



Den Haag

Europese aanbesteding volgens de Concurrentiegerichtete dialoog

Concessieovereenkomst Warmtesysteem Trekvlief-Maanweg te Den Haag

1^{ste} Nota van Inlichtingen - Selectiefase

Versie	1.0
Datum	01-12-2022
Referentie	200165
Aanbesteder	Gemeente Den Haag
Copyright	Bedrijfsvoeringsexpertisecentrum Inkoop Fysiek Domein

Inhoudsopgave

Nota van Inlichtingen	3
Behandeling vragen en antwoorden.....	4

Nota van Inlichtingen

Behorende bij en integraal onderdeel uitmakend van de Aanbestedingsdocumenten van de Aanbesteding 'Concessieovereenkomst Warmtesysteem Trekvliet-Maanweg te Den Haag' ten behoeve van de gemeente Den Haag is deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen opgesteld.

Hieronder treft u een overzicht van de gestelde vragen en antwoorden. De beantwoording van een aantal vragen zal op een later moment worden gepubliceerd op TenderNed en worden opgenomen in de 2^{de} Nota van Inlichtingen (Selectiefase).

Behandeling vragen en antwoorden

Nr.	Categorie	Betreft	Vraag	Antwoord
1.	Proces	UEA	De UEA geeft bij het openen een foutmelding. Kunt u een nieuwe versie verstrekken?	Voor een juiste werking van het interactieve pdf-document van het UEA moet u het document direct opslaan op uw computer en niet openen in uw browser. Na het downloaden kunt u het document via uw computer openen met Acrobat Reader DC.
2.	Juridisch	Proces	In hoeverre is deze aanbesteding WCW proof?	Op grond van de overgangsregeling in het wetsvoorstel voor de WcW zoals dat er nu ligt, geldt het warmteplangebied c.q. Concessiegebied als 'warmtekavel' in de zin van WcW. Verder geldt de overeenkomst waarin de concessie voor het warmtesysteem Trekvliet – Maanweg wordt verleend als 'aanwijzing van een warmtebedrijf' in de zin van het wetsvoorstel. De aan de overeenkomst verbonden voorwaarden, voor zover deze niet in strijd zijn met de WcW, gelden op grond van het wetsvoorstel als aan de aanwijzing verbonden beperkingen en voorschriften met uitzondering van de duur waarvoor het recht tot levering van warmte is verkregen. Als die overeengekomen duur langer is dan 30 jaar, wordt de aanwijzing geacht te zijn verleend voor de duur van 30 jaar. De concessie in deze aanbesteding wordt verleend voor een ingroeiperiode bedoeld om de eerste 5000 woningen aan te sluiten waarna - met een maximum van 15 jaar - de vaste exploitatieperiode van 30 jaar ingaat. Naar het oordeel van de gemeente dient de ingroeiperiode niet te worden meegerekend met de "duur waarvoor het recht is verkregen om warmte te leveren" en de duur van minimaal 20 en maximaal 30 jaar om "binnen het warmtekavel warmte te transporteren en te leveren" in de zin van de WcW, aangezien in de ingroeiperiode de woningen en utiliteit nog ontwikkeld moeten worden voordat zij kunnen worden aangesloten en er daadwerkelijk warmte getransporteerd en geleverd kan worden. De ingroeiperiode is opgenomen om er voor te zorgen dat

				het warmtebedrijf in ieder geval een groot deel van de aansluitingen 30 jaar lang kan exploiteren om zijn investeringen terug te verdienen. Voor aansluitingen die (vroeg) in de ingroeiperiode worden gerealiseerd zal die exploitatieduur naar verwachting langer zijn maar daar staat tegenover dat de exploitatieduur voor na de ingroeiperiode gerealiseerde aansluitingen, korter zal zijn dan 30 jaar. Deze gedachtelijn sluit naar het oordeel van de gemeente aan bij de opzet van de WcW. Uitgangspunt van de in het wetsvoorstel opgenomen duur van 20 tot 30 jaar, is volgens de concepttoelichting dat het warmtebedrijf daarmee in staat gesteld wordt gesteld om zijn investeringen terug te verdienen, wat van belang is voor het voor de energietransitie benodigde investeringsklimaat. Bovendien krijgt het aangewezen warmtebedrijf zo een prikkel om ook de langere termijn ontwikkeling van het collectief warmtesysteem mee te wegen in zijn beslissingen, aldus de concepttoelichting. Het voorgaande biedt echter geen garantie dat de concessie WcW-proof is. Daarom wordt in de overeenkomst een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om - kort gezegd - de overeenkomst te wijzigen indien het wettelijk of regelgevend kader ter zake van productie, transport of levering zodanig wijzigt dat ongewijzigde instandhouding van de Concessieovereenkomst onredelijk zou zijn. Daarnaast wordt een regeling opgenomen over beëindiging van de overeenkomst bij dergelijke wetswijzigingen met verwijzing naar een regeling voor een restwaardevergoeding die bij een dergelijke beëindiging geldt. Met deze regelingen probeert de gemeente zo veel mogelijk in te spelen op eventuele ingrijpende gevolgen van de invoering van de WcW, ook op andere onderwerpen dan de duur. Overigens is het de vraag of het wetsvoorstel zoals dat er nu ligt ongewijzigd zal worden ingevoerd, aangezien er nog veel discussie over is.
--	--	--	--	--

