

Bijlage 2 (HERZIEN)
Opdrachtomschrijving
inclusief
Programma van eisen
en
gunningscriteria

Europese openbare aanbesteding
Haarlemse VvE aanpak 2026 - 2030
ten behoeve van



Gemeente
Haarlem

Kenmerk: 2025749129

Dit document bevat een nadere uitwerking van de Opdracht, zoals omschreven in hoofdstuk 2 van de Aanbestedingsleidraad inclusief het Programma van eisen en de gunningscriteria.

Politiek-bestuurlijke context

Opdrachtgever wil dat in 2040 alle huizen en gebouwen zonder aardgas verwarmd worden. Dit betreft circa 76.000 woningen en 11.000 andere gebouwen. Voor 2030 geldt een tussendoelstelling van minimaal 60% CO₂-reductie ten opzichte van 2017, waaronder 4.600 aardgasvrije woningen en 5.500 woningen die voldoen aan de Isolatiestandaard of de toebedachte voorkeurswarmtevoorziening zoals beschreven in het Warmteprogramma. Deze zijn te categoriseren in LT-, MT-warmtenetten, All-Electric (individuele en kleinschalige collectieve warmtevoorzieningen). Voor het behalen van dit tussendoel ligt de focus op de doelgroep VvE. Om stappen te zetten richting deze doelen is begin 2026 het Warmteprogramma Haarlem 2026 – 2030 vastgesteld door het college van B&W van Opdrachtgever.

Eis 1:

Opdrachtnemer is in de staat de Opdracht uit te voeren gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst.

In de periode 2026 – 2030 staan er meerdere buurten op de planning voor het opstellen van de Wijkwarmteplannen (WWP). Het overzicht hiervan is te vinden in het Warmteprogramma (Bijlage 9). Het huidige warmteprogramma heeft een looptijd van vijf (5) jaar. Richting 2030 wordt het warmteprogramma geactualiseerd voor de periode 2031 t/m 2035 en wordt uiteengezet in welke gebieden wij in die periode aan de slag gaan met het opstellen van WWP's.

De huidige VvE aanpak

De huidige VvE-aanpak vraagt veel capaciteit van Opdrachtgever en de uitvoerende partijen. Opdrachtgever kan onvoldoende opschalen en heeft met de huidige aanpak onvoldoende zicht op het behalen van de doelstelling dat er in 2040 in Haarlem aardgasvrij gewoond en gewerkt kan worden.

In de huidige aanpak wordt er onderscheidt gemaakt tussen drie (3) typen VvE's:

- Grote VvE's (minimaal 8 appartementen);
- Kleine VvE's (3 – 7 appartementen);
- Mini VvE's (2 appartementen)

Bij adviestrajecten die we aanbieden volgen Grote en Kleine/Mini VvE's een eigen proces en een eigen adviestraject.

Voor Grote VvE's biedt Opdrachtgever via twee (2) uitvoerende partijen een gefaseerd traject aan dat resulteert in een Energie Maatwerk Advies. Ook hier wordt de intake georganiseerd door het VvE-team van Opdrachtgever. Het adviestraject zelf bestaat uit voorgesprekken, een technische schouw, afstemmen met de VvE-duurzaamheidscommissie en een informatieavond met presentatie van het Energie Maatwerk Advies door de uitvoerende partij voor de VvE. Uitvoerende partijen begeleiden de VvE in samenspraak met Opdrachtgever richting de stemming op de ALV. Als de VvE stemt voor een vervolg, bestaand uit een mandaat voor het VvE-bestuur om vooronderzoeken te laten uitvoeren, gaat de volgende fase in. Daarin begeleidt de uitvoerende partij de VvE met het uitvoeren van verplichte vooronderzoeken. Bij de ALV die hierop volgt worden de resultaten hiervan en een nieuwe financiële doorrekening van de gewenste duurzaamheidsmaatregelen gepresenteerd. Als de VvE hiermee instemt kan overgegaan worden naar het kiezen van een aannemer voor de uitvoering. Ook hierbij begeleiden de uitvoerende partijen vaak het proces.

Voor Kleine en Mini VvE's bestaat nu een versimpeld adviestraject. Deze wordt uitgevoerd door lokale adviseurs. Het traject bestaat uit een intake door het VvE-team van Opdrachtgever, een huisbezoek door een lokale adviseur en een rapportage volgens een vast sjabloon (Bijlage 12), waarin de eigenaren van de VvE advies krijgen over de mogelijkheden voor verduurzaming, de beschikbaarheid van financiering en subsidies, advies over verdere onderzoeken en een aanbeveling over de volgorde van uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen.

Gewenste toekomstige aanpak

Opdrachtgever wenst dat in de periode 2026 – 2030 Haarlemse VvE's een adviestraject kunnen doorlopen onder begeleiding van Opdrachtnemer. Een adviestraject met als product een Energie Maatwerk Advies noemen we richting de VvE een Integraal Aardgasvrijplan. Met een Aardgasvrijplan weten VvE's voor hun VvE welke verduurzamingsmaatregelen er mogelijk zijn, welke er nodig zijn voor de Isolatiestandaard en de voorkeurswarmtevoorziening volgens het Warmteprogramma, welke financiële investeringen ervoor nodig zijn en welke leningen en subsidies er beschikbaar zijn. Opdrachtnemer begeleidt VvE's gedurende het proces: van het doorlopen en opstellen van een Aardgasvrijplan tot aan de uitvoering van deze maatregelen.

Eis 2:

Opdrachtnemer is in staat VvE's te begeleiden bij het doorlopen en opstellen van een Aardgasvrijplan tot uitvoering van de daarin beschreven maatregelen.

De toekomstige VvE-aanpak bestaat uit twee (2) sporen:

- Spoor 1: gebiedsgericht;
- Spoor 2: stadsbreed.

