

**Nota van Inlichtingen** Concessie Verduurzaming grondgebonden woningen op basis van kwalitatief recht

---

**Aanbesteding** Concessie Verduurzaming grondgebonden woningen op basis van kwalitatief recht

**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Amersfoort

**Referentie:** DS20201

**Omschrijving:**

In het klimaatakkoord is afgesproken dat voor particuliere woningeigenaren aantrekkelijke financieringsopties moeten komen die overdraagbaar zijn op een volgende woningeigenaar bij verkoop van een woning. Zo'n gebouwgebonden financiering of gebouwgebonden dienst is voor een grote groep woningeigenaren interessant omdat zij hiervoor geen lening aan hoeven te gaan en zij geen restschuld hebben bij verkoop van een woning.

De gemeente is – bij wijze van pilot – bereid borg te staan zodat een aanbieder een aantal grondgebonden woningen via de vestiging van een kwalitatief recht in de gemeente Amersfoort kan verduurzamen.

**Toelichting:**

Het gestelde in deze nota van inlichtingen prevaleert boven de eerder gepubliceerde aanbestedingsdocumenten.

**Nr:**

**Categorie** Proces

**Betreft** Aanmelden voor de informatiesessie met Teams

1

**Vraag**

Wij willen ons aanmelden voor de informatiesessie in Teams, edoch het is niet duidelijk hoe je je hier voor aanmeldt.

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 15-06-2020

De informatiebijeenkomst vindt plaats op dinsdag 23 juni van 12.00 tot 13.30 uur via MS-Teams. Geïnteresseerde aanbieders kunnen zich voor deze digitale bijeenkomst aanmelden via een Tenderbericht met vermelding van het e-mailadres dat de gemeente kan gebruiken voor het verzenden van een MS-Teams uitnodiging.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** Selectieleidraad 268780

4

**Vraag**

Op pagina 26 wordt aangegeven dat 'Het aanbod van de serviceprovider dient gericht te zijn op grondgebondenwoningen van voor 1995.'

Mag voor de in hoofdstuk 5.4 'Technische en beroepsbekwaamheid' gevraagde referenties ook een referentie van een woning na 1995 worden ingediend?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Ja.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** Selectieleidraad 268780

5

**Vraag**

Mogen voor de in hoofdstuk 5.4 'Technische en beroepsbekwaamheid' gevraagde langdurige garanties en/of servicecontracten ook garanties/servicecontracten ouder dan 3 jaar worden ingediend?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Referenties m.b.t. langdurige garanties en/of servicecontracten dienen betrekking te hebben op nog lopende of niet langer dan 3 jaar geleden geëindigde garanties en/of service contracten.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** Selectieleidraad 268780

6

**Vraag**

Dienen alle deelnemers aan een SPV te beschikken over een in 5.2.4 'Bewijsstukken' gevraagde Gedragsverklaring Aanbesteden?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Ja.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** Selectieleidraad 268780

7

**Vraag**

Dienen alle deelnemers aan een SPV te beschikken over een in 5.2.4 'Bewijsstukken' gevraagde verklaring van de Belastingdienst?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Ja.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** Selectieleidraad 268780

8

**Vraag**

Is voor de in hoofdstuk 5.4 'Technische en beroepsbekwaamheid' gevraagde langdurige garanties en/of servicecontracten een 'Energie Prestatie Garantie' een geldige referentie?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Ja.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** Selectieleidraad 268780

9

**Vraag**

Zijn er voorwaarden gesteld aan de (lengte van de) looptijd van de verduurzamingsovereenkomst tussen de serviceprovider en de woningeigenaar?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Nee. De maximale borgstelling is echter 30 jaar. Wanneer verduurzamingsovereenkomsten met een kortere looptijd worden afgesloten zal de looptijd van de borgstelling daar op worden aangepast.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** selectieleidraad

10

**Vraag**

Ik vraag me af in hoeverre dit aanbod met een zeer lange looptijd dat bovendien bij verkoop van de woning door de nieuwe eigenaar geaccepteerd moet worden interessant is voor huidige woningeigenaren. Ik begrijp dat dit ook onderdeel van de pilot is maar heb nu al wel meer informatie nodig. Is onderzoeksinfo naar het marktpotentieel beschikbaar?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Specifieke onderzoeksinformatie naar het marktpotentieel is - voor zover bij ons bekend - niet beschikbaar. Dit vormt inderdaad onderdeel van de pilot.

