A4-pagina's (exclusief bijlagen) bevatten.

Omdat het inschrijfformulier zelf 2 (gegeven) pagina's beslaat gingen wij ervan uit dat de visie uit maximaal 3 pagina's zou mogen bestaan.

Nu staat in de Nota van Inlichtingen als antwoord op vraag 42, 56, 64 en 69 het volgende:

Op de maximaal 5 A4 wordt het volgende verwacht van de selectiecriteria:

- *Categorie 1. Visie: De Kavelontwikkelaar presenteert een korte visie op de ontwerpogave en de beoogde invulling van de kavel. Deze visie bevat onder meer de voorziene beoogde functies en hoe deze aansluiten op het desbetreffende Kavelpaspoort.*

- *Categorie 2. Profielschets en organisatie: De Kavelontwikkelaar onderbouwt diens affiniteit met de Tramkade en de gekozen kavel en laat zien op welke manier de Inschrijver verbonden blijft aan het project van ontwikkeling tot exploitatie voor een periode van minimaal 10 jaar en de motivatie waarom het beoogde ontwikkelteam tot het beoogde succes leidt;*

- *Categorie 3. Financieel: De Kavelontwikkelaar presenteert een plan waaruit de financiële haalbaarheid en financierbaarheid voldoende overtuigend naar voren komt. Alle overige informatie wordt verwacht in de bijlagen 1 t/m 4 zoals vermeld op het inschrijfformulier.*

Hieruit concluderen wij dat de 2 (gegeven) pagina's van het inschrijfformulier niet meetellen in de maximaal 5 pagina's beschikbaar voor de visie.

Kunt u dit bevestigen?

Tegelijkertijd staat op het Inschrijfformulier dat Bijlage 2 bestemd is voor beschrijving van het team en verklaring bereidheid sleutelfiguren etc. Wij gingen er dus vanuit dat alleen de eerste bullit onder Profielschets en organisatie dient te landen in de (5 pagina's van de) visie. Dit is deels in lijn met uw antwoord in de NvI maar u neemt ook een deel van de tekst onder de tweede bullit op:

"...en de motivatie waarom het beoogde ontwikkelteam tot het beoogde succes leidt;"

Dit laatste hoort in onze optiek in Bijlage 2.

Dit lijkt tegenstrijdige informatie. Kunt u duidelijkheid verschaffen op dit punt?

Tot slot staat op het Inschrijfformulier dat Bijlage 4 bestemd is voor de Financiële onderbouwing. Wij gingen er dus vanuit dat dit aspect niet aan bod komt in de (5 pagina's van de) visie. Uw antwoord in de NVI doet echter vermoeden dat u dit aspect óók terug wilt zien in de visie. Maar waar is Bijlage 4 dan nog voor?

Dit lijkt tegenstrijdige informatie. Kunt u duidelijkheid verschaffen op dit punt?

Antwoord 1:

1) Gunningscriteria

In de Inschrijvingsfase is de verhouding tussen kwaliteit en prijs 60/40. In de Biedingsfase is voor kavel 1 de verhouding tussen kwaliteit en prijs 100/50, waarbij de 50 punten voor de prijs is opgedeeld in 30 voor inzicht in de financiële haalbaarheid en ontwikkelsnelheid en 20 punten voor de hoogte van het bod.

2) Inschrijving

- a. **Ja dat klopt, het inschrijfformulier maakt geen onderdeel uit van de 5 pagina's A4 voor de visie.**
- b. **In bijlage 2 dient een korte beschrijving van het beoogde ontwikkelteam te worden opgenomen met een verklaring van beschikbaarheid. In de visie dient te worden gemotiveerd waarom dat team tot het beoogde succes leidt.**
- c. **Bijlage 4 is voor de financiële onderbouwing van het plan dat wordt opgenomen in de visie, zoals jaarrekeningen, accountantsverklaringen, commitment letters financiering, etc. En in de visie dient het plan te worden gepresenteerd voor de financiële haalbaarheid en financierbaarheid.**

Vraag 2: Gemiste kans gewenste stakeholders Tramkade

In de Nota van Inlichtingen sluit u de mogelijkheid uit dat een adviseur of ondersteunende partij in een team óók kan optreden als Inschrijver of Kavelontwikkelaar voor een ander kavel.

Uw argument hiervoor is:

Nee, betrokkenheid is slechts toegestaan bij één kavel omdat we streven naar diversiteit in aanpak en architectuur.

Wij zien dit als een zeer gemiste kans om gewenste stakeholders te binden voor de Tramkade en begrijpen de argumentatie niet. De gewenste diversiteit kan ook via heldere selectiecriteria geborgd worden. Van partijen waar dit op van toepassing zou kunnen zijn mag een niveau van professionaliteit worden verwacht die ze in staat stelt om aan dit belang van de gemeente tegemoet te komen.

Bovendien is de aard van uw uitvraag per Kavel onzes inziens al zodanig dat de ontwikkelingen zeer verschillend zullen (moeten) zijn qua aanpak en architectuur.

We willen u vragen om uw standpunt te herzien om hier niet in potentie een prachtige kans voor de Tramkade te missen.

Antwoord 2:

Nee, we blijven bij ons standpunt.