Opdrachtnemer gaat primair gebiedsgericht te werk en volgt hierbij het Warmteprogramma en draagt bij aan de totstandkoming van de Wijkwarmteplannen. Daarnaast moeten ook VvE's uit andere gebieden (stadsbreed) begeleid kunnen worden met een Integraal Aardgasvrijplan. De capaciteit van Opdrachtgever en Opdrachtnemer voor deze toekomstige VvE-aanpak ligt voor het grootste deel bij spoor 1.

Eis 3:

Opdrachtnemer gaat gebiedsgericht te werk en sluit daarbij aan bij het Warmteprogramma, en draagt bij aan de totstandkoming van de Wijkwarmteplannen.

In de toekomstige aanpak wordt nog steeds onderscheid gemaakt tussen drie (3) typen VvE's:

- Grote VvE's (8 appartementen);
- Kleine VvE's (3 – 7 appartementen);
- Mini VvE's (1 of 2 appartementen, eventueel met andere functie in de plint).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen deze type VvE's omdat de grootte van de VvE deels bepaalt wat voor soort adviestraject realistisch is en op grotere schaal uit te voeren is voor Opdrachtnemer. Opdrachtgever is van mening dat adviestrajecten voor de Grote VvE's anders zullen zijn dan voor Kleine VvE's. Voor Mini VvE's ontwikkelt Opdrachtnemer een aanpak. Bijvoorbeeld Aardgasvrijplannen voor gebouwtypen van VvE's per gebied of buurt. Maatwerk voor Mini VvE's op het hetzelfde niveau als bij de adviestrajecten voor Grote en Kleine VvE's is qua financiële inzet niet realistisch en schaalbaar.

Eis 4:

Opdrachtnemer ontwikkelt voor Mini VvE's een aanpak voor het opstellen van een Aardgasvrijplan.

Naast de grootte van VvE's zijn er andere karakteristieken die bepalen wat voor soort adviestraject wenselijk is. Karakteristieken die hierbij de doorslag kunnen geven, zijn onder ander gebouwtypologie, staat van verduurzaming, de professionaliteit van de VvE, wel/geen VvE-beheerder en wel/geen bijgewerkt MJOP.

De gewenste resultaten in 2030

Aan het eind van de periode 2026-2030 wenst Opdrachtgever dat Opdrachtnemer de volgende aantallen VvE's geadviseerd heeft met als uitkomst een Integraal Aardgasvrijplan.

Spoor	Grote en Kleine VvE's advies in 2030	Mini VvE's advies in 2030
Spoor 1	282	549
Spoor 2	145	In overleg
Totaal	427	549 +

Eis 5:

Opdrachtnemer is in staat in de periode 2026 – 2030 de genoemde aantallen VvE's te adviseren met als resultaat een Aardgasvrijplan.

Spoor 1 (gebiedsgericht) voor Grote en kleine VvE's

In het gebiedsgerichte spoor worden zowel grote als kleine VvE's geadviseerd met als uitkomst een Integraal Aardgasvrijplan. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorkeurswarmtevoorzieningen uit het Warmteprogramma, zonder dat deze leidend of definitief zijn. Voor deze VvE's is per Aardgasvrijplan maatwerk nodig.

Opdrachtnemer ontwikkelt een gebiedsgerichte aanpak die gelijkloopt aan de gebiedsgerichte aanpak uit het Warmteprogramma. Zie hoofdstuk 3.3 van het Warmteprogramma (bijlage 9) voor een indicatie van de verwachte planning voor alle gebieden waarvoor een Wijkwarmteplan wordt ontwikkeld in de periode 2026 tot en met 2030.

Eis 6:

Opdrachtnemer ontwikkelt een gebiedsgerichte aanpak die aansluit op het Warmteprogramma.

Voor grote VvE's ontwikkelt Opdrachtnemer een maatwerktraject. Voor Kleine VvE's een lichter, meer gestandaardiseerd traject met minder inzet van betrokken partijen.

Eis 7:

Voor Grote VvE's ontwikkelt Opdrachtnemer een maatwerktraject.

Eis 8:

Voor Kleine VvE's ontwikkelt Opdrachtnemer een lichter, meer gestandaardiseerd traject met een beperktere inzet van betrokken partijen.

Spoor 2 (stadsbreed) voor grote en kleine VvE's

Ook voor het stadsbrede spoor stelt Opdrachtnemer capaciteit beschikbaar. Opdrachtgever werft hiervoor, buiten de gebieden uit het Warmteprogramma, minder actief VvE's. Ook kunnen VvE's zich zelfstandig melden bij Opdrachtgever voor deelname aan een traject om te komen tot een Integraal Aardgasvrijplan.

Spoor 1 en 2 (gebiedsgericht en stadsbreed) voor mini VvE's

Mini VvE's vormen een omvangrijke en specifieke doelgroep binnen de stedelijke gebouwvoorraad (2.886 VvE's met 5.115 woningen). Veel panden dateren van vóór 1925 en hebben een monumentenstatus of liggen in beschermd stadsgezicht, wat beperkingen oplegt aan onderhoud, renovatie en verduurzaming.

In de praktijk functioneren Mini VvE's vaak niet als actieve verenigingen; bewoners handelen eerder als individuele eigenaar-bewoners. Een aanzienlijk deel lijkt niet ingeschreven bij de KvK, maar de exacte registratiegraad is onbekend door onvolledige gegevensuitwisseling met het Kadaster.

Mini VvE's zonder KvK-inschrijving en/of zonder jaarlijkse vergadering met notulen worden binnen deze aanbesteding beschouwd als slapend en/of inactief. Deze VvE's moeten eerst worden geactiveerd voordat vervolgstappen richting planvorming, uitvoering of een toekomstige warmtevoorziening mogelijk zijn. Activering is daarmee een randvoorwaarde binnen de opdracht.

Door de combinatie van historische bebouwing, organisatorische kwetsbaarheid, gemengde eigendom en variatie in warmteopties vraagt deze doelgroep om een gerichte en specialistische aanpak.

