

Algemene informatie

Aanbesteding: Verduurzaming grote vve's in Utrecht
Aanbestedende Dienst: Gemeente Utrecht
Referentie: 2024-OOR-420

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1 **Onderwerp:** PvE. Algemeen

Vraag:

Er worden verschillende producten gevraagd. Is het ook mogelijk om alleen voorbepaalde producten in te schrijven?

Antwoord:

Dat is helaas niet mogelijk.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr. 2 **Onderwerp:** PvE. Algemeen

Vraag:

Er worden verschillende producten gevraagd. Bij "Product 4: Haalbaarheidsonderzoek Volkshuisvestingsfonds" gaat een van de scenario's ervan uit dat alle woningen label B krijgen. We kunnen hierover niet adviseren binnen de honoraria van deze tender, omdat alle woningen bezocht moeten worden. Een advies vanaf tekening is onvoldoende, omdat de toetsing en afmelding van het label volgens de normen een bezoek van alle woningen vereist. De kans op afwijkingen tussen tekening en werkelijkheid

is groot. Kunnen we ervoor kiezen om niet inschrijven voor product 4 als de label-eis niet vervalt?

Antwoord:

Het is helaas niet mogelijk om u niet in te schrijven voor product 4 omdat het naar onze mening in fase 1, haalbaarheidsonderzoek, niet nodig is om alle woningen te bezichtigen om een redelijk scenario op te stellen waarin naar uw verwachting alle woningen uitkomen op energielabel B kunnen uitkomen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

PvE. Blz 3, eis 11

Vraag:

Er wordt aangegeven dat de helft achteraf (na voltooiing van de opdracht) betaald wordt. Wij kunnen nergens teruglezen wat dit moment precies is. Kunnen wij ervan uitgaan dat dit de oplevering van het haalbaarheidsonderzoek is?

Antwoord:

Zie eis 11 uit het PvE. We betalen de helft (50%) per product en per vve vooraf (bij opdrachtverstrekking), en de andere helft (50%) achteraf (na voltooiing van de opdracht). Voor het haalbaarheidsonderzoek is voltooiing na afronding van de informatieavond voor alle bewoners, en bij activering is voltooiing na het alv-besluit. Wanneer een vve door omstandigheden eerder in het proces afhaakt, vergoeden we alleen de werkzaamheden en de kosten tot op dat moment. Eis 11 is hierop aangepast en verwerkt in bijlage 5 - Programma van eisen v2

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

PvE. Blz 3, eis 11

Vraag:

Er wordt aangegeven dat de helft van de betaling na voltooiing van de opdracht plaatsvindt. We kunnen echter nergens terugvinden wanneer dit precies is. Als dit pas na het besluit van de ALV is, willen we graag een termijn koppelen. VvE's hebben soms maanden nodig om een haalbaarheidsonderzoek te agenderen. Ons werk is al afgerond na de oplevering van het onderzoek. We stellen voor: "Als de VvE niet binnen twee maanden na afronding van het haalbaarheidsonderzoek een besluit neemt, mag de opdrachtnemer alsnog een eindfactuur sturen." Is dit akkoord?

Antwoord:

Nee dat is niet akkoord, zie eis 11 uit het PvE. Wanneer een vve door omstandigheden eerder in het proces afhaakt, vergoeden we alleen de werkzaamheden en de kosten tot op dat moment. Verder is het belangrijk om op te merken dat het doel van de opdracht is om vve's te activeren richting een alv-besluit, en niet om uitsluitend een haalbaarheidsonderzoek op te stellen. Het haalbaarheidsonderzoek in fase 1, is net zoals de activering in fase 2 een middel om tot het alv besluit te komen. Zie ook vraag 3.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

5 PvE. Blz 4, eis 11

Vraag:

Er wordt gesteld "Wanneer een vve door omstandigheden eerder in het proces afhaakt, vergoeden we alleen de werkzaamheden tot op dat moment en bepalen we in overleg welke prijs betaald wordt voor het geleverde product." Wij willen graag meer duidelijkheid over de procedure omdat dit risico's voor ons met zich mee brengt. Is het mogelijk om op basis van reeds gemaakte uren te factureren? En welk uurtarief kunnen wij in dit geval aanhouden?

Antwoord:

Nee het is niet mogelijk mogelijk om op basis van reeds gemaakte uren te factureren. Zie eis 11 en vraag 3 uit de nota.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

PvE. Blz 4, eis 12

Vraag:

Er staat: "Het totaalbedrag van de producten staat vast en is inclusief alle kosten, zoals en voor zover van toepassing, maar niet uitputtend: uitvoering, nazorg, overhead, reis- en andere kosten." Wat betekent de formulering "maar niet uitputtend" in deze context?

Antwoord:

Het deel 'maar niet uitputtend' uit Eis 12 komt te vervallen. De eis is hierop aangepast en verwerkt in bijlage 5 - Programma van eisen v2

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

PvE. Blz 4, eis 15

Vraag:

Er staat: " het technisch of functioneel ontvlechten of ontmantelen van de isolatieaanpak grote vve". Dit is vrij globaal. Wat bedoelt u daarmee precies?

Antwoord:

Eis 15 wordt aangepast: Het kopje '- het technisch of functioneel ontvlechten of ontmantelen van de isolatieaanpak grote vve's' komt te vervallen. De eis is hierop aangepast en verwerkt in bijlage 5 - Programma van eisen v2

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

PvE. Blz 4, eis 17

Vraag:

Er staat: " Een vakbekwaam EP-adviseur is gecertificeerd volgens de Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9500, ofwel via eigen certificering ofwel via een gecertificeerde koepelorganisatie." Is het voldoende als de EP-adviseur als vakbekwaam persoon gecertificeerd is of moeten wij ook als bedrijf BRL-9500 gecertificeerd of bij een koepelorganisatie aangesloten zijn?

Antwoord:

Het is voldoende als de EP adviseur als vakbekwaam persoon is gecertificeerd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

PvE. Blz 4, eis 17

Vraag:

Er staat: "De opsteller van het haalbaarheidsonderzoek, of de partij waarmee u samenwerkt, is een vakbekwaam EPA-W adviseur of een architect." Wij zijn benieuwd naar het idee achter deze eis. De kwalificaties van een EP-W adviseur en van een architect zijn verschillend: zonder aanvullende opleiding heeft een architect niet de specifieke kennis van een EP-W adviseur (NTA-8800, ISSO 82.1) en een EP-W adviseur is geen architect. Nu lijkt het of deze kwalificaties uitwisselbaar zijn. Kunt u daarover nadere uitleg geven?

Antwoord:

Het haalbaarheidsonderzoek mag worden uitgevoerd door een architect (de titel architect is wettelijk beschermd door de Wet op de architectentitel). Een haalbaarheidsonderzoek mag ook worden opgesteld door een EP-W adviseur.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
10

Onderwerp:
PvE. Blz 4, eis 17

Vraag:

Er staat: "Als de opsteller een EPA-W adviseur is, dient ter borging van de kwaliteit het maatwerkadvies onderdeel te zijn van het haalbaarheidsonderzoek." Moet in zo'n geval een energiewerkadvies volgens de eisen van RVO worden opgesteld?

Antwoord:

Nee, het gaat hier over het maatwerkadvies en niet het energiewerkadvies.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
11

Onderwerp:
PvE. Blz 4, eis 17

Vraag:

Er staat: "Als de opsteller van het haalbaarheidsonderzoek een architect is dan is daarmee de inhoudelijke kwaliteit voldoende geborgd." Komt in dit geval de eis "dient ter borging van de kwaliteit van het maatwerkadvies onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek (te zijn)" te vervallen?

