

## Nota van Inlichtingen - Vragenronde 2

| # | Onderwerp   | Vraag   | Antwoord   |
|---|---|---|--|
| 1 | Aanbestedingsleidraad (par. 6.2.1) - Punten afronden      | In de aanbestedingsleidraad ontwikkeling Entreegebouw (juiste versie inclusief formules) is op pagina 22 een fictieve beoordeling weergegeven waarbij de rapport cijfers resulteren in een totaal te behalen punten per gunningscriterium voor kwaliteit. Is het correct dat de behaalde punten voor kwaliteit tussentijds per gunningscriterium naar beneden of boven worden afgerond? | In het rekenvoorbeeld op pagina 22 is per criterium ten onrechte afgerond op gehele getallen. GEM Crailo bevestigt dat dit niet conform de beschreven beoordelingssystematiek is. De juiste werkwijze is: punten per criterium = (percentage volgens de waarderingstabel) × (maximaal aantal punten voor dat criterium). De daarmee verkregen decimale waarden worden opgeteld tot de totaalscore voor kwaliteit (Q). Tussentijdse afronding per criterium vindt niet plaats. Het gecorrigeerde rekenvoorbeeld is: $Q = 49,8 (24,0 + 4,2 + 12,0 + 9,6)$ . De uiteindelijke totaalscore, de som van het aantal punten van kwaliteit en prijs wordt afgerond op één decimaal.  |
| 2 | Aanbestedingsleidraad (par. 6.2.2. en par. 7.4) - Formule | In de aanbestedingsleidraad ontwikkeling Entreegebouw (juiste versie inclusief formules) staat op pagina 22 de formule: $P = P1 - P2$ en de formule $P(1 + 2) \geq -\text{€} 4.500.000$ . Klopt het dat in de tweede formule de plus een min had moeten zijn? Oftewel: $P(1 - 2) \geq -\text{€} 4.500.000$ .  | Nee, dit klopt niet. GEM Crailo bevestigt de formules als opgenomen in de Aanbestedingsleidraad: $P = P1 + P2$ . GEM Crailo definieert P1 als inkomsten (positief) en P2 als uitgave (negatief). $P(1+2)$ betekent dus de som van het positieve en het negatieve bedrag. Voor de Financiële Inschrijving geldt een plafondbedrag van $-\text{€} 4.500.000$ voor de som van het groundbod (P1) en de indicatieve aanneemsom (P2) (inclusief de mogelijkheid om tijdens de ontwikkelfase max 10% af te wijken van de indicatieve aanneemsom). Voor een nadere toelichting op paragraaf 6.2.2 van de Aanbestedingsleidraad heeft GEM Crailo een notitie opgesteld, graag verwijzen wij naar Notitie – verduidelijking financiële beoordeling en uitgewerkt rekenvoorbeeld als opgenomen op TenderNed. |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 3 | Aanbestedingsleidraad (par. 3.5) - Nadere overeenstemming na gunning | Aanbestedingsleidraad, par. 3.5 In de aanbestedingsleidraad wordt benoemd dat de Koopovereenkomst en Realisatieovereenkomst worden gesloten indien GEM Crailo en de winnende inschrijver overeenstemming bereiken over de prijsaanbieding voor realisatie van de parkeervoorziening. Kan GEM Crailo verduidelijken over welke elementen na gunning nog nadere overeenstemming dient te worden bereikt en bevestigen dat daarbij geen sprake is van onderhandeling over wezenlijke onderdelen van de opdracht?  | In artikel 10.1 van de (concept) Ontwikkelovereenkomst Entreegebouw Buurtschap Crailo staat vermeld wanneer GEM Crailo en de Winnende Inschrijver de Koopovereenkomst en Realisatieovereenkomst sluiten. Dat is wanneer naar het oordeel van GEM Crailo is voldaan aan de volgende voorwaarden: a. het Bouwplan voldoet aan de eisen van artikel 4.5 ontwikkelovereenkomst b. het Bouwplan is door GEM Crailo goedgekeurd c. de leiding van de Gasunie in het Entreegebied is door de Gasunie verplaatst naar de locatie zoals aangegeven op de Uitgiftekaart Entreegebied, ofwel er is zicht