

Aanbesteding: Merwede Fase 1 - Concessie energie-installatie en - levering
Aanbestedende Dienst: Bureau Valstar-Simonis B.V.
Referentie: 50.021

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 selectieleidraad

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst een overzicht geven van de wijzigingen ten opzichte van de eerder verstuurde selectie leidraad.

Antwoord:

"De expliciete wijzigingen zijn:

- splitsing begrippen Gebieds WKO en TEO (deze laatste separaat als begrip toegevoegd;
- Bij de omschrijving van het technisch concept is toegevoegd dat optimalisaties mogelijk zijn, dit biedt meer vrijheid voor de beoogd exploitant;
- het minimum aantal Gegadigden is verlaagd van drie naar twee;
- de planning van de selectiefase is vanzelfsprekend aangepast, daarnaast is het verschijnen van de gunningsleidraad een week naar achteren geschoven;
- bij de in te dienen documenten is een aanwijzing opgenomen omtrent de UEA en het uittreksel KvK;
- de weging van SC1 en SC4 zijn gewijzigd van respectievelijk 20% (2,0 punten) naar 30% (3,0 punten) en van 30% (3,0 punten) naar 20% (2,0 punten). Hierin is abusievelijk wel een typo in de Selectieleidraad opgetreden. De weging in procenten van SC4 is 20% (in plaats van 30% zoals nog in de Selectieleidraad genoemd. Het aantal punten (2,0) klopt wel. De herziene tabel met de wegingsfactoren is opgenomen als Bijlage 1 bij deze Nota van Inlichtingen

Verder zijn in de Selectieleidraad aanpassingen geweest die met name tekstueel zijn of verduidelijkend zijn, mede naar aanleiding van de vorige procedure. Denk hierbij o.a. aan de uitleg van ""weq""."

Beantwoord op: 08-11-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Planning

Vraag:

1. De planning van de tender ziet er zeer ambitieus en zelfs schier onhaalbaar

uit. Bij het opnieuw uitbrengen van de tender is de finale deadline van gunning ongewijzigd tov de eerste al tamelijk ambitieuze tenderplanning. Ook zijn er los van de pre kwalificatie ronde geen dialoogrondes met de opdrachtgever welke over het algemeen de kwaliteit en vergelijkbaarheid van de tenders ten goede komt.

a. Hoe wordt de functionaliteit van een dialoogsessies in deze tender vormgegeven ?

b. Is het mogelijk om deze tender aan te passen met de tijd die het gekost heeft om een nieuwe tender uit te schrijven ? Dit om de kwaliteit van de tender te verhogen en de haalbaarheid van alle interne goedkeuringen tbv financiering haalbaar te maken

Antwoord:

"a. Er is een beperkte tijd beschikbaar in verband met de reeds vergaande ontwerpprocessen voor een aantal bouwblokken. Zowel qua tijdsspanne als ontwerprijheid in de gebouwen past een dialoogronde onvoldoende in de volgende fase. Wel is een Informatieronde opgenomen in de planning van de Gunningsfase om de Gunningsleidraad en onderliggende documenten nader toe te lichten.

b. de zogenaamde verloren tijd als gevolg van het starten van een nieuwe procedure betreft een week. In de vorige procedure was de planning dat de Gunningsleidraad op 02 december zou verschijnen. Dit is nu met een week verlengd tot 09 december. Besloten is om de datum van indiening met twee weken te verplaatsen naar 17 februari om u meer tijd hiervoor te geven. Zie ook de bijgevoegde Planning."

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Proces

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Contact ontwikkelaars

Vraag:

Graag zouden wij contact opnemen met de ontwikkelaars in verband met de bouwplanning/programma. Wij zien geen belemmeringen in de documentatie en gaan ervanuit dat dit is toegestaan. Is dit een correcte aanname ?

Antwoord:

In de Gunningsleidraad wordt het programma en de bijbehorende planning nader uiteengezet. Het is expliciet niet de bedoeling dat Partijen afzonderlijk contact met de verschillende Opdrachtgevers/ontwikkelaars opnemen. In de Selectieleidraad is opgenomen: Het verstrekken of het vragen van informatie betreffende deze selectie bij andere personen van de Opdrachtgever wordt beschouwd als het ten eigen voordele (proberen te) beïnvloeden van de aanbestedingsprocedure. Deze beïnvloeding kan leiden tot uitsluiting van

deze aanbesteding.

