

Aanbesteding: Collectieve energievoorziening ten behoeve van gebiedsontwikkeling Galgeriet
Aanbestedende Dienst: Gemeente Waterland
Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 samenwerkings- en contractstructuur

Vraag:

“De Gemeente heeft het juridisch eigendom van de Collectieve energievoorziening. [...] Het economisch eigendom van de Collectieve energievoorziening en daarmee dus het exclusieve recht om de Collectieve energievoorziening te ontwerpen, te realiseren, te financieren, te beheren en onderhouden en te exploiteren, berust bij de Opdrachtnemer. De beoogde samenwerkings- en contractstructuur die hiervoor nodig is, is in Figuur 2.1 weergegeven.”

In het figuur is aangegeven dat de Gemeente de eigendom van de Infrastructuur zal hebben en het Warmtebedrijf de eigendom m.u.v. de Infrastructuur. Vraag: hoe wordt dit precies geregeld?

Antwoord:

In figuur 2.1 komt tot uitdrukking dat de gemeente eigenaar is van de infrastructuur. Met Infrastructuur wordt bedoeld de Collectieve energievoorziening. Op grond van de wet en de Concessieovereenkomst is de Gemeente eigenaar van de Collectieve energievoorziening en daarmee dus de infrastructuur (omdat zij wordt aangemerkt als de bevoegde aanlegger). Daar hoeft in beginsel niets voor te worden geregeld, met uitzondering van een opstalrecht voor het eigendom van de individuele en collectieve warmtepompen (aangezien deze warmtepompen buiten de wettelijke definitie van warmtenet vallen).

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet
Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Bijlage 5 Vergunningen

Vraag:

Om de investeringen voor het TEO systeem te kunnen ramen is aanvullende informatie nodig. Kunt u ons aangeven wat de status van de vergunning voor de TEO is? Graag zouden we een contactpersoon en contactgegevens

ontvangen om een vooroverleg in te plannen.

Antwoord:

De vergunningen moeten nog worden aangevraagd. Een vooroverleg is nog te vroeg en zodra mogelijk wordt meer informatie gegeven.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Leidraad paragraaf 2.5.5 Centrale technische ruimte en bijlage 4 Haalbaarheidsstudie TEO

Vraag:

In hoeverre zijn de getoonde bronlocaties representatief? De bronlocaties zijn sterk afwijkend met het schetsontwerp van de haalbaarheidsstudie (bijlage 4). Ook wijkt het aantal woningen en voorzieningen in de haalbaarheidsstudie sterk af met de leidraad. Kunt u laten weten welk document leidend is?

Antwoord:

De WKO-bronlocaties staan nog niet vast en moet door Opdrachtnemer worden vastgesteld. De voorwaarden voor het realiseren van de WKO-bronlocaties zijn in bijlage 3 van de Aanbestedingsleidraad vermeld.

In Tabel 2.1 van de Aanbestedingsleidraad is het voorlopig bouwprogramma Galgeriet weergegeven dat het meest actueel is. Tabel 2.1 Voorlopig bouwprogramma Galgeriet in de Aanbestedingsleidraad is leidend.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Leidraad paragraaf 2.5.4 BENG

Vraag:

De eisen in tabel 2.3 voor BENG 2 en 3 zijn niet duidelijk. Kunt u de minimale eisen als getal beschikbaar stellen (fPren en fPdel)?

Antwoord:

Het is aan de Opdrachtnemer om de fPren en fPdel te bepalen. Zie 6.3.

Gunningscriteria 2: Energifactoren (kwantitatief)

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet
Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Leidraad paragraaf 2.5.1 Collectieve warmtepompen voor appartementen

Vraag:

In paragraaf 2.5.2 wordt verwezen naar een dubbele meterkast. Echter lijkt op diverse tekeningen de dubbele meterkast te ontbreken. Kunt u bevestigen dat in alle woningen een warme meterkast wordt voorzien zodat kan worden voldaan aan de eisen voor permanente bereikbaarheid van warmteleidingen volgens NEN2768?