3.	Proces	Procedure	In hoeverre is ISO 9001 een strikte eis? Geldt deze eis ook voor onderaannemers?	De gegadigde dient bij Aanmelding te beschikken over een geldig kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001:2015/EN 29000 'Kwaliteitsmanagementsystemen- eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk of over gelijkwaardige maatregelen op het gebied van kwaliteitsborging. In paragraaf 5.4.2.1 zijn drie soorten bewijsmiddelen benoemd: 1. Het NEN-EN-ISO 9001 certificaat. 2. Een gelijkwaardig certificaat van in andere lidstaten gevestigde instanties. 3. Aantoning van gelijkwaardigheid door een onafhankelijk deskundige derde met aantoonbare kennis en ervaring op het gebied van voormelde ISO-certificering. Dit op basis van een door Gegadigde opgestelde beschrijving van maximaal twee pagina's A4 waarin aangetoond wordt dat het kwaliteitszorgsysteem minimaal gelijkwaardig is aan de NEN-EN-ISO 9001. De bovenstaande eisen gelden voor de Gegadigde, en als de Gegadigde een samenwerkingsverband ("Combinatie") betreft dienen alle ondernemingen aan bovenstaand eisen te voldoen. Voor Derden en derhalve ook "onderaannemers" geldt deze eis niet direct, wel wordt in de NEN-EN-ISO 9001 onder paragraaf 8.4 een beheersing van extern geleverde processen, producten en diensten gesteld dat "De organisatie moet bewerkstelligen dat door externe aanbieders geleverde processen, producten en diensten niet het vermogen van de organisatie nadelig beïnvloeden, om consequent producten en diensten aan haar klanten te leveren die aan de eisen voldoen". In paragraaf 8.4.2, lid a is opgenomen dat de organisatie (lees Gegadigde) "moet bewerkstelligen dat extern geleverde processen binnen de invloedssfeer van haar kwaliteitsmanagementsysteem blijven".
4.	Juridisch	3.2.1 Concessie scope en looptijd	Genoemd wordt dat het juridisch eigendom van het gehele Warmtesysteem bij de Concessieverlener is en blijft. Het is gebruikelijk dat het juridisch eigendom door middel van een opstalrecht toekomt aan de Concessiehouder.	De gemeente wenst het juridisch eigendom van het Warmstelsysteem te verkrijgen vanwege haar regierol in de warmtetransitie en de eisen die zij wil kunnen stellen aan onder meer de energieprestatie, de aansluitplicht, de conditie van het Warmtesysteem en klanttevredenheid. Met het juridisch eigendom kan de gemeente deze belangen het beste dienen, heeft de gemeente de meeste

			Waarom is voor deze eigendomsverhouding gekozen en bent u bereid om dit aan te passen?	flexibiliteit en is een juridische overdracht van het Warmtesysteem bij het einde van de overeenkomst of bijvoorbeeld faillissement niet nodig. Daarnaast is het gemeentelijk eigendom in lijn met het besluit van de Minister voor klimaat en energie dat de warmte-infrastructuur in publieke handen moet komen of publieke partijen daarover door een meerderheidsaandeel doorslaggevende zeggenschap hebben. De Concessiehouder beschikt over het Warmtesysteem en verkrijgt het exclusieve recht om het Warmtesysteem te exploiteren en het vastgoed binnen het concessiegebied daarop aan te sluiten voor de duur van de concessie. De gemeente is, gezien het voorgaande, niet bereid de gekozen eigendomsverhouding aan te passen.
5.	Inhoud	3.1 Energietransitie in de Binckhorst	In uw uitvraag wordt genoemd dat gebruik gemaakt kan worden van oppervlaktewater voor regeneratie. Gebleken is dat het VORM project ook gebruik zal maken van het water uit de Trekvljet. Is onderzocht of het oppervlaktewater voldoende potentieel biedt voor deze initiatieven? En zijn hier gebruiksregels voor opgesteld?"	De gemeente is in gesprek met het Hoogheemraadschap van Delftland om benutting van oppervlakte water t.b.v. een warmtesysteem te reserveren voor de concessiehouder. Meer informatie hierover volgt in de volgende fase van de aanbesteding.
6.	Inhoud	Overige initiatieven in de omgeving	In het Concessie gebied is door VORM inmiddels gekozen voor een energievoorziening waarbij al een exploitant geselecteerd is. Dit betreft een collectieve energievoorziening met gebruik van WKO en oppervlaktewater uit de Trekvljet, met ambitie voor verdere uitbreiding in het gebied. Hoe verhoudt het VORM project zich tot de huidige uitvraag?	Het VORM project is reeds in ontwikkeling en valt buiten de definitie van Nieuwbouw van deze concessie (en ook buiten de warmteplan aansluitplicht). In de concessie Warmtesysteem Trekvljet-Maanweg wordt het VORM-project gezien als Overig vastgoed/Bestaande bouw in het concessiegebied. Dat betekent dat als het VORM-project de concessiehouder verzoekt om een aansluiting op het collectieve warmtesysteem, dat concessiehouder dan ook dit vastgoed zal aansluiten. Overname van de warmtebronnen van VORM is daarbij mogelijk, voor zover VORM dat wenst en dit met de concessiehouder overeenkomt. Op dit moment heeft de gemeente geen signalen dat dit de wens is van VORM.
7.	Inhoud	Selectieleidraad 5.4.3.1 - KC 1	Is Opdrachtgever bereid om de referentieperiode voor KC1 aan te passen voor een periode tussen de 3 en 5 jaar?	De referentieperiode wordt aangepast naar ten hoogste 5 jaar (tussen 23-12-2017 en 23-12-2022) zodat meer gegadigden aan de referentie-eis kunnen voldoen.

8.	Inhoud	Selectieleidraad 5.4.3.1 - KC1	Bij KC1 stelt opdrachtgever de vraag om een goedkeuring van de opdrachtgever op het definitieve ontwerp. Echter als leverancier de financiering voor haar rekening neemt en eigenaar wordt van de installatie is deze goedkeuring niet benodigd. Is opdrachtgever bereid de tekst in KC1 aan te passen?	In geval de leverancier de financiering voor zijn rekening neemt en eigenaar wordt, dan is er geen sprake van een goedkeuring opdrachtgever. In dat geval zal de eigenaar een goedkeuring moeten opstellen voor het ontwerp. In geval een ontwerp van het referentieproject is gemaakt voor een andere eigenaar dan het ontwerpende bedrijf, dan is wel een goedkeuring opdrachtgever benodigd. De tekst van de laatste alinea van KC1 (par. 5.4.3.1) wordt als volgt gewijzigd: 'Onder 'ontwerpen' wordt verstaan het tot stand brengen van het Definitief Ontwerp voor het gehele bronnensysteem. Het ontwerpen en de goedkeuring daarvan moet in de afgelopen periode van ten hoogste 5 jaar hebben plaatsgevonden (tussen 23-12-2017 en 23-12-2022). Het Definitief Ontwerp dient te zijn goedgekeurd door de betreffende opdrachtgever of eigenaar.
9.	Inhoud	Selectieleidraad 5.4.3.4 - KC4	Is opdrachtgever bereid de gestelde referentieperiode bij KC 4 voor een opdracht voor de exploitatie gelijk te stellen aan de gestelde periode voor een opdracht voor de realisatie ?	De referentieperiode voor een opdracht voor exploitatie wordt aangepast naar ten hoogste 5 jaar (tussen 23-12-2017 en 23-12-2022) zodat meer gegadigden aan de referentie-eis kunnen voldoen.
10.	Inhoud	Selectieleidraad 5.4.3.3 - KC3	Is Opdrachtgever bereid om de referentieperiode voor KC3 aan te passen voor een periode tussen de 3 en 5 jaar?	De referentieperiode wordt aangepast naar ten hoogste 5 jaar (tussen 23-12-2017 en 23-12-2022) zodat meer gegadigden aan de referentie-eis kunnen voldoen.
11.	Inhoud	Bijlage 9 Warmteplan	Wordt door het warmteplan, bodemenergieplan en de concessie geregeld dat andere warmteleveranciers dan de concessiehouder worden uitgesloten om in het openbaar gebied WKO bronnen en leidingen aan te leggen, te houden en te exploiteren?	Gemeente verleent Concessiehouder het exclusieve recht om een warmtesysteem voor de gemeente aan te leggen, het vastgoed in het concessiegebied daarop aan te sluiten en het Warmtesysteem te exploiteren. De gemeente zal in dit gebied dus geen ander warmtebedrijf een dergelijke opdracht verstrekken. Voor nieuwbouw geldt op grond van het Warmteplan een aansluitplicht op het Warmtesysteem. Indien vastgoedeigenaren individueel een ander warmtesysteem willen realiseren, dan kan dat alleen als zij aantoonbaar voldoen aan de eisen voor gelijkwaardigheid van het warmteplan. Wat het bodemenergieplan betreft, dient voldaan te worden aan de daarin opgenomen regels. De gemeente en de provincie bereiden op dit moment een besluit voor om via een addendum een collectiviteitseis in het bodemenergieplan op te nemen waarin de WKO-posities in de Trekvliet-Maanwegzone vergund worden