op een voor beide partijen acceptabele datum voor verplaatsing van de leiding van de Gasunie. In artikel 4.1 van de Ontwikkelovereenkomst is aangegeven uit welke documenten het Bouwplan dient te bestaan (het gehele Bouwplan dient te voldoen aan de documenten genoemd in artikel 4.5 van de Ontwikkelovereenkomst). Een van die documenten is een vaste definitieve vaste prijsopgave voor het Projectdeel GEM Crailo. Na gunning dienen de Winnende Inschrijver en GEM Crailo over meer documenten overeenstemming te bereiken dan alleen de prijsaanbieding, te weten alle documenten genoemd in artikel 4.1. van de Ontwikkelovereenkomst. GEM Crailo bevestigt dat bij het bereiken van overeenstemming over (de documenten die onderdeel zijn van) het Bouwplan geen sprake is van onderhandeling van wezenlijke onderdelen van de opdracht. Ter verduidelijking zal artikel 4.5 van de Ontwikkelovereenkomst worden aangescherpt/aangevuld. Als q) wordt opgenomen dat het Bouwplan dient te voldoen aan de Aanbestedingsdocumentatie (waaronder de Nvl's). |
| 4 | Aanbestedingsleidraad (par 6.2) - Shortlist en consensus score       | Aanbestedingsleidraad, par. 6.2. De shortlist van inschrijvers die een presentatie mogen verzorgen wordt bepaald op basis van een gemiddelde van de individuele kwaliteitsscores. Bij de beoordeling van de presentatie wordt er één consensus score bepaald. Wij verzoeken u om dit aan te passen en ook hier de beoordelingscommissie leden individuele scores te laten toekennen, waarna vervolgens het gemiddelde van die scores als definitieve score voor dat gunningscriterium geldt. Dit voorkomt dat het eindresultaat te zeer wordt beïnvloed door individuele beoordelingscommissie leden en maakt de beoordeling transparanter en objectiever. | De beoordelingsmethodiek (verwoord in paragraaf 6.2 van de Aanbestedingsleidraad) staat vast en wordt niet aangepast. In de huidige systematiek wordt eerst de voorlopige kwaliteitsscore bepaald als gemiddelde van individuele beoordelingen door de leden van de Beoordelingscommissie. Op basis van deze individuele beoordelingen wordt een shortlist gemaakt op basis waarvan maximaal 5 Inschrijvers hun Inschrijving mogen presenteren aan de Beoordelingscommissie. Vervolgens wordt ten aanzien van alle Inschrijvingen door de Beoordelingscommissie één gezamenlijke (consensus) score per criterium vastgesteld. Deze werkwijze is bewust gekozen om discussie tussen beoordelaars te faciliteren, individuele beïnvloeding te voorkomen en te komen tot een gemeenschappelijk en onderbouwd eindoordeel.   |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 5 | Aanbestedingsleidraad (par. 6.2.1) - Scoreschaal                            | <p>Aanbestedingsleidraad, par. 6.2.1 Per kwaliteitscriterium kunnen 10 mogelijke scores worden gegeven afhankelijk van de mate waarin de inschrijving aansluit bij het uitgevraagde en hoe dat wordt onderbouwd. De omschrijvingen van de respectievelijke scores van 60%, 50%, 40%, 30% en 20% vertonen de nodige overeenkomsten, waardoor de toekenning van die scores lastig verifieerbaar lijkt en willekeur in de hand zal werken, hetgeen zich niet verdraagt met de aanbestedingsrechtelijke beginselen. Anders gezegd, wij zien onvoldoende verschil tussen de “matig voldoende”, “zwak” en “matig” scores. Wij verzoeken u daarom om de scoresystematiek aan te passen en het aantal mogelijke scores aan te passen naar bijvoorbeeld 5 scores (Bijvoorbeeld: Uitstekend, goed, ruim voldoende, onvoldoende en zeer slecht).