In de periode 2026 - 2030 behaalt Opdrachtnemer de volgende gedocumenteerde, geregistreerde en door de VvE bevestigde resultaten in de Mini VvE-aanpak:

- Spoor 1 (gebiedsgericht):
 - Integraal geadviseerd* (financieel, technisch en juridisch) tot en met het aardgasvrijplan (MT-warmtenet / All-electric);
 - Geïnformeerd over de ambitie om aardgasvrij te wonen (gekoppeld aan het Warmteprogramma);
 - (Een nader te bepalen percentage) slapende VvE's geactiveerd;
 - Geïnformeerd over wat het betekent om deel uit te maken van een actieve VvE en hen wegwijs gemaakt in de belangrijkste basisprincipes;
 - Relatie opgebouwd met nader te bepalen VvE's in lijn met Warmteprogramma 2026-2030
- Spoor 2 (stadsbreed):
 - Geïnformeerd over de ambitie om aardgasvrij te wonen;
 - Geïnformeerd over wat het betekent om deel uit te maken van een actieve VvE en hen wegwijs gemaakt in de belangrijkste basisprincipes;
 - Relatie opgebouwd met nader te bepalen aantal VvE's in lijn met concept Warmteprogramma 2031 – 2035.

Eis 9:

Opdrachtnemer ontwikkelt voor Mini VvE's een gerichte en specialistische aanpak, waarbij activering een randvoorwaarde is, voor het opstellen van een Aardgasvrijplan en de bovenstaande resultaten worden behaald.

Gezamenlijke ontwikkelopgave

De Opdracht bestaat uit een gezamenlijke ontwikkeling van de aanpak voor Grote, Kleine en Mini VvE's tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer.

Na gunning stellen de Opdrachtgever en Opdrachtnemer een gezamenlijk uitvoerings- en ontwikkelagenda op, gericht op continu verbetering van uitvoeringskwaliteit, werkprocessen en samenwerking.

Eis 10:

Opdrachtnemer stelt na gunning samen met Opdrachtgever een gezamenlijke uitvoerings- en ontwikkelagenda op, gericht op continue verbetering van de uitvoeringskwaliteit, werkprocessen en samenwerking.

Deelname aan deze ontwikkelopgave is verplicht en een integraal onderdeel van de Opdracht. Opdrachtgever faciliteert dit door ruimte te bieden voor innovatie, kennisdeling en gezamenlijke besluitvorming.

Eis 11:

Opdrachtnemer is verplicht deel te nemen aan de ontwikkelopgave, die een integraal onderdeel is van de Opdracht.

Gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst werken Opdrachtgever en Opdrachtnemer samen aan doorontwikkeling van de uitvoering. Dit omvat onder andere:

- Doorontwikkeling van inhoudelijke werkwijzen en dienstverlening;
- Optimaliseren van administratieve en digitale processen;
- Versterken van samenwerking in keten en netwerk;
- Implementatie van verbetermogelijkheden op basis van monitoring en evaluatie.

De ontwikkelagenda wordt in het eerste jaar uitgewerkt in concrete activiteiten, verantwoordelijkheden en mijlpalen, en vervolgens jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld. De belangrijkste thema's binnen deze agenda zijn:

- Verbeteren van werkprocessen en samenwerking;
- Kwaliteitsontwikkeling in dienstverlening;
- Data-gedreven werken en administratieve kwaliteit;
- Innovatie en flexibiliteit in de uitvoering;
- Omgevingsgericht werken;
- Monitoring en resultaatverbetering.

Eis 12:

Opdrachtnemer gaat ermee akkoord dat de ontwikkelagenda in het eerste jaar wordt uitgewerkt in concrete activiteiten, verantwoordelijkheden en mijlpalen, en dat deze jaarlijks wordt geëvalueerd en bijgesteld.

Opdrachtgever is voornemens een jaarlijks ontwikkelbudget beschikbaar te stellen om innovaties en verbeteringen te ondersteunen.

Monitoring en verantwoording

Opdrachtnemer speelt een rol in de monitoring van de VvE-aanpak, en de verantwoording van de bestede middelen richting Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en de Europese Investeringsbank (EIB). Opdrachtgever beschikt over financiële middelen uit de ELENA-regeling. Deze middelen worden deels ingezet voor de Haarlemse VvE-aanpak en brengen een verantwoordingsplicht en resultaatsverplichting met zich mee. Opdrachtnemer levert hiervoor benodigde documentatie aan bij Opdrachtgever. Het betreft met name investeringsbesluiten van VvE's en facturen van uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen die verband houden met de uitvoeringsfase.

Eis 13:

Opdrachtnemer levert de benodigde documentatie aan bij Opdrachtgever voor monitoring en verantwoording, waaronder investeringsbesluiten van VvE's en facturen van vervolgonderzoek en uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen.

Buiten de scope/raakvlakken met andere overeenkomsten

Fase 0 van een adviestraject of aardgasvrijplan valt buiten de scope van deze opdracht:

- Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de bewustwording rond de energietransitie, de gerichte en proactieve werving van VvE's voor het integrale Aardgasvrijplan-traject en het formaliseren van de relatie met VvE's
Voor de uitvoering van bewustwording- en wervingscampagnes maakt Opdrachtgever gebruik van derden zoals communicatiebureaus. Onder regie van Opdrachtgever zal er samengewerkt worden tussen Opdrachtnemer en de voorgenoemde communicatiebureaus.
- Opdrachtgever verzorgt de intake en stelt een ingevuld en ondertekend Startdocument (Bijlage 12a) op, waarmee de VvE gereed is voor deelname aan het integrale adviestraject. Fase 0 wordt afgerond zodra de VvE, met wederzijdse instemming, is overgedragen aan Opdrachtnemer(s) voor de start van het integrale Aardgasvrijplan-traject. Het Startdocument (Bijlage 12a) bevat ook informatie over de voorkeurswarmtevoorziening volgens het Warmteprogramma en een tijdsindicatie van de start van het opstellen van desbetreffende Wijkwarmteplan.

