Tweede Nota van Inlichtingen - Collectieve Energievoorziening ten behoeve van gebiedsontwikkeling Galgeriet - Gemeente Waterland – 12/09/2023

Tabel 1

Nr	Onderdeel	Vraag	Antwoord
25	leidraad 2.6.1. plaatsing individuele warmtepompen in de appartementen	Het is erg belangrijk dat de individuele warmtepompen op een betonnen vloer worden geplaatst met voldoende massa, niet op een zwevende vloer. Wordt dit constructief ook zo uitgevoerd?	Ja
26	Bestektekeningen Blok O, kelder	Op de bestektekening Blok O, Kelder is een techniekruimte voorzien van 8,5 m2. Is deze techniekruimte bedoeld voor de opstelling van de collectieve warmptepomp installatie? Zo ja, dan is deze ruimte onvoldoende voor de collectieve warmtepompcentrale. Naar onze mening moet deze ruimte ongeveer 20-24 m2 zijn.	In nader overleg is de benodigde ruimte af te stemmen met de Ontwikkelaar. Onder het gebouw bevindt zich ook nog een onbenoemde ruimte die benut kan worden als technische ruimte.
27	Vervolgvraag op antwoord op vraag 15 – 3	In artikel 43 is geen opzegtermijn opgenomen. Gezien de duur van de overeenkomst en het commitment dat van concessiehouder gevraagd wordt, verzoekt gegadigde om hier een opzegtermijn van minimaal 1 jaar op te nemen.	In de tekst van artikel 43 wordt een redelijke opzegtermijn opgenomen. Artikel 43 lid 1 luidt dan als volgt: *1. De Gemeente mag deze Overeenkomst op elk moment beëindigen, met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, tegen een door haar aangegeven datum indien het College van Burgemeester en Wethouders of de gemeenteraad van de gemeente Waterland daartoe besluit.*
28	Vervolgvraag op antwoord op vraag 15 – 3	Gegadigde vraagt bijzondere aandacht voor de vergoeding in geval van de discretionaire bevoegdheid tot beëindiging door de gemeente ex. Artikel 43. Aan gegadigde wordt een commitment van 40 jaar gevraagd zonder tussentijdse beëindigingsmogelijkheid terwijl de gemeente op elk willekeurig moment de overeenkomt kan beëindigen. Dit is bijzonder onevenwichtig. Op zich heeft gegadigde er begrip voor dat door gewijzigde beleidsinzichten omstandigheden kunnen veranderen en de gemeente om die reden de wens heeft om de overeenkomst te beëindigen. Om te voorkomen dat de Gemeente lichtvaardig van haar rechten gebruik maakt én om recht te doen	Een extra vergoeding voor gederfde winst voor de resterende looptijd van de concessie wordt niet opgenomen. Wel wordt in artikel 38 en 43 tegemoet gekomen aan de wens om een redelijke vergoeding door een onafhankelijke deskundige vast te stellen. Artikel 38 lid 8 is aangepast en luidt als volgt: *8. Bij voortijdige beëindiging van deze Overeenkomst zullen Partijen eveneens gezamenlijk een onafhankelijke deskundige aanwijzen die zal bepalen of de Concessiehouder met inachtneming van het bepaalde in lid 5 sub c en lid 7 van dit artikel en een door de Concessiehouder te verstrekken open boek begroting recht heeft op een opleverpremie en zo ja, wat de hoogte van die opleverpremie is. Uitgangspunt hierbij is de Boekwaarde van de Collectieve energievoorziening ten tijde van de beëindiging van deze Overeenkomst, gecorrigeerd met alle (herstel)*