				aan de via de aanbesteding gecontracteerde partij die het collectieve Warmtesysteem gaat ontwikkelen.
12.	Inhoud	Selectieleidraad	Kunt u aangeven hoeveel woningen en m2 utiliteit er totaal wordt ontwikkeld in de Binckhorst inclusief de 5.000 woningen en 200.000 m2 uit het huidige omgevingsplan? In de samenvatting van het warmteplan 3e alinea staat dat er 7.500 nieuwbouwwoningen komen in het warmteplangebied (dit is inclusief de 5.000 nieuwbouwwoningen uit de 1e reserveringsronde). Dit levert verwarring op.	De 5000 woningen binnen het huidige omgevingsplan zullen voornamelijk in het Trekvlietzone en Binckhaven terecht komen. De Trekvlietzone valt onder het warmteplangebied. Echter zijn een groot deel van de eerste 5.000 woningen al vergund. De reeds vergunde woningen vallen buiten de concessie. De concessie ziet op de nog niet vergunde nieuwbouw die gepland is. In de doorontwikkeling van het omgevingsplan (omgevingsplan 2.0) worden naar verwachting nog eens 5.000 tot 7.500 woningen extra gerealiseerd. Deze zullen naar verwachting terecht komen in het warmteplangebied Trekvliet-Maanweg. Het totaal aantal nieuwbouw woningen in de Binckhorst komt naar schatting op 10.000 tot 12.500 woningen. De utiliteitsbouw is een schatting op basis van de voorzieningen die nog nodig zijn en de kantoorfuncties.
13.	Inhoud	Bijlage 9 Warmteplan, 3.2, pagina 11	Kunt u aan de hand van de schematische weergave van het Binckhorst Net uit het warmteplan aangeven welke onderdelen (bronnen en infra) van het Binckhorst Net voor de eerste 340 woningen gerealiseerd dient te worden in het kader van modulair bouwen van het warmtesysteem?	Schematische weergave van het Binckhorst Net is een conceptontwerp om een energieprestatie te kunnen vaststellen. Gezien de geografische ligging van de eerste 340 woningen wordt uitgegaan van een eigen systeem-cluster voor deze woningen.
14.	Proces	Bijlage 7 referentieverklaring , KC1 en SC1	Bent u bereid om de termijn te verruimen van 23-12-2019 en 23-12-2022 naar 1-12-2018 en 23-12-2022	De referentieperiode wordt aangepast naar ten hoogste 5 jaar (tussen 23-12-2017 en 23-12-2022) zodat meer gegadigden aan de referentie-eis kunnen voldoen.
15.	Inhoud	Selectieleidraad	Hoeveel van de 5.000 woningen uit de eerste reserveringsronde hebben al een omgevingsvergunning ontvangen en/of een omgevingsvergunning aangevraagd? Kunt u een onderscheid maken tussen verleend en aangevraagd in uw antwoord?	2370 woningen zijn vergund of in aanbouw (waarvan 1055 in concessiegebied). 923 woningen hebben een lopende omgevingsvergunningsaanvraag (allemaal in concessiegebied). Voor 419 woningen in het concessiegebied moet nog een omgevingsvergunningsaanvraag gedaan worden.

16.	Inhoud	Selectieleidraad , 2.1, 5	Hoe borgt de gemeente het gelijke speelveld? Concessiehouder moet zich houden aan allerlei verplichtingen en derden niet.	De gemeente begrijpt dat de vraag niet ziet op een gelijk speelveld tussen gegadigden bij de aanbesteding, maar op de verhouding tussen Concessiehouder en eventuele concurrerende alternatieve warmtesystemen. De voorlopige energieprestatiewaarde in het warmteplan wordt t.z.t. vervangen door de in de BCRG-verklaring opgenomen energieprestatiewaarde van het door Concessiehouder aan te leggen Warmtesysteem en wordt bij elke nieuwe BCRG verklaring geactualiseerd. De gelijkwaardigheid van een alternatief systeem wordt aan die energieprestatie getoetst dus hoe betere de energieprestatie de Concessiehouder levert, hoe gunstiger haar positie ten opzichte van concurrenten. Verder is een collectief systeem naar verwachting kostenefficiënter dan een individueel systemen. Overigens stuurt de gemeente op lage tarieven voor bewoners en verwacht zij dat ook gebouw eigenaren dat positief waarderen om de kans op leegstand te verkleinen.
17.	Inhoud	Selectieleidraad, 2.1.2, pagina 5	Hoe werkt de collectiviteitseis voor WKO's? Zijn 2 gebouwen al voldoende bijv?	De collectiviteitseis van het Bodemenergieplan is in voorbereiding zie antwoord op vraag 11.
18.	Inhoud	Selectieleidraad	Hoeveel m2 commercieel/maatschappelijk vastgoed valt binnen de concessie? Er wordt namelijk 79.000 m2 vermeld en 200.000 m2.	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
19.	Inhoud	Selectieleidraad 3.2.1 pagina 12	Waarom is de ingroeiperiode zo lang gekozen? Het is niet duidelijk of er 5.000 of 7.500 woningen worden gerealiseerd.	Het is inderdaad nog niet duidelijk hoeveel woningen er exact worden gerealiseerd. Op dit moment is de verwachting dat er 5.000 met een mogelijke uitbreiding naar 7.500 woningen in de Trekvljet-Maanweg komen die thans nog niet vergund zijn (zie ook antwoord op vraag 12). Concessieverlener heeft gekozen voor een ingroeiperiode die pas eindigt wanneer de 5.000ste woning wordt aangesloten waarna de vaste exploitatieperiode van 30 jaar ingaat zodat Concessiehouder voldoende jaren heeft om de investeringen terug te verdienen. Het ontwikkelen van die eerste 5.000 woningen kan wel tot 15 jaar duren. Mocht na 15 jaar de 5000ste woning nog niet gerealiseerd zijn, dan eindigt de Ingroeiperiode alsnog. Als er daarna nog meer woningen gerealiseerd worden,