Antwoord:

Dat klopt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

PvE. Blz 6, eis 32

Vraag:

Er wordt over "het activatieteam" gesproken. Wat is dat?

Antwoord:

"Dit gaat om: ""een team van studenten die bewoners deur-aan-deur activeren om naar een informatiebijeenkomst of ALV te komen"" zie Leidraad 1.5. "

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

PvE. Blz 6, eis 36

Vraag:

De voorbereidingen kunnen bestaan uit overleggen met de stakeholders, extra woningopnamen of het bijstellen van een bepaald scenario op basisinformatie die is opgedaan tijdens de eerste informatieavond. Zijn dit extra werkzaamheden die apart gefactureerd mogen worden?

Antwoord:

Deze werkzaamheden zijn onderdeel van het product haalbaarheidsonderzoek. Wij gaan er vanuit dat u in uw aanbod er rekening mee houdt dat de ene vve sneller tot een alv besluit komt dan de andere.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

14

Onderwerp:

PvE. Blz 6, eis 38

Vraag:

Als de vve ervoor kiest op het activatieteam in te zetten. Kunnen hiervoor extra kosten gerekend worden?

Antwoord:

Nee er zijn geen kosten voor de opdrachtnemer aan verbonden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

15

Onderwerp:

PvE. Blz 7, eis 41

Vraag:

Er wordt gesproken over "... een scenario waarbij alle woningen minimaal uitkomen op label B." Om een label in de bstaande bouw te bepalen moeten alle betreffende woningen bezocht worden om de basis in kaart te brengen. Dat is ons inziens redelijkerwijs binnen de gestelde budgetten niet mogelijk.

Kan deze eis komen te vervallen?

Antwoord:

Nee, zie antwoord vraag 2.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

PvE. Blz 7, eis 41

Vraag:

Er wordt gesproken over "... een scenario waarbij alle woningen minimaal uitkomen op label B." Om een label in de bstaande bouw te bepalen moeten alle betreffende woningen bezocht worden om de basis in kaart te brengen. Dat is ons inziens redelijkerwijs binnen de gestelde budgetten niet mogelijk. Kunt u een alternatief voor het bepalen van labels voor de woningen aanbieden?

Antwoord:

Nee, zie antwoord vraag 2.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad. Blz 2

Vraag:

Er wordt gesproken over "Voor deze VvE's geldt dat zij extra subsidie uitvoeren indien zij minimaal drie energiebesparende maatregelen uitvoeren of energielabel B behalen." Wat bedoelt u ermee als u zegt dat een VvE een bepaald energielabel moet behalen? Energielabels zijn woninggebonden - moeten alle woningen in het gebouw label B behalen (als er minder dan drie maatregelen uitgevoerd worden)?

Antwoord:

Wat betreft de energiebesparende maatregelen zijn er voor de VHF vve's twee routes (naast dat het achterstallig onderhoud verholpen moet worden): minimaal drie energiebesparende maatregelen of alle woningen behalen na de renovatie energielabel B. In het geval van de laatste optie geldt dat voor alle woningen, dan kan dat doel bereikt worden middels meer of minder dan drie energiebesparende maatregelen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad. Blz 2

Vraag:

Er wordt gesproken over "Voor deze VvE's geldt dat zij extra subsidie uitvoeren indien zij minimaal drie energiebesparende maatregelen uitvoeren of energielabel B behalen." Om een label in de bestaande bouw te bepalen moeten alle betreffende woningen bezocht worden om de basis in kaart te brengen. Dat is ons inziens redelijkerwijs binnen de gestelde budgetten niet mogelijk. Kan de eis energielabel komen te vervallen?

Antwoord:

Nee, zie antwoord vraag 2.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad. Blz 6

Vraag:

Er zijn 4 fases beschreven, maar alleen fase 1 en fase 2 maken deel uit van deze opdracht. Fase 3 en fase 4 vallen buiten deze opdracht. Als we het goed begrijpen, is het niet aan de gemeente Utrecht om over fase 3 en fase 4 te beslissen. Wat is de status van de beschrijving van deze fases in de inschrijvingsleidraad?

Antwoord:

Dat klopt, de vve besluit daarover. De beschrijving van fase 3 en 4 gebruikt u om aan te tonen dat u ook die fases beheerst. Binnen de verduurzaming van vve's is het ongunstig als partijen per fase wisselen. Als gemeente helpen we de vve's bij de opstart in fase 1 en 2. Wij zoeken partijen die de intentie hebben om de vve verder te helpen in fase 3 en 4 en daarvoor ook voldoende deskundigheid bezitten. Hiernaast is ervaring in de begeleiding van fase 3 en 4 van het verduurzamingsproces ook essentieel om fase 1 en 2 op een effectieve manier te organiseren. Of de vve u als partij verder wenst in te huren voor fase 3 en 4 is een keuze van de vve. Zie eis 37 uit het PvE.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad. Blz 6

Vraag:

Bij fase 2 staat: "De opdrachtnemer activeert de VvE richting de start van het verduurzamingsproces totdat de VvE een besluit neemt met een gekwalificeerde meerderheid op een algemene ledenvergadering over het voorkeursscenario voor verduurzaming." Is "totdat de VvE een besluit neemt" letterlijk te lezen? Sommige VvE's nemen nooit een besluit, wat zou betekenen dat we de VvE voor altijd zouden moeten activeren en begeleiden. We stellen voor om een bepaling op te nemen die een termijn omschrijft voor het geval de VvE geen besluit neemt, bijvoorbeeld "begeleiding tot maximaal 2 maanden na de afronding van het haalbaarheidsonderzoek". Is dat akkoord?

Antwoord:

Niet akkoord. Zie ook vraag 3.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad. Blz 7. 1.4

Vraag:

Er wordt over een bouwkundige meting naar het achterstallig onderhoud gesproken. Dit is een ruim begrip. Kunnen wij ervan uitgaan dat dit alle collectieve delen van de VvE betreft (dus ook schilderwerk aan bergingdeuren en tegelwerk in de lifthal)? Graag ontvangen wij een nadere specificatie.

Antwoord:

Dit betreft de conditiemeting volgens het protocol NEN2767. Zie eis 41 uit het PvE.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr. 22 **Onderwerp:**
Inschrijvingsleidraad. Blz 9

Vraag:
Er wordt in het overzichtstabel "Beschrijving, kosten en het aantal producten per opdrachtnemer" over een te innen eigen bijdrage van €500 incl BTW per VvE gesproken. Gaat de gemeente deze bijdragen innen en verrekenen?

Antwoord:
"Per product geldt dat de opdrachtnemer start met de werkzaamheden nadat de vve de eigen bijdrage aan de opdrachtnemer heeft overgemaakt." Zie 1.6 uit de Leidraad.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr. 23 **Onderwerp:**
Inschrijvingsleidraad. Blz 9

Vraag:

Er staat dat wij een document "Projectaanpak activering tot aan voorkeurscenario" moeten aanleveren. Zijn met "tot aan voorkeurscenario" de fases 1 en 2 uit de eerder omschreven aanpak bedoeld?

Antwoord:

Gunningscriteria 1 gaat over fase 1, gunningscriteria 2 over fase 2, gunningscriteria 3 gaat over fase 3 en 4.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad. Blz 12

Vraag:

In te zetten percentage social return van 5%. Gezien het op de arbeidsmarkt lastig is nieuwe mensen aan te trekken die voldoen aan de voorwaarden van sociaal return merken wij dat deze moeilijk te vullen is. Is het mogelijk dat het percentage terug wordt gezet naar 2%?