Raakvlak met andere overeenkomsten

In het Warmteprogramma staat onder andere beschreven welke voorkeurswarmtevoorzieningen in Haarlem zijn. Een onderdeel daarvan is het warmtekavel. Binnen een warmtekavel, waar de voorkeurswarmtevoorziening een MT-warmtenet is, is Warmtebedrijf Haarlem verantwoordelijk voor het opstellen van een aansluitaanbod, de werving van klanten, de aanleg van de warmtenetten tot aan de afleversets in de gebouwen en de service en het onderhoud in de gebruikersfase. Opdrachtnemer stemt hun werkzaamheden af met zowel Opdrachtgever als Warmtebedrijf Haarlem, onder regie van Opdrachtgever.

Uitwisseling van data ten behoeve van digitale dossiervorming

Voor de uitvoering van de Opdracht worden gegevens uitgewisseld tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer ten behoeve van digitale dossiervorming per VvE en complex.

Opdrachtgever hanteert het principe van minimale gegevensuitwisseling. Opdrachtnemer levert uitsluitend de gegevens die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Opdracht en voor de wettelijke verplichtingen van Opdrachtgever onder de Wgiw en Bgiw.

De aangeleverde gegevens worden door Opdrachtgever gebruikt voor monitoring, verantwoording en het opbouwen van een dossier per VvE in het kader van de uitvoering van het Warmteprogramma.

Objectinformatie op woningniveau wordt uitsluitend uitgewisseld indien dit noodzakelijk is en zonder herleidbare persoonsgegevens. Persoonsgegevens worden uitsluitend uitgewisseld indien dit noodzakelijk is en een rechtmatige grondslag heeft onder de AVG.

Specifiek voor perceel 1 levert Opdrachtnemer de digitale producten die als resultaat van de uitvoering van de opdracht onder Perceel 1 worden opgeleverd:

- Maatwerk Energie Advies (Aardgasvrijplan);
- Binnenklimaatparagraaf inclusief ventilatiestrategie en, indien van toepassing, metingen of planvorming;
- Financieringsmemo met onderbouwing en conceptaanvragen;
- DMJOP/meerjarenfinanciën of vergelijkbaar;
- Communicatiepakket (bewonerspresentatie, FAQ en ALV-besluitstukken);
- Geaggregeerde enquêteresultaten;
- Datapakket met onderliggende berekeningen, meetgegevens en registraties, indien vereist.

Eis 14:

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het tijdig, volledig en correct aanleveren van alle in dit Programma van eisen vereiste gegevens ten behoeve van digitale dossiervorming door Opdrachtgever.

Tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer wordt een verwerkersovereenkomst afgesloten. Opdrachtnemer werkt gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst actief mee aan het verbeteren en uniformeren van de gegevensuitwisseling.

Eis 15:

Opdrachtnemer levert gegevens aan in een gestructureerd en gangbaar bestandsformaat, conform een door Opdrachtgever vastgesteld gegevensformat en aanleversjabloon, en borgt een consistente en uniforme opbouw van de gegevens.

Eis 16:

Opdrachtnemer levert gegevens periodiek aan, minimaal eenmaal per maand, en aanvullend bij het behalen van vooraf gedefinieerde mijlpalen (waaronder: intake compleet, opname afgerond, concept gereed, ALV-uitkomst en definitief advies).

Eis 17:

De aangeleverde gegevens voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

- 100% van de verplichte velden is ingevuld;
- minimaal 95% van de gegevens is foutloos;
- alle gegevens zijn herleidbaar naar de bron.

Eis 18:

Opdrachtnemer corrigeert foutieve of onvolledige gegevens binnen vijf (5) werkdagen na constatering.

Eis 19:

Opdrachtnemer maakt gebruik van de volgende identificaties in alle gegevensbestanden:

- BAG-ID voor adressen;
- KvK-nummer voor VvE's;
- door Opdrachtgever verstrekt project- of dossiernummer.

Eis 20:

Adresgegevens worden gestructureerd aangeleverd in afzonderlijke velden:

- *straatnaam;*
- *huisnummer;*
- *huisletter;*
- *huisnummertoevoeging;*
- *postcode;*
- *woonplaats.*

Eis 21:

Opdrachtnemer levert minimaal de volgende gegevens aan in de data-uitwisseling:

- *Stamgegevens VvE: Naam VvE, KvK-nummer, adres(sen) inclusief BAG-ID's en rolcontacten bestuur en duurzaamheidscommissie (naam, e-mail, telefoon; uitsluitend functionele contacten ten behoeve van procesvoering);*
- *Traject- en dossiergegevens: aanmeldingen/intakegegevens, status en fase van het traject, voortgangsrapportage, deadlines, laatst behaalde mijlpaal + datum, volgende mijlpaal + geplande datum, en RAG-status (planning/draagvlak/techniek/financiën);*
- *Documenten en bijlagen: De in Perceel 1 genoemde digitale producten (adviesrapport, scenario-overzicht, financieringsmemo, DMJOP, communicatiepakket, datapakket); ALV-besluitteksten (beslissing, stemuitslag geaggregeerd, datum); participatieverslag op hoofdlijnen (geanonimiseerd);*
- *Procesinformatie: doorlooptijden, acties en mutaties.*

Eis 22:

Opdrachtnemer levert de volgende gegevens en documenten uitdrukkelijk niet aan Opdrachtgever, tenzij Opdrachtgever een aantoonbare wettelijke grondslag heeft en dit schriftelijk is overeengekomen:

- *Volledige ALV-notulen met namen, individuele uitspraken en stemgedrag van VvE-leden;*
- *Volmachten en stemlijsten van individuele VvE-leden;*
- *Persoonsgegevens van bewoners of huurders die geen lid zijn van de VvE;*
- *Gedetailleerde financiële administratie van de VvE (bankafschriften met detailtransacties, volledige jaarrekeningen met persoonsgegevens);*
- *Individuele energieverbruiksgegevens per appartement;*
- *Offertes van aannemers of installateurs (eigendom van de VvE);*
- *Schriftelijke reacties van individuele eigenaren op het advies.*

Eis 23:

Opdrachtnemer levert alle gegevens aan in een machine-leesbaar en gangbaar formaat, waarbij Excel (XLSX) of CVS als uitgangspunt geldt.

