

13. UITVRAAG VOORBEELD VVE VOORBEELDWIJK NAAR NOM



Fase 2: Organiseren vervolg en uitvraag maken

Pagina 17

INHOUDSOPGAVE

1 Uitvraag, beoordeling en disqualifiers

- 1.1 De uitvraag
- 1.2 Beoordeling en disqualifiers

2 Toelichting, uitwerkingen en handreikingen

- 2.1 Schetsontwerp
- 2.2 Renovatie-concept en prestatie-eisen
- 2.3 Onderhoud, risico's, monitoring en garanties
- 2.4 Proces en communicatie
- 2.5 Prijs en prijsopstelling

3 Planning en vormgeving aanbidding

- 3.1 Documenten en presentatie
- 3.2 Planning
- 3.3 Intentieverklaring

Voorbeeld VvE
Topstraat 1, 2508 ZZ Topstad
In samenwerking met partners
1 december 2017

1 Uitvraag, beoordeling en disqualifiers

1.1 De uitvraag

Inleiding

Bij deze treft U aan de uitvraag voor een Nul op de Meter renovatie (NoM-renovatie) voor de portiekflats Voorbeeldweg 1 in Topstad. De uitvraag wordt mogelijk gemaakt in het kader van programma's die onder andere via Stroomversnelling worden gestimuleerd door landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden. De uitvraag is dan ook tot stand gekomen in overleg met de eigenaren, huurders, de beheerder Voorbeeld Beheer BV, de gemeente Topstad en Platform31.

Uitgangspunt

Uitgangspunt voor deze uitvraag is dat een Nul op de Meter renovatie (NoM-renovatie) projectmatig wordt gerealiseerd. Dat gewerkt wordt met een eenduidig NoM-renovatieconcept. Dat voldaan wordt aan basiseisen bestaande uit (een breed scala aan) eisen en wensen van de eigenaren en bewoners van deze flats. Dat eigenaren en bewoners in positieve zin verrast worden.

De aanbiedingen worden beoordeeld op basis van een scoretabel met beoordelingsaspecten en wegingsfactoren, waarbij het niet (kunnen) voldoen aan bepaalde onderdelen (disqualifiers) kan leiden tot uitsluiting (zie [format 1 beoordelings- en disqualifierformulier](#)) (1.2).

Beschrijving van de Voorbeeldstraat, de staat van het gebouw en de VvE, het waarom van de uitvraag en de context

In het westen van Topstad ligt ons gebouw. Een wijk gebouwd in de jaren '60 met zo'n 1000 gestempeld gebouwde portiek- en galerijwoningen. Deels in bezit van VvE's, deels in bezit bij de Woningstichting. Een kleurrijke wijk met veel groen. Het mooiste straatje in de wijk is de Voorbeeldstraat. Daar is gelegen ons gebouw bestaande uit twee geschakelde flatgebouwen, met veertig portiekwoningen. De woningen zijn gebouwd in 1968.



De woningen zijn in redelijke tot matige staat van onderhoud (zie ook bijgaande foto's). Er is sprake van een collectieve gasgestookte installatie voor de verwarming en individuele geisers voor tapwater. Tot nu toe hebben geen grote renovaties plaatsgevonden. Het dak is in 2010 vervangen, maar niet op duurzame wijze en er zijn enkele raamkozijnen vervangen. Het feit dat kozijnen en ramen vervangen dienen te worden vormde de aanleiding voor de VvE om voor de toekomst een duurzamer scenario te kiezen: middels een NoM-renovatie zorgen dat er een woningcomplex komt te staan met een goede staat van onderhoud, mooie uitstraling, optimaal wooncomfort én met een energiebalans waarmee Nul op de Meter wordt bereikt. Straks niet alleen het mooiste straatje van de wijk maar ook nog eens het mooiste en fijnste gebouw in de wijk.



voorgevel



achtergevel



installatieruimte



geiser



Raam/kozijn

Door de gemeente is de wijk uitgeroepen als wijk van morgen. Dit doet ze onder andere door met voorbeeldprojecten onder de noemer ‘Wijk van morgen’ na te gaan hoe de wijk kan voorsorteren op een bestaan zonder gas, maar met extremere weersomstandigheden vanwege klimaatverandering en met andere uitdagingen voor de toekomst.