- Nr:**
- Categorie** Uitvoering  
**Betreft** Selectieleidraad 3.12
- 11 **Vraag**  
Is het denkbaar dat er procesgeld beschikbaar komt om deze constructie samen op te zetten?
- Antwoord** **Vrijgegeven: 08-07-2020**  
Veel zaken zijn al uitgewerkt. Voor een aantal zaken dient dit vanuit de praktijk te gebeuren. Binnen het pilotprogramma wordt op dit moment gewerkt aan de mogelijkheid om op een aantal vlakken ondersteuning te bieden bij de praktische implementatie. Deze ondersteuning is een mogelijk onderwerp van gesprek tijdens de dialoofase.
- Nr:**
- Categorie** Proces  
**Betreft** Selectieleidraad 3.16
- 12 **Vraag**  
Is het acceptabel om tijdens de dialoofase de aangemelde combinatie uit te breiden en/of aan te passen?
- Antwoord** **Vrijgegeven: 08-07-2020**  
Nee, dit is niet acceptabel. De partij die zich aanmeldt dan wel de samenstelling van partijen die zich als combinatie aanmelden (hierna: de gegadigde), kan niet worden aangepast. De gegadigde dient te beschikken over de kerncompetenties en dit wordt beoordeeld. Wel kunnen in een later stadium onderaannemers worden ingeschakeld. De gegadigde is dan als hoofdaannemer verantwoordelijk en aansprakelijk voor de uitvoering van werkzaamheden door de onderaannemers. Ook gedurende de uitvoering van de overeenkomst kan de concessiehouder onderaannemers toevoegen.
- Nr:**
- Categorie** Uitvoering  
**Betreft** Selectieleidraad 6
- 13 **Vraag**  
De concessie geeft ons inziens nu veiligheid aan de financier en de eindgebruiker, maar niet aan de aanbieder in de rol van service provider. Is het denkbaar dat ook de service provider aanspraak mag gaan maken op de borgstelling als de particuliere woningeigenaar zonder geldige reden stopt met betalen?
- Antwoord** **Vrijgegeven: 08-07-2020**  
De borgstelling is bedoeld om financiering mogelijk te maken en draagt tevens bij aan gunstige financieringsvoorwaarden. Uitgangspunt binnen de concessieverlening is dat het exploitatierisico bij de serviceprovider ligt. Zoals dat ook het geval zou zijn wanneer een financiering wordt verkregen zonder borgstelling. Voor zover het risico's betreft die niet onder de reguliere exploitatierisico's zijn te scharen, kunnen we daarover tijdens de dialoofase in gesprek gaan.
- Nr:**
- Categorie** Uitvoering  
**Betreft** Contract
- 14 **Vraag**  
Is er een minimum aantal maatregelen dat de particuliere woningeigenaar moet afnemen om het contract te mogen gebruiken cq aanspraak te kunnen maken op de concessie?
- Antwoord** **Vrijgegeven: 08-07-2020**  
We gaan uit van een samenhangend pakket aan maatregelen. De minimale samenstelling daarvan wordt per woning bepaald door de maximaal resterende warmtevraag waarin de maatregelen dienen te resulteren.