</p> | <p>De beschreven tienstraps-waardering in paragraaf 6.2.1 van de Aanbestedingsleidraad (van Uitstekend tot Zeer slecht met bijbehorend percentages) blijft ongewijzigd en wordt niet vervangen door een vijfstraps-waardering. De tienstraps-waardering is opgenomen om de Beoordelingscommissie voldoende differentiatiemogelijkheid te geven. De beoordeling wordt gewaarborgd door individuele schriftelijke oordelen (zowel in scores als in motivering) op basis van de Aanbestedingsleidraad, gevolgd door een door de Beoordelingscommissie gezamenlijke bespreking en het vaststellen van een consensusscore inclusief motivering ten aanzien van alle Inschrijvingen onder toezicht van de procesmanager (zie par. 6.2 en 6.2.1). Ter afsluiting waarborgt GEM Crailo de transparantie door na gunning de scores en de motivering per criterium aan de Inschrijvers te verstrekken (par. 4.2.6).</p> |
| 6 | Aanbestedingsleidraad (par. 6.2.2. en par. 7.4) - Formule en rekenvoorbeeld | <p>Aanbestedingsleidraad, par. 6.2.2 Op basis van pag. 20 van de Aanbestedingsleidraad lijkt GEM Crailo de intentie te hebben dat het grondbod minus de indicatieve aanneemsom niet mag leiden tot een netto betaling van GEM Crailo aan de opdrachtnemer van een bedrag van meer dan € 4.500.000. Dat volgt echter niet uit de formule van pagina 22. Kan GEM Crailo de in paragraaf 6.2.2 opgenomen formule voor de financiële bovengrens verduidelijken en, waar nodig, corrigeren, alsmede aan de hand van een rekenvoorbeeld uiteenzetten hoe de knock-outtoets exact wordt toegepast?</p>   | <p>Voor een nadere toelichting op paragraaf 6.2.2 van de Aanbestedingsleidraad heeft GEM Crailo een notitie opgesteld, graag verwijzen wij naar Notitie – verduidelijking financiële beoordeling en uitgewerkt rekenvoorbeeld als opgenomen op TenderNed.</p>   |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 7 | Ontwikkel-overeenkomst (art. 12.1.a) - geschiktheid                                     | <p>CONCEPT Ontwikkelovereenkomst Entreegebouw Buurtschap Crailo, artikel 12 In artikel 12.1 sub a wordt aangegeven dat GEM Crailo de mogelijkheid heeft de overeenkomst te beëindigen voordat de Koopovereenkomst en Realisatieovereenkomst in werking zijn getreden, indien GEM Crailo de resultaten van een Voorbereidende Ontwikkelfase niet geschikt acht op basis van inhoud of op basis van proces om te starten met een volgende Voorbereidende Ontwikkelfase. Kunt u toelichten wanneer u de resultaten van een Voorbereidende Ontwikkelfase niet geschikt acht op basis van inhoud of op basis van proces om te starten met een volgende Voorbereidende Ontwikkelfase?</p> | <p>GEM Crailo beoordeelt zowel inhoud én proces van de Voorbereidende Ontwikkelfases aan de hand van de in de contracten benoemde eisen. Bij wezenlijke tekortkomingen ten aanzien van de inhoud en of het proces kan tussentijdse beëindiging van de Ontwikkelovereenkomst plaatsvinden (art. 12 Ontwikkelovereenkomst). Voorbeelden van ongeschiktheid van de inhoud zijn onder andere indien het geleverde resultaat niet voldoet aan de in de PvE gestelde eisen (ruimtelijke/technische/duurzaamheidscriteria), de kostenraming wijkt dermate af dat het Taakstellend Budget niet haalbaar is, of het DO voldoet niet aan eisen van het Kwaliteitsteam / publiekrechtelijke kaders (zie Ontwikkelovereenkomst art. 4.5 en art. 5.3). Voorbeelden van ongeschiktheid ten tijde van het proces zijn structurele vertragingen, onvoldoende onderbouwing/rapportages van de resultaten van de Voorbereidende Ontwikkelfases of het niet doorlopen van het proces zoals vervat in artikel 5.1. t/m 5.4. van de Ontwikkelovereenkomst. GEM Crailo geeft wanneer de Opdrachtnemer op inhoud of proces tekortschiet de mogelijkheid tot herstel of aanvullende onderbouwing. Blijven wezenlijke tekortkomingen bestaan, dan kan GEM Crailo conform art. 12 beëindigen (met de in art. 12.3 genoemde vergoedingen).</p> |