Eenduidig NoM-renovatieconcept

De NoM-renovatie dient te leiden tot een goede staat van onderhoud, mooie uitstraling, optimaal wooncomfort én een energiebalans waarmee Nul op de Meter wordt bereikt. Wat betreft Nul op de Meter is uitgangspunt de definities van Stroomversnelling. Dat wil zeggen dat na renovatie de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul is, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.

De NoM-renovatie is gebaseerd op een aantoonbaar innovatief en samenhangend renovatieconcept, dat zorgt voor een efficiënte en effectieve aanpak, met voordelen voor het resultaat, het proces en de kosten en positieve verrassingen wat betreft de uitwerking voor eigenaars en bewoners ([zie ook format 2 Conceptuele aanpak en innovatieve aspecten](#)).

Basiseisen

- schetsontwerp: er is sprake van een aansprekend schetsontwerp waarin eisen integraal worden meegenomen (2.1)
- functionele prestatie-eisen en randvoorwaarden: er wordt voldaan aan functionele prestatie-eisen en randvoorwaarden (zie format 3 Topstraattabel, format 4 Productspecificatietabel, format 5 Energiestromen) (2.2)
- onderhoud, risico's, monitoring en garanties: er wordt een aanbieding gedaan voor een MJOP, er is sprake van een risicobeheersingsplan, een monitoringplan en er worden garanties (format 6 Garanties) afgeleverd voor oplevering, onderhoud en energieprestaties (2.3)
- proces en communicatie: er is sprake van een duidelijk proces van voorbereiding, uitvoering, nazorg en onderhoud, een optimale communicatie richting eigenaren en bewoners gedurende het hele traject en eerlijkheid en helderheid over overlast bij de uitvoering aan bewoners (2.4)
- prijzen en prijsopstelling: richtinggevend voor de prijs voor de NoM-renovatie is een bedrag van 1.750.000 euro stichtingskosten, inclusief ontwikkelkosten en inclusief BTW, maar exclusief PV-opwekking (fotovoltaïsche opwekking/met zonnepanelen), eventuele kosten van asbestverwijdering en precario. Daarnaast wordt ook een prijs voor PV-opwekking gevraagd, al dan niet geïntegreerd in het aanbod (zie format 7 Prijspecificatie). De prijs wordt voor 12 maanden gegarandeerd (2.5). Individuele bewonersopties worden aangeboden tegen vaste prijzen (zie format 8 Opties).
De prijs is gebaseerd op een voor de eigenaren haalbare verhoging van de servicekosten, waarbij voorondersteld wordt dat een langjarige financiering mogelijk is. Langjarige financiering voor NoM-renovaties zijn tot op dit moment nog niet gerealiseerd. De aanbieding dient er mede voor te zorgen dit soort langjarige financieringsarrangementen aangeboden worden.

Planning en vormgeving aanbidding

Er is sprake van commitment aan de planning en vervolgstappen (zie format 9 Planning) (3.2). Aan de vormgeving van in te leveren documenten en de presentatie worden eisen gesteld (3.1). Daarnaast wordt de ondertekening van een intentieverklaring verwacht (3.3).