**Nr:**

15 **Categorie** Uitvoering  
**Betreft** Selectieleidraad 6  
**Vraag**  
Is er naast de concessie nog enige betrokkenheid of beperking te verwachten van de gemeente in het vinden van bereidwillige woningeigenaren (bijvoorbeeld in het aanwijzen van wijken en hulp bij communicatie)?  
**Antwoord** **Vrijgegeven: 08-07-2020**  
Uitgangspunt is dat de serviceprovider zelf geïnteresseerde woningeigenaren kan zoeken, waarbij de gemeente zo min mogelijk beperkingen oplegt door wijken aan te wijzen of uit te sluiten. Wel is het denkbaar dat de gemeente in de communicatie wat doet. Bijvoorbeeld door het organiseren van een informatiebijeenkomst. Een en ander mogelijk te bespreken in de dialooffase en uit te werken in de uitvoeringsfase. Daarbij dienen wel de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van de afzonderlijke partijen duidelijk te worden gemaakt en/of te blijven.

**Nr:**  
16 **Categorie** Proces  
**Betreft** Selectieleidraad concessie Verduurzaming woningen kwalitatief recht, hoofdstuk 3.1  
**Vraag**  
Uw tijdschema gaat door de vakantie heen. De antwoorden op alle vragen komen binnen op 10 juli 2020. Dan is het in Nederland-Noord al vakantie. De indiening en overweging hiervoor vindt dan plaats, tot uiterlijk 20 juli. Ook dit ligt in de vakantie.  
Bent u bereid om het tijdschema aan te passen en de indiening voor deelname te verplaatsen naar vrijdag 7 augustus?  
**Antwoord** **Vrijgegeven: 08-07-2020**  
Wij zien geen reden om de planning aan te passen. Enerzijds vanwege de beperkte inspanning die het indienen van een verzoek tot deelneming kost. En anderzijds vanwege het feit dat de beantwoording van de gestelde vragen twee dagen eerder plaatsvindt dan gepland.

**Nr:**  
17 **Categorie** Juridisch  
**Betreft** 26062020 Overeenkomst Serviceprovider - Woningeigenaar (Service-overeenkomst), artikel 6  
**Vraag**  
In de overeenkomst wordt gesproken over een vergoeding, zijnde de financierings-, onderhouds- en beheerskosten. Zoals geformuleerd in artikel 6.2 betekend dit dat deze overeenkomst moet voldoen aan de Wet Financieel Toezicht. In combinatie met het kwalitatief recht, waar hier gebruik van gemaakt gaat worden, betekend het dat de serviceprovider, ook moet voldoen aan de Wet Financieel Toezicht, alsook zijn medewerkers. Klopt deze aanname?  
**Antwoord** **Vrijgegeven: 08-07-2020**  
Nee, deze aanname klopt niet. In de overeenkomst in artikel 10 lid 5 opgenomen dat de installaties eigendom blijven van de Serviceprovider. Met deze bepaling vallen de afspraken met de woningeigenaar binnen de huidige stand van zaken niet onder de wettelijke definitie van koop op afbetaling/huurkoop en is er zodoende ook geen sprake van een consumentenkrediet. Mits ook de in de praktijk bij de overeenkomst behorende bijlagen op de juiste manier worden uitgewerkt, is daarmee de Wet Financieel Toezicht niet van toepassing.

**Nr:**  
18 **Categorie** Juridisch  
**Betreft** Presentatie informatiebijeenkomst 23 juni 2020, pagina 8 en 18  
**Vraag**

Er wordt een garantstelling verleend voor de financiering. Edoch de borg lijkt alleen te dienen om de financier te beschermen en een lening te laten verstrekken. Als de juridische grondslag en/of een ander risico zich toch manifesteert als een financieel probleem bij de serviceprovider, dan dient ook de serviceprovider op een garantie van de overheid te kunnen terugvallen. Immers nu is het maximale risico voor de serviceprovider € 500.000,-. Kunt u uitleggen waarom een marktpartij, die verder geen vergoedingen in het uitdenken krijgt, deze onvoorzienne risico's moet dragen, en niet, zoals meer gebruikelijk, de overheid? Waarom is hiervoor gekozen?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

De borgstelling is bedoeld om financiering mogelijk te maken en draagt tevens bij aan gunstige financieringsvoorwaarden. Uitgangspunt binnen de concessieverlening is dat het exploitatierisico bij de serviceprovider ligt. Zoals dat ook het geval zou zijn wanneer een financiering wordt verkregen zonder borgstelling. Voor zover het risico's betreft die niet onder de reguliere exploitatierisico's zijn te scharen, kunnen we daarover tijdens de dialoofase in gesprek gaan.

