

Bijlage 1: Beschrijving DVvE en Verstrekking Nadere Opdrachten

Bijlage behorend bij Aanbesteding Raamovereenkomst Verduurzamingsexperts DVvE BV



14 juli 2021

DVvE BV wordt gesubsidieerd door ELENA
een Horizon 2020 Programma van de EIB en de EU



Correspondentieadres met betrekking tot deze aanbesteding:

DVvE BV

T.a.v. Stef Roëll, programmadirecteur

Postadres: Euclideslaan 1, 3581BL Utrecht

E-mail: stef.roell@romutrechtregion.nl

Inhoudsopgave

1	De weg naar duurzame VvE's	2
1.1	Waarom DVvE?.....	2
1.2	Doel DVvE.....	2
1.3	Welke VvE's ondersteunt DVvE.....	3
1.4	Financiering van verduurzaming	3
2	De DVvE dienst aan de VvE's	5
2.1	De dienstverlening van DVvE in stappen	5
2.2	De stappen toegelicht.....	6
2.3	De eigen bijdrage van de VvE.....	10
3	Het DVvE team dat de VvE's gaat ondersteunen.....	11
3.1	Samenstelling en Omvang team.....	11
3.2	Capaciteit organisatie	11
4	De Nadere Opdrachten	12
4.1	Geschatte waarde van de opdrachten	12
4.2	De opdrachten die het team uitvoert voor de VvE's.....	12
4.3	DVvE activiteiten buiten de scope van de Raamovereenkomst.....	13
4.4	Selectie en gunning van de Nadere Opdrachten.....	14
4.4.1	Selectie en gunning van Nadere Opdrachten aan procesondersteuners	14
4.4.2	Selectie en gunning van opdrachten aan experts.....	15
4.5	Monitoring van de voortgang van de opdracht	16
4.6	Beëindiging van een opdracht.....	17
4.7	Afronding van de beëindiging van de opdracht	18
4.8	Procedure als Nadere Opdracht niet geplaatst kan worden bij het team	18
4.9	Aansprakelijkheid kwaliteit en opdrachten	18
4.10	Vergoeding en opdrachten	18
BIJLAGE 1:	Beschrijving van de diensten van het DVvE team	20
	Beschrijving Quickscan.....	20
	Beschrijving Deepscan.....	23
	Beschrijving Begeleiding Offertetraject en Definitieve Besluitvormingsfase	23
	Beschrijving Ex-post monitoring	24
	Checklist intake.....	24
BIJLAGE 2:	Milestoneoverzicht	26

1 De weg naar duurzame VvE's

1.1 Waarom DVvE?

De verduurzaming van de gebouwde omgeving in Nederland verloopt moeizaam en loopt achter op de planning, 2050 energieneutraal. Dit geldt ook voor verduurzaming van VvE's. VvE's hebben te maken met een complex (collectief) besluitvormingsproces dat doorlopen moet worden èn met de complexiteit van de oplossingen in de energietransitie. Ook is er op landelijk of regionaal niveau geen samenhangend verduurzamingsplan. Woningeigenaren in een VvE weten nu niet of hun verduurzamingplan straks past in het toekomstig energiesysteem. Hiernaast zijn er veel verschillende verduurzamingsscenario's, met allemaal hun eigen voor- en nadelen, die de keuze voor bewoners nog moeilijker maakt.

In de Provincie Utrecht hebben de Economic Board Utrecht en de ROM Utrecht Region de handschoen opgepakt en is besloten om VvE's gericht te gaan ondersteunen. Daartoe is de DVvE BV opgericht, per 1 juni 2020. DVvE heeft als doel bewoners van VvE's van appartementen in de regio Utrecht te ontzorgen in de verduurzaming van appartementencomplex. Doel is dat eind 2023 circa 70 VvE's een volledig verduurzamingstraject hebben doorlopen en dat daarbij circa 1.400 woningen zijn verduurzaamd.

Als maatschappelijke onderneming draagt de DVvE zo bij aan de verduurzamingsdoelstellingen van zowel de gemeente, provincie als van het Rijk. Tegelijkertijd wordt er een groot 'renovatievolume' gecreëerd zodat de (innovatieve) bouwers hier capaciteit op kunnen plannen en het voor hen de moeite loont te investeren in innovaties en opschaling.

Het programma dat DVvE BV tot en met eind 2023 uitvoert, wordt gesubsidieerd door de Provincie Utrecht en vanuit ELENA (European Local Energy Assistance). ELENA is een Horizon 2020-programma van de EC (Europese Commissie) samen met de EIB (Europese Investeringsbank). Vanuit ELENA worden subsidies verstrekt voor de uitvoering van grote verduurzamingsprojecten in (onder meer) de gebouwde omgeving. De opdrachten van de verduurzamingsexperts binnen de Raamovereenkomst uitgevoerd worden, vallen binnen het kader van de ELENA subsidie en zullen conform de verantwoordingseisen van ELENA verantwoord worden.

1.2 Doel DVvE

DVvE heeft als doelstelling om op 31 december 2023 circa 70 VvE's te hebben ondersteund bij de verduurzaming van hun appartementencomplex. Doel is dat hierbij dat er circa 1.400 appartementen zijn verduurzaamd en dat voor minimaal € 26,6 miljoen in energiemaatregelen is geïnvesteerd.

De DVvE gaat VvE's volledig ontzorgen bij plan- en besluitvorming voor de verduurzaming en renovatie van hun appartementencomplex. Persoonlijk contact en co-creatie met de VvE is hierbij de basis voor succes. DVvE biedt deze ondersteuning vanuit een onafhankelijk multidisciplinair team van ervaren verduurzamingsexperts, welke zijn onder te verdelen in experts die ook procesondersteuners zijn en experts die dat niet zijn. De procesondersteuners en experts worden ondersteund met ICT tools zodat zij hun werk op efficiënte en transparante wijze kunnen uitvoeren.



DVvE BV

Voor elke VvE worden drie scenario's uitgewerkt, waarin gefocust wordt op de toekomstbestendigheid van het appartementencomplex. Deze drie scenario's worden in hoofdstuk 2 uitvoerig beschreven. Hierbij houdt de DVvE rekening met wensen van de VvE, met de kernwaarden van verschillende stakeholders, zoals de leefbaarheid en financiering, de vraag naar een schaalbare oplossing én de wens om slimmer gebruik te maken van digitale tools zodat optimaal gebruik te maken van de beschikbare gegevens en de doorlooptijd van het proces te versnellen.

1.3 Welke VvE's ondersteunt DVvE

De criteria van het Warmtefonds en de ELENA subsidie zijn het uitgangspunt geweest voor het bepalen van de doelgroep van DVvE. Zonder passende financiering is verduurzaming namelijk niet haalbaar. Het warmtefonds maakt momenteel financiering mogelijk voor VvE's met 8 of meer appartementen, met een maximum investering van €65.000,- per appartement wanneer het gaat om ZEP+/Nul op de Meter.

DVvE focust zich vanwege de criteria van de ELENA subsidie op de regio Utrecht. Er wordt nog gekeken of we kunnen uitbreiden met de regio Gooi en vechtstreek. In de regio Utrecht zijn ruim 2500 VvE's groter dan 8 appartementsrechten, het merendeel van deze appartementen zit in de grote steden.

Voordat procesondersteuners of experts worden gekoppeld controleert DVvE of de belangrijkste documenten aanwezig zijn (middels checklist, zie BIJLAGE 1 van dit document), en of er een mandaat is bij het bestuur en/of een eventuele verduurzamingscommissie.

Zowel VvE's die al stappen hebben gezet in de verduurzaming als VvE's die nog aan het begin van het traject staan aankloppen bij de DVvE voor procesondersteuning. Doel voor de DVvE is zoals eerder gezegd het verduurzamen van 70 VvE's, circa 1400 woningen in 3 jaar tijd. Dit is een ambitieus doel, DVvE verwacht deze waar te kunnen maken door ook VvE's te helpen die al een langere tijd aan het rondkijken zijn of zelfs al plannen hebben liggen te helpen bij het maken van het finale besluit.

Uiteindelijk wil DVvE elke VvE die voldoet aan de gestelde criteria van de checklist bij voorkeur helpen aan een gedragen DMJOP, zodat de VvE plannen in de toekomst (op een natuurlijk moment) kan uitvoeren, wanneer dat op het huidige punt niet voor alle maatregelen mogelijk is.

1.4 Financiering van verduurzaming

Het Warmtefonds biedt financiering om bestaande bouw te verduurzamen. De belangrijkste voorwaarden staan hieronder opgesomd:

- De VvE bestaat uit tenminste 8 wooneenheden.
- Bij de aanvraag van een VvE Energiebespaarlening wordt een indicatieve rente afgegeven en geen reservering gemaakt ten laste van het fondsvermogen van het Nationaal Warmtefonds. Zodra het fonds een e-mail ontvangt waarin de datum van de besluitvormende vergadering staat, geeft het Nationaal Warmtefonds een rentepercentage af met een geldigheidstermijn van maximaal 6 maanden. Gedurende deze 6 maanden wordt er fondsvermogen gereserveerd tot maximaal het bedrag van de aangevraagde lening.
- De Energiebespaarlening is een (maand)annuïteitenlening.
- Het geleende bedrag storten we in een bouwdepot.