1.2 Beoordeling en disqualifiers

Format 1 Beoordelings- en disqualifierformulier

nr	weging	vraag	beoordeling	formats	disqualifier
1	10 %	Schetsontwerp	Spreekt het ontwerp voor het gebouw aan en zijn alle eisen meegenomen		Ontbreken schetsontwerp
2	60 %	Nom- renovatieconcept, functionele prestatie-eisen, randvoorwaarden en prijs	Hoe coherent, aansprekend en innovatief is het NoM-concept In welke mate wordt voldaan aan gewenste prestatie-eisen en randvoorwaarden van het richtinggevende budget van 1.750.000 euro De hoogte van de prijs	<ul style="list-style-type: none"> • Conceptuele aanpak (2) • Topstraattabel (3) • Product specificatietabel (4) • Energiestromen (5) • Prijspecificatie (7) 	Niet invullen formats
3	10 %	Onderhoud, risico's, monitoring en garanties	Wat zijn de gevolgen van de gekozen oplossing voor het onderhoud in de komende 30 jaar Hoe wordt omgegaan met risico's Hoe wordt omgegaan met onderhouds- en productgaranties Hoe wordt omgegaan met monitoring en garanties van energieprestaties	Garanties (6)	Ontbreken MJOP 30 jaar Ontbreken plan monitoring Ontbreken garanties energieprestaties 30 jaar
4	10 %	Proces, communicatie, planning en presentatie	Hoe ziet het proces voor, tijdens, en na de bouw eruit en is dit vertrouwenwekkend Is transparant hoe het renovatieproces verloopt en hoe richting bewoners wordt gecommuniceerd In welke mate wordt voldaan aan de planning	Planning (9)	Ontbreken plan 'renovatie-aanpak en communicatie richting bewoners' Presentatie en documenten voldoen niet aan eisen

			Hoe wordt de aanbidding gepresenteerd, komt de boodschap over		
5	10 %	Verassingen en individuele bewonersopties	In welke mate biedt de aanbidding positieve verassingen voor de eigenaren Hoe wordt omgegaan met individuele bewonersopties en de beprijzing van deze opties	Opties (8)	Niet invullen format Opties

2 Toelichting, uitwerkingen en handreikingen

2.1 Schetsontwerp

Vraag 1: Er is sprake van een aansprekend schetsontwerp

Laat zien door middel van foto impressies en/of tekeningen hoe het gebouw er na de verbouwing uit zal zien

De ruimtelijke uitwerking van het NoM-renovatieconcept en de prestatie-eisen, inclusief de klimaatbestendigheid, worden verwerkt in een schetsontwerp. Het schetsontwerp maakt duidelijk hoe het gebouw eruit komt te zien:

A: na uitvoering van de basis aanbidding (NoM-renovatie voor € 1.750.00 euro; zie 2.5 vraag 5)

B: na uitvoering inclusief PV en alle extra aangeboden opties (zie 2.5 vraag 5) .

Gevraagd worden beelden van:

- Aanzichten (voor-, achter- en zijkant)
- Vogelvlucht

- Vanuit één appartement
- Situatie

2.2 Renovatieconcept en prestatie-eisen

Vraag 2: Wordt op basis van een eenduidig NoM-renovatieconcept voldaan aan functionele prestatie-eisen en randvoorwaarden

2.2.1 NoM-renovatieconcept

Beschrijf het NoM-renovatieconcept en laat de samenhang binnen het concept zien. Geef aan hoe hiermee de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis naar nul gebracht kan worden. En laat zien hoe dit concept bijdraagt aan een efficiënte en effectieve renovatie-aanpak.

Geef aan in onderstaande tabel waar innovatieve aspecten zitten, welke voordelen hiermee behaald kunnen worden voor het resultaat, het proces en de kosten en tot welke positieve verassingen dit concept leidt wat betreft de uitwerking voor eigenaars en bewoners.

Format 2 Conceptuele aanpak en innovatieve aspecten NoM-renovatie

Functionele prestatie-eisen	
Voldoende energie voor alle voorzieningen & huishoudelijk gebruik	
Diverse ruimten voldoende warm in de winter	
Diverse ruimten niet te warm in de zomer	
Voldoende warm water beschikbaar	

Geen tocht- en vochtoverlast	
Geen geluidsoverlast van aangebrachte voorzieningen	
Veilig en gebruiksgemakkelijk	
klimaatbestendig*	
Randvoorwaarden	
Nul op de Meter (eventueel zonnepanelen later)	
Herstel gebreken en minder onderhoud in de toekomst	
Frisse en nieuwe uitstraling	
Aandacht voor individuele wensen	
Goede communicatie en beperken overlast	
Betaalbaar, met een beperkte verhoging van de servicebijdrage	

*met klimaatbestendigheid wordt bedoeld dat rekening wordt gehouden met extreme weersomstandigheden zoals hoosbuien, windstoten en hittelast.