		aan de belangen van concessiehouder, verzoekt gegadigde om in geval van een beëindiging op basis van artikel 43 een extra vergoeding op te nemen voor gederfde winst over de resterende looptijd van de concessieovereenkomst	*kosten om de Collectieve Energievoorziening aan de eisen van deze Concessieovereenkomst te laten voldoen en de vergoeding van alle schade die de Gemeente lijdt en zal lijden waaronder mede begrepen de kosten van heraanbesteding, deskundigenkosten, kosten van adviseurs en de buitengerechtelijke kosten. Deze opsomming is niet uitputtend. In geval van voortijdige beëindiging van deze Overeenkomst op grond van artikel 44 en 45 van deze Overeenkomst geldt dat de deskundige bij zijn berekening tevens rekening kan houden met alle omstandigheden van het geval. Voor zover de uitkomst van de berekening van de deskundige negatief is, dient de Concessiehouder dit negatieve bedrag aan de Gemeente terug te betalen, onverminderd overige rechten en aanspraken van de Gemeente uit hoofde van deze Concessieovereenkomst.* *Als Partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te wijzen deskundige, zal de Gemeente deze deskundige aanwijzen. Betaling van een eventuele opleverpremie door de Gemeente aan de Concessiehouder vindt plaats indien aan alle eisen uit lid 1 van dit artikel is voldaan en Partijen met de inhoud van voornoemde rapportage hebben ingestemd.* Aan de artikel 43 wordt een 2e lid toegevoegd dat luidt als volgt: *2. Bij deze wijze van beëindiging geldt dat conform artikel 38 lid 8 van deze Overeenkomst een onafhankelijke deskundige zal worden aangewezen die met in achtneming van het bepaalde in artikel 38 lid 5 sub c en een door de Concessiehouder te verstrekken open boek begroting, de Boekwaarde van de Collectieve energievoorziening zal bepalen. De deskundige kan bij zijn berekening tevens rekening houden met alle omstandigheden van het geval. Voor zover de uitkomst van de berekening van de deskundige negatief is, dient de Concessiehouder dit negatieve bedrag aan de Gemeente terug te betalen, onverminderd overige rechten en aanspraken van de Gemeente uit hoofde van deze Concessieovereenkomst.* Ter ondersteuning van artikel 38 lid 8 en artikel 43 lid 2 wordt de volgende definitie aan de Concessieovereenkomst toegevoegd. *Boekwaarde: De waarde van de Collectieve Energievoorziening ten tijde van de beëindiging van de Concessieovereenkomst, zijnde het bedrag van de tot het moment van beëindiging gedane investeringen in de Collectieve energievoorziening minus de Projectbijdrage. Op de aldus bepaalde uitkomst wordt een bedrag van lineaire afschrijvingen op basis van de technische levensduur van de verschillende componenten conform de gangbare boekhoudkundige regels en wet- en regelgeving voor de Concessiehouder/warmteleveranciers in mindering gebracht.*
29	Vervolgvraag op antwoord op vraag 15 – 2	Gemeente wenst de systematiek van een onafhankelijke deskundige die bepaald of de Concessiehouder recht heeft op een opleverpremie, te behouden. Er is echter niet gebaseerd hoe de onafhankelijke deskundige tot zijn waardering komt. Gegadigde heeft een vergoedingssystematiek voorgesteld	Zie antwoord vraag 28.

		die zij heeft ontleend aan een concessie overeenkomst die de gemeente Den Haag heeft gehanteerd (Trekvliet). Gegadigde is van mening dat deze vergoedingssystematiek een duidelijke richting aangeeft en meer zekerheid geeft voor concessieverlener, maar ook voor concessiehouder, op welk bedrag zij recht heeft. Gegadigde verzoekt alsnog de vergoedingssystematiek op te nemen zoals door gegadigde voorgesteld. Deze systematiek kan dan richtinggevend zijn aan de aan te wijzen derde	
30	Vervolgvraag op antwoord op vraag 15 - 1	Gemeente erkent dat in art. 38 in een voortijdige beëindigingsvergoeding is voorzien terwijl in artikel 46 is opgenomen dat er geen voortijdige beëindigingsvergoeding is. Dat daarachter een tenzij clausule is geplaatst, is correct, maar eenvoudiger zou zijn om in art. 46 ‘voortijdige beëindiging’ te verwijderen	Artikel 46 wordt niet aangepast.