Antwoord:

U bedoelt hier waarschijnlijk paragraaf 2.5.1 van de Aanbestedingsleidraad. Paragraaf 2.5.1. heeft alleen betrekking op Blok O in Fase 1 en het appartementencomplex in Fase 3.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet
Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Leidraad paragraaf 2.5.1 Collectieve warmtepompen voor appartementen

Vraag:

Voor fase 3 zijn alleen situatieschetsen en een keldertekening beschikbaar. Kunt u tekeningen van de andere bouwlagen beschikbaar stellen met de situatie van de woningen en de utilitaire ruimtes?

Antwoord:

De vergunde plattegrondtekeningen van fase 3 zijn bijgevoegd.

Bijlage 20 Fase 3_BSL_bestektekening onderdeel plattegronden

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet
Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Leidraad paragraaf 2.5 Plangebied

Vraag:

Kunt u bevestigen dat de in tabel 2.1 genoemde eengezinswoningen (165 totaal) grondgebonden woningen betreft?

Antwoord:

Het huidige plan telt 165 eengezinswoningen die worden aangeduid als 'egw' in de tabel 2.1 van de Aanbestedingsleidraad. Het gaat om de optelling van 62 + 77 + 26 egw die samen 165 maken..

Voor wat betreft fase 1 zijn dat eengezins(stads)woningen op een parkeerkelder. Deze woningen krijgen hun tuin op het dek en worden aangesloten op het bronnet vanuit de kelder. Voor wat betreft de overige fasen (fase 4 en 5) is nog niet bekend of deze onderkelderd zullen worden.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 60

Vraag:

Art. 60 Wij verzoeken u de verplichting tot een CAR verzekering te laten vervallen. Doorgaans wordt door de ontwikkelaar/bouwkundig aannemer een CAR verzekering gesloten waaronder mede de te realiseren WKO zou kunnen vallen.

Antwoord:

Deze verplichting kan niet vervallen. De Gemeente is bereid toe te voegen dat de Concessiehouder dan wel een door haar te inschakelen aannemer een CAR verzekering dient af te sluiten. De verantwoordelijkheid hiervoor blijft op de Concessiehouder rusten. Als de door de Concessiehouder in te schakelen aannemer een CAR verzekering afsluit, geldt als voorwaarde dat de Concessiehouder en de gemeente als medeverzekerden op de polis moeten worden vermeld.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr. 9
Onderwerp: Bijlage 8 Concessieovereenkomst Algemeen

Vraag:

Wij verzoeken u om een artikellid op te nemen waarin is opgenomen dat de verbeurde boetes tezamen per jaar gemaximaliseerd zijn op EUR 100.000,-

Antwoord:

De Gemeente zal niet aan dit verzoek voldoen.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr. 10
Onderwerp: Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 59 lid 6

Vraag:

Art. 59 lid 6 de boete is hoog in relatie tot de verdien capaciteit en de project risico's. Wij verzoeken u een boete op te nemen van niet meer dan EUR 500,- per dag.

Antwoord:

De Gemeente is bereid de boete aan te passen naar € 500 per dag.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr. 11
Onderwerp: Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 59 lid 4

Vraag:

Art. 59 lid 4 de boete is hoog in relatie tot de verdien capaciteit en de project risico's. Wij verzoeken u een boete op te nemen van niet meer dan EUR 10.000,- zonder boete per dag.

Antwoord:

De Gemeente is bereid de boete aan te passen naar € 35.000,- per keer en een boete van € 500,- per dag.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr. 12 **Onderwerp:**
Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 59 lid 3

Vraag:
Art. 59 lid 3 de boete is hoog in relatie tot de verdien capaciteit en de project risico's. Wij verzoeken u een boete op te nemen van niet meer dan EUR 35.000 per keer en EUR 200,- per dag.

Antwoord:
De Gemeente is bereid de boete aan te passen naar € 35.000,- per keer en een boete van € 500,- per dag.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v.
gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr. 13 **Onderwerp:**
Bijlage 8 Concessieovereenkomst Algemeen

Vraag:
In algemene zin zijn boetes prijsopdrijvend. Wij verzoeken u om het instrument van boetes en de hoogte daarvan te heroverwegen.

Antwoord:
De Gemeente wenst het instrument van boetes te handhaven.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v.
gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr. 14 **Onderwerp:**
Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 57

Vraag:
Wij verzoeken u om een lid 2 op te nemen met daarin een beperking van aansprakelijkheid, te weten maximaal EUR 1.000.000,- per gebeurtenis en EUR 2.500.000,- voor de duur van het contract, waarbij indirecte schade uitgesloten is van vergoeding.