				zal de exploitatieduur daarvoor korter zijn, maar voor een groot deel van de woningen zal die naar verwachting juist weer langer zijn dan 30 jaar.
20.	Inhoud	Bijlage 9 Warmteplan, 1.3 pagina 6	Wat is de definitie van een collectief laagtemperatuur warmtesysteem?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
21.	Inhoud	Bijlage 9 Warmteplan, 1.1 pagina 5	Wat is de definitie van een hoog en (zeer) laag temperatuurnet?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
22.	Inhoud	Bijlage 9 Warmteplan, 3.2 pagina 11	Wat wordt bedoeld met: "het warmtesysteem wordt modulair gebouwd"?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
23.	Inhoud	Bijlage 9 Warmteplan, 4.1, pagina 12	In de schematische weergave van Het Net is de drinkwaterberging van Dunea ingetekend. Tegen welke voorwaarden (exploitatieperiode, warmte leveringscondities) en vaste en variabele tarieven kan energie worden onttrokken van deze bron?	In het warmteplan staat een schematische weergave van een referentieontwerp. Het toepassen van thermische energieopwekking uit drinkwater is geen verplichting. De gemeente heeft geen afspraken met Dunea gemaakt hierover. In de schematische tekening kan het drinkwatervat van Dunea gelezen worden als een TEO installatie, dat kan dus ook in de Trekvljet of Binkhaven zijn. De concessiehouder staat wel vrij zelf afspraken te maken met Dunea om TED toe te passen.
24.	Contract	Bijlage 9 Warmteplan, 4.3, pagina 14	Op welk moment gaan de voorlopige waarden (Energetische Prestatie) van Het Net in, zoals opgenomen in het warmteplan? Is dit bijvoorbeeld al het geval bij de eerste 340 woningen? Zo ja, hoe past deze gelijkwaardigheidsverklaring in het kader van een systeem dat modulair wordt opgebouwd?	De in het warmteplan opgenomen energieprestatie betreft een gemiddelde energieprestatie van gezamenlijke energieprestaties van de deelnetten in het warmteplangebied, uitgedrukt in energieprestatie per weq. De energieprestatie wordt volgens de NTA8800 bijlage P berekend per deelnet. Per deelnet dient de BCRG-kwaliteitsverklaring te worden aangevraagd. De energieprestaties van de BCRG-kwaliteitsverklaringen worden opgenomen in het warmteplan als toetswaarde bij het gelijkwaardige alternatief, wanneer daar een beroep op wordt gedaan. De concessiehouder bepaalt met zijn energieconcept welke deelnetten-configuratie er ontwikkeld zal worden in dit gebied en welke energieprestatie daar bij hoort. Dat kan per energieconcept verschillen. De verwachting is dat binnen een energieconcept, de energieprestatie per deelnet elkaar niet veel zal ontlopen bij toepassing van duurzame energieconcepten.

25.	Contract	Bijlage 9 Warmteplan, 4.3, pagina 16	Mag er bijvoorbeeld NOx- en fijnstof uitstoot plaatsvinden buiten het warmteplangebied voor bijvoorbeeld de opwek van elektriciteit, en deze elektriciteit wordt ingezet ten behoeve van het warmtesysteem? Hoe controleert de uitvrager dit gedurende de exploitatieperiode?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
26.	Contract	Bijlage 10A Addendum bodemonergieplan, 4e bullet, pagina 1	Heeft de marktpartij aan wie de vergunningen van de open bodemonergiesystemen worden verleend het alleenrecht op de realisatie van de warme en koude bronnen, en de warmte en koude infrastructuur die bedoeld is om de gebouwen te voorzien in warmte, koude en tapwater?	Zie de beantwoording van vraag 11.
27.	Inhoud	Bijlage 11A Marktconsultatie , 1.1 pagina 3	In artikel 1.1. van de marktconsultatie staat dat warmte opties op termijn geen CO2 uitstoot mogen hebben. Over welke termijn wordt hier gesproken? Wordt dit een eis?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
28.	Proces	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvljet- Maanweg, 7.2, lid 7 pagina 36	De kosten om de gehele tender te doorlopen bedragen ca. 350K. De tendervergoeding van 25K staat niet in verhouding tot de verwachte redelijke kosten, daarom verzoeken wij u om de tendervergoeding te verhogen tot 250K.	Aanbesteder gaat niet akkoord met uw verzoek. Bij het bepalen van de omvang van de tenderkostenvergoeding baseert Aanbesteder zich op de uitgangspunten zoals benoemd in de Handreiking Tenderkostenvergoeding (Ministerie van Economische Zaken & Klimaat, Programma Beter Aanbesteden). Deze handreiking stelt (op hoofdlijnen dat: - De tenderkostenvergoeding in verhouding dient te staan tot de gevraagde inspanning van de inschrijvers i.h.k.v. de aanbestedingsprocedure en de relatieve omvang van de opdracht; - Een tenderkostenvergoeding een tegemoetkoming in de gemaakte kosten betreft en niet alle kosten die ondernemers maken afdekt; Om de inspanning voor de Inschrijvers te beperken treft Aanbesteder diverse maatregelen in het aanbestedingsproces. Zo wordt de omvang van de