DVvE BV

- De lening wordt verstrekt door middel van een notariële akte van geldlening.
- Notariskosten zijn voor rekening van de VvE.
- De lening heeft een omvang van minimaal € 25.000 en maximaal € 10 miljoen (met een maximum van € 25.000 per appartementsrecht voor een wooneenheid). Uitzonderingen op het maximale leenbedrag per appartementsrecht zijn het Zeer Energiezuinige Pakket (ZEP) (maximaal € 50.000,-) en ZEP+/Nul op de Meter (maximaal € 65.000).
- De lening heeft een looptijd van 10, 15, 20 of 30 jaar.¹

Bovenstaande voorwaarden zijn de voorwaarden die gelden ten tijde van schrijven, deze kunnen in de toekomst veranderen. DVvE volgt de eisen en voorwaarden van het Warmtefonds, aan deze voorwaarden kunnen dus geen rechten aan worden ontleend.

Door de looptijd en de omvang van de financiering is het in veel gevallen mogelijk de verduurzaming tegen gelijkblijvende maandlasten te realiseren, mits de huidige servicekosten realistisch zijn en er geen complicaties optreden door achterstallig onderhoud. Belangrijk is ook dat de lening niet door de persoon zelf maar door de VvE wordt aangegaan en via de servicekosten door de woningeigenaren wordt afgelost. Zaken als krediettoets of een restschuld spelen hierdoor niet; bij verkoop van het appartementsrecht hoeft de lening niet door de verkopende eigenaar te worden afgelost. Dit draagt bij aan draagvlak bij VvE's voor vergaande verduurzamingsrenovaties.

Behalve het warmtefonds zijn er ook andere financiers en subsidies zoals BNG-duurzaamheidsfonds en de SEEH. Voor VvE's kunnen deze financieringsbronnen ook interessant zijn met name omdat mogelijkheden voor financiering van achterstallig onderhoud ruimer zijn t.o.v. het warmtefonds.

¹ RVO.nl (14 juli 2021) <https://www.rvo.nl/onderwerpen/innovatief-ondernehmen/innovatiefinanciering/toolbox-financieringsconstructies/zoek-op-constructies/fondsen/nationaal-warmtefonds>



2 De DVvE dienst aan de VvE's

2.1 De dienstverlening van DVvE in stappen

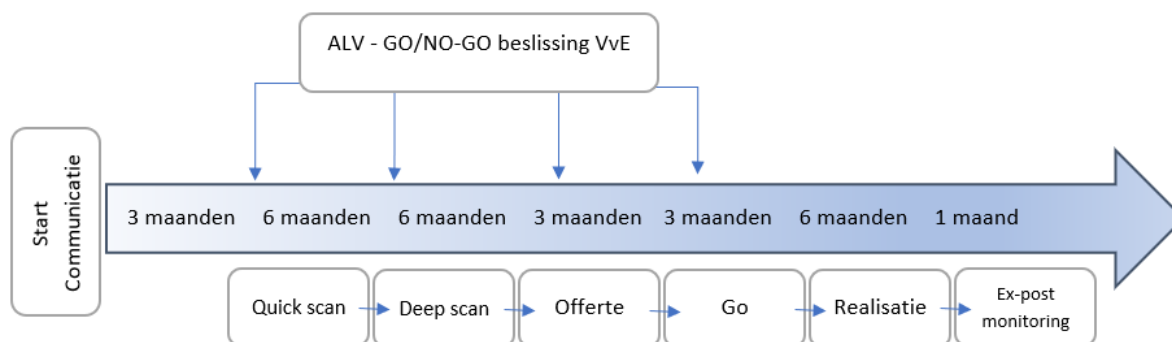
DVvE ondersteunt VvE's met de betaalbare ontwikkeling van hun renovatie- en verduurzamingsplannen en de besluitvorming daarover. De focus ligt daarbij op het creëren van een haalbare en gedragen oplossing voor elke unieke VvE.

Een vergaande verduurzaming is een langdurig traject en een ingrijpende operatie, waarbij veel verschillende maatregelen tot een gelijk resultaat kunnen leiden. Dit resultaat is onder andere afhankelijk van de huidige staat van de VvE. Door het proces in stappen op te delen helpt DVvE bij aan het creëren van overzicht en draagvlak binnen de VvE, welke toewerkt naar de definitieve besluitvorming tijdens de (jaarlijkse) ALV. De VvE weet op deze manier precies welke inzet op welk moment verwacht wordt en hoe het traject eruit gaat zien.

In onderstaande figuur wordt getoond welke dienst DVvE biedt aan een VvE en welke doelstellingen hieraan gekoppeld zijn vanuit de organisatie.

DVvE Dienst	Doel
Communicatie	2518 VvE's
Quickscan	350 VvE's
Deep Scan	175 VvE's
Offerte	110 VvE's
Officieel besluit/GO	70 VvE's
Realisatie	1400 woningen
Ex-post monitoring	1400 woningen

De doorlooptijd tussen de fases verschilt per VvE, aangezien elke VvE unieke uitdagingen en ambities heeft. DVvE gaat uit van een doorlooptijd van gemiddeld 28 maanden per VvE, van de start van de quickscan tot en met de realisatie van de verduurzamingsmaatregelen en monitoring. Onderstaande figuur geeft een indicatie van een mogelijke doorlooptijd in een traject.



2.2 De stappen toegelicht

De bovenstaande diensten worden hieronder toegelicht, waarin wordt beschreven wat de het doel is van elke stap, en op welke manier de Delivery Manager van de DVvE, samen met de procesondersteuners en experts van de Raamwerkovereenkomst invulling geeft aan deze stappen. De opbouw van de DVvE organisatie wordt in het volgende hoofdstuk verder toegelicht.

In BIJLAGE 2 van dit document is een genummerd milestone overzicht opgenomen waarin elke deliverable/milestone, op basis waarvan de prestatie van zowel de procesondersteuner als de betrokken experts wordt geëvalueerd. Deze milestones komen overeen met de stappen zoals deze hieronder zijn beschreven en geeft de verwachtingen van zowel de procesondersteuners als experts overzichtelijk weer.

Communicatie

DVvE start direct na het begin van de aanbesteding met een communicatiecampagne, waarbij vooral gebruik wordt gemaakt van bestaande netwerken. Doel van de campagne is Utrechtse VvE's te informeren en enthousiasmeren over mogelijkheden voor ondersteuning.

Op basis van de marktverkenning verwachten we dat we via de aanbesteding een aantal procesondersteuners en experts zullen werven die hiernaast hun eigen netwerk met geïnteresseerde VvE's inbrengen. Ook deze VvE's vallen binnen de doelgroep en kunnen starten met het ondersteuningstraject bij de DVvE. Aangezien deze VvE's verder kunnen zijn in het proces wordt met de procesondersteuner gekeken wat de beste vervolgstap is, zodat aangesloten wordt op het bestaande planvorming en besluitvormingsproces binnen de VvE en huidig werk ook behouden kan worden voor zover dat haalbaar, wenselijk en realistisch is.

Om de overige Utrechtse VvE's te bereiken zal gebruik gemaakt worden van bestaande (gemeentelijke) netwerken en corporaties. Doel van de communicatiecampagne is om binnen een periode van een jaar meer dan de 50% van ruim 2.500 van de grote Utrechtse VvE's geïnformeerd te hebben over de ondersteuningsmogelijkheden. VvE's die interesse hebben getoond worden gevraagd een enquête in te vullen om erachter te komen waar de problemen en behoefte liggen en te ontdekken wat eventuele mogelijkheden zijn. Ook wordt de VvE gevraagd om a.d.h.v. een checklist de benodigde documentatie aan te leveren. Wanneer dit gedaan is kan een procesondersteuner worden gekoppeld die de VvE de rest van het traject gaat begeleiden.

Ter ondersteuning zal de DVvE een website creëren, waar de voortgang van de huidige trajecten te zien is én via waar contact kan worden opgenomen met de DVvE, om meer informatie te krijgen over het proces. Op verzoek van de VvE kan de DVvE ook langskomen voor een informatieve sessie.

Quickscan

Allereerst biedt de DVvE ondersteuning, kennis en ervaring aan voor de fase die wij de quickscan noemen. In deze quickscan worden op basis van aangeleverde documenten en een opname van de huidige staat van het gebouw drie scenario's uitgewerkt. De scenario's zijn: 1) business-as-usual, 2) getrapte verduurzaming en 3) vergaande verduurzaming. Deze fase gaat van start nadat de VvE de offerte van de DVvE heeft ondertekend, waarbij de VvE zich committeert om een deel van de

DVvE BV

daadwerkelijke gemaakte kosten van de quickscan voor hun rekening nemen. DVvE geeft hiervoor een indicatie, waarna het aan de procesondersteuner is om de ervoor te zorgen dat het binnen budget blijft. Mocht het niet binnen budget blijven, zal deze vóór het de grens overschrijdt contact opnemen met de Delivery Manager en de VvE om te kijken wat de verwachte extra kosten zijn en waardoor dit komt. Het doel is om circa 350 VvE's een quickscan aan te bieden.