Overige eisen

De onderstaande eisen gelden voor beide percelen.

Eis 24:

Opdrachtnemer voldoet volledig aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en werkt volgens het transitieplan EU 2024/573.

Eis 25:

Opdrachtnemer behandelt alle informatie van opdrachtgever vertrouwelijk en treft passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen om de vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid van gegevens van opdrachtgever te waarborgen. De opdrachtnemer verwerkt uitsluitend voor het overeengekomen doel en draagt zorg voor veilige uitwisseling, opslag en verwerking van gegevens, waaronder ten minste:

- *Passende toegangsbeveiliging en autorisaties*
- *Bescherming tegen onbevoegde toegang, verlies, wijziging of openbaarmaking van gegevens*
- *Geheimhouding door medewerkers en ingeschakelde derden of onder aannemers*

Eis 26:

Alle data dient minimaal versleuteld te zijn tijdens transport (TLS1.2+) en in opslag (AES-256 of gelijkwaardig).

Eis 28:

Uitwisseling van vertrouwelijke of privacygevoelige informatie via e-mailverkeer dient te worden versleuteld, door middel van bijvoorbeeld Zivver, Zorgmail.

Eis 29:

Opdrachtnemer logt op toegang, mutaties, systeemfouten en beveiligingsincidenten. De logs worden minimaal twaalf (12) maanden bewaard.

Eis 30:

Opdrachtnemer meldt een datalek en informatiebeveiligingsincidenten binnen 24 uur aan Opdrachtgever.

Eis 31:

Opdrachtgever heeft het recht controles uit te voeren op de gegevens, de datakwaliteit en audits (door Opdrachtgever zelf of door een onafhankelijke partij). Opdrachtnemer verleent hieraan volledige medewerking en verstrekt de benodigde documentatie

Eis 32:

Opdrachtnemer meldt voorgenomen wijzigingen in dataformaten of aanleverstructuur tijdig aan Opdrachtgever en stemt deze vooraf af.

Eis 33:

Opdrachtnemer levert bij beëindiging van de Raamovereenkomst alle in het kader van deze overeenkomst aangeleverde gegevens en bijbehorende documentatie volledig en gestructureerd aan bij Opdrachtgever in het overeengekomen formaat, zodanig dat overdracht aan een opvolgende opdrachtnemer mogelijk is.

Eisen ten aanzien van de procesbegeleiding**Eis 34:**

Opdrachtnemer stemt de te kiezen participatievorm af met Opdrachtgever.

Eis 35:

Opdrachtnemer werkt gedurende de procesbegeleiding met een vast team van (gekwificeerde) medewerkers, welke elkaar kunnen vervangen en de continuïteit van de begeleiding waarborgen.

Eisen ten aanzien van rapportage en communicatie

Eis 36:

Opdrachtgever ontvangt ten minste één (1) maal per kwartaal een managementrapportage van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer verstrekt de rapportage binnen twee (2) weken na afloop van ieder kwartaal digitaal aan Opdrachtgever.

Eis 37:

Eenmaal per jaar, of zoveel vaker als partijen dat nodig achten, vindt een overleg plaats tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer over de uitvoering van de Raamovereenkomst. Opdrachtnemer stelt van dit overleg een schriftelijk verslag op. Het verslag wordt uiterlijk twee (2) weken na dit overleg (digitaal) aangeleverd.

Eis 38:

Tijdens de uitvoering van de Raamovereenkomst zal de voertaal Nederlands zijn in woord en geschrift.

Eis 39:

Opdrachtnemer dient adequate beveiligings- en beschermingsmaatregelen te hebben getroffen tegen virus- en malwareaanvallen op het eigen e-maildomein. Alle documenten dienen te worden gescand op bedreigingen en daarnaast op een veilige manier naar Opdrachtgever te worden verstuurd.

Eisen ten aanzien van facturatie

Eis 40:

Voor de facturatie van de diensten stuurt Opdrachtnemer na afloop van de geleverde dienst een (verzamel)factuur. In ieder geval dient op iedere factuur de volgende informatie vermeld te worden:

- Het inkoopordernummer van Opdrachtgever dat in de opdracht vermeld is;
- De naam van de contactpersoon;
- Het Kamer van Koophandel nummer;
- Het bankrekeningnummer (IBAN-code).

Opdrachtnemer richt alle facturen digitaal aan crediteuren@haarlem.nl.

Indien Opdrachtnemer verbintenissen, voortvloeiende uit de Raamovereenkomst niet geheel of niet naar behoren nakomt, heeft Opdrachtgever het recht de betaling op te schorten.

Gunningscriteria

Hieronder staan de gunningscriteria opgegeven welke Opdrachtgever van belang acht voor de Opdracht. Bij elk criterium wordt aangegeven wat de bedoeling is en wat van Inschrijver wordt verwacht.

Per perceel dienen de van toepassing zijnde gunningscriteria te worden uitgewerkt.

Voor de uitwerking van de gunningscriterium 1 en 2 per perceel heeft Inschrijver in totaal maximaal **acht zes (68)** A4 tot de beschikking, lettertype Arial met minimale lettergrootte 10 en regelafstand 1.

Gunningscriterium 1: Casuïstiek **inclusief presentatie**

De beschreven casussen zijn fictief en gebaseerd op vraagstukken die momenteel actueel zijn binnen de Opdracht. De uitwerking dient aantoonbaar, financieel onderbouwd en praktisch toepasbaar te zijn.

Elke casus beschrijft een situatie per perceel waarvoor u een gericht voorstel uitwerkt. Deze voorstellen moeten gebaseerd zijn op een consistente en eenduidige aanpak, die volgens u toepasbaar is op de situatie van de Opdrachtgever op basis van de gegeven beschrijving. Uw kennis en vaardigheden worden beoordeeld op de manier waarop u de casussen benadert, gebruikmakend van de informatie uit de casusbeschrijvingen.