2.2.2 Functionele prestatie-eisen en randvoorwaarden aan de hand van Format 1 Topstraattabel

Geef in de laatste kolom aan welke kwaliteit u garandeert ten opzichte van de gevraagde prestaties, eventueel met toelichting.

Uitgangspunt is een 30 jaar handhaving op het aangeboden niveau in combinatie met het benodigde onderhoud hiervoor zoals dat aangeboden is in 2.3. Om deze praktisch uitvoerbaar te maken is er de mogelijkheid de garantie in 2 termijnen van 15 jaar op te knippen. Hierbij blijft het uitgangspunt dat de energieprestatie tenminste voor 30 jaar bereikbaar is.

Format 3 Topstraattabel

	Prestatie-aspecten	Minimale Prestaties	Opmerkingen / Aanvullende uitleg	De door u aangeboden kwaliteit tov de gevraagde prestatienorm
Energie	Minimale hoeveelheid opgewekte duurzame energie op en rondom het gebouw (straal van 10 meter) kWh/jaar (A) (min. xxx MWh/jr)	Voor het bepalen van de opbrengst van PV (zonnestroom) gelden de volgende uitgangspunten: - NoM wordt aangetoond met de verwachte opbrengst van het PV-systeem in jaar 12 - De berekening van de zonopbrengst uit PV-panelen wordt gedaan met de software van PV-sol	
	Waarmee voldoende energie beschikbaar is voor alle gebouwgebonden voorzieningen die eigendom zijn van de VVE (excl. verlichting) kWh/jaar (B)		
	Waarmee voldoende energie beschikbaar is voor alle kWh/jaar (C)		

	gebouwgebonden voorzieningen die eigendom zijn van bewoners			
	Minimaal beschikbaar voor huishoudelijk gebruik exclusief warm-tapwater (gebruiksapparatuur, zoals witgoed, koken, TV etc.) met als uitgangspunt elektrisch koken	1800 kWh/jaar (D)	D (de bundel) mag niet lager zijn dan 1800 kWh/jaar/appartement.	
	Minimaal beschikbare hoeveelheid duurzame warmte voor warm tapwater	1.500 kWh/jr /app.;	Afhankelijk van de gekozen oplossing is dit onderdeel van B of C. Let hierbij op dat er tenminste 20 kWh/m ² /jr duurzame warmte voor warm tapwater beschikbaar is. Voor het vierkamer appartement van 75 m ² gaat dit nét goed. Worden de appartementen groter dan 75 m ² dan zal de 1500 kWh/jr ook moeten toenemen	
	NoM - ambitie	$A \geq B + C + D$		
	Maatregelen voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan SEEH-subsidie van RVO. Zie onderaan deze tabel*			
Warmte	Een gemiddelde maximale netto jaarlijkse warmtevraag in het gebouw van	20 kWh/m ² /jaar	Gebaseerd op huidig gemiddeld gasgebruik voor ruimteverwarming en gecompenseerd voor koken en het besparingspotentieel van ca. 83% hierop	
Comfort	Hoeveelheid beschikbaar warm tapwater (let op, dit is beschikbare capaciteit)	180 Liter/dag @ 55°C	100 liter per dag is richtlijn per dag per appartement. Afgeleid uit ISSO 55 (ook ivm voorkomen legionella) voor hoogbouw, uitgaande van gemiddeld 2,5 bewoner per appartement	