De quickscan heeft als doel om VvE's snel een idee te geven van de mogelijkheden voor verduurzaming en financiële haalbaarheid daarvan. Bij het uitwerken van deze plannen wordt waar mogelijk rekening gehouden met eventuele plannen van de gemeente (warmtevisie, RES etc.).

Allereerst wordt het bestaande MJOP kritisch tegen het licht gehouden. In veel gevallen zijn de servicekosten die betaald worden te laag, is er sprake van achterstallig onderhoud en zijn maatregelen niet op een realistisch niveau in het MJOP verwerkt. Het resultaat is een gecorrigeerd MJOP waar realistische prijsniveaus voor de servicekosten op gebaseerd kunnen worden. Dit geeft het eerste scenario, **business-as-usual**.

Vervolgens wordt er gekeken naar de maatregelen die nodig zijn om de VvE te verduurzamen en problemen te verhelpen. Deze bestaande problemen worden met de intake geregistreerd middels een enquête. In het volgende basisscenario zijn verduurzamingsmaatregelen opgenomen zoals isolatiemaatregelen en energie opwekmaatregelen. De warmtebron blijft hier buiten beschouwing. Het gaat hier om een getrapte verduurzamingsvariant waar in stappen naar de doelstelling 2050 energieneutraal wordt toegewerkt, gekoppeld aan de natuurlijke onderhoudsmomenten van het gebouw. Dit is het tweede scenario, **getrapte verduurzaming**.

Het derde scenario dat wordt uitgewerkt is de **vergaande verduurzamingsvariant**. Hierbij wordt naast de isolatie en eventuele opwek ook gekeken naar de warmtevoorziening om het gebouw in één slag energieneutraal te maken (hierbij gaan we er van uit dat warmtevoorziening in 2050 energieneutraal zal zijn).

Wanneer in een VvE een woningcorporatie of (andere) grootaandeelhouder zit zal deze nauw betrokken worden bij de ontwikkeling van de plannen.

Op basis van de quickscan kan de VvE per scenario een inschatting maken van het eindresultaat, de impact van de werkzaamheden, het prestatie- en comfortniveau en de financiële consequenties. De scenario's worden in de ALV gepresenteerd. De procesondersteuner gaat het bestuur of de verduurzamingscommissie helpen om deze ALV zo goed mogelijk voor te bereiden, waarbij voorafgaand mogelijk meerdere gesprekken met de bewoners worden gevoerd. Tijdens de ALV worden de bewoners vervolgens gevraagd om zich uit te spreken voor een voorkeursvariant. Deze voorkeursvariant wordt vervolgens meegenomen naar een deepscan.

Deepscan

Bij een positief besluit zal door DVvE een deepscan uitgevoerd worden voor het gekozen scenario. Deze stap wordt gestart nadat de VvE akkoord is gegaan met de nieuwe offerte, waarin weer een indicatie wordt gegeven van de kosten voor deze fase, welke voor een deel doorberekend worden aan de VvE.



Als de VvE heeft gekozen voor een vergaande verduurzamingsvariant of een complexe getrapte verduurzamingsvariant (meer dan 2 maatregelen die op elkaar inspelen), dan wordt de deepscan in bouwteam verband uitgevoerd. Als het een minder ambitieuze getrapte variant betreft (bijvoorbeeld dakisolatie met zonnepanelen) dan zal wordt gewerkt met het offerte traject.

In geval van een bouwteam variant zal het vinden van een geschikte aannemer dus al plaatsvinden bij de start van de deepscan. Dit om mogelijk extra werk te voorkomen (bijvoorbeeld omdat er een onderdeel niet is opgenomen die de aannemer wel noodzakelijk vindt, waardoor een onderzoek opnieuw moet worden gedaan). Deze overeenkomst wordt opgezet door de procesondersteuner in samenwerking met de experts, na afstemming met de Delivery Manager.

Voor de deepscan moeten er verschillende onderzoeken worden uitgevoerd (flora en fauna onderzoek volgens Wet Natuurbescherming, asbest onderzoek, omgevingsvergunning en (brand) veiligheid). Deze onderzoeken maken geen deel uit van de werkzaamheden van de procesondersteuner en experts en vallen dus buiten de scope van onderhavige aanbesteding. De VvE zal deze onderzoeken dan ook zelf moeten financieren. Het is de taak van de procesondersteuner om ervoor te zorgen dat de VvE op de hoogte is van de noodzaak van deze onderzoeken, indien gewenst kan de DVvE de VvE koppelen aan een bedrijf dat deze onderzoeken voor hun uit kan voeren. Deze resultaten dienen uiteindelijk door de VvE weer gedeeld te worden met de procesondersteuner, waarna het traject vervolgd kan worden.

Het doel is om in deze fase 175 VvE's te begeleiden en een deepscan uit te werken. De resultaten van de quickscan zullen verder worden aangescherpt en geverifieerd door middel van extra metingen en uitgebreide digitale registratie van de huidige staat en installaties van het pand. Ook bij de deepscan blijft het belangrijk dat de procesondersteuner samen met de experts de voorkeuren en wensen, oplossingen m.b.t. de problemen die de bewoners ervaren blijven meenemen in het definitief ontwerp.

Het definitief ontwerp wordt door procesondersteuner met experts uitgewerkt waarbij gebruik gemaakt wordt van ICT tools zodat maatregelen op uniforme wijze doorgerekend en in beeld gebracht kunnen worden. In het definitief ontwerp is voor elke bewoner duidelijk wat de maatregelen zijn, wat de precieze kosten zijn, welke mogelijke subsidies kunnen worden aangeboord, hoe het vervolgetraject er voor hun uit gaat zien en welke (energie) besparing het gaat opleveren. Hiernaast is het voor de aannemer uit het bouwteam óf de aannemer die later in het offertetraject de Nadere Opdracht krijgt duidelijk wat er gedaan moet worden en om welke type materialen etc. het gaat. De stap naar een bestek kan in de volgende fase gemakkelijk worden gemaakt doordat het innovatief IT-systeem een rapportage kan geven van de benodigde materialen/hoeveelheden etc. op basis van de ingevoerde verduurzamingsmaatregelen.

De resultaten van de deepscan worden voor besproken met het VvE bestuur en/of de verduurzamingscommissie, waarna deze tijdens een ingeplande ALV worden gepresenteerd. Uitwerking met financieringsmogelijkheden wordt gepresenteerd aan de bewoners, waarna de procesondersteuner waar nodig gesprekken voert met bewoners om voor te sorteren op een gedragen

DVvE BV

besluit. Het voorkeursscenario wordt hierna nogmaals officieel aan de VvE voorgelegd in een ALV en de VvE wordt een voorlopig verduurzamingsbesluit gevraagd.

Begeleiding bij het offerte traject

Na een positief besluit tijdens de ALV voor het definitieve ontwerp en de financiering daarvan zal de VvE weer een offerte ontvangen waarin een deel van de gemaakte kosten wordt gevraagd, voor het offerte en financieringstraject. Vanuit DVvE wordt ingezet op de begeleiding van 100 VvE's.

DVvE helpt de VvE bij het aanvragen van offertes en zal samen met experts een aanbestedingsformats ontwikkelen zodat offertes goed vergelijkbaar zijn. Uiteraard zorgt de inzet van formats op termijn ook voor kostenreductie. DVvE zal de VvE adviseren op basis van de offertes.

Wanneer er wordt gekozen voor een vergaand verduurzamingsscenario (incl. warmtebron), zal deze stap plaatsvinden vóór de deepscan om de juiste aannemer te vinden.

Definitieve besluitvormingsfase, GO

De procesondersteuners die werken met de DVvE zijn onafhankelijk adviseurs. Dit betekent dat DVvE objectief kan adviseren gedurende het proces bij de selectie van offertes, wanneer er een offertevraag is (bij een bouwteam komt dit eerder in het proces aan bod). In deze stap vindt de selectie van de aannemer plaats.

De DVvE zal de ALV bijstaan bij de beoordeling van de offertes en dit vertaling in een begrijpelijk advies, waarbij de belangen van de VvE op goede wijze geborgd worden. Na selectie en definitief besluit op de verduurzaming door de VvE zal de procesondersteuner in samenwerking met de juridisch experts de VvE helpen bij het opstellen van een uitvoeringsovereenkomst.