				Inschrijving beperkt in het aantal gunningcriteria, welke zich met name richten op visiedocumenten en een plan van aanpak. Er wordt bijvoorbeeld geen vaste BAK voor de inschrijving uitgevraagd. De door vraagsteller gesuggereerde kosten voor deze tender lijken Aanbesteder ver buiten verhouding te staan.
29.	Proces	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet- Maanweg, 4.3 pagina 19	De termijn tussen publicatie dialoogleidraad en indienen dialoogproducten betreft slechts 1,5 week. Wij verzoeken u om deze termijn te verlengen met ten minste 4 weken.	We zullen uw verzoek in overweging nemen.
30.	Proces	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet- Maanweg, bijlage 8, pagina 51	Is het toegestaan om in plaats van bijlage 8 (verklaring financiële draagkracht) de jaarrekening (jaarverslag) aan te bieden voor de onderbouwing van de financiële draagkracht? Als dat niet is toegestaan kunt u dan toelichten waarom een jaarverslag niet voldoende is?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
31.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet-Maanweg 3.2.2 , pagina 13	De concessieverlener betaalt geen restwaarde van het systeem in principe bij overdracht. Hoe verhoudt de mogelijkheid tot overdracht zich tot het uitgangspunt dat de gemeente de juridische eigendom heeft en houdt? Voor de concessiehouder is essentieel dat aan het einde van de looptijd van de concessie een vergoeding van de resterende boekwaarde wordt betaald, door de gemeente als concessieverlener dan wel door de opvolgende concessiehouder. Verzoek aan de gemeente om een restwaarderegeling in de concessiestukken op te nemen.	Uitgangspunt per business case per deelnet, is dat bij gelijkblijvende omstandigheden de investeringen in het warmtesysteem kunnen worden terugverdiend in de exploitatieperiode en worden afgeschreven naar 0 euro. In de concessieovereenkomst wordt evenwel een regeling opgenomen die het mogelijk maakt een restwaarde vast te stellen in de gevallen van wijziging waarbij de concessieverlener ervoor kiest om de financiële gevolgen van een wijziging in de vorm van restwaarde te vergoeden. Daarnaast is er een restwaardevergoeding regeling bij het geval van voortijdige beëindiging.

32.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet- Maanweg, 3.2.1, pagina 11 en 12	Het huidige omgevingsplan staat maximaal 5.000 woningen + 20.000 m2 utiliteitsruimte toe in de Binckhorst, terwijl de selectieleidraad uitgaat van maximaal 7.000 woningen + 79.000 m2 utiliteitsruimte, dat is een fors verschil. Wanneer verwacht de gemeente dat het 'omgevingsplan 2.0' onherroepelijk is vastgesteld en welke gegevens en getallen dienen inschrijvers tot uitgangspunt te nemen bij het doen van een inschrijving?	Zie de beantwoording van vraag 12.
33.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet- Maanweg, 3.2, pagina 91	De concessie kent een ingroeiperiode van (max) 15 jaar, en een aansluitende looptijd van 30 jaar. De totale maximale looptijd van de concessie is dus 45 jaar. Hoe verhoudt dit zich tot de in de concept-WcW + brief van minister Jetten d.d.d 24 oktober 2022 beschreven maximale concessieduur van 30 jaar na (inwerkingtreding en) aanwijzing van het desbetreffende warmtekavel door de gemeente. Bij een kortere looptijd van de concessie loopt concessiehouder een belangrijk deel van de exploitatie inkomsten mis; hoe zal daarmee worden omgegaan?	Zie de beantwoording van vraag 2.
34.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet- Maanweg, 5.4.1.2 , pagina 26	Waar moet de concessiehouder rekening mee houden na aflopen van de concessieduur in relatie tot de kwaliteit en overige voorwaarden van het systeem ?	Uitgangspunt bij overdracht is dat het warmtesysteem functioneert naar behoren en voldoet aan de kwaliteitsnormen van de NEN2767 conditieniveau 3 of beter. Tevens dient Concessiehouder jaarlijks, tot Overdracht een overdrachtdossier bij te houden dat waarborgt dat de documentatie van het gerealiseerde Warmtesysteem op een beheerste, expliciete en transparante wijze is vastgelegd ten behoeve van de Overdracht.

35.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet- Maanweg, 4.7, pagina 22	Hoe beoordeelt de aanbesteder de samenhang tussen de verschillende financiële componenten? Bijv. Eenmalige project bijdrage vs. variabele/vaste tarieven	De betaalbaarheid voor de Afnemer wordt in samenhang bepaald. De wijze waarop we dat doen is onderwerp van dialoog. Gemeente is op zoek naar een marktpartij die in het belang van deze betaalbaarheid voor de Afnemer invulling kan geven aan de samenwerking met gemeente voor het bepalen van de BAK en de tarieven per (deel)warmtesysteem en de transparante wijze van het tot stand komen van deze prijzen. De wijze waarop de gemeente dit zal beoordelen wordt nader uitgewerkt en opgenomen in de dialoogleidraad.
36.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet- Maanweg, 3.2.4, pagina 14	Wat zijn de tarieven voor woningen en utiliteit?	Zie de beantwoording van vraag 35.
37.	Proces	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet-Maanweg - 3.2.1, pagina 12	Wat gebeurt er indien de raad omgevingsplan 2.0 in Q1 2025 niet goedkeurt? Of indien Q1 2025 niet gehaald wordt?	De concessieovereenkomst heeft een ingroeperiode van 15 jaar. Deze lange periode is bewust gekozen zodat indien de gemeente het omgevingsplan later vaststelt, er in principe nog voldoende tijd zou moeten zijn om tot realisatie van de eerste 5.000 woningen te komen. Zie ook de beantwoording van vraag 19.
38.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet- Maanweg, 2.2, pagina 7	Hoe worden voorinvesteringen gedekt bij een achterblijvende en/of uitblijvende realisatie van projecten?	In het kader van de betaalbaarheid (zie ook antwoord op vraag 35) zal een eventuele voorinvestering voorafgaand aan de realisatie worden besproken met gemeente en transparant inzichtelijk worden gemaakt wat de effecten daarvan kunnen zijn voor de betaalbaarheid van de afnemers. Per (deel)warmtesysteem wordt een transparante business case opgesteld aan de hand waarvan de keuze wordt gemaakt waar de kosten gedragen worden.
39.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet-Maanweg 2.2, pagina 7	Wat zijn de gevolgen indien de bouwplanning niet gehaald wordt? Bijvoorbeeld compensaties?	Het is onduidelijk welke gevolgen hier bedoeld worden door de vraagsteller. Omdat er nog geen duidelijke planning ligt voor het gehele gebied en het gebied gefaseerd ontwikkeld zal worden, gaat de gemeente er vanuit dat Concessiehouder zal gaan werken met deelsystemen c.q. het Warmtesysteem modulair zal realiseren. Indien een deel van de nieuwbouw wel zeker is qua planning, wordt er voor dat deel een business case opgesteld (zie ook antwoord