Beantwoord op: 08-11-2021
Label: Juridisch

Ref.nr. **Onderwerp:**
4 Samenwerking partijen

Vraag:

Wij zouden graag aan een aantal eisen voldoen dmv partijen waarmee wij samenwerken in een onderaannemer relatie. Wij zien in de documentatie alleen een mogelijkheid om als combinatie in te schrijven, waardoor hoofdelijke aansprakelijkheid gedeeld wordt, wat niet gewenst is. Is het mogelijk om dit te wijzigen?

Antwoord:

Nee, we verwachten alleen de aanmelding van een Combinatie indien een Gegadigde niet alleen aan de eisen kan voldoen. De reden om alleen te kiezen voor een Combinatie komt voort vanuit de diverse Kerncompetenties /Selectiecriteria waar iedere Gegadigde aan moet voldoen. Wij zijn van mening dat wanneer de Gegadigde (niet zijnde een Combinatie) voor haar Kerncompetenties/Selectiecriteria gebruik maakt van een referentie van een andere partij deze niet als onderaannemer kan functioneren maar alleen in een Combinatie met de daarbij behorende voorwaarden.

Beantwoord op: 08-11-2021
Label: Juridisch

Ref.nr. **Onderwerp:**
5 Business model

Vraag:

Wij hebben de in de documentatie uitleg gevonden omtrent de principes van het business model dat gehanteerd wordt. Gezien de beperkte (hopelijk wordt deze nog uitgebreid door de opdrachtgever) mogelijkheid tot dialoog met de opdrachtgever willen wij een aantal belangrijke zaken reeds nu vragen:

- a. Blijft de concessieperiode voor elk gebouw/blok altijd minimaal 30 jaar na oplevering ? Bijvoorbeeld indien een Blok/ Gebouw 2 jaar vertraagd dan ook na deze oplevering nog 30 jaar concessie.
- b. Indien er andere substantiële veranderingen in de bouwplannen plaatsvinden (bijv. veel meer hoogbouw etc..) welke een aantoonbaar negatief effect op de businesscase hebben, is er dan een mechanisme afroepbaar door oa ook de concessiehouder om met opdrachtgever de BAK aan te passen ?

Antwoord:

"In de Selectieleidraad is de Concessie in relatie tot de Exploitatieperiode als volgt omschreven: Exploitatieperiode – de periode waarin de Exploitant het exclusieve recht heeft om warmte, koude en /of warm tapwater te leveren aan Merwede. De periode start na ondertekening van de overeenkomst hiertoe en eindigt 30 jaar na oplevering van de laatste wooneenheid of uiterlijk 35 jaar na levering aan de eerste woning of woningequivalent. Hierin zit opgesloten dat in de basis de periode niet langer zal zijn dan 35 jaar. Dit kan verlengd worden met nog eens 10 jaar zoals ook omschreven staat.

We onderkennen uiteraard het effect van het veranderen van het bouwprogramma en -planning op de verdien capaciteit van de Exploitant. Hier houden we in de Gunningsleidraad rekening mee in de vorm van een verrekeningsmethodiek op de BAK. Deze werkt twee kanten op. Indien het programma wijzigt in het voordeel van de Exploitant heeft dit een positieve uitwerking voor de betreffende Ontwikkelaar (verlaging BAK) en indien het programma wijzigt in het nadeel van de Exploitant (bijvoorbeeld vertraging realisatie) kan de Exploitant in overleg met de ontwikkelaar de BAK mogelijk verhogen."

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

1. Volgblad 15: Planning:

Vraag:

In de planning staat voor het indienen van de vragen voor de Gunningsleidraad als voor het publiceren van de Nota van Inlichtingen dezelfde datum. Dit lijkt niet reëel. Wat is hiervan de correcte planning?

Antwoord:

Deze is inderdaad niet reëel. De planning is hierop aangepast en bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze NvI.

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Proces

Ref.nr.

7

Onderwerp:

2. Volgblad 15: Planning:

Vraag:

Volgens planning dient de inschrijving 3 februari ingediend te worden. Kan deze datum worden opgeschoven naar maart? Een definitief ontwerp kan pas na de NvI gemaakt worden. De antwoorden van de NVI komen pas op of na 23 december. In de kerstdagen en in de eerste weken van januari is er sprake

van vakantie en/of zeer lage bezetting. De omvang en complexiteit van dit project vraagt de nodige zorgvuldigheid en daarmee doorlooptijd. Dit niet alleen qua ontwerp en calculatie, maar ook qua due diligence en goedkeuringsproces horende bij deze opdrachtgrootte. Inschrijven in maart lijkt hiermee een realistischer tijdsplan.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2.