Start werkzaamheden, monitoring & uitvoering, realisatie

Tijdens de realisatie is het VvE-bestuur zelf verantwoordelijk voor de aansturing van de aannemer of het bouwteam en het bewaken van de planning zoals die is afgesproken in de opdrachtbevestiging. DVvE is beschikbaar als sparringpartner voor het bestuur.

Op verzoek van de VvE kan DVvE ook de helpen met het vinden van een bouwopzichter/bouwbegeleider. Deze dienstverlening valt buiten de werkzaamheden die in het kader van de ELENA subsidie aangeboden kunnen worden en hiervoor moeten separaat afspraken gemaakt worden tussen VvE en DVvE. Deze extra dienstverlening valt daarmee buiten onderhavige aanbesteding.

Ex-post monitoring

Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond en de verduurzamingsmaatregelen zijn gerealiseerd komt de DVvE terug bij de VvE om het gemaakte resultaat te monitoren en proces te evalueren om zo de dienstverlening in de toekomst te blijven verbeteren. Ook voor deze stap wordt een deel van de kosten van de VvE gevraagd. De nieuwe gebouwopname wordt gedaan door de procesondersteuner in samenwerking met experts, waarbij wordt gemeten wat het nieuwe energieverbruik is en hoeveel de maatregelen hebben opgeleverd in CO2 besparing. De Delivery Manager is verantwoordelijk voor de

DVvE BV

evaluatie en zorgt er na deze stap voor dat het project op de juiste manier wordt afgesloten met de procesondersteuner, experts en VvE.

2.3 De eigen bijdrage van de VvE

De DVvE heeft als doel om een schaalbare dienst te ontwikkelen die toekomstbestendig is. Om dit te kunnen bewerkstellingen, zullen er ook inkomsten moeten worden gegenereerd in dit proces. Er zal tijdens het hele ontzorgingstraject een kleine procentuele bijdrage van worden gevraagd aan de VvE's van de kosten die DVvE heeft gemaakt, wanneer het gaat om de diensten zoals beschreven in de Nadere Opdrachten. De VvE wordt gevraagd om de helft van de gevraagde investering voorafgaand aan de opdracht te betalen. Het laatste deel wordt aan het einde van de opdracht berekend op basis van de daadwerkelijk gemaakte uren. De totale bijdrage wordt dus na afronding van elke Nadere Opdracht berekend en gefactureerd. De overige kosten worden niet in rekening gebracht van de VvE maar door de DVvE zelf gefinancierd middels de ELENA subsidie.

Voor de werkzaamheden die aangegeven zijn in het proces van DVvE, maar welke niet zijn opgenomen in deze opdracht, vraagt de DVvE de VvE 100% van de gemaakte uren te financieren. Wanneer deze opdracht is neergelegd bij DVvE, zorgt DVvE voor een passende invulling.

De extra gemaakte proceskosten kunnen worden meegefinancierd in de kredietaanvraag bij het Warmtefonds. Als de procesondersteuning succesvol is komt op deze wijze een gedeelte van de middelen terug, welke vervolgens voor andere VvE's kan worden ingezet. Op deze manier kunnen de procesondersteuners eventueel een grote opdrachtwaarde verkrijgen en heeft de VvE de mogelijkheid om van de aangeboden diensten gebruik te maken, zonder voor enorm hoge rekeningen te staan.

3 Het DVvE team dat de VvE's gaat ondersteunen

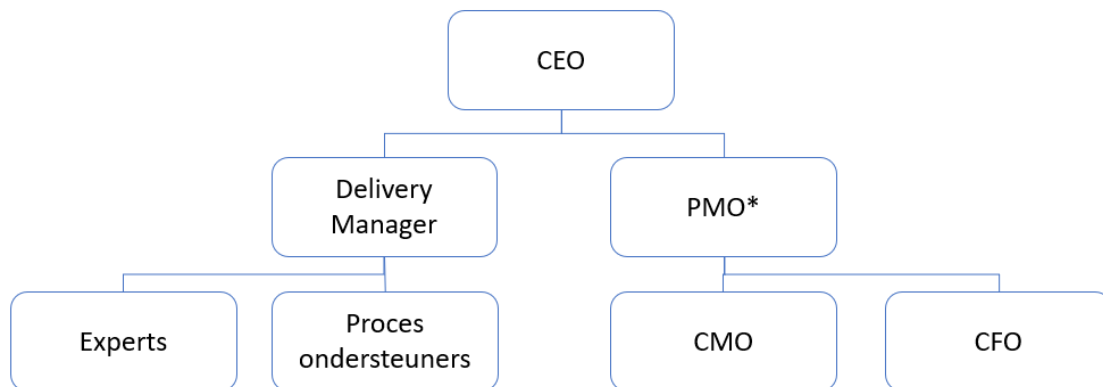
3.1 Samenstelling en Omvang team

DVvE biedt haar ondersteuningsdiensten aan vanaf het moment dat de VvE een getekende offerte heeft teruggestuurd. Zodra de offerte door de VvE is ondertekend wordt een procesondersteuner aan de VvE gekoppeld en wordt gestart met de uitvoering van een quickscan (of een andere fase, afhankelijk van de stappen die de VvE al heeft gezet in haar eigen verduurzamingstraject).

De ondersteuning aan VvE's wordt gegeven door een team van procesondersteuners en experts die opgenomen zijn in de onderhavige Raamovereenkomst. Zij worden aangestuurd door de Delivery Manager van de DVvE.

Elke procesondersteuner wordt via een minicompetitie gekoppeld aan een VvE die gedurende het gehele traject de VvE begeleid (zie hoofdstuk 4). Waar nodig worden zij bijgestaan met specifieke kennis door de experts.

In onderstaand organogram wordt samenstelling en plaats van het ondersteuningsteam binnen DVvE getoond.



*PMO: Project Management Office

3.2 Capaciteit organisatie

Om slagvaardig en effectief de VvE's te kunnen ondersteunen, willen we de volgende capaciteit organiseren.

Rol	Streefomvang
Procesondersteuner (energie en/of financieel expert die ook het proces ondersteunt) (inhuur via Raamovereenkomst)	10
Energie expert (inhuur via Raamovereenkomst)	4
Financieel expert (inhuur via Raamovereenkomst)	3
Bouwkundig expert (inhuur via Raamovereenkomst)	3
Juridisch expert (inhuur via Raamovereenkomst)	3
Totaal nagestreefde omvang	23

4 De Nadere Opdrachten

4.1 Geschatte waarde van de opdrachten

Zoals ook in het Beschrijvend Document wordt aangegeven schat de DVvE dat de totale waarde van de opdrachten die tijdens de looptijd van de Raamovereenkomst worden gegeven een omvang zal hebben van € 1.652.000. In onderstaande tabel wordt de verdeling van deze waarde over de 5 percelen getoond.

Perceel	Omschrijving	Schatting van de omvang (1 sept 2021 – 31 dec 2023)
1	Procesondersteuner (energie en/of financieel expert die ook het proces ondersteunt)	€ 719.000
2	Energie expert	€ 330.000
3	Financieel expert	€ 248.000
4	Bouwkundig expert	€ 223.000
5	Juridisch expert	€ 132.000
Totaal nagestreefde omvang		€ 1.652.000

Voor de opdrachtwaarde is uitgegaan van de ELENA-subsidie die verstrekt is en die loopt tot 31 december 2023 (zie 2.6). De genoemde bedragen zijn **exclusief** BTW. Uitdrukkelijk wordt hier nogmaals gemeld dat dit een inschatting betreft. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

4.2 De opdrachten die het team uitvoert voor de VvE's

Het team van procesondersteuners en experts wordt ingeschakeld vanaf het moment dat een VvE aan DVvE een offerte voor uitvoering van een opdracht heeft ondertekend. In de eerste instantie zal het bij de eerste opdracht altijd gaan om een quickscan. Als de VvE al langere tijd bezig is met een verduurzamingstraject wordt door de Delivery Manager een inschatting gemaakt van de huidige status en de beste vervolgstap. Na het uitvoeren van de eerste opdracht kunnen vervolgoopdrachten gegeven worden, namelijk de deepscan, begeleiding bij het offertetraject en de definitieve besluitfase en als laatste de ex-post monitoring opdracht.