Antwoord:

Het uitgevraagde percentage van 5 wordt niet verlaagd naar 2. Het Utrechtse social return beleid biedt naast het aanbieden van betaald werk aan werkloos werkzoekenden nog tal van andere mogelijkheden om de social return waarde in te vullen. U kunt hierbij denken bijvoorbeeld het aanbieden van MBO-stageplekken, of uw kennis en expertise delen met een maatschappelijk (wijk)initiatief. Zie voor een compleet overzicht van de bouwblokken de bijlage Handleiding social return, of kijk op www.utrecht.nl/socialreturn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad. Blz 21

Vraag:

Mag er gebruik gemaakt worden van een voor-en achterblad bij het beantwoorden van de gunningscriteria?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Raamovereenkomst. art 7.3

Vraag:

In artikel 7.3 van de Raamovereenkomst is opgenomen;"Indien Opdrachtnemer zijn verbintenissen voortvloeiend uit de Raamovereenkomst niet geheel of niet behoorlijk is nagekomen, heeft Opdrachtgever het recht de betaling op te schorten."

Deze bepaling is vergaand en zien wij liever niet opgenomen. Als wij een onderdeel van de overeenkomst niet zouden nakomen, zullen wij na ingebrekestelling dit zo snel als mogelijk herstellen.

Kan deze bepaling komen te vervallen?

Antwoord:

Nee, maar we willen dit wel beter toelichten: Opdrachtgever zal eerst een ingebrekestelling sturen, waarbij Opdrachtgever Opdrachtnemer een redelijk termijn gunt om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Indien Opdrachtnemer niet binnen de door Opdrachtgever gestelde termijn aan zijn verplichtingen voldoet heeft Opdrachtgever het recht de betaling op te schorten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Raamovereenkomst. art 10.3

Vraag:

In artikel 10.3 is opgenomen; Opdrachtnemer verschaft desgevraagd aan Opdrachtgever en bevoegde instanties toegang tot de in lid 2 genoemde arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles en audits. Hier zijn wij mogelijk gebonden aan wetgeving op het gebied van privacy, hoe ziet de aanbestedende dienst de uitwerking van dit artikel?

Antwoord:

Uit art. 10 van de Raamovereenkomst volgt dat Opdrachtnemer zich in de uitvoering van de Overeenkomst houdt aan de geldende arbeidsrechtelijke wet- en regelgeving en een van toepassing zijnde cao. Opdrachtnemer dient Opdrachtgever toegang te verschaffen indien Opdrachtgever dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 34

Vraag:

Welke voorwaarden worden er gesteld aan een gelijkende naastgelegen VvE met overeenkomstige bouwkundige en energetische staat? Om het haalbaarheidsonderzoek aan te passen maar de basis in stand te houden dienen dit nagenoeg identieke gebouwen. Wie beoordeelt dit?

Antwoord:

De gemeente bepaalt of hier sprake van is. We kijken naar de bouwkundige gelijkendheid, vergelijkbare bouwperiode en overeenkomstige woningtypen en staat van onderhoud.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 31

Vraag:

Er wordt gevraagd een informatiebijeenkomst te organiseren voor het presenteren van de resultaten. Wie nodigt hiervoor alle eigenaren uit en wie draagt zorg voor de organisatie van de huur van een locatie? Wij zien vaak dat de beheerder de uitnodiging faciliteert i.v.m. privacy wetgeving. Ook regelt de beheerder vaak de locatie aangezien zij bekend zijn waar de VvE normaliter de ALV organiseert. Wie draagt de kosten voor de locatie en wie

verzorgd de organisatie, hoe hiermee om te gaan?

Antwoord:

U zorgt voor deze bijeenkomst. Indien haalbaar kunt u de organisatie van de zaal delegeren aan de vve-beheerder/ bestuur/bewoners. De kosten van de zaalhuur zijn voor de vve.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 23

Vraag:

Er wordt beschreven dat het haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd moet worden met daarin de maandelijkse VvE-bijdragen per woningtype. Wordt er ook verwacht dat wij dit doorrekenen op basis van de breukdelen? Er wordt gevraagd om hierin ook de servicekosten opbouw te verwerken etc. Hoe komen wij aan de gegevens? Wordt er een samenwerking met de VvE beheerder gefaciliteerd om aan deze gegevens te komen?

Antwoord:

Een doorrekening op breukdelen is voor het haalbaarheidsonderzoek niet noodzakelijk. Ja u moet hierin ook de servicekostenopbouw verwerken, zie eis 23. Wij gaan er vanuit dat u voldoende ervaring heeft om de servicekosten via de vve/vve-beheerder te achterhalen en op de juiste manier op te nemen in het haalbaarheidsonderzoek. Nee, dat wordt niet gefaciliteert. Wij gaan er vanuit dat u de vve-beheerder betreft bij het proces, zie eis 28.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 22

Vraag:

Bestaat scenario 3 uit het ZEP-pakket?

Antwoord:

Het Warmtefonds biedt 30 jaars leningen voor drie varianten: het Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) en het Zeer Energiezuinig Pakket+ (ZEP+) en Nul op de Meter (NOM). Dit kan dus ook het ZEP-pakket zijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 19

Vraag:

Er wordt beschreven dat er verwacht wordt dat er een correctie plaats vindt op de onderhoudsreservering indien het MJOP niet compleet is. Wordt daarmee verwacht dat wij het MJOP actualiseren voor een goed beeld? Hoe om te gaan met meerwerk voor deze werkzaamheden, moet dit in opdracht van de VvE verstrekt worden?

Antwoord:

Nee actualisatie van het MJOP is geen eis. Een correctie op het MJOP kunt u handmatig doorvoeren in het haalbaarheidsonderzoek. Het MJOP kan ook integraal bijgesteld worden. Dan valt dat onder de afspraken die u maakt met

alle reeds betrokken stakeholders, waaronder de partij die het MJOP heeft opgesteld, in veel gevallen de vve-beheerder. Dit zal de vve dan zelf moeten betalen. Zie eis 28 uit het PvE.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 17

Vraag:

Er wordt beschreven dat wanneer de opsteller een EPA-W adviseur is, ter borging van kwaliteit het maatwerkadvies onderdeel moet zijn van het haalbaarheidsonderzoek. Mag het maatwerkadvies geïntegreerd zijn in de PowerPoint van het haalbaarheidsonderzoek? Of moet dit een apart document zijn?

Antwoord:

Nee dit moet een apart document zijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 1

Vraag:

Moeten wij een open calculatie maken om aan te tonen dat wij voldoen aan het social return percentage van 5%? Hoe wordt dit onderbouwd?

Antwoord:

Nee, u hoeft bij de inschrijving geen onderbouwing te geven. Met het indienen van een inschrijving conformeert u zich aan het percentage. U realiseert en verantwoordt de social return invulling tijdens de looptijd van de (raam-)overeenkomst. De verantwoording van de inspanningen voor social return doet u via een door ons aangewezen monitoringssysteem. Op het moment van schrijven maken wij hiervoor gebruik van de online applicatie WIZZR.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

35

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, hoofdstuk 5.2

Vraag:

Er wordt gevraagd in het plan van aanpak een beschrijving te maken van de aanpak hoe wij tot scherpe offertes in een verdere voorbereiding kunnen komen. Van welk type aanbesteding moet er uitgegaan worden?

Antwoord:

Dat laten we over aan de opdrachtnemer. De opdrachtgever is in dit geval de vve, deze is niet aanbestedingsplichtig.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

36

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, hoofdstuk 5.2

Vraag:

In het plan van aanpak wordt gevraagd het product van het haalbaarheidsonderzoek in de vorm van een begrijpelijke PowerPoint presentatie te voegen. Het plan van aanpak mag maximaal uit 2 pagina's bestaan. Wij nemen aan dat de PowerPoint extra meegezonden kan worden? Er wordt daarnaast gevraagd om de scenario's conform beschrijving in PvE te verwerken in dit onderzoek. Wordt er verwacht dat wij fictieve berekeningen maken o.b.v. deze scenario's om eis 18-22 aan te tonen?