Presentatie:

~~Opdrachtgever vraagt naast de uitwerking om deze te presenteren/ een toelichting te geven op locatie van Opdrachtgever op de data genoemd in de planning.~~

~~Ten aanzien van de presentatie/toelichting stelt Opdrachtgever de onderstaande eisen:~~

- ~~— De ingediende uitwerking dient nader toegelicht te worden in een presentatie. Dit betreft alleen een toelichting op hetgeen is ingediend en bevat geen extra informatie ten aanzien van het ingediende.~~
- ~~— De presentaties/ toelichting vindt plaats op de in de planning genoemde data op locatie bij Opdrachtgever. Inschrijver dient hier rekening mee te houden in de agenda. Inschrijver wordt tijdig geïnformeerd over de exacte datum en tijdstip.~~
- ~~— De presentatie duurt maximaal 15 minuten met daarna 15 minuten tijd voor beantwoording van eventuele vragen van de beoordelingscommissie.~~
- ~~— Alle leden van de beoordelingscommissie zullen bij de presentaties aanwezig zijn.~~
- ~~— Het gunningscriterium casuïstiek zal integraal beoordeeld worden.~~
- ~~— De presentatie zal worden gegeven door de beoogd accountmanager.~~
- ~~— Het aantal toegestane personen tijdens de presentatie vanuit de Inschrijver is drie (3) personen.~~
- ~~— De presentatie dient nadat is deze gegeven in PDF aangeleverd te worden.~~

Beoordeling

~~De uitwerking en presentatie zal beoordeeld worden op aanpak, deskundigheid, communicatievermogen en ontzorging.~~

Casus 1 – Perceel 1, Spoor 1 (VvE's vanaf 3 appartementen en gebiedsgericht)

Inleiding

Onlangs is het Warmteprogramma 2026 t/m 2030 vastgesteld en gepubliceerd. In dit programma staat in grote lijnen beschreven dat in Haarlem twee richtingen bestaan om uiterlijk in 2040 aardgasvrij te wonen. Optie 1 is door aan te sluiten op een toekomstig publiek collectief Midden-Temperatuur (MT) Warmtenet. Deze optie geldt in principe alleen voor de gebouweigenaren die in het warmtekavel zijn opgenomen. Optie 2 is de All-electric (individueel of kleinschalig collectief).

Daarnaast staat er ook beschreven dat de stad is opgedeeld in gebieden. Deze gebieden bestaan uit clusters van (CBS-) buurten en delen van buurten. In het Warmteprogramma staat benoemd wanneer de gemeente aan de slag gaat met het opstellen van een Wijkwarmteplan (ook bekend als Wijkuitvoeringsplan) in de geprogrammeerde gebieden. Het opstellen van een Wijkwarmteplan heeft naar verwachting een doorlooptijd van twee jaren.

Dit betekent dat Haarlemse VvE's in deze geprogrammeerde gebieden begeleid en geadviseerd moeten worden, zodat zij een weloverwogen keuze kunnen maken hoe én wanneer de stap naar aardgasvrij te maken. Een essentieel product van dit traject is het Integraal Aardgasvrijplan.

De gemeente Haarlem neemt de verantwoordelijkheid op zich om de vve's die gelegen zijn in geprogrammeerde gebieden - de startgebieden - te benaderen, hen op de hoogte te stellen van de duurzaamheidsambities, te achterhalen welke behoefte vve's hebben (niet op VvE-leden niveau) en hen voor te bereiden op deelname aan een verduurzamingstraject.

Opdracht

Met *gebiedsgericht* bedoelen we dat in een relatief korte tijd meerdere VvE's in hetzelfde gebied, volgens planning van het Warmteprogramma geadviseerd moeten worden. De intrinsieke motivatie van VvE's zal naar verwachting bij aanvang van de adviestrajecten minder zijn dan in de stadsbrede aanpak. De ontwikkeling van het Wijkwarmteplan maakt de urgentie hoger. Deze gebiedsgerichte casus betreft meerdere VvE's die dichtbij elkaar liggen en waar de voorkeurswarmtevoorziening een MT-warmtenet is.

Inschrijver gaat in op de volgende aspecten:

- Hoe jullie een VvE - verduurzamingstraject zouden inrichten;
- Welke actoren hierbij een rol spelen en hoe jullie hen bij het traject betrekken;
- Welke basisinformatie jullie nodig hebben om een adviestraject te starten;
- Hoe jullie ervoor zorgen dat alle VvE-leden tussentijds en aan het einde van het traject een weloverwogen (financieel, technisch en juridisch) beslissing kunnen nemen over hoe op termijn volledig gasvrij te wonen;
- Hoe het integrale aardgasvrijplan in hoofdlijnen is opgebouwd;
- Hoe jullie in de advisering naar VvE's omgaan met situaties waarbij de technische installaties eerder toe zijn aan vervanging dan de aansluiting op het warmtenet mogelijk is;
- Hoe jullie draagvlak toetsen voor een warmtenet;
- Hoe jullie omgaan met mogelijke weerstand vanuit de VvE;
- Hoe jullie de digitale vastlegging doen van de contactmomenten, de opgehaalde inzichten en de adviezen/de rapporten;
- Hoe jullie de Opdrachtgever meenemen en betrekken in de voortgang van het traject;
- Hoelang een dergelijk adviestraject ongeveer zal duren (totale doorlooptijd);
- Wat jullie vanuit de Opdrachtgever nodig hebben om de voorgestelde aanpak succesvol uit te kunnen voeren;
- Welke financiële instrumenten jullie voor het adviestraject gaan inzetten voor de dekking van het adviestraject, zodat de VvE('s) kosteloos kunnen deelnemen aan het adviestraject.
- Welke financiering en subsidies jullie de VvE('s) adviseren te gebruiken voor eventuele vervolgonderzoeken en de uitvoering van de maatregelen.
- Welke kansen, risico's en beheersmaatregelen zien jullie voor deze doelgroep?
- Welke kansen, risico's en beheersmaatregelen zien jullie ten aanzien van deze casus?