De deliverables voor deze opdrachten zijn nader uitgewerkt in BIJLAGE 1 van dit document. De milestones op basis waarvan de voortgang van de procesondersteuners en experts wordt bijgehouden en waaraan de vergoedingen zijn gekoppeld, zijn nader uitgewerkt in BIJLAGE 2 van dit document. In onderstaande tabel wordt een korte beschrijving per opdracht gegeven. Hiernaast wordt er een uren schatting gedaan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen kleine/eenvoudige VvE's en grote/complexere VvE's. Uitdrukkelijk wordt hierbij gesteld dat dit om een inschatting, zomer 2021. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

DVvE BV

Opdrachten	Opdrachtgever	Activiteiten en verantwoordelijkheden (op hoofdlijnen)	Uren (schatting)
Quickscan	VvE geeft opdracht aan DVvE DVvE geeft daarop opdracht aan Procesondersteuners / Experts.	<ul style="list-style-type: none"> - Opname op locatie (kennismaking, afronding enquête, bouwkundige en installatie-technische check voor het uitwerken van de 3 scenario's, bezoek aan een aantal woningen en algemene ruimtes) - Uitwerking van het voorlopig ontwerp voor de drie scenario's (business-as-usual scenario, getrapd scenario en vergaande verduurzamingsscenario) - Het begeleiden van een VvE tot een gedragen voorlopig verduurzamingsbesluit op basis waarvan zij de volgende stap kunnen zetten. 	18 - 70 uur
Diepscan	VvE geeft opdracht aan DVvE DVvE geeft daarop opdracht aan Procesondersteuners / Experts.	<ul style="list-style-type: none"> - Verdere uitwerking van één van de drie scenario's - Het begeleiden van een VvE tot een gedragen voorlopig verduurzamingsbesluit op basis waarvan een offertetraject kan worden gestart wanneer er niet wordt gewerkt in een bouwteam of een bestek kan worden geschreven. 	48-100 uur
Begeleiding Offertetrajecten	VvE geeft opdracht aan DVvE DVvE geeft daarop opdracht aan Procesondersteuners / Experts.	<ul style="list-style-type: none"> - Begeleiding bij het aanvragen, beoordelen en gunnen van offerte - Het begeleiden van een VvE om tot een gedragen verduurzamingsbesluit te komen op basis waarvan men kan besluiten tot realisatie over te gaan. 	40-110 uur
Monitoring	VvE geeft opdracht aan DVvE DVvE geeft daarop opdracht aan Procesondersteuners / Experts.	<ul style="list-style-type: none"> - Opleveringsmonitoring van huidige prestaties bouw 	8-20 uur
Totaal uren			114 - 300 uur

4.3 DVvE activiteiten buiten de scope van de Raamovereenkomst

In deze bijlage wordt het gehele proces van de DVvE besproken, echter vallen niet alle onderdelen van het proces binnen deze Raamovereenkomst. Onderstaande onderdelen vallen niet binnen de opdrachten.

- 1) **Extra onderzoeken:** Onderzoeken naar flora & fauna volgens Wet Natuurbescherming, technisch bouwkundige staat, (brand)veiligheid en omgevings-vergunning maken geen deel uit van de opdracht. Wanneer de VvE de DVvE hiervoor opdracht geeft kan deze ze oppakken.

DVvE BV

- 2) **De vertaling van deepscan naar marktvraag:** Het uitschrijven van het bestek op basis van de deepscan maakt geen onderdeel uit van de opdracht. De procesondersteuner geeft van tevoren duidelijk aan wat de VvE hier moet doen. DVvE kan als extra dienst helpen bij deze vertaling.
- 3) **Het aanvragen van de subsidies:** Voor een aantal verduurzamingsmaatregelen die de VvE treft, is subsidie mogelijk. De voorbereiding voor het aanvragen van deze subsidies valt binnen deze Raamovereenkomst, maar de VvE zal zelf de uiteindelijke aanvraag moeten doen (indien nodig onder begeleiding van DVvE als extra dienstverlening).
- 4) **Begeleiding bij de realisatie werkzaamheden:** DVvE biedt geen begeleiding aan bij de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden. Als de VvE hierbij begeleiding wenst, kan de DVvE helpen bij het vinden van een passende bouwbegeleider.

Deze diensten kunnen door de procesondersteuner worden opgepakt wanneer de DVvE daar een losse opdracht voor geeft, welke geheel gefinancierd dient te worden door de VvE. De verantwoordelijkheid voor elke afzonderlijke stap wordt later in dit hoofdstuk nog besproken.

4.4 Selectie en gunning van de Nadere Opdrachten

4.4.1 Selectie en gunning van Nadere Opdrachten aan procesondersteuners

Selectie:

DVvE start met het geven van een opdracht aan een van de procesondersteuners binnen de Raamovereenkomst vanaf het moment dat DVvE met een VvE daartoe een overeenkomst heeft afgesloten voor een van de diensten die door het DVvE team worden geleverd (Quickscan, Deepscan, Begeleiding Offertetraject, Definitieve Besluitvormingsfase, Ex-post Monitoring). Vanaf dat moment voert de Delivery Manager een uitvraag bij alle procesondersteuners uit om een opdracht te plaatsen voor een van deze diensten.

In de uitvraag licht DVvE de vraag van de VvE toe en geeft de karakteristieken van de en het betreffende appartementencomplex, zoals:

- type en omvang VvE;
- locatie van de VvE;
- (eventuele) specificaties van het pand;
- verwachte inhoudelijke aspecten van de opdracht;
- verwachte startdatum van de opdracht.

Procesondersteuners die willen inschrijven beantwoorden de uitvraag met aanleveren van de gevraagde informatie in de uitvraag.

Beoordeling en gunning

Bij de Nadere Offerteaanvraag voor gunnen van een opdracht zal opdrachtgever gebruikmaken van de subgunningscriteria kwaliteit en/of prijs. Daarbij kan opdrachtgever zelf een keuze maken ten aanzien van de daarbij behorende wegingsfactoren. Voorbeelden van kwalitatieve subgunningscriteria zijn:

1. Is de procesondersteuner beschikbaar?
2. Sluit de specialisatie van de procesondersteuner aan op de inhoudelijke aspecten van de opdracht?
3. Heeft de VvE al ervaring met de procesondersteuner en is deze positief? (bijvoorbeeld of de procesondersteuner al eerder een opdracht van de VvE uitgevoerd en is deze naar tevredenheid van de VvE uitgevoerd? Of heeft de procesondersteuner de VvE die nu een dienst wil afnemen bij DVvE deze bij DVvE aangedragen?)
4. Hoe is de procesondersteuner in zijn/haar eerdere Nadere Opdrachten beoordeeld door de VvE's?
5. Hoe is de procesondersteuner in zijn/haar eerdere Nadere Opdrachten beoordeeld door de DVvE?
6. Hoe ver woont de procesondersteuner af van de VvE locatie?
7. Wat is de uurprijs van de procesondersteuner?
8. Hoeveel uren verwacht de procesondersteuner nodig te hebben voor de opdracht?

De opdracht wordt gegund aan de procesondersteuner die het best uit deze beoordeling is gekomen. In het geval twee of meer procesondersteuners gelijk beoordeeld zijn, dan krijgt de procesondersteuner die op dat moment met zijn/haar voorgaande opdrachten de laagste opdrachtwaarde heeft gerealiseerd de opdracht. Mocht de opdrachtwaarden allen gelijk zijn, dan kiest de Delivery Manager middels loting.

4.4.2 Selectie en gunning van opdrachten aan experts

Selectie:

DVvE start met het geven van een opdracht aan een van de experts zodra de Delivery Manager samen met de procesondersteuner daartoe besluit. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een procesondersteuner tijdens de uitvoering van zijn/haar opdracht voor een VvE aanvullende expertise nodig heeft. In dat geval neemt hij/zij contact met de Delivery Manager met het verzoek of hij/zij deze een expert die deze expertise heeft mag inzetten bij zijn/haar opdracht. Als de Delivery Manager dit verzoek honoreert, start DVvE met het geven van een opdracht aan een expert. Een andere mogelijkheid is dat de Delivery Manager reeds bij start van de opdracht aan de VvE van mening is dat in deze opdracht, naast de inzet van een procesondersteuner, ook de inzet van een expert benodigd is. Na overleg met de procesondersteuner die de opdracht gegund heeft gekregen om daarin zijn/haar instemming te verkrijgen, start DVvE met het geven van een opdracht aan de expert(s).

Vanaf dat moment voert de Delivery Manager een uitvraag bij alle experts in het perceel van de gevraagde expertise om een opdracht te plaatsen bij een van deze experts.

In de uitvraag licht DVvE de vraag van de procesondersteuner en Delivery Manager toe en geeft de karakteristieken van het betreffende appartementencomplex, zoals:



DVvE BV

- type en omvang VvE;
- locatie van de VvE;
- (eventuele) specificaties van het pand;
- verwachte inhoudelijke aspecten van de opdracht;
- verwachte startdatum van de opdracht.

Aangevuld met de gevraagde ondersteuning en expertise van de expert. Experts die willen inschrijven beantwoorden de uitvraag met aanleveren van de gevraagde informatie in de uitvraag.

Beoordeling en gunning

Bij de Nadere Offerteaanvraag voor gunnen van een opdracht zal opdrachtgever gebruikmaken van de subgunningscriteria kwaliteit en/of prijs. Daarbij kan opdrachtgever zelf een keuze maken ten aanzien van de daarbij behorende wegingsfactoren. Voorbeelden van kwalitatieve subgunningscriteria zijn:

1. Is de expert beschikbaar?
2. In welke mate sluit de expertise van de expert aan op de inhoudelijke aspecten van de opdracht?
3. Heeft de expert al ervaring met de procesondersteuner en is deze positief? (Bijvoorbeeld heeft de expert al eerder met de procesondersteuner samengewerkt en was dat naar tevredenheid van de procesondersteuner?)
4. Hoe is de expert in zijn/haar eerdere Nadere Opdrachten beoordeeld door de procesondersteuners?
5. Hoeveel uren verwacht de expert nodig te hebben voor de opdracht?