Antwoord:

Ja de powerpoint kan apart meegestuurd worden. Dit kan een fictieve of geanonimiseerde berekening zijn, of een berekening van een vve die u reeds in het verleden heeft ondersteund. Per abuis hebben we niet alle eisen opgenomen die de powerpoint uitgewerkt moeten worden. Dit moet eis 18 tot en met eis 26 zijn. Het gunningscriterium is hierop aangescherpt en de nieuwe leidraad v2 is toegevoegd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, hoofdstuk 5.2

Vraag:

Er wordt gevraagd hoe wij er mee om zouden gaan wanneer de VvE nog

geen goed MJOP heeft van het 0-scenario. Onze visie is om vanuit een goed nulpunt te werken richting verdere verduurzaming. Indien blijkt dat hier een nieuw MJOP voor noodzakelijk is, worden deze werkzaamheden ook vergoed binnen de opdracht? Of moet de VvE hier aparte opdracht voor verstrekken? Hoe hiermee om te gaan?

Antwoord:

Nee deze werkzaamheden worden niet vergoed binnen de opdracht en zijn geen voorwaarden voor het opstellen van het haalbaarheidsonderzoek. Wanneer een nieuw MJOP wenselijk is kan dit in afstemming worden opgesteld. Wel gaan we ervanuit dat u dat in goede harmonie organiseert met alle betrokken stakeholders en dat u die bij het proces betreft. Zie eis 28 uit het PvE.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, hoofdstuk 4.2

Vraag:

Er wordt gevraagd naar referentieopdrachten van minimaal 2 grote VvE's per kerncompetentie. Mogen dit bij beide kerncompetenties ook dezelfde VvE's zijn? En mogen deze referenties ook opgegeven worden als het een lopend project is in een verder stadium dan de gevraagde competenties? Zo niet, waarom niet?

Antwoord:

Ja, dat mogen dezelfde vve's zijn. En ten aanzien van de aanvullende vraag: Ja dat mag, mits u de werkzaamheden van beide kerncompetenties die we uitvragen zijn afgerond.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, hoofdstuk 2.3

Vraag:

Bij de inschrijving dient de opdrachtnemer een drietal documenten 'projectaanpak' in te dienen. Is hier een standaard format voor, of dient de inschrijvende partij dit zelf te realiseren en in te vullen?

Antwoord:

Er is geen standaard format. Inschrijvende partij mag dit vrij invullen maar dient zich wel te houden aan het maximaal aantal pagina's. De uitwerking moet bovendien goed leesbaar zijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, hoofdstuk 1.11

Vraag:

Er wordt beschreven dat de opdrachtnemer de social return realiseert binnen de looptijd van de raamovereenkomst. Wat zijn de consequenties als blijkt dat dit niet gerealiseerd kan worden wegens niet beïnvloedbare factoren extern?

Antwoord:

Social return is een contracteis. Indien het uitgevraagde percentage social return niet binnen de contracttermijn kan worden gerealiseerd kan contractant zich, indien er sprake is van overmacht, beroepen op art. 13 van de Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Utrecht 2018. In alle andere gevallen wordt het niet voldoen aan deze eis gezien als toerekenbare tekortkoming onder art. 12 van de Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Utrecht 2018. De Adviseur social return denkt na gunning graag met u mee over de invullingsmogelijkheden. Wij streven naar een win-win situatie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's**Beantwoord op:** 21 apr. 2025**Ref.nr.**

41

Onderwerp:

Inschrijvingleidraad, hoofdstuk 1.4

Vraag:

Er wordt beschreven dat VvE's binnen activering Volkshuisvestingsfonds meer middelen geboden wordt t.o.v. VvE's binnen de basis activering. Mede omdat deze VvE's meer afstemming nodig hebben. Welke middelen worden er concreet meer geboden? En wat wordt er van de opdrachtnemer verwacht meer te bieden?

Antwoord:

Omdat voor een ingrijpender isolatiepakket meer afstemming nodig is in de vve, bieden we deze vve's meer middelen om de vve te activeren (zie 1.6 en product 5 PvE). Concreet bieden we VHF vve's 2.000 euro meer voor product 5 t.o.v. product 2.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

42

Onderwerp:

1. "Inschrijvingsleidraad v1": Bij 1.3 "voorwaarden haalbaarheidsonderzoek en activering Basis"

Vraag:

Wanneer meerdere bouwkundig gelijkende naastgelegen grote vve's met een overeenkomstige bouwkundige en energetische staat zich aanmelden voor de isolatieaanpak, kan een opgesteld haalbaarheidsonderzoek voor één vve (eventueel met specifieke aanpassing) door de andere vve's (zie product 1 en 2 uit het PvE) worden aangepast.

Betekent dit dan een geringere vergoeding? Wat als dit door een andere partij uit de pool is opgesteld?

Antwoord:

Ja dit betekent een geringere vergoeding. Dit gaat om bouwkundig gelijkende naastgelegen vve's uit dezelfde bouwperiode met vergelijkbare woningtypen en staat van onderhoud.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Algemeen qua planning van nieuwe aanmeldingen

Vraag:

We hopen natuurlijk op een goede respons van de VvE's zodat er van enige continuïteit sprake kan zijn bij de geselecteerde deelnemers. Er is sprake van een afnamegarantie van ten minste 4 grote VvE's per deelnemende partij binnen de beoogde looptijd.

Wordt er rekening gehouden met een (maximale) responstijd van de deelnemers bij een nieuwe aanmelding? Hoe?
Dit in verband met de logische planning van werkzaamheden en inzet van experts, capaciteit is voldoende aanwezig.

Antwoord:

We weten niet precies wanneer de vve's zich aanmelden, dat hebben wij niet in de hand. We verwachten dat een vve binnen 4 weken na aanmelding een eerste gesprek heeft.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

44

Onderwerp:

MJOP-afwezigheid (PvE Eis 19)

Vraag:

Hoe wordt omgegaan met scenario 0 indien de VvE geen MJOP heeft of het MJOP kwalitatief onvoldoende is? Moet de VvE dan los van de aanbesteding een MJOP laten opstellen?

Antwoord:

Wanneer een nieuw MJOP wenselijk is kan dit in afstemming worden opgesteld. Wel gaan we ervanuit dat u dat in goede harmonie organiseert met alle betrokken stakeholders en dat u die bij het proces betreft. Zie eis 28 uit het PvE. De vergoeding van een nieuwe MJOP valt buiten de scope van dit project en is geen voorwaarde voor het opstellen van het haalbaarheidsonderzoek.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

45

Onderwerp:

Vergoeding bij tussentijdse stop

Vraag:

Hoe wordt bepaald welk bedrag betaald wordt als een VvE halverwege het proces stopt? Zijn daar richtlijnen of een verdeelsleutel voor?

Antwoord:

Zie vraag 3.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Beoordeling PowerPoint (Gunningscriterium 1)

Vraag:

Wordt er (naast de inhoud van de scenario's) ook gekeken naar vormgeving, taalniveau of gebruik van visuele middelen bij de fictieve PowerPoint-presentatie?

Antwoord:

Vormgeving, taalgebruik en visuele middelen worden niet afzonderlijk beoordeeld, maar kunnen wel bijdragen aan de begrijpelijkheid van de presentatie en daarmee aan de beoordeling op helderheid, samenhang en overtuigingskracht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Startmomenten VvE's

Vraag:

Is er al bekend of de toewijzing van VvE's in één keer plaatsvindt, of in fases?