				op vraag 35 en 38). Daarnaast helpt de lange ingroeiperiode om een lange gemiddelde exploitatieperiode zeker te stellen voor de concessiehouder.
40.	Juridisch	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet-Maanweg 3.2.1	Hoe verhouden 100% juridisch eigendom voor de gemeente zich tot de aankondiging van minister Jetten over de WcW in zijn brief van 21 oktober 2022 (integraal warmtebedrijf voor 50% + 1 aandeel publiek)?	De minister heeft besloten om in het wetsvoorstel Wcw te bepalen dat gemeenten alleen warmtebedrijven voor een nieuw warmtekavel kunnen aanwijzen waarbij de infrastructuur in handen is van een of meerdere publieke partijen óf waarbij een of meerdere publieke partijen door een meerderheidsaandeel in het warmtebedrijf doorslaggevend zeggenschap hebben over de infrastructuur. 100% juridisch eigendom voor de gemeente is dus in lijn met de aankondiging van minister Jetten.
41.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet-Maanweg - 3.2.1, pagina 8	Als bestaande bouw niet geschikt is om aan te sluiten, maar wel zou willen aansluiten, wat is dan het scenario?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
42.	Contract	200165 Selectieleidraad Warmtesysteem Trekvllet-Maanweg 3.1, pagina 8	Wat is de demarcatie van het eigendom bij bestaande bouw (bijvoorbeeld eigen WKO-installaties).	Indien Concessiehouder bronnen en/of aansluitingen aan het Warmtesysteem wenst toe te voegen (zoals WKO's, TEO of TED van derden) zal zij door het vestigen van zakelijke rechten borgen dat Concessieverlener de eigendoms-, liggings-, en toegangsrechten daarvoor verkrijgt en behoudt. Teneinde te borgen dat het Warmtesysteem zoals het zich heeft ontwikkeld tijdens de concessie, in zijn geheel eigendom is van de gemeente en de gemeente hier bij het einde van de overeenkomst over kan beschikken en overdragen aan een opvolgend concessiehouder zonder dat de afnemers daar hinder van ondervinden.
43.	Inhoud	Selectieleidraad Paragraaf: 2.1	Individuele WKO's gekoppeld aan één gebouw zijn niet gewenst, omdat daarmee een suboptimale verdeling van het bodempotentieel kan ontstaan. Parallel hieraan wordt echter beschreven (3.21. Pagina 11): tenzij de gebouweigenaar een alternatief heeft dat qua energiezuinigheid en milieubescherming minimaal gelijkwaardig is aan het	De concessiehouder is aan zet om een zeer aantrekkelijk warmtesysteem te realiseren voor het concessiegebied, dat in eerste instantie een bijzonder goede energieprestatie heeft en daarnaast zeer betaalbaar is en de vastgoedeigenaren ontzorgd in de service en klanttevredenheid van de afnemers. zie ook antwoord op vraag 16. Daarnaast bereiden de gemeente en de provincie op dit moment een besluit voor om via een addendum een collectiviteitseis in het bodemenergieplan op te nemen waarin (een deel van) de WKO-posities vergund

			warmtesysteem. Deelt de gemeente deze visie en zo ja, hoe kan de Gemeente Den Haag voorkomen dat er toch individuele bronnen voor één gebouw worden gerealiseerd die kunnen interfereren met het nieuwe laagthermische Warmtesysteem Trekvliet-Maanweg?	wordt aan de via de aanbesteding gecontracteerde partij die het collectieve Warmtesysteem gaat ontwikkelen.
44.	Inhoud	Selectieleidraad Paragraaf: 2.2	Gemeente is zich ervan bewust dat zowel de technische uitwerking als het bepalen van de business case per deelgebied afhankelijk is van de bouwplanning en programmering van het gebied. Kan de Gemeente een indicatieve bouwplanning verstrekken?	De bouwplanning van het eerste gebouw dat aangesloten wordt is bekend. Voor de overige nieuwbouw is thans nog geen indicatieve bouwplanning opgesteld. De doorontwikkeling moet nog plaatsvinden, vaststelling omgevingsplan 2.0 is naar verwachting medio 2025. Daarvoor zullen plannen al wel gevormd worden, Concessiehouder zal hierbij betrokken worden. Zie ook de antwoorden op vraag 12, 13 en 15.
45.	Inhoud	Selectieleidraad Paragraaf: 3.1	De gemeente heeft een potentiëstudie gedaan op basis van een referentie energieconcept met (ca. 24) WKO's en aquathermie, waaruit naar voren komt dat een dergelijk systeem in de volledige vraag naar ruimtewarmte en -koude en de levering van warm tapwater kan voorzien. In deze paragraaf gaat de gemeente uit van ca. 5000 tot 7500 nieuwbouwwoningen en 79000 m2 BVO Utiliteitsbouw. Echter wordt in paragraaf 3.2.1 gesteld dat ook bestaande bouw op verzoek van de gebouweigenaar aansluiten op het Warmtesysteem. Is in deze potentiëstudie ook de potentie van bestaande bouw meegenomen? M.a.w. kan een dergelijk systeem voorzien in de volledige vraag inclusief bestaande bouw?	In de potentiëstudie is naar voren gekomen dat er voldoende WKO ruimte is in dit gebied om, in combinatie met andere lokale hernieuwbare energiebronnen, in de warmte en koude voor zowel de nieuwbouw als bestaande bouw te voorzien.