De minimale haalbare temperatuur in woonkamer en slaapkamers	20 °C		
De minimale haalbare temperatuur in badkamer	Nvt	Gezien locatie en grootte doucheruimte wordt de verwarmingsoplossing overgelaten aan individuele bewoners	
In de woonkamer en slaapkamers bedraagt de maximale luchtsnelheid (ervaring tocht)	0,2 m/s	De maximale luchtsnelheid bedraagt 0,2 m/s conform NEN 1087, waarmee tocht, ook irt nieuwe installaties beperkt wordt	
Het maximaal onderling temperatuurverschil tussen ruimteluchttemperatuur, stralingstemperatuur en temperatuur van de ventilatiestroom bedraagt	5 °C	Het maximaal onderling temperatuurverschil tussen ruimteluchttemperatuur, stralingstemperatuur en temperatuur van de ventilatiestroom, mede ivm het vermijden van vocht/condens	
Maximaal aantal uren boven de 25,5 °C in de zomer in verblijfsruimten en slaapkamers	300 uur/jr	Conform GIW ISSO 2008. Aanvullend zal een appartement inbraakveilig gespuid moeten kunnen worden. Uitgangspunt is dat het voorkomen van oververhitting niet wordt opgelost door (traditionele) compressiekoeling	
Beoogde beoordeling (likert-schaal) van de bewoner	voldoende	Dit wordt middels enquête vastgesteld. Uitgangspunt is dat 90% minimaal een 7 scoort	
Ventilatie appartementen	Conform Bouwbesluit Nieuwbouw + slaapkamer 50m ³ /h zie toelichting	Aanvulling op min. prestatie: alle kamers in de woning waar twee volwassenen kunnen slapen uitvoeren met een ventilatiecapaciteit van 14 dm ³ /s (= 50 m ³ /h) Streefwaarde vereist CO ₂ -meting en ventilatieregeling per ruimte. Maximaal 400 uur boven de 1200 PPM bij gemiddelde bezetting en gebruik	

Binnen milieu	Ventilatie portieken, bergingen, bergingsgangen en garages	Conform bouwbesluit	Helderheid dient verschaft te worden in welke mate deze ruimten al dan niet mee geïsoleerd dienen te worden ivm het gevraagde comfort in de appartementen	
	Indien de appartementen worden voorzien van mechanische luchttoevoer en -afvoer met warmteterugwinning (wtw / systeem D volgens NEN 1087), deze dan uitvoeren met bypass en conform ISSO 62?	Ja	Dergelijke ventilatiesystemen uitvoeren conform ISSO 62	
	Spuimogelijkheid in elke verblijfsruimte aanwezig?	Ja, behalve badkamer, want inpandig	Elke verblijfsruimte een te openen raam	
	Zomernachtventilatie mogelijkheid	Ja		
	Daglicht	Zie toelichting.	Daglichtsituatie refereren aan Bouwbesluit Nieuwbouw en onderbouwen op welke punten en waarom daarvan afgeweken is	
	Gevel nieuwbouwkwaliteit ($G_{A,k}$ 20 dB)	Ja		
	Maximale geluidniveau in verblijfsruimtes (slaapkamers, woonkamer) door nieuw aangebrachte gebouwgebonden	30 dB	De wens is om ook het geluid van buitenunits in slaapkamers bij open ramen binnen de 30 dB te houden. Doel is te komen tot beoordeling van klachten door bewoners, maar wel na 1 jaar ivm gewenning	

Oplevering	installaties, gemeten volgens NEN5070.			
	Maximale geluidniveau in de portieken door nieuw aangebrachte gebouwgebonden installaties, gemeten volgens NEN5070.	35 dB		
	Beoogde beoordeling (likert-schaal) van de bewoner	Voldoende	Dit wordt middels enquête vastgesteld	
	Nieuwe delen (NEN 2767 voor installatie- en bouwdelen op complexniveau)	Conditie score 1		
	Trappenhuis en intercom	Herstel	Herstel trappen, vloeren en intercom; zorg voor nette en frisse uitstraling; oplossing voor gehorigheid en geluidsoverlast diverse elementen	
Instandhouding	Garages	Nette en frisse uitstraling		
	Installaties en Nieuwe schil	Conditie score 3		
	Alle constructieve aspecten	Minimaal 30 jaar	Onderbouwd wordt dat de minimale prestatie met maatregelen bereikt wordt	
	Voorkomende lekkages en slechte waterafvoer	Herstel	In voorkomende gevallen door bewoner aan te geven	

