

# Programma van Eisen

Verduurzaming grote vve's in Utrecht Overvecht, Noordwest, Zuid en Zuidwest.

21 maart 2025 22 mei 2025

Kenmerk 2024-OOR-420

Versie 1.0 3.0 (versie na 1<sup>e</sup> nota van inlichtingen)

Definitief



# Inhoud

<b>Programma van eisen</b>	<b>3</b>
1. Social return	3
2. Facturatie	3
3. Eisen voor overdracht bij eindiging overeenkomst	4
4. Product: Haalbaarheidsonderzoek Basis	4
5. Product 2: Aanpassing haalbaarheidsonderzoek Basis aan bouwkundig gelijkende vve	6
6. Product 3: Activering Basis	6
7. Product 4: Haalbaarheidsonderzoek Volkshuisvestingsfonds	7
8. Product 5: Activering Volkshuisvestingsfonds	7
9. Product 6: Community of Practice	7
10. Overige eisen	7

# Programma van eisen

In dit document zijn de eisen opgenomen die aan de gevraagde opdracht worden gesteld. Door het indienen van uw inschrijving voor deze opdracht verklaart u onvoorwaardelijk akkoord te gaan met ALLE eisen aan de opdracht.

## 1. Social return

- Eis 1. U conformeert zich aan alle verplichtingen die voortvloeien uit het document 'Handleiding Social Return'. Voor deze (raam-)overeenkomst geldt een in te zetten percentage social return van 5%.
- Eis 2. De Gemeente stelt de in te zetten waarde social return per kwartaal bij op basis van de werkelijke cumulatieve waarde van alle nadere opdrachten die de Gemeente op basis van de (raam-)overeenkomst aan u verstrekt.
- Eis 3. De Gemeente bepaalt de in te zetten waarde aan social return op basis van de werkelijke waarde van de (nadere) opdracht. Dit is inclusief eventuele aanvullende opdrachten, zoals meerwerk, opties of wijzigingen van de opdracht.
- Eis 4. U realiseert de social return invulling tijdens de looptijd van de (raam-)overeenkomst.
- Eis 5. U bent zelf verantwoordelijk voor invulling van de social return opgave.
- Eis 6. Na gunning van de opdracht plant u via [socialreturn@utrecht.nl](mailto:socialreturn@utrecht.nl) een gesprek met een adviseur social return. De Gemeente adviseert de u graag over mogelijkheden. Het toepassen van social return is maatwerk waarbij de Gemeente rekening houdt met uw wensen: we zoeken naar een 'win-winsituatie'.

## 2. Facturatie

- Eis 7. Facturatie vindt plaats volgens artikel 18 van de Algemene inkoopvoorwaarden van de Gemeente Utrecht 2018.
- Eis 8. In afwijking op artikel 18.2 van de Algemene inkoopvoorwaarden van de Gemeente Utrecht 2018 geldt dat voor deze opdracht uitsluitend e-facturering is toegestaan.
- Eis 9. Er mag maar één bestelnummer op de factuur vermeld worden. Facturen waar meerdere bestelnummers op vermeld staan, kunnen niet in behandeling genomen worden.
- Eis 10. In aanvulling op artikel 18.1 vermeldt u op de factuur tevens:
  - Afdelingsnaam en naam besteller en/of opdrachtgever;
  - Het afleveradres (het adres waar de leveringen of diensten hebben plaatsgevonden);
  - Vermelden verplichtingenummer in de factuur;
  - Offertes en facturen ten behoeve van producten 1,2 en 3 in de offerte vermelden: 'KVVW: Verduurzaming kwetsbare vve's Utrecht – en in overleg met projectleider de naam van het juiste werkpakket opnemen.
- Eis 11. U stemt in met de navolgende wijze van betaling:  
We betalen de helft (50%) per product en per vve vooraf (bij opdrachtverstrekking), en de andere helft (50%) achteraf (na voltooiing van de opdracht). Wanneer een vve door omstandigheden eerder in het proces afhaakt, vergoeden we alleen de werkzaamheden tot op

dat moment en vergoeden alleen de kosten tot dat moment. bepalen we in overleg welke prijs betaald wordt voor het geleverde product.

Eis 12. 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.

### 3. Eisen voor overdracht bij eindiging overeenkomst

Eis 13. Als de (raam-)overeenkomst afloopt, zorgt u ervoor dat een nieuwe opdrachtnemer, de Gemeente en/of andere betrokken derden aansluitend en zonder onderbreking van de bedrijfsprocessen van de Gemeente (onderdelen van) de opdracht kan overnemen en uitvoeren. Hiervoor brengt u geen additionele kosten in rekening.