De VvE's voor de uitwerking van de casus en presentatie hebben de volgende kenmerken:

VvE Molenwijk I

- Adressen: Sandenburg 3-581 (oneven)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Portiekflat
- Bouwjaren: 1980
- Aantal app.: 290
- Grootte app.: ??
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Wonen
- Plint: Garageboxen
- Gem. Energielabel: D
- Gem. WOZ-waarde: 305.000,-
- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend
- MJOP: Aanwezig

VvE Molenwijk II

- Adressen: Sandenburg 4-208 (even)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Portiekflat
- Bouwjaren: 1980
- Aantal app.: 100
- Grootte app.: ??
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Wonen
- Plint: Garageboxen
- Gem. Energielabel: D
- Gem. WOZ-waarde: 452.000,-
- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend

VvE Engelenburg 1 t/m 503 (Oneven)

- Adressen: Engelenburg 1 t/m 503 (Oneven)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Portiekflat
- Bouwjaren: 1983
- Aantal app.: 252
- Grootte app.: Variërend van 55 t/m 123 m2
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Wonen
- Plint: Garageboxen
- Gem. Energielabel: D
- Gem. WOZ-waarde: 320.544,-

- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend

VvE Engelenburg 100 t/m 178 (Even)

- Adressen: Engelenburg 100 t/m 178 (Even)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Portiekflat
- Bouwjaren: 1983
- Aantal app.: 40
- Grootte app.: Variërend van 82 t/m 110 m2
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Wonen
- Plint: Garageboxen
- Gem. Energielabel: C
- Gem. WOZ-waarde: 389.225,-
- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend

VvE Engelenburg

- Adressen: Engelenburg 1 t/m 503 (Oneven)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Portiekflat
- Bouwjaren: 1983
- Aantal app.: 10
- Aantal bedrijven: 10
- Grootte app.: Variërend van 42 t/m 107 m2
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Gemengd
- Plint: MKB'ers en garageboxen
- Gem. Energielabel: D
- Gem. WOZ-waarde: 405.200,-
- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend

VvE Engelenburg 180 t/m 214 (Even)

- Adressen: Engelenburg 180 t/m 214 (Even)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Maisonnettes
- Bouwjaren: 1983
- Aantal app.: 18
- Grootte app.: Variërend van 82 t/m 107 m2
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Wonen
- Plint: Wonen
- Gem. Energielabel: D

- Gem. WOZ-waarde: 389.611,-
- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend

VvE Engelenburg 6 t/m 40 (Even)

- Adressen: Engelenburg 6 t/m 40 (Even)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Maisonnnettes
- Bouwjaren: 1983
- Aantal app.: 18
- Grootte app.: Variërend van 82 t/m 107 m2
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Wonen
- Plint: Wonen
- Gem. Energielabel: C
- Gem. WOZ-waarde: 373.611,-
- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend

VvE Prattenburg 1 t/m 411 (Oneven)

- Adressen: Prattenburg 1 t/m 411 (Oneven)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Portiekflat
- Bouwjaren: 1983
- Aantal app.: 206
- Aantal bedrijven: ?
- Grootte app.: Variërend van 57 t/m 107 m2
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Gemengd
- Plint: MKB'ers en garageboxen
- Gem. Energielabel: D
- Gem. WOZ-waarde: 328.757,-
- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend

VvE Prattenburg 2 t/m 124 (Even)

- Adressen: Prattenburg 2 t/m 124 (Even)
- Aantal gebouwen: 1
- Gebouwtype: Portiekflat
- Bouwjaren: 1983
- Aantal app.: 62
- Aantal bedrijven: ?
- Grootte app.: Variërend van 82 t/m 107 m2
- Eigenaarschap: Volledig particulier
- Bestemming: Gemengd

- Plint: MKB'ers en garageboxen
- Gem. Energielabel: C
- Gem. WOZ-waarde: 386.806,-
- Erfgoed-status: Geen
- VvE-beheerder: Onbekend

Casus 2 – Perceel 2, Spoor 1 (Mini VvE's maximaal 2 appartementen en gebiedsgericht)

Inleiding

Onlangs is het Warmteprogramma 2026 t/m 2030 vastgesteld en gepubliceerd. In dit programma staat in grote lijnen beschreven dat in Haarlem twee richtingen bestaan om uiterlijk in 2040 aardgasvrij te wonen. Optie 1 is door aan te sluiten op een toekomstig publiek collectief Midden-Temperatuur (MT) Warmtenet. Deze optie geldt in principe alleen voor de gebouweigenaren die in het warmtekavel zijn opgenomen. Optie 2 is de All-electric (individueel of kleinschalig collectief).

Daarnaast staat er ook beschreven dat de stad is opgedeeld in gebieden. Deze gebieden bestaan uit (CBS-) buurten en delen van buurten. In het Warmteprogramma staat benoemd wanneer de gemeente aan de slag gaat met het opstellen van een Wijkwarmteplan (ook bekend als Wijkuitvoeringsplan) in de geprogrammeerde gebieden. Het opstellen van een Wijkwarmteplan heeft naar verwachting een doorlooptijd van twee jaren.

Dit betekent dat Haarlemse VvE's in deze geprogrammeerde gebieden begeleid en geadviseerd moeten worden, zodat zij een weloverwogen keuze kunnen maken hoe én wanneer de stap naar aardgasvrij te maken. Een essentieel product van dit traject is het Integraal Aardgasvrijplan.

De gemeente Haarlem neemt de verantwoordelijkheid op zich om de VvE's die gelegen zijn in geprogrammeerde gebieden, de startgebieden, te benaderen, hen op de hoogte te stellen van de duurzaamheid ambities, te achterhalen welke behoefte deze VvE's hebben (niet op VvE-leden niveau) en hen voor te bereiden op deelname aan een verduurzamingstraject.

Gezien het hoge aantal Mini VvE's die Haarlem rijk is, bijna 2900, is de Opdrachtgever op zoek naar een laagdrempelig, informatief en zeer schaalbare aanpak.