**Nr:**

**Categorie** Proces

**Betreft** Presentatie informatiebijeenkomst 23 juni 2020, pagina 15 en 16

19

**Vraag**

U geeft aan dat het een pilot is. Er wordt wel een garantstelling van € 500.000,- verleend voor de leningen aan de woning, die door serviceprovider worden verstrekt aan de deelnemers. Aangezien er veel nog dient te worden ontwikkeld en in de presentatie is aangegeven dat alle risico's voor dit concept bij de serviceprovider ligt, is er een groot risico voor de serviceprovider, zonder een zeker succes in het vervolg. Het lijkt dan ook redelijk dat de opdrachtgever een vergoeding verstrekt voor deze toch wel intensieve trajecten die met alle partijen dienen te worden gelopen. Wij stellen een vergoeding dan ook zeker op zijn plaats. Kunt u zich hier in vinden? Zo ja, welk bedrag heeft u hier voor over?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Veel zaken zijn al uitgewerkt. Voor een aantal zaken dient dit vanuit de praktijk te gebeuren. Binnen het pilotprogramma wordt op dit moment gewerkt aan de mogelijkheid om op een aantal vlakken ondersteuning te bieden bij de praktische implementatie. Deze ondersteuning is een mogelijk onderwerp van gesprek tijdens de dialoofase. Overigens betreft het een borgstelling van maximaal €1.000.000,- en worden er in de strikte zin van het woord geen leningen verstrekt aan de deelnemende woningen en/of woningeigenaren.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** Presentatie Informatiebijeenkomst 23 juni 2020, pagina 9 en 18

20

**Vraag**

In de constructie, zoals gemeld in het schema, gaat de serviceprovider de lening aan met de financier. De serviceprovider gaat een langjarige overeenkomst aan met deelbetalingen door de huiseigenaar (vergoeding). Kunt u aangeven of deze door u voorgestelde constructie onder de Wet Financieel Toezicht dient te vallen, waardoor de serviceprovider ook onder de Wet Financieel Toezicht dient te handelen? Indien de voorgestelde constructie niet onder de Wet Financieel Toezicht valt, wie is dan de contractpartij voor de klant betreffende het leningsdeel van de vergoeding?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

In de overeenkomst in artikel 10 lid 5 opgenomen dat de installaties eigendom blijven van de Serviceprovider. Met deze bepaling vallen de afspraken met de woningeigenaar binnen de huidige stand van zaken niet onder de wettelijke definitie van koop op afbetaling/huurkoop en is er zodoende ook geen sprake van een consumentenkrediet. Mits ook de in de praktijk bij de overeenkomst behorende bijlagen op de juiste manier worden uitgewerkt, is daarmee de Wet Financieel Toezicht niet van toepassing.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** PvE

21

**Vraag**

21. De concessiehouder moet ervaring hebben met integrale energetische renovaties bij woningen. De aangeboden maatregelen (PvE nr 2.2) zijn gericht op de verlaging van de warmtevraag. Mag de doelstelling van de aanbidding voor een woning ook het bereiken van NOM zijn?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Ja.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** PvE

22

**Vraag**

Er wordt in PvE een zekerheidstelling pandrecht door serviceprovider gevraagd. Hierin wordt pandrecht gevraagd op o.a. "c. overige middelen aanwezig in de rechtspersoon van de serviceprovider". Deze vraagstelling is nogal ruim gesteld en komt er dan op neer dat de garantstelling feitelijk van de serviceprovider komt. Kunt u dit onderdeel van het gevraagde pandrecht specifiek maken?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