Eis 14. U stelt 3 maanden voordat de overeenkomst afloopt een overdrachtdossier op. Daarin is opgenomen welke werkzaamheden moeten worden verricht ter voorbereiding van de overdracht bij beëindiging van de overeenkomst.

Eis 15. U regelt daarbij de volgende zaken die worden overgedragen aan de opdrachtgever:

- het overdragen van opgeslagen gegevens, haalbaarheidsonderzoeken of andere opgestelde documenten ten behoeve van de uitvoering van de producten;
- het vernietigen van gegevens waarvoor de Gemeente verantwoordelijk is (tegen een bewijs van afgifte van de vernietiging);
- ~~- het technisch of functioneel ontvlochten of ontmantelen van de isolatieaanpak grote vve's.~~

Eis 16. U bent ervan op de hoogte dat de Gemeente het overdrachtdossier kosteloos geheel of gedeeltelijk kan overdragen aan de nieuwe contractpartner.

### 4. Product: Haalbaarheidsonderzoek Basis

Eis 17. De opsteller van het haalbaarheidsonderzoek, of de partij waarmee u samenwerkt, is een vakbekwaam EPA-W adviseur of een architect. Een vakbekwaam EP-adviseur is gecertificeerd volgens de Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9500, ofwel via eigen certificering ofwel via een gecertificeerde koepelorganisatie. Als de opsteller een EPA-W adviseur is, dient ter borging van de kwaliteit het maatwerkadvies onderdeel te zijn van het haalbaarheidsonderzoek. Als de opsteller van het haalbaarheidsonderzoek een architect is dan is daarmee de inhoudelijke kwaliteit voldoende geborgd.

Eis 18. Voor ieder begeleidingstraject ontwikkelt u een haalbaarheidsonderzoek met minimaal 3 verduurzamingsscenario's, waaronder het minimumscenario met 2 maatregelen, die voldoen aan SVVE-voorwaarden, waarbij de maatregelen haalbaar en duidelijk gedefinieerd zijn. Zie de toelichting opbouw verduurzamingsscenario's haalbaarheidsonderzoek. In het haalbaarheidsonderzoek wordt ook aandacht besteed aan het opheffen van koudebruggen en het tegengaan van hittestress.

#### **Toelichting op eis 18 opbouw verduurzamingsscenario haalbaarheidsonderzoek:**

Het haalbaarheidsonderzoek dient te voldoen aan de 4 scenario's. Het 0-scenario gaat over het in stand houden van de vve (realistisch sparen voor het onderhoud voor 30 jaar), scenario 1 t/m 3 gaat om scenario's met aanvullende verduurzamingsmaatregelen, die in het effect op de woonlasten vergeleken worden met scenario 0.

De opbouw van de scenario's

- Eis 19. Scenario 0. Dit scenario dient te laten zien wat het effect is op de woonlasten als alle (aan het licht gebrachte) onderhoudsgebreken verholpen worden. Dit scenario is gebaseerd op het bestaande MJOP van de vve. Wanneer grote kostenposten in het MJOP ontbreken, omdat het MJOP bijvoorbeeld maar tot 15 jaar doorloopt, verwachten wij een correctie van de onderhoudsreservering waarbij ook kostenposten worden opgenomen tot een looptijd van 30 jaar.
- Eis 20. Scenario 1. Dit scenario dient tenminste 2 isolatiemaatregelen voor te stellen (die voldoen aan de voorwaarden SVVE-subsidie), die passen bij het onderhoud van het gebouw en de wensen van de eigenaren (inclusief een berekening van de kosten op basis van een 15 of 20-jarige Warmtefondslening).
- Eis 21. Scenario 2. Een scenario dat ongeveer de helft van het aantal maatregelen bevat van scenario 3. Of dat isolatiemaatregelen t.o.v. scenario 3 een lagere isolatiewaarde hebben (inclusief een berekening van de kosten op basis van een 15- of 20-jarige Warmtefonds lening).
- Eis 22. Scenario 3. Dit (meest) vergaande scenario wordt gedefinieerd op basis van een pakket waarmee een financiering van 30 jaar door het Warmtefonds kan worden aangetrokken.

Ieder scenario is uitbreiding op eerder scenario

Elk scenario dient een uitbreiding te zijn van het eerdere scenario. Scenario 2 is dus een scenario 1 plus een aantal extra maatregelen. Scenario 3 is scenario 2 plus een uitbreiding van maatregelen.

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

- Eis 23. U presenteert in het haalbaarheidsonderzoek de maandelijkse vve-bijdragen per woningtype en scenario's, waarbij rekening wordt gehouden met de maximale subsidie en een eventuele collectieve lening bij het Warmtefonds. U presenteert hieraan verbonden ook een overzicht van de te verwachten energiebesparing. In de berekening is ook rekening gehouden met de servicekosten opbouw vve, het reservefonds vve, MJOP van de vve, vve-begroting en eventueel vermeden onderhoud door verduurzaming.
- Eis 24. U berekent de energiebesparing op basis van een warmteverliesberekening of hanteert een eigen methodiek om de energiebesparing te berekenen. Het uitgangspunt is om een zo realistisch mogelijk beeld te schetsen over de te verwachten energiebesparing per woningtype.
- Eis 25. U heeft een methode waarmee u realistische bouwkostencalculaties maakt en past deze toe. In de raming van de scenario's neemt u ook de te verwachten proceskosten voor de uitvoering mee in de berekening.
- Eis 26. U voert een bureauanalyse uit van de bestaande MJOP ten opzichte van de servicekosten van de vve, om eventuele spaarbehoeften voor toekomstig onderhoud te identificeren.
- Eis 27. U levert het haalbaarheidsonderzoek aan in de vorm van een PowerPoint-presentatie.

Het proces:

- Eis 28. U voert een stakeholder analyse uit en betreft alle partijen middels een voorgesprek bij de start van het verduurzamingstraject. Partijen zijn bijvoorbeeld: de initiatiefnemers/actieve bewoners bestuur, en/of corporatie/particuliere verhuurder en de vve-beheerder. Het doel van de voorgesprekken is om informatie te verzamelen over de casus, de samenwerking en groepsdynamiek binnen de vve en de bouwkundige staat. Verder licht u daarnaast het proces toe en maakt afspraken met alle betrokkenen over het verduurzamingsproces. Ook spreekt u af hoe alle eigenaren in de vve worden geïnformeerd en betrokken worden bij het proces.
- Eis 29. U organiseert een schouw om zo samen met de vve vast te stellen wat de staat van het gebouw is en waar verbeteringen mogelijk zijn per woningtype, zodat een representatief beeld voor de gehele vve ontstaat. U neemt daarin ook zaken mee, zoals koudebruggen en maatregelen om hittestress tegen te gaan.

- Eis 30. U stelt het haalbaarheidsonderzoek op en bespreekt het concept met de initiatiefnemers binnen de vve, zodat waardevolle feedback verwerkt kan worden en er een eindproduct ontstaat waarover consensus is en er draagvlak is over de keuze voor een scenario.
- Eis 31. U organiseert een informatiebijeenkomst voor het presenteren van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek middels een overzichtelijke PowerPoint-presentatie, met informatie die begrijpelijk is voor alle betrokkenen. Hiervoor worden alle eigenaren uitgenodigd en een representatief deel is ook aanwezig.
- Eis 32. Als de vve ervoor kiest op het activatieteam in te zetten om de opkomst van de informatiebijeenkomst te verhogen instrueert u het activatieteam zodat zij met de juiste informatie en boodschap langs de deuren gaan.
- Eis 33. Met de Gemeente bespreekt u de vorderingen tijdens de voortgangsoverleggen. Ook plant u bij de eerste 2 vve's, voorafgaand aan de informatieavond, een afspraak met de Gemeente in om de concept PowerPoint-presentatie te bespreken.

## **5. Product 2: Aanpassing haalbaarheidsonderzoek Basis aan bouwkundig gelijkende vve**

- Eis 34. U past een bestaand haalbaarheidsonderzoek van een gelijkende naastgelegen vve met een overeenkomstige bouwkundige en energetische staat waarvoor product 1 is opgesteld uit dezelfde straat/wijk/buurt aan voor de vve.

### Het proces:

De processtappen zijn hetzelfde als bij product 1.

## **6. Product 3: Activering Basis**

- Eis 35. U ondersteunt de vve bij de voorbereiding van de ALV, zodat er op basis van het haalbaarheidsonderzoek een voorkeursscenario gekozen kan worden voor het vervolgtraject.
- Eis 36. U bepaalt met de vve welke stappen het meest effectief zijn om tot een breed gedragen voorkeursscenario te komen. 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.
- Eis 37. 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's, bij deze ALV aanwezig. Voor de vervolgondersteuning maakt u gebruik van SVVE-subsidie voor "verduurzamingsonderzoek en advies".
- Eis 38. Als de vve ervoor kiest op het activatieteam in te zetten om de opkomst op de ALV te verhogen instrueert u het activatieteam zodat zij met de juiste informatie en boodschap langs de deuren gaan.
- Eis 39. Wanneer de vve ervoor kiest om vanaf fase 3 (zie 1.2 leidraad) door een andere partij ondersteunt te worden dan faciliteert u de overdracht.
- Eis 40. U schetst op de ALV een stappenplan met de vervolgstappen en wie er binnen de vve bij het vervolgproces betrokken is.

## 7. Product 4: Haalbaarheidsonderzoek Volkshuisvestingsfonds

Eis 41. Het opstellen van een conditiemeting op basis van de certificering NEN2767, om te bepalen welk onderhoud conditiescore 4, 5 en 6 heeft en meegenomen gaat worden in de berekening van scenario 2 uit het haalbaarheidsonderzoek. U mag dit zelf uitvoeren, mits u hiervoor gecertificeerd bent, anders mag u dit laten opstellen door een externe gecertificeerde partij.

De overige eisen zijn hetzelfde als product 1. Er gelden alleen aangepaste eisen aan het uitwerken van scenario 2 van het haalbaarheidsonderzoek.

### Wijziging scenario 2 haalbaarheidsonderzoek:

- Scenario 2 voldoet aan de voorwaarden voor de Volkshuisvestingsfonds-subsidie. Er zijn twee manieren om de subsidie te verkrijgen. U bepaalt in overleg met de vve welke variant voor de vve het meest gunstig is.

- Of minimaal 3 energiemaatregelen inclusief het verhelpen van het achterstallig onderhoud (geen onderdelen met conditiescore 4, 5 en 6 volgens NEN2767). Er wordt gebruik gemaakt van de VHF-subsidie, SVVE en Gemeentelijke subsidie inclusief een berekening van de kosten op basis van een 15 of 20-jarige Warmtefonds lening).

- Of een scenario waarbij alle woningen uitkomen op minimaal energielabel B inclusief het verhelpen van het achterstallig onderhoud (geen onderdelen met conditiescore 4, 5 en 6 volgens NEN2767). Er wordt gebruik gemaakt van Volkshuisvestingsfonds-subsidie, SVVE en Gemeentelijke subsidie (inclusief een berekening van de kosten op basis van een 15 of 20-jarige Warmtefonds lening.)

## 8. Product 5: Activering Volkshuisvestingsfonds

De eisen van dit product zijn hetzelfde als product 3.

## 9. Product 6: Community of Practice

Eis 42. U woont jaarlijks minimaal twee van de drie bijeenkomsten van de community of practice bij, waarbij u kennis en ervaring deelt zodat uw aanpak (of die van een andere partij) waar nodig verbeterd kan worden.

Eis 43. U bespreekt de voortgang van projecten en specifieke casussen, zodat nieuwe inzichten en verbeterpunten worden geïdentificeerd.

## 10. Overige eisen

Eis 44. U dient de Nederlandse taal te beheersen in woord en geschrift.

Eis 45. U beantwoordt e-mails van bewoners en de Gemeente binnen 5 werkdagen;

Eis 46. U beschikt over een klachtenafhandelingsprocedure gedurende de periode van de raamovereenkomst.

Eis 47. De Gemeente voert een klanttevredenheidsonderzoek uit, ter controle of de producten worden uitgevoerd conform programma van eisen en de leidraad. U kondigt dit klanttevredenheidsonderzoek aan bij de vve.

- Eis 48. U stemt af met de Gemeente over de logo's van Gemeente en EFRO die opgenomen dienen te worden in de communicatie-uitingen.
- Eis 49. Er vindt driemaandelijks een voortgangsoverleg plaats met de projectleider van de Gemeente (naar schatting zal één op de twee voortgangsgesprekken plaatsvinden op het kantoor van de Gemeente Utrecht).
- Eis 50. De aanvullende diensten en subsidies die de Gemeente aan grote vve's aanbiedt, worden door u actief onder de aandacht gebracht van alle bewoners in de deelnemende vve's.
- Eis 51. Bij afronding van een product stuurt u een kort verslag over het proces en resultaten.