| 8 | Ontwikkel-overeenkomst (art. 12.4) - ter beschikking stellen documenten bij beëindiging | <p>CONCEPT Ontwikkelovereenkomst Entreegebouw Buurtschap Crailo, artikel 12 Uit artikel 12.4 van de Ontwikkelovereenkomst volgt dat GEM Crailo gerechtigd is de door Opdrachtnemer opgestelde documenten, ontwerpen, berekeningen en andere projectstukken kosteloos te gebruiken en/of aan derden ter beschikking te stellen, indien de ontwikkelingsovereenkomst geen doorgang vindt (eindigt), zonder dat er een koopovereenkomst en realisatieovereenkomst gesloten worden.</p>   | <p>GEM Crailo bevestigt dat artikel 12.4 van de concept-Ontwikkelovereenkomst bepaalt dat, indien de Ontwikkelovereenkomst eindigt voordat de Koop- en Realisatieovereenkomst zijn gesloten, GEM Crailo kosteloos gerechtigd is de door Opdrachtnemer in het kader van de ontwikkeling opgestelde documenten, ontwerpen, berekeningen en overige projectstukken te gebruiken en aan derden ter beschikking te stellen. Deze bepaling is opgenomen om de continuïteit van de ontwikkeling van het Entreegebied te waarborgen. Opdrachtnemer is verplicht de betreffende stukken op eerste verzoek aan GEM Crailo ter hand te stellen (zie Ontwikkelovereenkomst art. 12.4).</p>  |
| 9 | Ontwikkel-overeenkomst (art. 12.3) - Vergoeding bij beëindiging                         | <p>De beperkte vaste kostenvergoeding in artikel 12.3 staat niet in verhouding tot dit gebruik en de kosten die zijn gemaakt voor dergelijke documenten. Het verzoek is dan ook dit artikel achterwege te laten, dan wel de kostenvergoeding per fase te bepalen op [bedrag x/verschillende bedragen per fase].</p>   | <p>GEM Crailo bevestigt dat artikel 12.3 van de concept-Ontwikkelovereenkomst vaste vergoedingen bij tussentijdse beëindiging bevat: fase 1 €25.000, fase 2 €50.000 en fase 3 €75.000. Deze forfaitaire regeling is opgenomen om vooraf duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden en om een snelle, administratieve afwikkeling mogelijk te maken indien samenwerking onverhoopt niet wordt voortgezet. GEM Crailo benadrukt tevens dat het nadrukkelijk de intentie is de Voorbereidende Ontwikkelfases samen met de geselecteerde ontwikkelpartner volledig en succesvol te doorlopen. GEM Crailo zelf investeert substantieel in tijd en middelen in de ontwikkeling, toetsing en besluitvorming rondom het Bouwplan, en streeft ernaar voortgang en continuïteit van het project te waarborgen.</p>  |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 10 | Realisatie-overeenkomst (art. 6.2) - Indexatie | <p>In de documentatie is bepaald dat de koopsom en de aanneemsom (P2) gemaximeerd worden geïndexeerd met 2% per jaar en is in de Realisatieovereenkomst een beroep op artikel 7:753 BW (kostenverhogende omstandigheden) expliciet uitgesloten. De realisatie start echter pas eind 2027, als alle procedures voorspoedig verlopen. Gelet op de actuele onvoorspelbaarheid van bouwkosten, leidt deze eenzijdige risicoverdeling onherroepelijk tot ondoelmatig hoge risico-opslagen in de P2-aanneemsom, wat ten koste gaat van de BPKV-score. Is GEM Crailo bereid om artikel 7:753 BW in stand te laten voor exceptionele, onvoorziene omstandigheden, of de indexatiecap van 2% te verhogen naar de daadwerkelijke BdB-indexering?</p> | <p>GEM Crailo besluit de huidige bepaling niet aan te passen en te behouden op max 2 % op basis van CPI. Het percentage komt overeen met het meerjarige gemiddelde alsmede met het percentage waar de overheden naar streven. Daarnaast is er sprake van een relatief kortlopend prijsrisico waar de markt tijdig op kan inspelen.</p>   |