De opdracht wordt gegund aan de expert die het best uit deze beoordeling is gekomen. De beoordeling wordt uitgevoerd door de procesondersteuner. In het geval twee of meer experts gelijk beoordeeld zijn, dan krijgt de expert die op dat moment met zijn/haar voorgaande opdrachten de laagste opdrachtwaarde heeft gerealiseerd de opdracht. Mochten de opdrachtwaarden gelijk zijn, dan bepaalt DVvE de expert die de opdracht gegund krijgt middels loting.

4.5 Monitoring van de voortgang van de opdracht

De Delivery Manager zal de voortgang van de opdracht monitoren. Hiertoe zal hij/zij geïnformeerd worden door de procesondersteuner die de opdracht uitvoert. Monitoring vindt periodiek plaats aan de hand van stand-ups en (korte) voortgangsrapportages van de procesondersteuner aan de Delivery Manager.

De Delivery Manager:

- zal ook bij de eventuele experts die bij de uitvoering betrokken zijn, voortgangsinformatie verzamelen.
- kan, naar eigen inzicht, ook bij de VvE zich informeren over de voortgang (de VvE heeft immers met DVvE een overeenkomst afgesloten).

Op basis van de verzamelde voortgangsinformatie beslist de Delivery Manager, in overleg met de procesondersteuner, of er maatregelen nodig zijn om de voortgang te stimuleren (of af te remmen of zelfs de beëindigen) en welk maatregelen dat dan zijn.



In het geval er aanpassingen gewenst zijn in het dienstverleningsproces van DVvE BV, zoals beschreven in paragraaf 2.1, bijvoorbeeld in de volgorde van de milestones of in de uitwerking van de verschillende processtappen of dat tegen obstakels in de dienstverlening wordt aangelopen en dit een structureel karakter heeft dan stemt de Delivery Manager af met de CEO om het proces te verbeteren.

4.6 Beëindiging van een opdracht

Procesondersteuner

De opdracht aan een procesondersteuner wordt beëindigd wanneer de opdracht bij de VvE is uitgevoerd. Deze is uitgevoerd als onderstaande vier stappen allemaal positief zijn afgerond:

1. De procesondersteuner heeft naar zijn/haar mening de dienst geleverd
2. De Delivery Manager heeft de kwaliteit van de geleverde dienst gecontroleerd. Het betreft de kwaliteit van de opgeleverde quickscan, de kwaliteit van de opgeleverde deepscan, de kwaliteit van de rapportage over het offertetraject en de kwaliteit van de ex-post monitoring.
3. De benodigde stukken/documentatie is correct gearchiveerd en geregistreerd.
4. De VvE de opgeleverde dienst ‘voor akkoord’ heeft bevonden.

De opdracht kan ook beëindigd worden als een VvE tijdens een ALV heeft besloten om met de uitvoering van de opdracht te stoppen. In dat geval zal DVvE de dienstverlening aan de VvE stoppen en zal het de opdracht aan de procesondersteuner beëindigen.

Ook kan de opdracht beëindigd worden als DVvE en de procesondersteuner van mening zijn dat er ‘geen schot’ meer in de voortgang zit, bijvoorbeeld wanneer in de ALV geen besluit genomen wordt of geen informatie wordt aangeleverd waardoor de doorlooptijd van de opdracht te lang zal kunnen gaan duren. Wanneer wenselijk kan een VvE op een later moment opnieuw bij de DVvE aankloppen om het proces voort te zetten.

Expert

De opdracht aan een expert wordt beëindigd wanneer de opdracht is uitgevoerd. Deze is uitgevoerd als onderstaande drie stappen allemaal positief zijn afgerond:

1. De expert heeft naar zijn/haar mening de dienst geleverd of de expert is van mening dat wat hij/zij geleverd heeft niet verder aangevuld kan worden.
2. De procesondersteuner deelt de mening van de expert.
3. DVvE heeft de opgeleverde dienst ‘voor akkoord’ heeft bevonden of akkoord is met het geleverde tot nu toe.

De opdracht kan ook beëindigd worden als de DVvE van mening is dat deze is afgerond of als DVvE van mening zijn dat de opdracht niet verder aangevuld kan worden. Hiertoe zal DVvE zich wel laten informeren door de procesondersteuner en door de expert zelf.

Voortijdige beëindiging wegens wanprestatie

Mocht DVvE een opdracht willen beëindigen omdat DVvE bijvoorbeeld niet tevreden is over de uitvoering van de opdracht door de procesondersteuner of de expert of het project dermate wordt



DVvE BV

vertraagd is over zijn/haar beschikbaarheid, dan kan DVvE de opdracht beëindigen op de wijze zoals die in daartoe betreffende artikelen van de Raamovereenkomst is beschreven. Hetzelfde geldt voor de Procesondersteuner en Expert, ook zij kunnen de opdracht beëindigen in de situaties en op de wijze die in betreffende artikelen van de Raamovereenkomst zijn beschreven.

4.7 Afronding van de beëindiging van de opdracht

Nadat de opdracht is beëindigd voeren de Delivery Manager, procesondersteuner en expert de volgende activiteiten uit:

1. Delivery Manager: de Delivery Manager voert een evaluatie uit bij de VvE en opdrachtnemers en sluit de opdracht van de VvE aan DVvE af.
2. Procesondersteuner: de procesondersteuner archiveert zijn/haar eindrapportage plus alle gewisselde stukken en sluit de Nadere Opdracht van DVvE aan hem/haar af. De procesbegeleider brengt zijn gewerkte uren voor de opdracht in rekening bij DVvE.
3. Experts: de expert archiveert zijn/haar eindrapportage plus alle gewisselde stukken en sluit de Nadere Opdracht van DVvE aan hem/haar af. De expert brengt zijn gewerkte uren voor de opdracht in rekening bij DVvE.

4.8 Procedure als Nadere Opdracht niet geplaatst kan worden bij het team

Als DVvE op een oproep tot inschrijving op een nadere opdracht vanuit de partijen bij de Raamovereenkomst geen inschrijving of geen passende inschrijving naar het oordeel van DVvE ontvangt, dan is DVvE vrij om buiten de Raamovereenkomst een geschikte partij te vinden.

4.9 Aansprakelijkheid kwaliteit en opdrachten

Het proces van de DVvE is zorgvuldig uitgedacht en uitgeschreven, maar een groot deel van het resultaat van de DVvE berust op de kennis en vaardigheden van de procesondersteuners en experts. Om de dienst te blijven verbeteren heeft de DVvE meerdere evaluatie en peer-to-peer momenten opgenomen in haar processen. Dit zorgt ervoor dat er altijd onafhankelijk advies kan worden gegeven en dat het advies door meer dan één partij gedragen wordt, ook zorgt het voor leerervaringen in het netwerk. De kwaliteit van het advies blijft echter de verantwoordelijkheid van de adviseur. Wanneer het advies wordt uitgevoerd wordt deze verantwoordelijkheid overgedragen aan de aannemer. Aangezien er in het geval van complexe en vergaande verduurzamingstrajecten wordt gewerkt met een bouwteam wordt deze verantwoordelijkheid na contractering van een aannemer voor het bouwteam geheel opgepakt door het bouwteam. Hieronder is de eindverantwoordelijkheid voor de verschillende delen overzichtelijk neergezet.

4.10 Vergoeding en opdrachten

De vergoedingen zoals aangegeven in dit document zijn inschattingen, net als het aantal gemaakte uren. DVvE begrijpt dat de hoeveelheid werk verschilt per VvE, aangezien deze afhankelijk is van de gebouwen die zeer verschillend kunnen zijn (denk aan een grote galerijflat, of een vooroorlogs pand, of juist een gebouw met veel achterstallig onderhoud etc.). De inschattingen zijn het door de DVvE





DVvE BV

berekende gemiddelde, op basis waarvan wij verwachten in totaal 70 VvE's te kunnen helpen verduurzamen. Gedurende het proces kijkt en oordeelt de Delivery Manager mee met de procesondersteuner om de voortgang te bewaken.



BIJLAGE 1: Beschrijving van de diensten van het DVvE team

Beschrijving Quicksan

De quickscan bestaat uit een basisrapportage (opname van de huidige staat van het gebouw, het beleid en de financiën) en 3 uitgewerkte verduurzamingsscenario's. Deze scenario's zijn gebaseerd op de wensen van de VvE die zijn binnengehaald in de enquête en met de opname. Het gaat hier om drie voorlopige ontwerpen. Op basis van de resultaten van de quickscan moeten de bewoners een keuze maken voor 1 van de scenario's.