Antwoord:

We kunnen niet vooraf voorspellen wanneer de vve's zich aanmelden. Bij succes ontstaat er een wachtlijst en dan werken we de wachtlijst af. De bouwkundige gelijkende vve's proberen we zoveel als mogelijk aan dezelfde opdrachtnemer toe te wijzen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad - 1. De opdracht

Vraag:

Als een VvE uit een van deze vier wijken zich rechtstreeks meldt zonder tussenkomst van het VvE-loket, kan de VvE dan direct door de betreffende

partij geholpen worden?

Antwoord:

Nee dat is niet mogelijk.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad - 1. De opdracht

Vraag:

Kunnen partijen naast de promotieactiviteiten vanuit het VvE-loket ook eigen promotieactiviteiten in de Gemeente Utrecht organiseren?

Antwoord:

Nee dat is niet mogelijk.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

50

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad - 1. De opdracht

Vraag:

Hoe zorgt de Gemeente voor een evenredige verdeling van de aanvragen tussen de 4 partijen, ook qua grootte van de VvE's en complexiteit van de opdrachten?

Antwoord:

Wij maken een evenredige verdeling. We houden daarbij rekening met grootte van de vve's.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

51

Onderwerp:

Woningtypes

Vraag:

Er wordt gerefereerd aan woningtypes. Meestal wordt op basis van de plattegrond door de architect een woningtype vastgesteld. Deze kunnen in het kader van de verduurzaming totaal anders zijn, type A met een dak en kopgevel is anders dan Type A tussenwoning op tussenverdieping. Wordt van tevoren goed vastgelegd wat een type is?

Antwoord:

Wij bedoelen de woningtypen opbasis van energetische kwaliteit. Hoek /midden (bg, tussen, dak).

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Scenario's PV-panelen

Vraag:

PV-panelen toevoegen aan de scenario's is een slechte keuze, zeker na afschaffing salderingsregeling. Het voordeel is weg en het is schijnverduurzaming van de woning. Ze hebben zeer positief effect op het label, maar de bewoner merkt dat niet (de woning kan nog steeds energetisch lek zijn). Deze maatregel moet buiten scenario's gehouden worden in onze optiek. Als losse maatregelen effect laten zien is dit prima. Zijn jullie het eens om op basis van deze argumentatie de PV-panelen buiten de scenario's te laten?

Antwoord:

Wij begrijpen uw gedachten. Wij kunnen u hier nog niet over informeren, dit is onderdeel van de discussie over de vaststelling van de subsidie. Zie 1.4 in de Leidraad: "Aangezien de voorwaarden van de Volkshuisvestingsfondssubsidie nog vastgesteld moeten worden kan het zijn dat de voorwaarden van de Volkshuisvestingsfondssubsidie verschillen met de hierboven beschreven voorwaarden. De voorwaarden van de Volkshuisvestingsfondssubsidie die door het college wordt vastgesteld zijn dan leidend."

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Scenario's

Vraag:

Er wordt gesproken over 3 scenario's, elk scenario is een uitbreiding van het

vorige. Dit kan betekenen dat scenario 3 een volledig (onbetaalbaar) scenario wordt. Is het dan altijd nodig, ook al weten we van tevoren dat scenario 2 al extreem is?

Antwoord:

Ja dat is nodig zodat wanneer dit scenario onbetaalbaar is voor de vve, dat ook inzichtelijk wordt gemaakt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

54

Onderwerp:

Herinspectie MJOP/Opstellen nieuwe MJOP

Vraag:

Is er een eis voor de software die hiervoor gebruikt dient te worden? Komt dit uit het eigen kostenbestand of wordt deze aangeleverd? En maken installaties hier deel van uit?

Antwoord:

Het opstellen van een nieuw MJOP is geen onderdeel van deze opdracht. Zie eis 19 uit het PvE.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
55

Onderwerp:
Kerncompetentie 1 en 2

Vraag:
Mag een corporatie die tevens beheerder en bestuur is van VvE's als referentie ingediend worden? Deze vraag geldt voor beide Kerncompetenties.

Antwoord:
Dit is toegestaan.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
56

Onderwerp:
Aannemersselectie

Vraag:
Worden aannemers van tevoren geselecteerd (preferred suppliers?)

Antwoord:
Dit gaat over fase 3 en 4 van het proces. De gemeente levert geen aannemers aan, dat is aan de vve.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
57

Onderwerp:
Uitwerking maatregelen

Vraag:
De Opdrachtnemer dient de uitvoering van de maatregelen uit te werken.
Hebben we het hier over een werkschrijving?

Antwoord:
Wij begrijpen uw vraag niet en kunnen uw vraag helaas niet beantwoorden.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
58

Onderwerp:
PvE eis 31

Vraag:
Hoe groot moet het aandeel aanwezige vve leden zijn om het representatief te noemen?

Antwoord:
Het streven is om het quorum te halen. We maken van te voren een inschatting of er voldoende bewoners gaan komen. Als binnen de vve de verwachting is dat weinig bewoners actief participeren kan een team van studenten worden ingezet die bewoners deur-aan-deur activeren om naar een informatiebijeenkomst of ALV te komen. Zie 1.5 uit de Leidraad en eis 32 over het activatieteam uit het PvE.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

59

Onderwerp:

PvE eis 11

Vraag:

De eis houdt in dat 50% van de kosten vooraf in rekening worden gebracht en 50% bij afronding van een opdracht. Gezien de lange doorlooptijd heeft de voorkeur om, na besteding van de eerste 50%, per maand of anderszijds tussentijds, te factureren op basis van de voortgang. Is dit ook mogelijk?

Antwoord:

Dit is niet akkoord, zie vraag 3.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

60

Onderwerp:

Raamovereenkomst artikel 2.8

Vraag:

In de raamovereenkomst is vermeld "Opdrachtgever is gerechtigd opdrachten bij Opdrachtnemer te plaatsen. Opdrachtgever is daartoe niet verplicht.

Hoe verhoudt dit tot het genoemde "minimale afnamegarantie van vier grote vve's per inschrijver" zoals vermeld in de leidraad?

Antwoord:

Opdrachtgever is gerechtigd opdrachten bij Opdrachtnemer te plaatsen.
Opdrachtgever is daartoe niet verplicht. Opdrachtgever neemt de minimale afname garantie hierbij in acht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

61

Onderwerp:

Bijeenkomsten

Vraag:

Over de tweejaarlijkse bijeenkomsten: zijn deze altijd fysiek of bestaat de mogelijkheid dat deze (deels) digitaal plaatsvinden?

Antwoord:

Fysiek. Digitaal deelnemen is niet mogelijk. We plannen de data in overleg.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

62

Onderwerp:

Social Return

Vraag:

De leidraad noemt een percentage van 5% voor social return. Is er een minimumbedrag per VvE-opdracht of wordt het totaalbedrag op kwartaalbasis bepaald en opgeteld voor alle VvE's samen?

Antwoord:

Het percentage social return wordt niet over de individuele vve opdrachten berekend maar over de gehele gefactureerde waarde en duur van de overeenkomst. Dit is inclusief optionele verlengingen en overwaarde. Opdrachtnemer vult dit in en verantwoordt de inspanningen tijdens de looptijd van de overeenkomst.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

63

Onderwerp:

Looptijd

Vraag:

In de leidraad staat dat de meeste aanmeldingen tussen juli 2025 en juli 2027 worden verwacht. Is er een uiterste datum waarop alle producten moeten zijn afgerond, los van de looptijd van de raamovereenkomst?