Antwoord:

De Gemeente wenst de huidige formulering zoals opgenomen in artikel 57 van de Concessieovereenkomst te handhaven.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 46

Vraag:

Dit artikel werkt verwarrend, aangezien art. 38 lid 8 bepaalt dat er wel degelijk een waarde toegekend kan worden bij voortijdige beëindiging. Wij stellen voor om een vergoedingssystematiek op te nemen, al naar gelang het type beëindiging, namelijk drie categorieën:

Categorie 1 voortijdige beëindiging van de Overeenkomst op grond van artikel 41 (Beëindiging bij tekortkoming Concessiehouder) of 42 (Beëindiging op andere gronden voor risico van Concessiehouder): Waarde van het Warmtesysteem, zijnde de boekwaarde op dat moment, berekend volgens een lineaire afschrijvingsmethode, minus de kosten voor inspectie en herstel, minus een vergoeding voor de kosten voor het opnieuw aanbesteden (tot een maximum van EUR 300.000).

Categorie 2 artikel 43 (Discretionaire beëindiging door Concessieverlener): Waarde van het Warmtesysteem, zijnde de boekwaarde op dat moment, berekend volgens een lineaire afschrijvingsmethode, te vermeerderen met een rendementsvergoeding voor gedeerde winst over de resterende looptijd van de concessie overeenkomst

Categorie 3 artikel 44 (Beëindiging in geval van overmacht) of 45 (Beëindiging bij onvoorziene omstandigheden of wijziging in wet- of regelgeving): Waarde van het Warmtesysteem, zijnde de boekwaarde op dat moment.

In het geval van gedeeltelijke voortijdige beëindiging zoals bedoeld in artikel 38 lid 4 geldt die vergoeding naar rato van het deel dat is beëindigd.

Antwoord:

Artikel 46 van de Concessieovereenkomst bepaalt dat de Concessiehouder bij het einde van de Concessieovereenkomst geen recht heeft op enige vergoeding van schade, kosten of (rest)waarde van de Collectieve energievoorziening, tenzij anders in de Concessieovereenkomst is bepaald. In artikel 38 lid 8 van de Concessieovereenkomst is een afwijkende bepaling opgenomen. Volgens de Gemeente is dit voldoende duidelijk.

Bij voortijdige beëindiging van de Concessieovereenkomst bepaalt een onafhankelijke deskundige of de Concessiehouder recht heeft op een opleverpremie. Dat bedrag kan hoger of lager zijn dan de opleverpremie zoals bedoeld in lid 5 van artikel 38. Het is aan de onafhankelijke deskundige om het bedrag te bepalen. De Gemeente wenst deze systematiek te handhaven.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 38 lid 8

Vraag:

Gegadigde krijgt alleen een vergoeding indien een deskundige daartoe zou besluiten. Wij verzoeken u om dit artikel te schrappen en een regeling op te nemen onder art. 46 waarbij Gegadigde een reële waarde toegekend krijgt.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 15.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 38 lid 5 sub b

Vraag:

De opleverpremie wordt niet geïndexeerd. Dit betekent dat aan de opleverpremie geen waarde toekomt, aangezien ook gegadigde geen rekening kan houden met de waarde ontwikkeling van geld gedurende 40 jaar. Zonder reële waarde bij eindoplevering kan van een concessiehouder niet verlangd worden (her) investeringen te doen om de installatie op het gewenste niveau te brengen en houden bij oplevering. Om een reële en sluitende business case te kunnen maken, verzoekt gegadigde om de opleverpremie wel te indexeren.

Antwoord:

De gemeente neemt het verzoek in overweging. In de 2e NvI zal een antwoord worden gegeven op het verzoek.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet
Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr. 18
Onderwerp: Bijlage 8 Concessieovereenkomst Art. 35 lid 2

Vraag:

De Gemeente benoemt niet in te staan te zijn voor de juistheid van de inhoud van de documenten die zij verstrekt. Wij verzoeken u om lid 2 te schrappen; de Gemeente is de concessieverlener en heeft daarin een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om het verstrekken van de juiste informatie.