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Proces

Ref.nr.

8

Onderwerp:

3. Volgblad 9:

Vraag:

Er wordt mogelijkheid geboden tot optimalisaties, mits voldaan wordt aan de basis eis voor een ontwerp op basis van een Gebieds-WKO. Kunt u bevestigen dat het koppelen aan, en/of ontwikkelen van, nog nader te bepalen (duurzame) opwekker(s) binnen en/of buiten het concessiegebied tot deze optimalisatiemogelijkheden behoort?

Antwoord:

Ja. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat dakoppervlak beperkt beschikbaar is als gevolg van de hoge BENG3-eis en de eisen die gelden ten behoeve van groendaken. Tevens geldt dat de gemeente Utrecht stelt dat een warmtenet van buiten het gebied slechts als back-up mag dienen en niet als piekvoorziening. Utrecht kent als beleid dat stadswarmte beschikbaar dient te zijn voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw zoals Merwede.

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

9

Onderwerp:

4. Volgblad 9:

Vraag:

De Gebieds- WKO dient in openbare grond te komen. Is het bespreekbaar om delen van dit systeem ook in niet openbare grond te realiseren, mits dit een aantoonbare optimalisatie met betrekking tot de realisatie en/of exploitatie betreft?

Antwoord:

Ja, een dergelijke optimalisatie is bespreekbaar. Een uitsluitel over de

inpasbaarheid hiervan is echter niet op voorhand te geven. Het openbaar gebied is erg vol gepland. Per situatie moet dit beschouwd worden met de betreffende Opdrachtgever en vertegenwoordigers van de gemeente.

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Volgblad 18: Aansprakelijkheidsverzekeringen:

Vraag:

Gegadigden dienen adequaat verzekerd te zijn tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid. De verzekering dient een minimale dekking te hebben van € 5.000.000,- per gebeurtenis en minimaal twee gebeurtenissen per jaar.

Kan deze norm worden aangepast naar maximaal €5.000.000,- per jaar, met een maximum van €5.000.000 per gebeurtenis?

Antwoord:

Uitgaande van 4.250 woningen en 70.000 m2 in Fase 1 en de verwachte omzet uit energielevering die dit met zich mee brengt rechtvaardigt naar ons inziens een aansprakelijkheidsbeperking zoals deze is opgenomen in de Selectieleidraad.

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Volgblad 18: Solvabiliteit Eis:

Vraag:

De solvabiliteit van Gegadigde is tenminste 25% over 2020. Indien er sprake is van bijvoorbeeld een samenwerking, of een gelegenheidsconsortium dan geldt deze eis alleen voor de beoogde Exploitant. Onder Solvabiliteit wordt verstaan de verhouding tussen het Garantievermogen (Eigen Vermogen + Achtergestelde leningen) gedeeld door het balanstotaal

Kan deze norm worden aangepast naar 25% over 2020 óf een minimum van 22% over 2020 mits de solvabiliteit voor de afgelopen 3 jaar (2018-2020) steeds minimaal 22% of groter was?

Antwoord:

Bij een langjarige en omvangrijke exploitatie hoort een financieel solide partij. Een nadere toets heeft ons doen besluiten om de eis zoals opgenomen in de Selectieleidraad te verlagen tot tenminste 20%. Dit mede als gevolg van de uitdagingen rondom de COVID-crisis en de gevolgen hiervan voor

ondernemingen.

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

"De Gebieds-WKO (bronnen inclusief grondwaternet met backbonestructuur) geldt als een vereist basissysteem. In de eerdere versie van de aanbesteding werd aangegeven dat met dit systeem rekening is gehouden qua ruimtebeslag en dat de benodigde vergunningen zijn aangevraagd.

Is een optimalisatie van het concept, waarbij energielevering voor de panden op basis van de WKO bronnen in stand blijft, maar het centraal grondwaternet kan worden uitgespaard, een bespreekbare optimalisatie?"

Antwoord:

Ja, een dergelijke optimalisatie is zeker bespreekbaar, mits inpasbaar in de ondergrond. Vanzelfsprekend geldt dat het door u voorgestelde systeem aan alle wensen en eisen moet voldoen.

Beantwoord op: 08-11-2021

Label: Inhoud