Antwoord:

"De raamovereenkomst heeft een looptijd van 2 jaar, met een mogelijke verlenging van nog eens 2 jaar. Binnen deze looptijd kunnen vve's worden toegewezen, mits er nog ruimte is bij de opdrachtnemer. Er geldt geen vaste einddatum waarop alle producten afgerond moeten zijn.

Het streven is om alle producten binnen vier jaar (de maximale looptijd van de raamovereenkomst) te laten starten en af te ronden. Vve's worden toegewezen via een nadere overeenkomst binnen de looptijd van de raamovereenkomst. Deze nadere overeenkomsten blijven geldig tot afronding van de opdracht, tenzij daarin een specifieke termijn is opgenomen."

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

64

Onderwerp:

Eisen PvA

Vraag:

Er wordt een max. aantal pagina's gegeven per gunning, is dit inclusief eventuele afbeeldingen?

Antwoord:

Ja

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

65

Onderwerp:

Bij 1.3 en 1.6 uit de inschrijvingsleidraad:

Vraag:

Er wordt gesteld dat VvE-gebouwen uit dezelfde buurt met vergelijkbare bouwkundige en energetische eigenschappen met een specifieke aanpassing het haalbaarheidsonderzoek van een andere VvE kunnen gebruiken. Dit leidt ook tot een 50% tarief van product 2 ten opzichte van product 1. Uit ervaring weten we dat verschillende VvE's met een zelfde gebouw toch zeer verschillende haalbaarheidsonderzoeken krijgen. Dit komt omdat de VvE's sterk verschillen financieel: in de VvE-bijdrage, dotatie en

reservefonds, qua onderhoud: achterstallig onderhoud, goed/slecht MJOP en reeds uitgevoerd groot onderhoud en eigenaarsverhouding: corporatie /particuliere verhuur/eigenaar-bewoners. Deze variabelen maken dat een haalbaarheidsonderzoek van een zelfde gebouw slechts op 10% qua werk dubbel is (namelijk de berekening van de warmteverliesoppervlakten en oppervlakten voor de investeringsraming).

Gaat de gemeente mee in de bijstelling van het tarief van opdracht 2 naar 90% van opdracht 1?
(90% x 8.264 = 7.438)

Antwoord:

De prijs per product is vast. Dit gaat om bouwkundig gelijkende naastgelegen vve's uit dezelfde bouwperiode met vergelijkbare woningtypen en staat van onderhoud. Als de verschillen te groot zijn moet er een nieuw haalbaarheidsonderzoek worden opgesteld.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

66

Onderwerp:

Bij Eis 37 uit het PvE:

Vraag:

Er wordt geëist dat de opdrachtnemer aanwezig is bij de ALV over de besluitvorming van een voorkeursscenario incl. de offerte van de opdrachtnemer voor procesbegeleiding van het vervolg traject. Wij zijn bij voorkeur niet op de ALV aanwezig waar er over 'onze' offerte gestemd moet worden zodat de VvE-leden dat in alle vrijheid kunnen doen. We zijn wel aanwezig bij een eventuele extra informatieavond over het vervolgtraject of een informatiemoment voorafgaand aan de ALV. Dit vinden we transparanter. Is het akkoord om van deze eis, in overleg met de VvE, af te wijken?

Antwoord:

Akkoord. Eis 37 wordt als volgt aangepast: U zorgt voor offertes voor de procesbegeleiding tot aan het investeringsbesluit (de vve kan dit desgewenst

bij u opvragen, maar kan u ook verzoeken om een andere partij te betrekken voor het vervolgtraject). Deze offertes worden tegelijk met het voorstel voor het voorkeursscenario gepresenteerd op de ALV. U bent, in overleg met de vve, bij deze ALV aanwezig. Voor de vervolgondersteuning maakt u gebruik van SVVE-subsidie voor "verduurzamingsonderzoek en advies".

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

67

Onderwerp:

Bij Eis 33 uit het Programma van Eisen:

Vraag:

Er wordt gevraagd om bij de eerste 2 VvE's voorafgaand aan de informatieavond de concept-presentatie met de gemeente te bespreken. A) Wat is het doel hiervan? B) Kan de gemeente niet aansluiten bij de tussenpresentatie aan de kartrekkers van de VvE?

Antwoord:

Binnen de gemeente Utrecht is veel ervaring op het gebied van procesbegeleiding van vve's. We zouden graag bij de eerste twee presentaties input kunnen leveren op de presentaties. Als dat (op hoofdlijnen) dezelfde presentatie is als de tussenpresentatie voor de kartrekkers vinden we het prima om bij die presentatie te zijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

68

Onderwerp:

Bij Eis 11 uit het Programma van Eisen:

Vraag:

De gemiddelde doorlooptijd van een haalbaarheidsonderzoek is ongeveer 6,5 maanden. Ons personeel wordt per maand betaald. Kunnen we een voorschot afspreken, bijvoorbeeld 25% bij opdracht en 50% bij afronding tussenpresentatie en de laatste 25% bij afronding na de oplevering tijdens de infoavond/ALV?

Antwoord:

Niet akkoord. We houden vast aan de betaalmomenten, zie vraag 3.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

69

Onderwerp:

Bij 5.2.1. uit de inschrijvingsleidraad:

Vraag:

Er wordt gevraagd om een fictieve presentatie. Waarom fictief? Mag geanonimiseerd ook?

Antwoord:

Zie eis 36, aanvullend hierop mag de powerpointpresentatie ook geanonimiseerd worden. Het gunningscriterium is hierop aangepast; zie document Inschrijvingsleidraad v2.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

70

Onderwerp:

Bij 1.3 uit de inschrijvingsleidraad:

Vraag:

Is de extra subsidie per isolatiemaatregel vanuit de gemeente per VvE of per appartement?

Antwoord:

Mits de vve aan de voorwaarden voldoet gaat dit om 750 euro per isolatiemaatregelen per woning, max 1.500 euro per woning.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

71

Onderwerp:

Bij 1.7 uit de inschrijvingsleidraad:

Vraag:

Er wordt gesteld dat wanneer het maximum bedrag van de raamovereenkomst is bereikt de opdracht eindigt en er géén aanvullende afnames meer kunnen plaatsvinden.

Bij 1.9 wordt echter gesteld dat de gemeente extra VHF-haikbaarheidsonderzoeken kan toewijzen (bovenop de 4 uit de raamovereenkomst). Geldt dit ook als het maximumbedrag van de raamovereenkomst is bereikt? Of komen deze haikbaarheidsonderzoeken in

plaats van andere producten van de raamovereenkomst?

Antwoord:

Dit is een aanvulling op het maximumberag.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

72

Onderwerp:

Bij 1.4 uit de inschrijvingsleidraad:

Vraag:

Er wordt voor een VHF-haalbaarheidsonderzoek gesteld dat er (extra ten opzichte van basis) een conditiemeting wordt uitgevraagd (Eis 41 uit het PVE volgens NEN2767)

Als de VvE beschikt over een recente conditiemeting volgens NEN 2767 (niet ouder dan 2 jaar) mag die dan gebruikt worden?

Antwoord:

Ja die kan gebruikt worden. Let wel op! De conditiemeting moet zijn opgesteld door een inspecteur die het SCEV-examen succesvol heeft afgelegd. Zie voor nadere informatie: <https://scev.nl/diverse-examens/nen2767-inspecteur/>

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

73

Onderwerp:

Bij 4.2.1 uit de inschrijvingsleidraad:

Vraag:

Er wordt eerst vermeld dat er één referentieopdracht per kerncompetentie nodig is én dat er één referentieopdracht gebruikt mag worden om beide kerncompetenties aan te tonen.