31	Leidraad paragraaf 2.9 Taken ontwikkelaar	Voor de beschikbaar gestelde voeding in de ruimtes voor de collectieve warmtepompen dient de Opdrachtnemer het elektriciteitsverbruik voor haar rekening te nemen. Betekent dit dat de ontwikkelaar contractant is van de E-aansluiting en ook zorgdraagt voor de transportkosten en vastrecht?	Elektriciteitsverbruik is inclusief vastrecht en transportkosten naar rato van elektriciteitsverbruik door de Concessiehouder.
32	Fase 5	Hoe ziet fase 5 er globaal uit? Aantal appartementenblokken, gebouwhoogtes/aantal verdiepingen, aantal appartementen per bouwlaag, aantal collectieve warmtepompcentrales e.d.?	Zie Bijlage 24 Galgeriet schetsverkaveling Fase 5 voor de globale verkaveling van appartementengebouwen en grondgebonden woningen. Delen zullen onderkelderd worden voor parkeren. Een en ander is voor Fase 5 nog niet verder uitgewerkt.
33	Bestektekening plattegonden fase 1	Wij missen de plattegrondtekeningen van Blok O2. Klopt het dat dit 3 grondgebonden EGW zijn?	Ja, zie Bijlage 25 Galgeriet Fase 1_HFB_Bouwaanvraag_Blok O2.
34	Bestektekening plattegonden fase 1	Op de plattegronden van fase 1 tellen wij 195 woningen (inclusief Blok O), terwijl in tabel 2.1 in de leidraad 202 woningen worden aangegeven. Welk aantal is leidend?	Het aantal woningen in tabel 2.1 (onderstaand) is leidend. Voor blok O1 is een wijziging ingediend op de eerder afgegeven vergunning. Deze is inmiddels vergund (zie Bijlage 26 BSL_bestektekening blok O1). Het totaal aantal woningen in Blok O is hiermee toegenomen. In totaal komt het aantal woningen daardoor op 202.
35	Bestektekeningen fase 1	Op de plattegronden van de éénsgezinswoningen van fase 1 (bijv. Blok E, K, I, J) is de technische ruimte steeds op de 2e verdieping getekend, waar dan een blokje a.s. is getekend (afleverset waarschijnlijk?). Wij gaan ervan uit dat daar de individuele warmtepomp wordt opgesteld en dat we vanuit de kelder door de BG vloer en dan via een schacht naar de 2e verdieping kunnen om aan te sluiten. Zijn deze aannames correct?	Ja, uw aanname inzake de aansluiting van de individuele warmtepomp is correct. De afkorting a.s. staat voor afleverset maar dient in deze gevallen dus als individuele warmtepomp gelezen te worden.

36	Bestektekening plattegonden fase 3	Op de plattegronden van fase 3 tellen wij 50 woningen (maisonnettes één maal meegerekend), terwijl in tabel 2.1 in de leidraad 54 woningen worden aangegeven. Welk aantal is leidend?	Het aantal woningen voor fase 3 is 50. Het laatste plan, welke ook vergund is, telt 50 woningen in Fase 3. Daarmee is dit aantal een wijziging ten opzichte van de 54 woningen in fase 3 die in tabel 2.1 van de Aanbestedingsleidraad staat genoemd.
37	Bestektekening plattegonden fase 2	Op de plattegronden van fase 2 tellen wij 119 woningen (maisonnettes één maal meegerekend), terwijl in tabel 2.1 in de leidraad 123 woningen worden aangegeven. Welk aantal is leidend?	Het aantal woningen voor fase 2 is 123. Tabel 2.1 van de Aanbestedingsleidraad is daarmee leidend. In het voorlopig ontwerp zijn 119 woningen opgenomen maar mogelijk kan bij verdere uitwerking het aantal nog wijzigen.