Overig	Schimmel- en vochtdoorslag diverse muren noordkant	Eisen f-factor uit het Bouwbesluit	Daarnaast dient bij problemen, door bewoner aan te geven, afdoende inzichtelijk gemaakt te worden waar oorzaken liggen en hoe dit op te lossen is	
	Lekkage meterkasten	Herstel	In voorkomende gevallen door bewoner aan te geven	
	Politiekeurmerk aanwezig na renovatie op woning niveau?	Ja, zie toelichting	Dit vraagt aandacht i.r.t. spuimogelijkheden en zomernachtventilatie en geldt alleen voor nieuwe delen –op beklimbare hoogte; de portieken en de appartementen begane grond	
	Monitorings/ meetsysteem	Ja, zie toelichting	Voor ieder appartement afzonderlijk is het elektriciteits- en tapwatergebruik afzonderlijk regelbaar en meetbaar en kan gebruiksgedrag bewoners met elkaar vergeleken worden	
	Voldoet aan eisen EPV wetgeving	Ja	Zodat verhuurders een EnergiePrestatieVergoeding kunnen vragen aan huurders	
	Kleur buitenkant	Nette en frisse uitstraling		
	Asbest		Door de VvE wordt vóór 01-09-2017 een asbestinventarisatierapport geleverd Er dient op basis van dit asbestinventarisatierapport duidelijk worden aangegeven door de aanbieder hoe wordt omgegaan met (het risico van) het aantreffen van asbest Wie draait op voor kosten en waarvoor? Welk proces wordt doorlopen bij het onverwacht aantreffen van asbest?	

Individuele wensen	Zoals, rolluiken, dicht maken balkons; vensterbanken, horretjes ivm openingen, vervangen voordeur, etc.	Aan voldoen	Worden opgenomen en tegen een vast prijs per optie aangeboden Bewoners mogen met opties verrast worden.	
---------------------------	---	-------------	--	--

*Eisen RVO Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH):

- Dakisolatie $R_c \geq 6,5$
- Gevelisolatie $R_c \geq 5$
- Vloerisolatie $R_c \geq 4$
- Triple-glas: $U \leq 0,8$

De complete ingreep is een samenhangend pakket van maatregelen, uitgevoerd in de gehele woning of het gehele gebouw, dat bestaat uit de energiebesparende maatregelen en aanvullende energiebesparende maatregelen, waarvan de elementen voldoen aan de isolatiewaarden, genoemd hierboven inclusief een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met wtw (rendement 90% of hoger) en een kierdichtheid die blijktens een luchtdichtheidstest (Qv₁₀) kar [l/s m²] ten hoogste 0,4 bedraagt.

2.2.3 Productspecificaties

Geef in de laatste kolom aan welke maatregelen worden genomen om aan de prestatie-eisen te voldoen

In de bijlage 3 treft u aan format 4, de zogenaamde productspecificatielijst. De bedoeling van deze lijst is scherp te krijgen welke maatregelen wel en welke niet worden getroffen om binnen het gekozen NoM- renovatieconcept bij Nul op de Meter te komen voor genoemde prijs in paragraaf 1.1. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen schil (gevel en dak), installaties, interieur, algemeen, sociale maatregelen, exploitatie en beheer en prestatiegaranties. Steeds wordt gevraagd naar eenheid, type, bedragen of verrekenwijze.

2.2.4 Inzichtelijk maken Energiestromen

Vul aan de hand van onderstaande tabel in hoe de energiestromen verlopen in verband de verwachte energievraag

Om inzicht te geven in het verwachte energiegebruik vragen we de aanbieders onderstaande tabel in te vullen. Hierin dient aan te worden gegeven, hoe groot de verwachte vraag naar energie en benodigde opwekking hiervoor na renovatie wordt. Geef ook aan waarop deze verwachting is gebaseerd. Dit kan met verschillende berekeningsmethoden. Onderstaand schema geeft inzicht in de energiestromen door het gebouw, e.e.a. in relatie tot de Topstraattabel.