Binnen het zelfde onderdeel (4.2.1) wordt vervolgens gesteld dat er minimaal 2 referentieopdrachten per kerncompetentie overlegd moeten worden.

Welke van bovenstaande eisen uit de leidraad is van toepassing?

Antwoord:

U kunt één referentieopdracht gebruiken om te voldoen aan meerdere kerncompetenties.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

74

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad par. 1.6, pag. 9 en 10

Vraag:

Totaalprijs product 5 'activering Volkshuisvestingsfonds' € 3.500 exclusief btw en € 4.000 inclusief btw. Volgens optelling Vergoeding gemeente en Eigen bijdrage VvE is dit € 3.305 exclusief btw en € 4.000 inclusief btw.

Wat is de juiste vergoeding?

Antwoord:

Dat moet inderdaad €3.305 exclusief btw zijn. We hebben dit aangepast in het document Inschrijvingsleidraad v2.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

75

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad par. 1.6, pag. 8

Vraag:

Is de prijs per product vast voor de duur van de overeenkomst, of wordt deze jaarlijks geïndexeerd?

Antwoord:

De prijs is vast voor de duur van de overeenkomst. En wordt niet geïndexeerd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

76

Onderwerp:

2. Concept raamovereenkomst, paragraaf 1.4, pagina 3 en paragraaf 13.2, pagina 6

Vraag:

De van toepassing verklaarde algemene inkoopvoorwaarden gemeente Utrecht 2018 maximaliseert de te vergoeden schade bij aansprakelijkheid op € 2.500.000 (art. 14.1). Wij zijn voor aansprakelijkheid verzekerd volgens de DNR2011 tot de hoogte van het honorarium en voor gevolgschade tot een

maximaal bedrag van € 1.000.000. Kan deze bepaling naar € 1.000.000 uitgezonderd worden?

Antwoord:

Niet akkoord, op deze overeenkomst zijn ook de Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Utrecht 2018 van toepassing.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

77

Onderwerp:

Programma van Eisen

Vraag:

Kunnen wij er vanuit gaan dat er voor aanvang van het haalbaarheidsonderzoek informatie beschikbaar is zoals tekeningen, installatiegegevens en schema's of conditiescores. Zonder deze informatie wordt het moeilijk om binnen het gegeven honorarium een degelijk en gedetailleerd advies op te zetten

Antwoord:

Het MJOP en bouwtekeningen moet de vve aanleveren. Als dit er niet is kunnen wij in de gemeentelijke archieven zoeken. In de intake zorgen wij dat dit wordt verzameld. Conditiescores kunnen wij niet garanderen aangezien niet iedere vve dat gebruikt als onderlegger voor het MJOP.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
78

Onderwerp:
Programma van Eisen, eis 12

Vraag:

Zijn of komen er voorafgaand aan de haalbaarheidsonderzoeken onderzoeken beschikbaar over asbest, wet natuurbescherming of constructieve veiligheid? Noodzakelijk vervolgonderzoek kan nadrukkelijk geen onderdeel zijn van alle overige kosten

Antwoord:

Er zijn of komen vanuit de gemeente geen onderzoeken voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek. We doen op dit moment een proef met natuurvriendelijk isoleren. We doen ons best om de capaciteit hiervoor uit te bereiden. De kosten hiervoor zijn voor de vve. Lees hier meer daarover: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/energie/energie-besparen/natuurvriendelijk-isoleren-voor-vves>. Onderzoeken voor asbest en constructieve veiligheid zijn niet inbegrepen inderdaad. Dit is iets voor fase 3.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
79

Onderwerp:
Bijlage 04 Concept Raamovereenkomst, 3.4, pagina 4

Vraag:

"3.4 Verlenging van de Raamovereenkomst geschiedt schriftelijk door Opdrachtgever uiterlijk één (1) maand vóór afloop van de betreffende einddatum. "

Kan de termijn van 1 maand worden aangepast naar een termijn van 3

maanden? Op deze manier kan opdrachtnemer hier in zijn capaciteit rekening mee houden.

Antwoord:

We begrijpen uw voorstel. Wij passen dit aan naar twee maanden omdat u dan ook de uitslag van de evaluatie te horen krijgt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

80

Onderwerp:

Programma van Eisen, eis 41, pagina 7

Vraag:

Er is niemand officieel NEN2767 gecertificeerd. Een dergelijk certificaat bestaat ook niet, hooguit een certificaat van deelneming aan een cursus of training, dan wel van een goed afgelegd examen. Wanneer gegadigde als architect en/of bouwkundige aantoonbaar ervaring heeft met het opstellen van MJOP's volgens de NEN2767 methodiek en met de geëigende software (O-prognose), is dat dan voor Opdrachtgever voldoende?

Antwoord:

Wij bedoelen daarmee een goed afgelegd examen. Zie antwoord bij vraag 72.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

81

Onderwerp:

Programma van Eisen, eis 37, pagina 6

Vraag:

"U zorgt voor offertes voor de procesbegeleiding tot aan het investeringsbesluit"

Behalve voor procesbegeleiding maakt de VvE in een volgende fase ook kosten voor technisch onderzoek, eventueel ontwerp en leges, etc. Het is effectiever om per scenario het benodigde financiële mandaat aan te geven, waarmee het bestuur het betreffende scenario kan (laten) uitwerken. Offerteverzoeken kunnen dan in de bezwaartermijn van de besluitvorming worden aangevraagd, met als voordeel dat het uit te werken scenario bekend is. Is Opdrachtgever bereid deze zienswijze te volgen?

Antwoord:

We snappen uw vraag niet precies. We hopen dat deze toelichting helpt: Per scenario verschillen de totale proceskosten en kosten voor procesbegeleiding. Het haalbaarheidsonderzoek geeft per scenario aan wat de raming van de totale kosten is. Wanneer de vve besluit over een voorkeursscenario zal er ook een mandaat moeten komen voor alle benodigde proceskosten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

82

Onderwerp:

Programma van Eisen, eis 31, pagina 6

Vraag:

Zou de VvE deze informatieavond niet beter zelf organiseren? Zij kent geschikte locaties in de directe omgeving en beschikt ook over de contactgegevens van de leden. Opdrachtnemer neemt uiteraard het

inhoudelijke deel van de avond voor zijn rekening.

Antwoord:

U werkt samen met de vve en kunt de locatie uitvragen en/of in goed overleg deze taak delegeren aan het bestuur/ de beheerder.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

83

Onderwerp:

Programma van Eisen, eis 23, pagina 5

Vraag:

"U presenteert in het haalbaarheidsonderzoek de maandelijkse vve-bijdragen per woningtype en scenario's"

Ervaring leert dat besluitvorming over verduurzaming bemoeilijkt wordt, wanneer er te snel op individueel niveau of op woningtype wordt gerekend. Zeker in het begin is het van belang zoveel mogelijk het collectieve belang aan te spreken. Bovendien, vaak zijn er geen of onvoldoende gegevens beschikbaar over het energieverbruik per woningtype. Is Opdrachtgever bereid om bij de financiële doorrekening op woonlasten het gemiddelde per woning aan te houden? Verderop in het proces zijn individuele projecties altijd nog mogelijk.

Antwoord:

Ja daar zijn wij toe bereid.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

84

Onderwerp:

Programma van Eisen, pagina 5

Vraag:

"Afhankelijk van de haalbaarheid en wensen van de bewoners wordt ieder scenario aangevuld met de mogelijkheid van het plaatsen van zonnepanelen."

Wij nemen aan dat het plaatsen van zonnepanelen hier dient ter compensatie van het collectieve elektraverbruik. Kan Opdrachtgever dit bevestigen?