38	Leidraad paragraaf 2.9 Taken ontwikkelaar /centrale techniekruimte fase 2	De ontwikkelaar zorgt voor een elektriciteitsaansluiting van voldoende vermogen in de techniekruimtes voor de collectieve warmtepompen. Voor de centrale techniekruimte van de WKO en TEO wordt hier niets over gezegd. wordt hier ook een voeding van voldoend vermogen verzorgt door de ontwikkelaar? Indien niet voorzien stellen wij voor geen separate voeding via een trafo te realiseren, maar de voeding nodig voor de bronpompen, TEO-pomp en distributiepompen, te betrekken van de gebouwtrafo (van het bovengelegen gebouw) met een onderbemetering t.b.v. afrekening.	Conform paragraaf 2.7 onderdeel 2 van de Aanbestedingsleidraad ligt deze verantwoordelijkheid bij de Opdrachtnemer.
39	leidraad figuur 2.4 paragraaf 2.5.5	Wij gaan uit van een kademuur, géén talud, zowel aan de inlaatzijde als aan de lozingszijde t.b.v. TEO. Kunt u dit bevestigen?	Bij fase 2 is waterkering tussen land en Gouwzee een kademuur. De Inlaad van de TEO is nu voorzien na de golfbreker in verband met de vaargeul. Het concept ontwerp is bijgevoegd. Partijen zijn op dit moment in overleg over het ontwerp van de golfbreker van de jachthaven. Daar is nog geen besluit over genomen. De concept schetsontwerp is als Bijlage 27 NP.2023.383.9.1 Concept schetsontwerp Jachthaven Waterland v2 bijgevoegd.
40	leidraad figuur 2.4 paragraaf 2.5.5	Ons uitgangspunt is een TEO-inlaatconstructie direct aan de kade in de nabijheid van de CTR. Inlaat helemaal buiten de jachthaven is onnodig en zeer kostenverhogend. Is dit akkoord?	Uitgangspunt is voor alle partijen gelijk bij inschrijving, zie figuur 2.4 van de Aanbestedingsleidraad en de toelichting die gegeven is in paragraaf 2.6.4. Na gunning staat het de Inschrijver vrij om met het bevoegd gezag en belanghebbende partijen een alternatieve locatie van de TEO-inlaat te bepalen. Conform De definitieve locatie van de TEO is nog niet vastgesteld.
41	Opleverpremie	Klopt het dat als het CvB/Gemeenteraad discretionair bevoegdheid gebruikt om de concessie te beëindigen dat in dat geval een onafhankelijke deskundige wordt aangewezen conform art. 38 lid 8 voor het bepalen van de hoogte van de opleverpremie?	Dat klopt. Zie aanvullend ook het antwoord op vraag 27 tot en met 30.
42	Levering warm tapwater	Wordt er warmte voor bereiding van warm tapwater geleverd aan de afleversets in de appartementen van de appartmentencomplexen (in GJ) of warm tapwater (in m3)?	Het is aan de Inschrijvers om daar een voorstel voor te doen in hun aanbieding.

43	Levering koude in winter	De levering van ruimteverwarming en koeling vindt volgens het schema (blz 15 van de leidraad) plaats via 2 leidingen (aanvoer en retour). Houdt dit in dat de woningen in de winter geen koude krijgen geleverd en in de zomer geen ruimte verwarming?	Wij gaan er vanuit dat u hiermee doelt op het schema in Figuur 2.7 Schetsmatig demarcatieoverzicht bij categorie woningen - collectieve warmtepompen van de Aanbestedingsleidraad. Voor de collectieve warmtepompen geldt dat ruimteverwarming en warmtapwater het hele jaar door geleverd worden. Voor Blok O en fase 3 moet ook koeling in de maanden april tot en met oktober geleverd worden.
44	Leidingnet	Welk type leidingnet is beoogd (2/4/5/6-pijp) naar de woningen?	Het is aan de Inschrijvers om daar een voorstel voor te doen in hun aanbieding.