De quickscan:

- Geeft bewoners de mogelijkheid om de scenario's te vergelijken en uiteindelijk te kiezen.
- Geeft een indicatie van de te verwachten kosten op basis van de snelle opname.
- Tackelt de belangrijkste problemen die de bewoners ervaren in elk van de scenario's.
- Geeft bewoners een indicatie van het te verwachten vervolgtraject.
- Geeft een eerste inzicht op een realistische planning.
- Helpt de VvE een keuze te maken voor een bouwteam of offertetraject op basis van haar ambitie.

De quickscan rapportage

De DVvE werkt aan een basisrapportage die moet worden in gevuld door de opdrachtnemers, om zo tot een gestandaardiseerd rapport te komen. Onderstaande rapportage is een voorbeeld en aan veranderingen onderhevig. De elementen die erin voorkomen zullen in de basis gelijk blijven.

ALGEMEEN	
Jouw VvE:	
Postcode(s) VvE:	
Plaats VvE:	
Aantal woningen:	
Aantal bouwlagen:	
Contactpersoon VvE:	

Basis informatie over bestaande situatie	
Woningtype:	
Woningsoorten:	
Aantal bouwlagen:	
Aantal appartementen:	
Bouwjaar:	
Oriëntatie voorgevel:	
Geschatte huidige waarde:	
Gebruiksoppervlakte:	
Vloeroppervlakte	
Constructieoppervlakte	

DVvE BV

Kozijnoppervlakte	
Glasoppervlakte	

Al gedane werkzaamheden	
Gevel:	
Beglazing:	
Kozijnen:	
Dak:	
Vloeren:	
Opwek:	

HUIDIGE SITUATIE	
VERWARMING	
Soort toestel:	
Plaats van toestel:	
Aanvoer temperatuur:	
Soort brandstof:	
Gelijkwaardigheidsverklaring:	
Distributiesysteem:	
Individuele bemetering:	
Afgiftesysteem:	
WARMTAPWATER	
Soort toestel:	
CW klasse:	
Gelijkwaardigheidsverklaring:	
Leidinglengte aanrecht:	
Leidinglengte badkamer:	
VENTILATIE	
Toevoer:	
Afvoer:	
Luchtdichtheidsklasse:	
Vermogen:	
Bijzonderheden	
VERBRUIK	
Totaal gasverbruik: (m3) (prijs)	
Waarvan voor warmte: (m3) (prijs)	
Totaal elektriciteitsverbruik: (kWh) (prijs)	

DVvE BV

Waarvan voor warmte: (kWh) (prijs)	
FINANCIËRING	
Huidige totale woonlasten:	
Huidige servicekosten:	
Waarvan reservering onderhoud:	
Waarvan overige:	
Huidige energielabel:	

Mogelijke maatregelen

Pakket 1 business-as-usual.

Pakket 2 getrapte verduurzaming: 2 isolatiemaatregelen met eventuele opwek

Pakket 3 vergaande verduurzaming: meerdere isolatiemaatregelen met eventuele opwek en warmtebron

- 1) **Business-as-usual** (huidig MJOP): hierin moet zichtbaar zijn wat de kosten zijn van instandhouding huidige appartementencomplex, incl. inloop achterstallig onderhoud
- 2) **Getrapte verduurzaming** (duurzaam MJOP): pakket basismaatregelen – altijd goed. Dit is een pakket met daarin minimaal 2 maatregelen die de warmtebron buiten beschouwing laat, waarbij eventueel opwek ook wordt meegenomen.
- 3) **Vergaande verduurzaming** (duurzaam MJOP): pakket toekomstbestendig – vergaande verduurzaming. Dit is een pakket met daarin maatregelen, waarin ook de warmtebron wordt aangepast, met mogelijkheden aardgasvrij.

Per pakket wordt aangegeven om welke maatregelen het gaat, welke investeringen hiermee gepaard gaan, welke financierings- en subsidiemogelijkheden er zijn, wat er netto gefinancierd moet worden, wat de verwachte voor- en nadelen zijn (maandelijkse servicekosten/eigen bijdrage/eigen verbruik/woonlasten/besparing/wooncomfort). Hiernaast komt bij elke maatregel een kleine (gestandaardiseerde) uitleg van wat de werkzaamheden precies inhouden (max. 3 pagina's).

Elk pakket en elke berekening gaat uit van een looptijd van 30 jaar in verband met het DMJOP.

TOEKOMSTIGE SITUATIE	
Totaal gasverbruik: (m3) (prijs)	
Waarvan voor warmte: (m3) (prijs)	
Totaal elektriciteitsverbruik: (kWh) (prijs)	
Waarvan voor warmte: (kWh) (prijs)	
Geschatte toekomstige waarde:	
Geschatte waardevermindering:	
Geschat energielabel:	

NOTE: Bij een quickscan worden nog niet alle huidige installaties meegenomen en wordt er een 'gemiddelde' woning genomen aan de hand van de VvE.

Beschrijving Deepscan

De deepscan is afhankelijk van het gekozen scenario. Wanneer is gekozen voor het scenario ‘**getrapte verduurzaming**’ zal er op basis van de gegevens van de quickscan en de losse onderzoeken een gedetailleerde rapportage komen met daarin de uitwerking van het gekozen voorlopig ontwerp. Het uiteindelijke definitieve ontwerp is het resultaat van deze stap. Dit definitieve ontwerp is ‘getrapd’, wat betekent dat het wordt weergegeven in een DMJOP, waarin natuurlijke momenten worden gevonden om de verduurzamingsstappen te zetten. Op basis van dit definitieve ontwerp met financiering maakt de VvE de volgende keuze, of ze nu al de eerste stappen gaan uitvoeren of niet. Als de VvE heeft gekozen voor een getrapd én integraal verduurzamingsscenario dan zal dit in bouwteam verband verder worden vorm gegeven.

Wanneer is gekozen voor het scenario ‘**vergaande verduurzaming**’ zal er worden gewerkt met een bouwteam, welke direct na deze keuze wordt gecontracteerd middels een offertetraject. De kosten van de experts worden in dit scenario vergoed, maar de aannemer werkt op basis van marge die wordt gemaakt wanneer het project daadwerkelijk tot uitvoering komt. De aannemer gaat samen met de experts een aantal onderzoeken doen, welke in combinatie met de resultaten van de quickscan als input dienen voor de deepscan rapportage. In deze rapportage wordt een planning gemaakt van de uitvoering van alle maatregelen die nodig zijn voor een complete renovatie, welke uiteindelijk leidt tot een geheel energieneutraal pand.

De deepscan:

- Is een definitief ontwerp.
- Heeft een realistisch prijsniveau.
- Tackelt de belangrijkste problemen die de bewoners in de VvE ervaren op korte termijn.
- Heeft een realistische planning.
- Werkt op basis van de ambitie: 2050 energieneutraal.
- Geeft duidelijke en haalbare financieringsopties.
- Houdt rekening met problemen die naar voren zijn gekomen in de onderzoeken (bijvoorbeeld asbest, beschermde diersoorten).
- Wordt gecontroleerd door onze onafhankelijke deliverymanager op uitvoerbaarheid, haalbaarheid, prijsniveau en wenselijkheid.

De deepscan is maximaal 20 pagina’s lang. De uiteindelijke rapportage geeft de VvE de mogelijkheid een keuze te maken om door te gaan met het proces of niet.

Beschrijving Begeleiding Offertetraject en Definitieve Besluitvormingsfase

In het geval van een getrapte verduurzaming, zal de DVvE de VvE blijven begeleiden tot aan het uitvoeren van de eerste stap van de maatregelen. De experts zullen op basis van het uiteindelijke bestek (detailed design) offertes uitvragen bij de aannemers op de markt, waarna een contract wordt opgesteld met deze aannemers. De DVvE helpt hier in het standaardiseren van deze offertes en het vergelijken van de aanbiedingen.

DVvE BV

Nadat het contract en de planning rond is zal de DVVE een stap terug doen.

De begeleiding in het offertetraject

- Zorgt voor eerlijke overeenkomsten tussen aannemers en de VvE.
- Houdt rekening met de fluctuerende prijzen en grilligheid van de markt.
- Zorgt ervoor dat de belangrijkste problemen van de bewoners in de VvE worden meegenomen in de uitvraag.
- Denkt mee over een realistische planning en werkbaar traject voor zowel de bewoners als de aannemer.

In het geval van vergaande verduurzaming is dit traject, het vinden van de aannemer, naar voren getrokken en is de aannemer al betrokken tijdens de deepscan. De DVVE zal ook hier, tijdens het vinden van het de juiste aannemer voor het bouwteam, een rol spelen in het contracteren van de aannemer en levert waar de experts voor het bouwteam.

Beschrijving Ex-post monitoring

Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond en de verduurzamingsmaatregelen zijn gerealiseerd komt de DVvE terug bij de VvE om het gemaakte resultaat te monitoren en proces te evalueren om zo de dienstverlening in de toekomst te blijven verbeteren. Het is ook mogelijk om het pand van de VvE een nieuw energielabel te geven.