Antwoord:

Dit kan in sommige situaties ook gaan om individueel verbruik. De wensen van de vve in het voorgesprek spelen mee in de afweging. We rekenen erop dat u op basis van de casus de bewoners mee kan nemen in uw afweging zodat de meest gunstige zonnepanelen variant wordt opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.

85

Onderwerp:

Programma van Eisen, eis 18, pagina 4

Vraag:

"In het haalbaarheidsonderzoek wordt ook aandacht besteed aan het opheffen van koudebruggen"

Koudebrug berekeningen kunnen pas in de uitwerking van een scenario worden gemaakt obv bouwkundige details. De berekeningen zijn bovendien

relatief kostbaar. In de haalbaarheidsfase kunnen koudebruggen wel geïdentificeerd worden, maar eventuele maatregelen kunnen pas later worden bepaald. Kan Opdrachtgever bevestigen dat identificatie van koudebruggen in de haalbaarheidsfase voldoende is?

Antwoord:

Identificatie is voldoende. En het bieden van inzicht in wat de vve daar in het vervolg aan zou kunnen doen. Of de koudebruggen worden verholpen hangt af van de ernst, verwachte kosten, etc. We gaan er vanuit dat u de bewoners meeneemt in de voor de betreffende situatie meest optimale oplossing.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

86

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 15, pagina 4

Vraag:

Wij nemen aan dat Opdrachtnemer geen bronbestanden met bedrijfsgevoelige informatie hoeft over te dragen. Kan Opdrachtgever dit bevestigen?

Antwoord:

Dat klopt, wij kunnen dit bevestigen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
87

Onderwerp:
Programma van Eisen, Eis 11, pagina 3

Vraag:

"We betalen de helft (50%) per product en per vve vooraf (bij opdrachtverstrekking), en de andere helft (50%) achteraf (na voltooiing van de opdracht)."

Het kan voorkomen dat er een behoorlijke tijd zit tussen de bespreking van het concept rapport met het bestuur/initiatiefgroep en de informatieavond en de ALV, zeker als de VvE het onderzoek in een reguliere ALV wil behandelen. Dat leidt tot een lange periode van voorfinanciering. Immers, het werk is na de rapport bespreking al grotendeels gedaan. Is de Opdrachtgever bereid om een ander termijnschema te hanteren, bijvoorbeeld 50% bij opdracht, 30% na rapport bespreking en 20% na de ALV?

Antwoord:

Dit is niet akkoord. Zie vraag 3.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
88

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad, 1.8 Looptijd van de raamovereenkomst, pagina 10

Vraag:

"Deze raamovereenkomst heeft een initiële looptijd van twee (2) jaar. Daarna bestaat de mogelijkheid voor de Opdrachtgever om eenzijdig onder gelijkblijvende voorwaarden de Raamovereenkomst eenmaal voor de duur van twee (2) jaar te verlengen."

Opdrachtnemer heeft te maken met stijgende bedrijfskosten -denk aan salaris, huisvesting, inkoop etc. Is Opdrachtgever bereid om bij een verlenging van de initiële looptijd van 2 jaar de vergoedingen te indexeren?

Antwoord:

Niet akkoord. Zie vraag 75.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

89

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, 1.6 Scope van de opdracht, pagina 9

Vraag:

"Product 2: Aanpassing haalbaarheidsonderzoek aan bouwkundig gelijkende vve Basis"

Bouwkundig gelijkend wil nog niet zeggen gelijkend in financieel opzicht, staat van onderhoud, eerder uitgevoerde (isolatie)maatregelen, splitsingsakte, etc. Dergelijke verschillen kunnen een grote invloed hebben op de op te stellen scenario's. Kan Opdrachtgever de term 'bouwkundig gelijkend' specifiek maken?

Antwoord:

Dit gaat om bouwkundig gelijkende naast gelegen vve's uit dezelfde bouwperiode met vergelijkbare woningtypen en staat van onderhoud.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
90

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, 1.5 Aanvullende diensten/instrumenten voor de grote vve's (valt buiten scope aanbesteding), pagina 8

Vraag:

"Voor eigenaar-bewoners in een vve die moeite hebben om de verduurzaming te financieren"

Bedoelt Opdrachtgever hier betalen ipv financieren? Eigenaar-bewoners financieren immers niet, dat doet de VvE.

Antwoord:

Wat we bedoelen is dat eigenaar-bewoners hun aandeel in de vve moeten kunnen betalen: de vve-bijdrage verhogen of de eenmalige inleg.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
91

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, 1.4 Voorwaarden haalbaarheidsonderzoek en activering Volkshuisvestingsfonds vve's Overvecht, pagina 7

Vraag:

"Vve's die aan de Volkshuisvestingsfonds voorwaarden voldoen kunnen tot 50% van de investeringskosten vergoed krijgen tot een maximum van € 14.500,- per particuliere eigenaar."

Geldt de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds ook voor particuliere verhuurders met één appartement?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025

Ref.nr.

92

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad, 1.3 Voorwaarden haalbaarheidsonderzoek en activering Basis, pagina 7

Vraag:

"Bij vve's tot 25 woningen moet minimaal één bewoner een cursus van twee avonden over het verduurzamingsproces volgen. Bij vve's vanaf 25 woningen moeten minimaal twee bewoners deelnemen."

Moet de cursus over het verduurzamingsproces door de VvE/bewoners worden gevolgd, voordat zij een haalbaarheidsonderzoek kunnen aanvragen of kan het volgen van de cursus ook parallel lopen aan de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek?

Antwoord:

We proberen een planning te maken waarbij om de 2/3 maanden een cursus start. Dit kan dan ook parallel lopen inderdaad.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
93

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad, 1.2 Projectfasen en financiering, pagina 5

Vraag:

"De gemeente voert een kort intakegesprek en verwijst de vve's door aan de opdrachtnemers."

Voor een gedegen haalbaarheidsonderzoek naar de verduurzaming van een VvE, moet de opdrachtnemer de beschikking hebben over uitgebreide documentatie. Denk aan: splitsingsakte, huishoudelijk reglement, (bouw) tekeningen, MJOB, jaarcijfers, exploitatie begroting, verbruiksgegevens, eventuele reeds uitgevoerde (bouwkundige) onderzoeken, etc. Worden deze documenten door Opdrachtgever meegestuurd naar Opdrachtnemer?

Antwoord:

De vve's moeten de stukken aan u aanleveren. We gaan er vanuit dat zij in ieder geval het MJOP en de bouwtekeningen kunnen aanleveren. Daarnaast heeft u andere data nodig zoals individuele gebruiksgegevens. Hoe u dat en andere relevante data verzamelt stemt u af met de vve. Nadat de opdrachtnemers zijn geselecteerd kunnen we ook nog samen de precieze intake en overdracht van de vve's met elkaar afstemmen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op: 21 apr. 2025

Ref.nr.
94

Onderwerp:
Programma van Eisen - Eis 28

Vraag:

In Programma van Eisen wordt bij eis 28 gesproken over een stakeholder analyse. Levert gemeente Utrecht de input voor de stakeholdersanalyse of moet opdrachtnemer dit zelf ophalen bij de VVE? Kunt u meer toelichting hoe dit eerste contact met de VVE verloopt en hoe het aanspreekpunt wordt

gevonden?

Antwoord:

U voert dit uit in uw contact met de vve. Wij zullen u informeren over alle informatie die wij reeds in ons intakeproces hebben verzamelt. Nadat de opdrachtnemers zijn geselecteerd kunnen we ook nog samen de precieze intake en overdracht van de vve's met elkaar afstemmen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Verduurzaming grote vve's

Beantwoord op:

21 apr. 2025