46.	Inhoud	Selectieleidraad Paragraaf: 3.2.1	Figuur 3 geeft de indicatieve planning weer voor de doorontwikkeling naar omgevingsplan 2.0. Deze zal indicatief op 31 mrt 2025 worden vastgesteld. Betekent dit dan ook dat er pas ná 31 mrt 2025 helderheid is over de aantallen te bouwen nieuwbouwwoningen en te realiseren utiliteitsbouw?	De aangegeven datum van vaststelling is indicatief. Voor vaststelling zal een periode zijn waarin het Omgevingsplan ter kennisgeving, inzage en zienswijze door het College wordt gepubliceerd. Wanneer wij een concessiehouder hebben gecontracteerd zullen we deze uiteraard betrekken bij de ontwikkeling van dit gebied en het omgevingsplan. We verwachten dat de concessiehouder bijdraagt aan de ontwikkelingen met expertise hoe het gebied zo duurzaam mogelijk ontwikkeld kan worden vanuit het perspectief van optimale duurzame warmtelevering.
47.	Inhoud	Selectieleidraad Paragraaf: 3.2.2	Kan de Gemeente Den Haag een richting meegeven van de hoogte van de éénmalige aansluitbijdrage per aansluiting?	Nee, dat zal worden bepaald tijdens de concessie wanneer het duidelijk is dat een deelgebied ontwikkeld gaat worden. Op dat moment wordt op basis van een transparante businesscase besloten wat de tariefstelling zal zijn (voor aansluitbijdrage, vastrecht en variabele leveringstarieven). Gemeente houdt hierbij de (concept)-Wcw uitgangspunten aan door uit te gaan van een kostprijsplus berekening per deelnet, omdat de verwachting is dat op dat moment de Wet collectieve warmtevoorziening dan in werking zou zijn getreden. Tenzij daarin t.z.t. nog anders wordt bepaald.
48.	Inhoud	Selectieleidraad Paragraaf: 4.8	"Varianten van de Inschrijver worden niet geaccepteerd." Kunt u verduidelijken wat u bedoeld met varianten? Bijvoorbeeld varianten waarop?	Een variant betreft een andere oplossing hetgeen dat initieel is uitgevraagd in de aanbesteding. Varianten hebben veelal betrekking op afwijkingen van hetgeen is opgenomen in de technische specificaties (Programma van Eisen). Doordat de Aanbesteder een functioneel Programma van Eisen opstelt, wordt reeds ruime oplossingsvrijheid geboden aan de Inschrijvers. Hierdoor acht Aanbesteder het (op dit moment) niet noodzakelijk om varianten toe te staan.
49.	Inhoud	Selectieleidraad Paragraaf: 5.4.3.4	In het geval de opdracht 'een opdracht voor realisatie' betreft moet deze in de afgelopen periode van ten hoogste 5 jaar zijn verricht (tussen 23-12-2017 en 23-12-2022) en dient minimaal 1 jaar geleden te zijn opgeleverd (uiterlijk vanaf 23-12-2021)." Ons inziens zou het voor de opgedane kennis en kunde niet uit moeten maken of een project 1 maand of 12	Akkoord, In het geval de opdracht 'een opdracht voor de realisatie' betreft moet deze in de afgelopen periode van ten hoogste 5 jaar zijn verricht (tussen 23-12-2017 en 23-12-2022) en dient aantoonbaar te zijn opgeleverd.

			maanden geleden is opgeleverd. Gaat u ermee akkoord dat het gevraagde jaar teruggebracht wordt tot "aantoonbaar opgeleverd"?	
50.	Inhoud	Selectieleidraad Paragraaf: 5.4.3.4	Mogen projecten als referentie aangeleverd worden die in combinatie zijn uitgevoerd, waar wij op gelijkwaardige basis met een partner voor 50% in deelnemen?	Het is toegestaan om een referentieopdracht die in combinatie is uitgevoerd in te dienen ten behoeve van de Aanmelding. In paragraaf 5.4.3. is het volgende opgenomen omtrent referentieopdrachten die zijn uitgevoerd in Combinatie: 'Indien Gegadigde bij het aantonen van de technische bekwaamheid gebruik maakt van een referentie die in (een andere) combinatie is uitgevoerd, wordt uitsluitend het eigen aandeel in de totstandkoming van de referentie bij de beoordeling betrokken. Gegadigden dienen daarom de eventuele verdeling duidelijk in de Aanmelding aan te geven.'
51.	Inhoud	Selectieleidraad par 2.2 Warmte- en koudetarieven	"de kosten voor de warmte en koude levering worden als betaalbaar ervaren en zijn tenminste niet hoger dan elders in de stad", in de warmtewet wordt gesproken over een kosten-plus methodiek om de kosten voor warmte- en koude te bepalen. Afhankelijk van het gebied, en dus van het project, kunnen kosten dus verschillen binnen de stad. Is dit ook uw veronderstelling?	Gemeente verwacht inderdaad dat er met de nieuwe warmtewet verschillende tarieven per deelnet zullen ontstaan. Tegelijkertijd zal de gemeente dit altijd moeten kunnen uitleggen aan de bewoners die hiermee te maken krijgen. De kostprijsplus methode kan leiden tot grote verschillen tussen de deelgebieden en dat wringt met de maatschappelijke doelstelling dat de betaalbaarheid geborgd moet worden voor de afnemers en mogelijk ook met het feit dat de kosten voor warmte en koude levering niet hoger zijn dan elders in de stad. Daarom houdt de gemeente zich het recht voor in deze concessie om per business case van een deelnet de tarieven vast te stellen. De gemeente verwacht overigens dat de warmte- en koudelevering uit duurzame lokale bronnen niet duurder is dan levering uit traditionelere bronnen die gebruik maken van fossiele brandstoffen. Tevens verwacht de gemeente van de Concessiehouder dat deze zich medeverantwoordelijk voelt voor het maatschappelijke belang van de betaalbaarheid voor de afnemer en de gemeente ondersteunt met heldere business cases en onderbouwingen van de leveringstarieven.
52.	Inhoud	Selectieleidraad Vollooprisico	Van welk scenario voor de volloop van het concessie gebied mogen we uit gaan bij het opstellen van de aanbidding? Graag in tabelvorm	Deze tabel zal aangeleverd worden in de dialoofase.

			aantal woningen, vierkante meters, start bouw jaartal en oplevering jaartal.	
53.	Inhoud	Selectieleidraad Zekerheid realisatie project	Wat is de status van het bestemmingsplan en de bouwvergunningen?	Het Omgevingsplan Binckhorst is vastgesteld. Voor de bouwvergunningen: zie de beantwoording van vraag 15.
54.	Inhoud	Selectieleidraad Netcongestie	Is er sprake van net congestie in het gebied of een wens om het benodigde elektrisch vermogen zo laag mogelijk te houden?	Er is in de Binckhorst nog geen sprake van netcongestie. Het gemeentelijke programmteam dat zich bezighoudt met de gebiedsontwikkelingen heeft nauw contact met Stedin over de doorontwikkeling van het gebied. Wel bestaat de wens om het benodigde elektrisch vermogen zo laag mogelijk te houden. In de dialoofase zal dit thema besproken worden.
55.	Inhoud	Bijlage 9, par 4.1 Energieconcept	Is er al contact geweest met Dunea warmte en koude betreft toepassing van een TED systeem? Zo ja, kan er dan gedeeld worden wat de warmte potentie is, waar de leidingen liggen, wat de diameter is en wat de temperatuur profielen zijn?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
56.	Inhoud	Selectieleidraad Energieconcept	Is er een voorkeur voor het in pandige afleverprincipe? (3,5 pijps, 4 pijps, 6 pijps?)	Zie het Warmteplan voor de technische uitgangspunten van het referentie systeem, dat als basis is opgenomen in het Programma van Eisen. Daarbij biedt de gemeente de concessiehouder de ontwerpvrijheid om het Energieconcept naar eigen inzicht te ontwerpen binnen de kaders van wet- en regelgeving en doelstellingen van deze aanbesteding. Het Energieconcept van de deelnemer staat op de agenda van de dialoog om daar besproken te worden.
57.	Contract	Selectieleidraad par 3.2.1 Vollooprisico	'tenzij de gebouweigenaar een alternatief heeft dat qua energiezuinigheid en milieubescherming minimaal gelijkwaardig is aan het warmtesysteem" Dit is een risico voor de concessiehouder. Hoe hier mee om gaan i.r.t. de BAK?	Zie de beantwoording van vraag 16 en vraag 43.
58.	Inhoud	Bijlage 9, par 4.3 Energetische prestatie	Fpdel verwarming = 0,35. Is deze eis gebaseerd op toepassing TEO/TED als directe bron voor de warmtepompen? Lijkt een hoge ambitie.	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>

59.	Contract	Bijlage 10 Verontreinigingen	'Niet alle verdachte deellocaties in het pplangebied zijn onderocht'. Wie is er verantwoordelijk voor het onderzoek en eventueel saneren van verontreinigde grond?	<i>De beantwoording van deze vraag zal op een later moment worden gepubliceerd via TenderNed.</i>
60.	Inhoud	Selectieleidraad par 3.2.1 Vollooprisico	Gebiedspaspoort Maanweg staat momenteel 'on hold', wanneer valt er een definitief besluit over dit gebied te verwachten?	Dit is nog niet bekend. Zie ook de beantwoording van vraag 46.
61.	Contract	Selectieleidraad par 3.2.1 Concessiescope en -looptijd	Is er sprake van een restwaardvergoeding voor de gebieden waarvoor ontwikkeling (significant) korter is dan 30 jaar?	Zie de beantwoording van vraag 31.
62.	Inhoud	Selectieleidraad par 3.2.1 Concessiescope en -looptijd	Wat is de te verwachten hoeveelheid aansluitingen bestaande bouw? Welke isolatiewaarde, warmtevraag etc. kunnen we daar verwachten? Dit zijn belangrijke basisdata om het energiesysteem op te dimensioneren	Hierover volgt meer informatie in de dialoogfase.
63.	Inhoud	Selectieleidraad par 3.2.1 Concessiescope en -looptijd	Wat is de visie van de gemeente op het verplicht aansluiten van alle nieuwbouw? Dit vermindert het risico en de onzekerheid voor de warmte-exploitant	Om de aansluitplicht van de Nieuwbouw te borgen heeft de gemeente een Warmteplan vastgesteld voor dit gebied.
64.	Inhoud	Selectieleidraad par 3.2.1 Concessiescope en -looptijd	Hoe ziet de gemeente de mogelijke impact van de herziene warmtewet voor zich? #weq vallen nu binnen publiek eigenaarschap, hoe en welke rol ziet de gemeente hier voor zich?	Zie de beantwoording van vraag 2 en vraag 40.
65.	Contract	Selectieleidraad par 3.2.2 Concessiescope en -looptijd	Wat is volgens de gemeente de definitie van een 'marktconform rendement'? Gezien de recente rentestijgingen lopen de minimale rendementseisen voor dergelijke kapitaalintensieve projecten snel op.	Hoe het 'redelijke rendement' wordt bepaald, is onderwerp van gesprek in de dialoogfase.

66.	Contract	Selectieleidraad par 3.2.4 Concessiescope en -looptijd	De eenmalige aansluitbijdrage wordt vastgesteld per deelsysteem -> betekent dit: (a) dat ieder deelgebied een op zichzelf functioneert deelsysteem moet bevatten, (b) dat de EAB per deelgebied opnieuw bepaald kan worden o.b.v. de dan geldende marktomstandigheden, offertes, etc.?	Dat is inderdaad het uitgangspunt omdat we thans nog niet exact weten hoe het gebied zich zal gaan ontwikkelen.
67.	Contract	Selectieleidraad par 3.2.4 Concessiescope en -looptijd	Waarbij de gemeente de betaalbaarheid van de vaste en variabele tarieven wenst te borgen door deze per deelsysteem vast te stellen. -> betekent dit: (a) de gemeente gaat de vaste en variabele tarieven vaststellen? (b) de gemeente gaat deze tarieven laten variëren per deelgebied? en (c) de gemeente gaat de indexatie van tarieven bepalen?	Voor de gemeente is de betaalbaarheid van de afnemers een belangrijk aspect om te borgen. De tariefstructuur heeft daar altijd invloed op. De wijze waarop de gemeente invloed wenst uit te oefenen hierop zal in de dialoofase aan de orde komen.
68.	Contract	Selectieleidraad Algemeen	Hoe wordt omgegaan met wijzigingen in bouwplanning, wijziging in bouwvolume en overige aanpassingen aan de gebiedsontwikkeling na ingang van de COVK?	Na ingangsdatum zal, wanneer de planning van het gebied duidelijker is, Concessiehouder voorstellen opstellen op welke wijze het concessiegebied kan worden ingedeeld in deelgebieden en deelsystemen. Deze voorstellen worden besproken met gemeente ten aanzien van de gebiedsontwikkeling en met de gemeente als concessieverlener om de deelgebieden en tariefstructuur (business case) daarbij vast te kunnen stellen.