De borgstelling is bedoeld om financiering mogelijk te maken en draagt tevens bij aan gunstige financieringsvoorwaarden. Uitgangspunt binnen de concessieverlening is dat het exploitatierisico bij de serviceprovider ligt. Zoals dat ook het geval zou zijn wanneer een financiering wordt verkregen zonder borgstelling. Voor zover het risico's betreft die niet onder de reguliere exploitatierisico's zijn te scharen, kunnen we daarover tijdens de dialoofase in gesprek gaan.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** PvE

23

**Vraag**

In de pilot afgesloten contracten dienen te worden geëvalueerd tussen serviceprovider en gemeente (PvE 1.14). Verwacht u ook inzicht in de opwekking, verbruik, besparing, CO2 verlaging door maatregelen etc (op frequente basis) aan de gemeente?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Doel van de evaluatie is te leren of en hoe de constructie en het type propositie werkt; wat de ervaringen zijn van alle betrokkenen (bewoner, aanbieder, gemeente, ...) en in hoeverre de aspecten uit het programma van eisen in de praktijk worden gerealiseerd en ervaren. De evaluatie moet inzichtelijk maken wat verbeterpunten zijn voor een volgende pilot en verdere opschaling. Voor de gemeente gaat het niet om een technische monitoring van het maatregelenpakket, anders dan wat nodig is om zicht te hebben op wat wordt gegarandeerd (onder meer wat betreft de woonlastenneutraliteit) en wat wordt gerealiseerd.

**Nr:**

**Categorie** Inhoud

**Betreft** PvE

24

**Vraag**

24. In PvE is opgenomen dat bij een aanbidding per woning voorzien moet zijn in vervolgstappen naar aardgasvrij. Aanbiddingen per woning zullen echter medio 2021 worden gedaan met een looptijd van maximaal 32 jaar. De datum van 2050 waarop alle woningen in Nederland aardgasvrij dienen te zijn is dan reeds verstreken. Ofwel dient een woningeigenaar gedurende de serviceovereenkomst alsnog maatregelen te treffen om zijn woning aardgasvrij te maken. Het aanbod voor een woning dient derhalve minimaal aardgasvrij te zijn. Bent u het daarmee eens?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Nee, dat is niet noodzakelijk. De aanbidding voor een woning moet zijn voorzien van een overzicht met eventuele resterende stappen naar aardgasvrij en hoe die eruit zien, qua maatregelen, kosten/lasten en inpassing in/aan de woning. Het aanbod mag dus al aardgasvrij zijn, maar dat hoeft nog niet. Het kan best zijn dat een woningeigenaar een besluit over bijvoorbeeld het type warmtebron op een later moment neemt. Bijvoorbeeld wanneer er meer duidelijkheid is over de vraag of in een bepaalde wijk wel of geen warmtenet zal worden aangelegd.

**Nr:**

**Categorie** Contract

**Betreft** Art. 15.2

25

**Vraag**

25. Wat gebeurt er met de installatie bij einde overeenkomst (einde looptijd danwel bij ontbinding (art 15.2))?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

De installatie blijft in deze gevallen eigendom van de serviceprovider. Deze kan aan de zittende woningeigenaar een aanbod voor overname doen.

**Nr:**

**Categorie** Proces

**Betreft** Aanmelding

26

**Vraag**

26. Ik heb per ongeluk al op de aanmeldknop gedrukt, maar nog niet de juiste documentatie bijgevoegd. Kan ik dat nog herstellen?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 08-07-2020

Tot de sluitingsdatum kunt u nog gewoon documenten aanvullen. Mocht u reeds geüploade documenten niet kunnen wijzigen of andere vragen hebben over het functioneren van het platform van TenderNed, dan kunt u het beste contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed.