

Bijlage bij Conceptovereenkomst RIC MAP.

CONCEPT VERSIE!! Voorbeeld ter inspiratie voor de af te sluiten overeenkomst tussen de koper en de verkoper.
Alle voorbeeld teksten zijn slechts verzonnen mogelijkheden. Aan te passen aan de inhoudelijke aspecten die de inschrijver in haar Visie en Aanpak hebben ingediend en die in de workout tot inzichten en afspraken hebben geleid.

MUTUAL AGREEMENTS PAPER uitwerking

Deel 2 van de definitieve gunning overeenkomst rond de verkoop van de InnoFase kavel.

Inhoudsopgave

MUTUAL AGREEMENTS PAPER uitwerking	1
Versiebeheer	4
Wijzigingen ten opzichte van de vorige versie	4
Samenwerking, houding en gedrag.....	4
Artikel 1. Communicatie	4
Artikel 2. Wijzigingsproces	5
Samenhang ambities en gekozen doelstellingen	5
Uitleg methodiek: van ambitie naar actie via OGSM	5
Grafische weergave samenhang	5
1.1. Ambitie 1: Optimaal bijdragen aan het duurzame energie- ecosysteem en reductie van CO2 en stikstof uitstoot	6
Omschrijving ambitie.....	6

KPI's en gemaakte keuzes ambitie 1	6
Ambitie 2: Optimaal en innovatiegericht bijdragen aan verantwoorde consumptie en productie	8
Omschrijving ambitie.....	8
KPI's en gemaakte keuzes ambitie 2	8
Ambitie 3: Optimaal bijdragen aan een groen en klimaatbestendig synergiepark	9
Omschrijving ambitie.....	9
KPI's en gemaakte keuzes ambitie 3	9
Ambitie 4: Optimaal bijdragen aan inclusiviteit en eerlijk werk in de regio	10
Omschrijving ambitie.....	10
KPI's en gemaakte keuzes ambitie 4	10
Ambitie 5: Eigen focus op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in de regio.....	11
Omschrijving ambitie.....	11
KPI's en gemaakte keuzes ambitie 5	11
Operationele afspraken.....	12
Overlegstructuren, contactpersonen en correspondentie	12
Beschrijving productieproces	13
Beschrijving te realiseren opstallen	14
Beschrijving te realiseren infrastructuur	14
Beschrijving energieopwekking	14
Overige management informatie (prestatie-indicatoren)	15
Te volgen procedures om te komen tot de juiste vergunningen en kooptransactie van de grond.....	15
Grond doorverkoop afspraken	15
Bijlage: ter discussiëren punten voor de toekomst.....	17

Versiebeheer

Versie	<VERSIE>
Datum	<DATUM>
Opgesteld door	<NAAM CONTRACTMANAGER>

Wijzigingen ten opzichte van de vorige versie

Artikel	Wijziging

Samenwerking, houding en gedrag

Artikel 1. Communicatie

1.1. Vergaderschema

We spreken af om gedurende het grondverkoop en realisatieproces minimaal 1 keer per kwartaal overleg te voeren over de status van de ontwikkelingen. Minimaal 1 keer per jaar stemmen we af of deze overeenkomst nog voldoende bijdraagt aan de geformuleerde ambities (het strategisch overleg).

1.2. Gedrag

We streven ernaar om vanuit de koper zo optimaal mogelijk te voldoen aan de afspraken in deze MAP. Daarin oplossingsgericht samen te werken met alle relevante stakeholders, waaronder de gemeente. Hierbij geven we elkaar ruimte om te falen. Beiden committeren we ons eraan dat we streven naar continue verbetering en vertrouwen we op elkaars integriteit.

We houden een dialoog met elkaar, waarbij we elkaar aan (durven) spreken op elkaars vakmanschap. In de grondverkoop en realisatie periode stemmen we elk half jaar af over hoe het loopt en waar verbeteringen mogelijk en wenselijk zijn. We borgen duurzaamheid in onze communicatie en organiseren de samenwerking met de stakeholders organisch.

Artikel 2. Wijzigingsproces

2.1. Levend document

Deze Mutual Agreement Paper is in onderling overleg door contractbeheerder <NAAM CONTRACTMANAGER> van verkoper gemeente Duiven en projectleider <NAAM PROJECTLEIDER> van koper aan te passen. Partijen streven er naar om minimaal 1 per jaar te evalueren en nieuwe activiteiten en (eventueel nieuwe) bijbehorende Key Performance Indicatoren overeen te komen.