De nieuwe gebouwopname wordt gedaan door de procesondersteuner in samenwerking met experts, waarbij wordt gemeten wat het nieuwe energieverbruik is en hoeveel de maatregelen hebben opgeleverd in CO2 besparing. De Delivery Manager is verantwoordelijk voor de evaluatie en zorgt er na deze stap voor dat het project op de juiste manier wordt afgesloten met de procesondersteuner, experts en VvE.

Checklist intake

Deze checklist helpt jou als VvE om de juiste stukken gereed te hebben voor het vervolgtraject. Zonder deze stukken kunnen wij geen passend advies geven en kan de eerste fase, de quickscan, niet worden gestart. Mochten er vragen zijn over de aan te leveren stukken, neem dan contact met ons op. Kijk voor actuele contactinformatie op onze website.

Deel 1: minimale vereisten

De onderstaande documenten zijn nodig om te kunnen starten. We verwachten dat de VvE actief is en de onderstaande documenten verzamelt voordat de eerste stap, de quickscan, wordt gezet.

- Eigendomsstructuur (Splittingsakte)
- Kamer van koophandel
- Jaarcijfers
- Energiekosten
- Stukken ALV
- Huidig MJOP
 - Splitsing huidig onderhoud
 - Bestuurs-/beheerkosten



DVvE BV

- Servicekosten
 - Reserveringen
- Verklaring m.b.t. betaalgedrag VVE
- Bouwtekeningen (per appartement type)
- Huidige verbruik (warmte/gas)
- Overzicht tot nu toe genomen maatregelen (bijvoorbeeld: welk type glas zit waar)

Deel 2: extra documentatie

Van de onderstaande documentatie is enkel de conditiemeting nodig voor het uitvoeren van een quickscan. De andere documenten kunnen echter ook van pas komen en helpen in versnellen van het vervolgtraject. Wanneer er voor jouw VvE al een conditiemeting of onderzoek is uitgevoerd in het afgelopen jaar zal onze procesondersteuner bepalen of deze wel of niet geschikt is of dat er nog informatie mist. Mocht er informatie missen of onjuist blijken zal de conditiemeting van zowel de schil als de installaties opnieuw uitgevoerd worden door de procesondersteuner in samenwerking met eventuele experts.

- Conditie meting schil + installaties (niet ouder dan 1 jaar)
- Flora/fauna onderzoek volgens Wet Natuurbescherming (niet ouder dan 1 jaar)
- Asbest onderzoek (niet ouder dan 1 jaar)
- (Brand) veiligheid onderzoek (niet ouder dan 1 jaar)

BIJLAGE 2: Milestoneoverzicht

De DVvE werkt met een uitgewerkte Customer Journey, waaraan milestones en deliverables zijn toegevoegd. De procesondersteuner en de experts zullen worden beoordeeld op basis van de behaalde milestones, deliverables en uitgevoerde maatregelen, immers is het doel van de DVvE om de renovatiemaatregelen uiteindelijk ook gerealiseerd te zien en zijn de milestones en deliverables, zoals presentaties en rapportages, de middelen om hier te komen.

De kwaliteit van het geleverde advies dient hiernaast in aanmerking te komen voor het aanvragen van rijkssubsidies voor proces/advies/opstellen MJOP én energiematregelen, voor zover deze subsidies t.z.t. beschikbaar zijn.

Milestone	Doel	Rol*
Opdracht 1: Quickscan		
	Eerste contact en inventarisatie	DVvE
	Informereren bij gemeente, over RES plannen, warmtevisie van de wijk waarin de VvE ligt	DVvE
	Minicompetitie procesondersteuners**	Delivery Manager DVvE
1	Ontvangst getekende offerte van VvE	Delivery Manager DVvE
	Inventarisatie d.m.v. enquête	Uitzet Delivery Manager DVvE, daarna overgedragen aan procesondersteuner
2	Opname huidige staat (actuele basisconditiemeting gebouw, beleid, financiën)	Procesondersteuner + expert (bouwkundig, energetisch, financieel)
3	Quickscan rapportage	Procesondersteuner + expert (bouwkundig, energetisch, financieel)
4	Onafhankelijke check Quickscan	Delivery Manager DVvE
5	Adviesrapport aanpak bouwteam of aannemers, o.b.v. indicatie kosten en complexiteit maatregelen	Procesondersteuner + expert (bouwkundig, energetisch, financieel)
6	Presentatie + besluit ALV	Procesondersteuner
	Schatting totaal uren: 18 - 70	
Vorbereiding op deepscan		
7	***Contracteren aannemer voor bouwteam	Procesondersteuner + expert (bouwkundig, energetisch, financieel, juridisch)
	Vooronderzoek (maakt geen deel uit van de opdracht) <ul style="list-style-type: none"> - Flora/Fauna (locatieonderzoek) - Asbest 	DVvE (eventueel met aannemer van bouwteam)

	<ul style="list-style-type: none"> - Technisch/bouwkundig onderzoek (geschiktheid dak zonnepanelen) - (Brand)veiligheid 	
	Proceskosten vooronderzoek (maakt geen deel uit van de opdracht)	DVVE
Opdracht 2: Deepscan		
8	Gedetailleerd opname en uitwerking van het voorkeurscenario uit de quickscan dat door de VvE is gekozen inclusief realistisch financieel plan. verkenning aanvraag subsidietrajecten (SEEH/Warmtefonds)	Procesondersteuner + expert (bouwkundig, energetisch, financieel) + eventueel bouwteam
9	Leesbare en begrijpelijke deepscan rapportage voor bewoners	Procesondersteuner + expert (bouwkundig, energetisch, financieel)
10	Presentatie + besluit ALV	Procesondersteuner
	Schatting totaal uren: 48 - 100	
Detailed design (maakt geen deel uit van de opdracht)		
	Vertaling van deepscan naar marktvrage (uitgebreid bestek op basis van het gekozen scenario in de deepscan)	Expert (bouwkundig) + eventueel bouwteam
	Aanvraag subsidies op basis van het gekozen scenario in de deepscan	Vorbereiding DVvE en indiening door VVE
Opdracht 3: Offertefase		
11	Offertes opvragen van aannemers	Procesondersteuner + juridisch expert
12	Offerte vergelijkbaar maken en selecteren	Procesondersteuner + expert (bouwkundig+ juridisch)
13	Presentatie + besluit ALV	Procesondersteuner
	Schatting totaal uren: 26 - 70	
Opdracht 3: Definitieve besluitvormingsfase		
14	Opstellen contract VVE en aanbieder, deel vergoeding traject	Procesondersteuner + expert (bouwkundig, juridisch)
15	Overdracht bouwbegeleider (optioneel)	Procesondersteuner
	Schatting totaal uren: 14 - 40	
Realisatie (maakt geen deel uit van de opdracht)		
	Uitvoering	Bouwteam of aannemers
Opdracht 4: Ex-post monitoring		
16	Monitoring rapport	Procesondersteuner + expert (bouwkundig, energetisch, financieel)
	Schatting totaal uren: 8 - 20	

Schatting totaal aantal uren: 114 - 300

* aangezien de procesondersteuner naast sociale ook een inhoudelijke energie of financiële expertise heeft, zullen de gevraagde experts per milestone verschillen, dit is een indicatie en het is dus afhankelijk van de behoefte van de procesondersteuner

** de minicompetitie wordt gehouden wanneer een VvE zich aanmeldt, de DVvE levert vervolgens de informatie over de VvE aan de procesondersteuners in de Raamovereenkomst en zet een eerste gesprek op tussen de procesondersteuner die de minicompetitie wint en de VvE. Van hieruit wordt in samenspraak met de Delivery Manager bepaald welke experts er nodig zijn voor de fase waarin de VvE zich bevindt en worden deze ook middels minicompetitie uitgevraagd.

*** in het geval van een keuze voor het scenario 'vergaande verduurzaming' zal er worden gewerkt met een bouwteam, bestaande uit onze experts en een aannemer die direct na de quickscan wordt gecontracteerd. Het stuk van de offertefase (milestone 10, 11, 12) wordt hiermee naar voren gehaald en dit maakt dus wel onderdeel uit van de opdracht.

N.B. De lichtgele gemarkeerde cellen in deze tabel maken geen deel uit van de opdracht, maar zijn wel onderdeel van de het proces van de DVvE. Het gepresenteerde proces is het proces in het geval van het scenario 'getrapte verduurzaming'. Alle opmerkingen m.b.t. Een bouwteam gaan uit van het proces voor het scenario 'vergaande verduurzaming'

Disclaimer: Het bovenstaande milestone overzicht is met zorg en moeite in elkaar gezet, echter kan de DVvE besluiten dit ten tijde van de Raamwerkovereenkomst aan te passen, wanneer de volgorde van de problemen of vertraging zorgt in het proces. Dit zal dan tijdig met de procesondersteuners en experts worden gecommuniceerd.