Antwoord:

Niet akkoord. Dit verzoek strookt niet met artikel 35, lid 1. Gemeente is voor veel documenten van derden afhankelijk.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet
Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr. 19
Onderwerp: Bijlage 8 Concessieovereenkomst Algemeen

Vraag:

De gemeente heeft ervoor gekozen geen toetsende rol op zich te nemen. Zou u dit nader willen toelichten aangezien het juridisch eigendom van het warmtesysteem bij de Gemeente komt te liggen en de gemeente de Concessieverlener is, lijkt dit geen logische keus.

Antwoord:

In de Concessieovereenkomst is opgenomen dat de gemeente op verschillende momenten door de Concessiehouder aan te leveren informatie zal beoordelen, zoals o.a. met betrekking tot het ontwerp en de oplevering. Voor de Gemeente is echter van belang dat zij kan vertrouwen op de ervaring en deskundigheid van de Concessiehouder. Dat is de reden dat de volledige verantwoordelijkheid steeds op de Concessiehouder blijft rusten.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet
Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Technische ruimte

Vraag:

In de leidraad is aangegeven dat ten minste 100 m² beschikbaar is voor de technische ruimte. Dit lijkt ons gezien het aantal aansluitingen en de combinatie met een TEO-uitkoppeling aan de lage kant. Is aanbesteder bereid meer ruimte beschikbaar te stellen?

Antwoord:

Uitbreiding met maximaal 10% is bespreekbaar (tot 110 m² bvo). Wel dient door Inschrijvende partij aangetoond te worden dat de aangegeven ruimte in de Aanbestedingsleidraad (100 m² bvo) onvoldoende is. Uitbreiding zal in nader overleg en afstemming met de ontwikkelaar Galgeriet B.V. en de Gemeente worden vastgesteld.

Percelen:

P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op:

19 jul. 2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Energieconcept

Vraag:

Wordt een variant toegestaan waarbij voor alle type woningen/gebouwen gebruik wordt gemaakt van afleversets in plaats van individuele warmtepompen?

Antwoord:

Nee.

Percelen:

P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op:

19 jul. 2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Stellen van vragen

Vraag:

Gesteld wordt dat bij de 2e Nota van inlichtingen alleen ingegaan mag worden op vragen naar aanleiding van antwoorden die zijn gegeven in de 1e Nota van inlichtingen. Gezien de korte doorlooptijd tot de deadline voor het

stellen van vragen voor de 1e NvI is dit wat ons betreft niet realistisch. Aanbesteder wordt verzocht deze eis te laten vervallen.

Antwoord:

Akkoord.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Proces

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Planning

Vraag:

De opgenomen planning in combinatie met een binding offer en het feit dat deze voor een aanzienlijk deel in de vakantie periode valt, is wat ons betreft niet realistisch. Aanbesteder wordt verzocht om de deadline voor indiening met minimaal 6 weken uit te stellen.

Antwoord:

Niet akkoord.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet

Beantwoord op: 19 jul. 2023

Label: Proces

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Warmteleveringsvergunning

Vraag:

Wij zijn geïnteresseerd om deel te nemen aan deze aanbesteding, echter zijn wij nog niet in het bezit van een warmteleveringsvergunning. Dit ligt wel in de planning en wij verwachten deze ook te verkrijgen.

Bent u bereid de minimumeis "De Inschrijver, combinant of derde /onderaannemer van Inschrijver dient in bezit te zijn van een geldige warmteleveringsvergunning zonder voorbehouden." te wijzigen in "De Inschrijver, combinant of derde/onderaannemer van Inschrijver dient in bezit te zijn van een geldige warmteleveringsvergunning zonder voorbehouden, danwel te verklaren deze vergunning uiterlijk 12 maanden voor de eerste levering van warmte in zijn bezit te hebben"

Antwoord:

Niet akkoord. Wel kunnen Inschrijvende partijen samenwerken met partijen

die een warmteleveringsvergunning hebben. Zie paragraaf 5.3 van de Aanbestedingsleidraad.

Percelen: P1 Collectieve energievoorziening t.b.v. gebiedsontwikkeling Galgeriet
Beantwoord op: 19 jul. 2023
Label: Proces