| 11 | Koop-overeenkomst (art 7.8)- netcongestie      | <p>Op grond van artikel 7.8 van de concept Koopovereenkomst dient Koper GEM Crailo te vrijwaren voor alle gevolgen van netcongestie. Echter, het gebouw moet verplicht voldoen aan het 'Future Grid' (all-electric). Gezien het feit dat netcongestie een overmachtssituatie bij de netbeheerder betreft waar Koper geen invloed op heeft: kan GEM Crailo bevestigen dat een vertraagde oplevering of ingebruikname, uitsluitend veroorzaakt door het niet tijdig leveren van de netaansluiting door Liander, niet zal leiden tot de in de contracten genoemde boetes (zoals de € 100,- per dag), en dat Koper in dat geval de ruimte krijgt om tijdelijke stroomvoorzieningen op de kavel te plaatsen?</p>                                | <p>GEM Crailo erkent dat vertragingen in levering door de netbeheerder buiten de invloedssfeer van Koper / Opdrachtnemer kunnen liggen. Anders dan de vraag doet veronderstellen, is een boetebepaling opgenomen in de Realisatieovereenkomst (zie artikel 7.3. Realisatieovereenkomst).</p> <p>Indien vertraagde oplevering / ingebruikname van het Entreegebouw uitsluitend het directe gevolg is van het niet-tijdig leveren van de netaansluiting door Liander zonder dat Koper/Opdrachtnemer daarin een verwijt valt te maken, zal GEM Crailo geen contractuele dagboetes opleggen voor die vertraging. In dat geval dient Koper / Opdrachtnemer zo spoedig mogelijk tijdelijke stroomvoorzieningen op de kavel te plaatsen, mits vooraf schriftelijk gemeld en goedgekeurd door GEM Crailo en conform vereisten van de netbeheerder, veiligheidsvoorschriften en benodigde vergunningen. Alle kosten en operationele verantwoordelijkheden hiervoor zijn voor rekening van Koper / Opdrachtnemer. Voor de volledigheid wordt tevens verwezen naar artikel 12.1 sub d van de Ontwikkelovereenkomst waarin is bepaald, dat indien Opdrachtnemer weliswaar tijdig nutsvoorzieningen voor het Entreegebouw heeft aangevraagd bij de netbeheerder, maar na 14 maanden na ondertekeningen van de Ontwikkelovereenkomst blijkt dat deze niet tijdig worden aangelegd, dit een mogelijkheid is de Ontwikkelovereenkomst tussentijds te beëindigen.</p> |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 12 | Aanbestedingsleidraad (par. 3.3) en Notitie Parkeren en mobiliteit - Bevoorrading supermarkt en horeca | In de visie wordt gesproken over het ontmoedigen van autogebruik om richting de commerciële functies te komen. Dat zelfde geldt ook voor bevoorrading van de supermarkt en horecagelegeheid. Hoe kijkt GEM Crailo aan tegen het bovoorraden van deze functies en de route die daarvoor afgelegd dient te worden?   | GEM Crailo erkent het belang van een efficiënte en veilige bevoorrading en heeft in de Aanbestedingsleidraad (par. 3.3) opgenomen dat de supermarkt maximaal 1.200 m <sup>2</sup> bvo omvat “inclusief voorzieningen voor laden en lossen”. De Notitie Parkeren en Mobiliteit geeft aan dat logistiek en parkeermanagement onderdeel zijn van ontwerp en beheer. Dit onderwerp wordt meegewogen binnen de kwalitatieve beoordeling (met name criterium 1: Visie op de ontwikkelopgave en criterium 2: Visie op de exploitant). Het is aan de markt om hiervoor een slimme, integraal ontworpen oplossing aan te dragen.  |