2.2. Bekrachtiging

De nieuwe versie vervangt de huidige wanneer deze over en weer door de binnen de door hun respectievelijke organisaties gemandateerde functionarissen bevestigd en ondertekend is.

Samenhang ambities en gekozen doelstellingen

Uitleg methodiek: van ambitie naar actie via OGSM

Ambities geven richting aan de dienstverlening, maar richting is niet voldoende om planmatig activiteiten uit te voeren die bijdragen aan goede of excellente dienstverlening. Voor die vertaling maken we gebruik van het zogenaamde OGSM-model. Concreet betekent dit, dat ambities worden vertaald in een kwalitatieve beschrijving van hiervoor te realiseren aspecten (“Objectives”). Vervolgens worden kwantitatieve prestatie-indicatoren geformuleerd waarmee voortgang op deze aspecten kan worden gevolgd (“Goals”). Keuzes over hoe deze aspecten kunnen worden gerealiseerd (“Strategies”) worden vastgelegd in deze MAP, voor zover ze betrekking hebben op de samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Tenslotte wordt gedefinieerd hoe de meetwaarde voor de prestatie-indicatoren wordt berekend (“Measures”).

Grafische weergave samenhang

Ambities staan nooit op zichzelf, maar houden verband met en beïnvloeden elkaar. In beginsel mogen activiteiten om 1 doelstelling te bereiken niet ten koste gaan van de andere doelstellingen en wanneer activiteiten bijdragen aan meerdere doelstellingen wordt dit geprefereerd. Om suboptimalisatie te voorkomen, wordt hieronder grafisch weergegeven welke doelstellingen geformuleerd zijn om bij te dragen aan welke ambitie.



1.1. Ambitie 1: Optimaal bijdragen aan het duurzame energie- ecosysteem en reductie van CO2 en stikstof uitstoot



Omschrijving ambitie

In 2025 is alle grond op InnoFase uitgegeven. De nieuwe bedrijven die er bijgekomen zijn, hebben een plek verworven in het industriële symbiose concept. Alle ondernemers op InnoFase werken vanuit een robuuste en duurzame bedrijfsvoering. In 2025 is InnoFase een flink eind op weg om in 2030 dé energie hub voor de regio te zijn.

Op het gebied van uitstoot van broeikasgassen en thema's als stikstof en PFAS, is in de ogen van de gemeente Duiven, het voldoen aan de wet de absolute ondergrens. De gemeente verwelkomt het liefst een partij die haar bestaansrecht mede ontleent aan het oplossen van dergelijke maatschappelijke problemen en zelf geen onderdeel is van het verder vergroten van de negatieve spiralen waarin de klimaatuitdagingen terecht zijn gekomen.

De inschrijver zal zelf in haar eigen energievoorziening moeten voorzien. Aangezien er vanwege aanhoudende netcongestie vanuit moet worden gegaan dat de nutsvoorziening organisaties (zeer waarschijnlijk) de komende 7 tot 10 jaar, of langer, geen stroom zullen leveren aan deze kavel. Het zelf voorzien in energie dient in de ogen van de gemeente zo verantwoord mogelijk te geschieden en in lijn met deze ambitie plaats te vinden.

KPI's en gemaakte keuzes ambitie 1



TIP: Archiveer van elk idee, plan of goede suggestie een "idee analyse formulier". Opdat in de realisatiefase hier op kan worden terug gekeken. Bijvoorbeeld door uitvoerders die niet bij de workout betrokken waren. Opdat er geen informatie en inzichten verloren gaan. Ook suggesties die niet direct worden meegenomen in de plannen kunnen op die manier bewaard blijven en in een latere fase wellicht alsnog gerealiseerd worden.

Objective	Goal	Strategy (of gemaakte keuze)	Measure	Norm (niet om op af te rekenen, maar als richtingbepaler)
Synergie				
Uitstoot broeikasgassen minimaliseren	CO2 uitstoot minimaliseren	CO2 uitstoot zoveel mogelijk voorkomen. Door aardgas op te verwarmen, met als alternatieve bron.	Aardgasvrije kavel. Warmte komt 100% via In productieproces is 80% Aangestuurd. De rest is	Aardgasvrij. Uitstoot 80% minder dan benchmark waarde in onze branche
	Eigen energie opwek	Benodigde energie wekken we op door..... Daarbij maken we gebruik van..... Die wordt aangevoerd via.....	70% van de opwekking komt via hernieuwbare bron.	Eigen opwekking. CO2 neutraal.
Impact rapportage	Wijze van communiceren over impact	In het jaarverslag van koper worden de gerealiseerde waarden uit deze ambitie opgenomen. Als onderdeel van de reguliere meervoudige waarde verslaglegging op de verschillende kapitalen. In lijn met de CSRD normen.	Elk jaar wordt via accountantsverklaring naar de CSRD normen geregistreerd.	Elk jaarverslag complete transparantie.
	Informerende gemeente	Naast het jaarverslag wordt elk half jaar een specifieke update verzonden met de scores op de KPI's op Ambitie 1 uit deze MAP.	De KPI's worden gerealiseerd en daarover elk half jaar gerapporteerd.	90% wordt gerealiseerd. Op achterblijvende aspecten komen gerichte verbeter acties.

Tip: Uitbreiden met andere onderdelen en eigen focuspunten met bijbehorende KPI's. Voeling houdend met deze ambitie vanuit de gemeente.

Ambitie 2: Optimaal en innovatiegericht bijdragen aan verantwoorde consumptie en productie

Omschrijving ambitie

.....



KPI's en gemaakte keuzes ambitie 2

Objective	Goal	Strategy (of gemaakte keuze)	Measure	Norm (niet om op af te rekenen, maar als richtingbepaler)
Synergie	Hergebruik grondstoffen buurtbedrijf X	Inkoop van restmaterialen waarmee product A wordt gerealiseerd.	y % Percentage van basismateriaal komt via invoer van bedrijven op InnoFase	Minimaal yy% van productie is lokale invoer
		<i>Minimaliseren input van buiten Duiven</i> Vanuit inkoop borgen dat lokale inkoop altijd prioriteit heeft. Door.....	Elke inkoop order stuurt op lokale sourcing	Minimaal 80% is lokale inkoop
Innovatie in industriële productie	Losmaakbaar ontwerpen	We ontwikkelen onze producten op basis van circulaire design principes. Waaronder losmaakbaarheid op componenteniveau.	50% van onze producten bestaat uit losmaakbare componenten	70% losmaakbaar als minimumeis
	Retourlogistiek	We ondersteunen afnemers in het zien houden op onze producten. En het spreken hen aan op hun verantwoordelijkheid om bij einde levensduur deze beschikbaar te stellen voor onze retourlogistiek.	80% producten blijft in beeld. 60% komt terug in onze hergebruik systemen	60% blijft binnen ons innovatie en productie ecosysteem
Impact rapportage				

Tip: Uitbreiden met andere onderdelen en eigen focuspunten met bijbehorende KPI's. Voeling houdend met deze ambitie vanuit de gemeente.

Ambitie 3: Optimaal bijdragen aan een groen en klimaatbestendig synergiepark

Omschrijving ambitie

.....



KPI's en gemaakte keuzes ambitie 3

Objective	Goal	Strategy (of gemaakte keuze)	Measure	Norm (niet om op af te rekenen, maar als richtingbepaler)
Biodiversiteit	80% van daken worden groen en gonzen van levendigheid	Architect en ecooloog ontwikkelen daken met oog op maximale en blijvende aantrekkelijkheid voor insecten en vogels.	80% Dakoppervlak aan beplanting. Aantal soorten flora en fauna elk jaar 10% groter in variatie. Via erkend ecosysteem monitoring systeem X.	Dak moet minimaal zelfde ecologische waarde realiseren als ware het een stadspark.
InnoFase brede vergroening				
Waterberging				
Waterdoorlatendheid				
Koel ontwerpen werkomgevingen				
Impact rapportage				

Tip: Uitbreiden met andere onderdelen en eigen focuspunten met bijbehorende KPI's. Voeling houdend met deze ambitie vanuit de gemeente.

Ambitie 4: Optimaal bijdragen aan inclusiviteit en eerlijk werk in de regio



Omschrijving ambitie

.....

KPI's en gemaakte keuzes ambitie 4

Objective	Goal	Strategy (of gemaakte keuze)	Measure	Norm (niet om op af te rekenen, maar als richtingbepaler)
Diversiteit en inclusie	50% werknemers is geen man	HRM beleid rond diversiteit. Positieve discriminatie richting diversiteit, bij gelijkwaardige competenties.	Diversiteit monitoring instrument Y. Score minimaal xx...	Bij best 10% t.o.v. regionaal gemiddelde in Gelderland
	Bieden van stage en onderzoek plekken	Contacten onderhouden met Hogeschool Arnhem Nijmegen en ROC Rijn IJssel rondom leer- werk en onderzoeksmogelijkheden.	X .aantal studenten in werkervaring trajecten Y aantal stage en afstudeer plaatsen	10% van aantal werknemers een (deeltijd) leer- werk plek bieden
Economische groei	Werkgelegenheid bieden	Nieuwe banen creëren in eigen bedrijf en bij synchrone partners	X. aantal nieuwe banen bij start. 5% nieuwe extra banen per jaar	FTE's per m2 bedrijfsvloer in verhouding t.o.v. benchmark
Impact rapportage				

Tip: Uitbreiden met andere onderdelen en eigen focuspunten met bijbehorende KPI's. Voeling houdend met deze ambitie vanuit de gemeente.

Ambitie 5: Eigen focus op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in de regio

Omschrijving ambitie

.....



KPI's en gemaakte keuzes ambitie 5

Objective	Goal	Strategy (of gemaakte keuze)	Measure	Norm (niet om op af te rekenen, maar als richtingbepaler)
Duurzame gemeenschappen	10% van bewoners bereiken	Met bieden we de bewoners in de omgeving waardoor zij	Aantal aanvragen vanuit postcode gebied xxxxx binnen 2 jaar YY. Elk jaar toenemend met 5%	X % van bewoners geregistreerd als
Lokaal welzijn	Verbeteren huisvesting	Om o.a. expat medewerkers te kunnen huisvesten, actief bijdragen aan beschikbaarheid verantwoorde lokale huisvesting. Waaronder gerekend aan tijdelijke huisvestings faciliteiten.	Versterken bestaande woningen. Lokale beschikbaarheid tijdelijke huisvesting versterken.	Aantal m2 nieuw beschikbare woonruimte vergroten met x%.
Eigen ambitie SDG 1 Geen armoede	Armoede bestrijding	Met onze voorzien we mensen met in waarmee zij een reductie in de kosten voor ervaren van	Aantal huishoudens dat gebruik maakt van	X% van huishoudens bereikt. Y % van hun Voorzien wij van.....
Impact rapportage				

Tip: Uitbreiden met andere onderdelen en eigen focuspunten met bijbehorende KPI's. Voeling houdend met deze ambitie vanuit de gemeente.

Operationele afspraken

Overlegstructuren, contactpersonen en correspondentie

Er wordt bij jaarlijks contract vastgelegd wanneer gestructureerd overleg plaatsvindt, wie er aan dit overleg zullen deelnemen en wie bij beide partijen verantwoordelijk is voor de onderlinge relatie. Tevens zal een overzicht opgenomen worden van alle contactpersonen en verantwoordelijken bij escalatie of calamiteiten. De metingen voor KPI's en overige management informatie worden, tenzij expliciet anders overeengekomen, door de Koper uitgevoerd en gezamenlijk besproken in het tactisch en/of strategisch overleg.

Relatiebeheer

overzicht van contactpersonen en verantwoordelijken (inclusief telefoonnummers) voor relatiebeheer

overzicht van contactpersonen en verantwoordelijken (inclusief telefoonnummers) bij escalatie en/of calamiteiten

Tactisch overleg gedurende de grondkoop procedures en vergunningsaanvraag processen, alsmede tijdens de realisatie van opstallen en infrastructuur.

Frequentie: elk kwartaal

Betrokken functionarissen: ...

Onderwerpen ter bespreking:

- Actueel verbruik en trendanalyse
- Ontwikkeling KPI's
-
-
- Overige verbeterpunten

VOORBEELD

Strategisch overleg

Frequentie: elk jaar

Betrokken functionarissen: ...

Onderwerpen ter bespreking:

- Evaluatie impact op ambities
- Evaluatie KPI scores en mogelijke aanscherping of uitbreiding
- Evaluatie samenwerkingstevredenheid
- Verbeterpunten in proces en anderszins
- Uitbreiding of versmalling te betrekken stakeholders
- Evaluatie over communicatieprocessen intern en extern. Over o.a. impact en binnen de samenwerking
- Evaluatie borgingsmethodieken

Beschrijving productieproces

Uitleg over wat er op de kavel geproduceerd gaat worden.

Hoe dit verloopt.

Wat dit doet met opslag en logistiek.

Materiaalgebruik in de productie.

In wat er aan reststromen ontstaat en wat daar mee gebeurt.

Designcriteria rondom de productie faciliteiten.

Designcriteria met betrekking tot de te produceren producten (en/of diensten).

Verwijzingen naar o.a. circulariteit, symbiose en andere ambitie aspecten.

Relevante informatie die zicht geeft op wat er op het gebied van vergunningen moet gebeuren.

Waaronder uitstoot aspecten rondom CO2, stikstof, PFAS en andere thematieken.

Tip: Dit alles is geen openbare informatie. De gemeente en andere stakeholders die deze MAP ondertekenen beloven geheimhouding en behandelen de hele MAP als gevoelige informatie.

Sommige onderdelen in een MAP bevatten wellicht concurrentie gevoelige informatie. Over het wel of niet “openbaar” kunnen maken van bepaalde onderdelen moeten in de workout afspraken worden gemaakt.

Wellicht wordt daarbij besloten om de MAP op te delen in een deel op hoofdlijnen waar bijvoorbeeld richting de gemeenteraad wat over kan worden medegedeeld. En er komt een deel waar strikte geheimhouding voor geldt.

Beschrijving te realiseren opstallen

Materiaalgebruik opstallen

Designcriteria opstallen

Verwijzingen naar o.a. circulariteit, symbiose en andere ambitie aspecten.

Kan in de vorm van ontwerptekeningen, bestekken en 3D BIM modellen etc..

Uitstoot aspecten rondom CO2, stikstof, PFAS en andere thematieken die van belang zijn voor vergunningsverlening.

Beschrijving te realiseren infrastructuur

Materiaalgebruik erfverharding

Designcriteria Grond- Weg- en Waterbouw facetten

Verwijzingen naar o.a. circulariteit, symbiose en andere ambitie aspecten.

Kan in de vorm van ontwerptekeningen, bestekken en 3D BIM modellen etc..

Uitstoot aspecten rondom CO2, stikstof, PFAS en andere thematieken die van belang zijn voor vergunningsverlening.

VOORBEELD

Beschrijving energieopwekking

Materiaalgebruik

Designcriteria

Verwijzingen naar o.a. circulariteit, symbiose en andere ambitie aspecten.

Uitstoot aspecten rondom CO2, stikstof, PFAS en andere thematieken die van belang zijn voor vergunningsverlening.

Overige management informatie (prestatie-indicatoren)

De hierboven gedefinieerde KPI's worden in de afgesproken periodiciteit gerapporteerd en besproken in de daarvoor bestemde overleggen.

Ambitie	Succesfactor / Objective	KPI / Goal	Meetwaarde / Measure	Periodiciteit
Ambitie 1				
Ambitie 2				
Ambitie 3				
Ambitie 4				
Ambitie 5				

VOORBEELD

TIP: Naast deze KPI's wordt waarschijnlijk ook operationele prestatie-indicatoren opgenomen. Daarover wordt alleen in besloten kring gerapporteerd, als duiding van deelprocessen..

Te volgen procedures om te komen tot de juiste vergunningen en kooptransactie van de grond

Omschrijving van processtappen en aan te leveren informatie aan welke partijen, met behulp van welke expertise, om te komen tot een zo vlekkeloos mogelijke afhandeling van de procedures.

Grond doorverkoop afspraken

Op welke wijze is het koper toegestaan de grond ooit door te verkopen?

Welke werkwijze is daarbij geëigend om de nieuwe koper te screenen op het passen in het InnoFase ecosysteem en het leveren van de maatschappelijke waarde als passend bij de ambities van de gemeente Duiven?

Bijlage: ter discussiëren punten voor de toekomst

Ideeën / plannen die tijdens de workout zijn geopperd, maar daar geen prioriteit hebben gekregen. Of die om andere redenen zijn afgehouden of uitgesteld.

Objective	Goal	Strategy (of gemaakte keuze)	Measure	Norm (niet om op af te rekenen, maar als richtingbepaler)
Ambitie 1				
Ambitie 3				

VOORBEELD

TIP: Archiveer van elke goede suggestie een "idee analyse formulier". Opdat later in de exploitatiefase hier op kan worden terug gekeken en bepaalde aspecten wellicht alsnog tot wasdom kunnen komen.