

Gunningsdocument DSK II

Gunningscriteria

De inschrijvingen van inschrijvers die aan de verkoopcriteria hebben voldaan zullen worden beoordeeld en in dat kader worden gewaardeerd aan de hand van de volgende gunningcriteria:

1. Duurzaamheid
2. Bieding

In deze paragraaf staan de op deze verkoop van toepassing zijnde gunningscriteria. Indiening van de EPC-score en de bieding vindt plaats door middel van indiening en rechtsgeldige ondertekening van het Inschrijfformulier Verkoop DSK II

Duurzaamheid – EPC-score

Duurzaamheid wordt in deze verkoop toegespitst op klimaatneutraal bouwen. Hoe klimaatneutraal wordt het plan? In deze verkoop wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke norm en bepalingswijze. Er is daarom gekozen om 'klimaatneutraal bouwen' te operationaliseren met behulp van de EPC. De berekening van de EPC gebeurt aan de hand van de NEN 7120. Geef in het Inschrijfformulier Verkoop DSK II door middel van een EPC-score aan hoe energiezuinig het gebouw zal zijn. De EPC dient mede behaald te worden met behulp van de aansluiting op de in het projectgebied reeds bestaande WKO. Voor de gunning nu is geen uitgebreide onderbouwing noodzakelijk.

Hoe lager de EPC-score, hoe energiezuiniger de woningen en des te hoger de score op dit onderdeel. Een opgegeven EPC-score van 0,4 (gelijk aan half klimaatneutraal) of hoger levert geen punten op voor dit criterium: vanaf 1 januari 2015 moeten alle woningen wettelijk een EPC-norm hebben van 0,4 of lager. Nb. Indien de EPC-scores van delen van het blok verschillen, dan wordt de hoogste EPC-score gebruikt in de scoreberekening.

Bij beoordeling van het Definitief Ontwerp (DO) dient de EPC-berekening mee te worden geleverd, conform NEN 7120, zodat de gemeente kan toetsen of het plan voldoet aan de opgegeven waarde. Indien het DO niet voldoet, wordt het DO afgekeurd. In de concept koopovereenkomst is aangegeven hoe de procedure hieromtrent verloopt.

Aardgasvrije nieuwbouw

Volgens de Energieagenda (november 2016) van minister Kamp zal de verplichte gasaansluiting voor nieuwbouw vanaf 2018 vervallen.

Nieuw te bouwen gebouwen moeten al bijna energieneutraal zijn en de resterende warmtevraag kan in de meeste gevallen ook zonder aardgas worden ingevuld. We beschikken over de technologie om andere, duurzame warmtebronnen voor verwarming te gebruiken bij aardgasvrije nieuwbouw. De gemeente Haarlem wil niet wachten tot en met 2018 en biedt deze ontwikkeling dan ook aan als aardgasvrije nieuwbouw.

Daarmee sluiten we aan op het Klimaatakkoord van Parijs (november 2015). Naar aanleiding van dit Klimaatakkoord heeft minister Kamp in het Energierapport (januari 2016) laten weten dat aardgas in 2050 niet meer beschikbaar zal zijn voor ruimteverwarming. Met de Green Deal Alternatieve warmte-opties wordt in de Nederlandse regelgeving nu al ruimte gemaakt om nieuwbouw zonder aardgas te realiseren. De gemeente Haarlem zal deze Green Deal in februari 2017 mede te ondertekenen.

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel 'Duurzaamheid' is afhankelijk van de hoeveelheid inschrijvers met een EPC lager dan 0,4. Het maximaal te behalen aantal punten is het product van het aantal inschrijvers (met een EPC lager dan 0,4) vermenigvuldigd met 10. De inschrijver die het beste scoort krijgt dit maximale aantal punten. Degene die het één na beste scoort krijgt 10 punten minder. Degene die als derde beste scoort, krijgt weer 10 punten minder enzovoort. Bij bijvoorbeeld 6 inschrijvers (met een EPC van minder dan 0,4) zal het maximaal aantal te behalen punten voor dit onderdeel 60 zijn en zal degene die op plek 2 eindigt 50 punten krijgen, tot de zesde plek die nog 10 punten krijgt. Degenen met een EPC van 0,4 of hoger krijgen 0 punten voor dit onderdeel.

NB. Op de laagste EPC is in het rekenvoorbeeld een correctie toegepast i.v.m. de mogelijkheid dat met een negatieve EPC-waarde wordt ingeschreven.

Bieding

In deze verkoop wordt de contractvorm van een koopovereenkomst gehanteerd. De Inschrijver dient een onvoorwaardelijk financieel bod uit te brengen. Over het bod dient de bieder BTW te betalen, op het moment van de start van de verkoop bij inschrijving is dat 21 procent. Het bod dient ingevuld te worden op het Inschrijfformulier Verkoop DSK II.

De Inschrijver die het hoogste financiële bod uitbrengt krijgt dit maximale aantal punten (70). De rest van de Inschrijvers scoort naar rato van zijn bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule:

$$(bod : hoogste bod) \times 100 = score onderdeel bod$$

Winnaar van de verkoop

In het werkblad "Rekenvoorbeeld gunning verkoop bij inschrijving DSK II" is een voorbeeld beoordeling van een aantal fictieve partijen met fictieve grondbiedingen en fictieve EPC's opgenomen. Het werkblad laat zien op welke wijze de winnende partij wordt bepaald uit de geldige inzendingen.