Opdracht

Inschrijver gaat in op de onderstaande aspecten:

- Hoe jullie een schaalbare verduurzamingsaanpak zouden opstellen en inrichten;
- Welke actoren hierbij een rol spelen;
- Welke basisinformatie jullie nodig hebben van een VvE om deel te laten nemen aan de voorgestelde aanpak;
- Hoe jullie (in samenwerking met de Opdrachtgever) een schaalbare aanpak opzetten ter activering van VvE's;
- Hoe jullie ervoor zorgen dat alle VvE-leden aan het einde van het traject een weloverwogen (financieel, technisch en juridisch) beslissing kunnen nemen over hoe op termijn volledig gasvrij te wonen en begrijpen welke besluiten gezamenlijk moeten worden genomen en welke individueel;
- Hoe jullie omgaan met woningeigenaren die om persoonlijke aandacht vragen;

- Hoe jullie de digitale vastlegging doen van de contactmomenten, de opgehaalde inzichten en de adviezen/de rapporten;
- Hoe jullie het de Opdrachtgever meenemen en betrekken in de voortgang van het de aanpak, op VvE-niveau en o.a. cluster/straat/buurt/gebouwtype/etc.-niveau;
- Hoelang een dergelijk adviestraject ongeveer zal duren (totale doorlooptijd);
- Wat jullie vanuit de Opdrachtgever nodig hebben om de voorgestelde aanpak succesvol uit te kunnen voeren;
- Welke financiële instrumenten jullie voor het adviestraject gaan inzetten voor de dekking van het adviestraject, zodat de VvE('s) kosteloos kunnen deelnemen aan het adviestraject;
- Welke financiering en subsidies jullie de VvE('s) adviseren te gebruiken voor eventuele vervolgonderzoeken en de uitvoering van de maatregelen.
- Welke kansen, risico's en beheersmaatregelen zien jullie voor deze doelgroep?
- Welke kansen, risico's en beheersmaatregelen zien jullie ten aanzien van deze casus?

Deze casus betreft VvE's die:

- In dezelfde buurt liggen;
- Waar de voorkeurswarmtevoorziening een MT-warmtenet is;
- In het Warmteprogramma staan opgenomen om te starten met het opstellen van een Wijkwarmteplan in het derde kwartaal van 2026.

Deze VvE's hebben de volgende overeenkomstige kenmerken, namelijk:

- | | |
|----------------------|--|
| - Buurt: | Rozenprieel Noord & Rozenprieel Zuid |
| - Aantal Mini-vve's: | 169 |
| - Gebouwtype: | Boven/benedenwoningen |
| - Bouwjaren: | 80% van voor 1945 |
| - Aantal bedrijven: | Onbekend |
| - Grootte app.: | Variërend van 70 t/m 120 m2 |
| - Eigenaarschap: | Particulier, Eigenaar-bewoners en Eigenaar-verhuurders |
| - Bestemming: | Gemengd |
| - Plint: | MKB'ers |
| - Gem. Energielabel: | EFG |
| - Gem. WOZ-waarde: | 556.743,- |
| - Erfgoed-status: | Beschermd Stadsgezicht |
| - VvE-beheerder: | Meestal geen |
| - MJOP: | Meestal niet |

Gunningscriterium 2: Risico's, kansen en beheersmaatregelen (geldt voor beide percelen)

Opdrachtgever wil inzicht krijgen in de kansen en risico's, inclusief beheersmaatregelen die Inschrijver ziet met betrekking tot de Opdracht.

Opdrachtnemer geeft een beschrijving van maximaal twee (2) kansen en maximaal twee (2) risico's inclusief beheersmaatregelen, die hij/zij ziet voor de uitvoering van de Opdracht c.q. doelstellingen van Opdrachtgever (zie hoofdstuk 2 Aanbestedingsleidraad en de Opdrachtomschrijving in dit document).

Opdrachtgever hecht er waarde aan dat Inschrijver op de hoogte is van de kansen en risico's, inclusief de beheersmaatregelen, binnen de sector en marktwerking in relatie tot de opdracht, en dat hij de Opdrachtgever hier tijdig over informeert en adviseert.

De doelstelling van de kansen is om deze te maximaliseren om waarde toe te voegen aan de Opdracht c.q. doelstellingen van Opdrachtgever. Inschrijver dient de belangrijkste kansen voor de Opdracht te identificeren. Inschrijver dient kort te beschrijven op welke wijze de kansen waarde toevoegen aan de Opdracht.

De doelstelling van het benoemen van risico's is het beheersen daarvan, ten behoeve van het realiseren van de Opdracht en de doelstellingen van Opdrachtgever. Inschrijver benoemt de belangrijkste risico's ten aanzien van de te gunnen Opdracht. Inschrijver dient deze risico's naar zijn inzicht te prioriteren ende bijbehorende beheersmaatregelen te noemen.

Opdrachtgever verwacht van Inschrijver dat deze nadenkt over alle risico's die zich kunnen voordoen en daarmee rekening houdt bij het bepalen van zijn opdrachtresultaat. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt in risico's die binnen en buiten de eigen invloedssfeer van de beoogde Inschrijver vallen.

De uitwerking wordt beoordeeld op de mate van vooruitdenken, de effectiviteit van de beheersmaatregelen van de beschreven risico's en de mate waarin deze SMART is uitgewerkt.

Gunningscriterium: Prijs

De score op het gunningcriterium prijs wordt bepaald door gebruik te maken van onderstaande formule. Zie Hoofdstuk 6.8 voor de overige voorwaarden omtrent de prijsstelling.

$$\text{Score} = (\text{laagst aangeboden prijs} / \text{aangeboden prijs}) * \text{maximaal aantal te behalen punten op prijs}$$

De Inschrijving met de laagste prijs krijgt het maximaal aantal punten voor het nader criterium prijs. De Inschrijvers met hogere prijzen krijgen een score, die het procentueel prijsverschil uitdrukt in het overeenkomstig procentuele verschil in score.