| 13 | Bijlage Uitgifte kavel - Openbare doorkruisende weg  | Er is op de kaveltekening een weg te zien die het kavel doorkruist. Is deze weg flexibel? Dus is de positie van deze weg vast of kan er een alternatieve positie worden bepaald voor deze weg?   | Dat klopt, de positionering van de openbare weg die de kavel doorkruist is flexibel. Deze openbare weg als opgenomen in de Uitgiftekaart dient door de kavel te lopen. Reden hiervoor is het principe van vrij zicht over de heide als opgenomen in het Kavelpaspoort. Binnen de kavel mag de markt de precieze ligging voorstellen, mits deze aansluit op de aansluitpunten op de Uitgiftekaart. Deze keuze hoort thuis in de integrale ontwerpogave en wordt meegenomen in de kwalitatieve beoordeling onder Visie op de ontwikkelopgave (zie Aanbestedingsleidraad par. 3.3 en 5.3). De definitieve positionering wordt vervolgens getoetst bij de DO-indiening door het Kwaliteitsteam en GEM Crailo conform de Ontwikkelovereenkomst (art. 4.1 en 5.3). |
| 14 | Kavelpaspoort - Interpretatie tekeningen   | In het kavelpaspoort staat: De tekeningen en het programma als opgenomen in het Kavelpaspoort SVP zijn gedateerd. De inhoud van de Uitgiftekaart(en) en de Aanbestedingsleidraad zijn leidend. Hoe moeten wij de tekeningen uit het kavelpaspoort dan interpreteren? Wat is de status, hoe moeten we met deze tekeningen omgaan? Is de tekst bij de tekeningen wel waar? | <p>Het is juist dat de tekeningen in het Kavelpaspoort gedateerd en indicatief zijn; leidend zijn de Uitgiftekaart(en) en de Aanbestedingsleidraad. In het Kavelpaspoort zijn onderdelen inmiddels achterhaald: hoofdstuk 1 (programma, aantallen/metrages) is niet actueel, de bouwvelop/uit te geven kavel (oppervlakte en positionering) is gewijzigd en ook de routing voor fietsers/voetgangers is aangepast.</p> <p>Het Kavelpaspoort is desondanks toegevoegd omdat het de visie, ambities en ruimtelijke uitgangspunten goed illustreert in hoofdstukken 2, 3 en 4. Gebruik de Kavelpaspoort-tekeningen dus als achtergrondinformatie en ontwerpinspiratie.</p>  |

|           |   |  |   |
|-----------|---|--|---|
| <b>15</b> | Kavelpaspoort - Doorsnede                               | In het kavelpaspoort staat op pagina 15 een doorsnede. Vanuit de verbinding op maaiveld is dit een logische doorsnede maar vanuit duurzaamheid is dit qua hoeveelheid materiaalgebruik (pagina 20) een heftige ingreep. Hoe zijn jullie tot deze afweging gekomen en is dit de enige denkbare oplossing? Is een parkeerhuis op maaiveld of een andere alternatief met minder materiaal gebruik denkbaar? | De in het kavelpaspoort opgenomen doorsnede is een schematische, verkennende uitwerking op basis van toen geldende uitgangspunten. De uitgangspunten zijn sindsdien gewijzigd (zie onze beantwoording op vraag 14). GEM Crailo beschouwt dit schema dus niet als voorschrijvend uitgangspunt en daagt de markt uit met een goede, integrale oplossing te komen. Een parkeervoorziening op maaiveldniveau of een ander alternatief mag zeker door de markt worden voorgesteld. |
| <b>16</b> | Aanbestedings-leidraad - Haalbaarheidstu die supermarkt | In de leidraad wordt verwezen naar: 6 In Bijlage Haalbaarheidsstudie omvang supermarkt op TenderNed is de haalbaarheidsstudie voor de omvang van de supermarkt opgenomen. Echter hebben wij die niet gezien tussen de stukken. Kunnen we die ontvangen?  | De haalbaarheidsstudie is opgenomen onder de Ruimtelijke gegevens op TenderNed, het document heeft de naam: P08784_Haalbaarheidsstudie omvang supermarkt_20250728.pdf   |