- Ruimteverwarmingsvraag
- Warmtapwater (leiding verlies meenemen)
- Individueel en collectief elektriciteitsgebruik
- Overig energiegebruik (hulp energie, ventilatie, meetsysteem etc)
- Opwekking (format)

Format 5 Energiestromen

NUL OP DE METER BEREKENING VERBRUIK

Zelf toewijzen naar gelang oplossing aan individueel of collectief domein

Parameters			Per appt	VvE
Aantal appartementen	20			
GO appartementen gemiddeld		m2		
Ruimteverwarmingsvraag	25	kWh_T/m2		
Ruimteverwarming_T (warmte)	0	kWh_T		
SPF_ruimteverwarming*				
Ruimteverwarming_E	#DEEL01	kWh_E		
NoM-eis tapwater (warmte)	20	kWh_T/m2		
Tapwater_T (warmte)	0	kWh_T		
SPF_tapwater*				
Tapwater_E	#DEEL01	kWh_E		
Bundel collectief	5.000	kWh		
Bundel individueel	1.800	kWh		
Verbruik WTW		kWh		
			Totaal collectief	- 5.000
			Totaal individueel	1.800 36.000
			Totaal	1.800 41.000

* Seasonal Performance Factor: Jaargemiddelde rendement van de warmtepomp inclusief hulpenergie (meet- en regeltechniek en pompen)

NUL OP DE METER-BEREKENING

	Collectief	Individueel	
Verbruik	5.000	36.000	kWh/jaar
Opwek	-	-	kWh/jaar
Saldo	5.000	36.000	kWh/jaar
Totaal	41.000		

NUL OP DE METER BEREKENING OPWEK

Toewijzing Collectief Individueel

Segmenten	Omschrijving	Beschikb. m2	Opwek m2	Opwek			
Dak 1				-			
Dak 2				-			
Dak 3				-			
Dak 4				-			
Gevel 1				-			
Gevel 2				-			
Gevel 3				-			
Gevel 4				-			
Overig 1				-			
Overig 2				-			
Overig 3				-			
Overig 3				-			
Totaal					Gemiddeld	#DEEL01	

TOELICHTING

Dit format is ontwikkeld t. b.v. het uitvraag proces voor VvE Nolenstraat. Dit format dient als onderbouwing van het aanbod te worden meegeleverd. Vragen over het formulier bij het invullen kunnen worden gesteld aan de procesbegeleider. Daar waar nodig kan inhoudelijke ondersteuning geboden worden bij het invullen van dit formulier om er zeker van te zijn dat het voldoet aan de verwachting van de opdrachtgever.

Datum: xx - xx - xxxx
 Naam: Hans van den Hombergh
 Contactgegevens: hansvandenhombergh@woonlab.nl

2.3 Onderhoud, risico's monitoring en garanties

Vraag 3: hoe wordt omgegaan met onderhoud, risico's, monitoring en garanties

2.3.1 onderhoud

Doe een aanbieding voor het Meerjarig onderhoud voor nieuw aangebrachte elementen

In de aanbieding worden de consequenties van de NoM-renovatie voor het onderhoud in beeld gebracht middels een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP). In het MJOP wordt in hoofdlijnen aangegeven in welke jaren welke onderhoudswerkzaamheden verricht dienen te worden voor de nieuw aangebrachte elementen (schil, ventilatie, opwekking en verdeling warmte en opwekking en verdeling stroom, overig) en welke uitgaven daarmee gemoeid zijn om er voor te zorgen dat 30 jaar lang voldaan wordt aan de prestatie-eisen zoals aangegeven in de Topstraattabel (format 3).

Het staat de opdrachtgever geheel vrij al dan niet gebruik te maken van uitvoering van het MJOP door de aanbieder.

2.3.2 risico's

Geef aan en maak aannemelijk hoe u de belangrijkste risico's onder controle denkt te houden

Aan een project met hoge ambities en innovatieve oplossingen zitten altijd risico's. Zonder risico te nemen maken we nooit stappen voorwaarts, maar voor de risico's die een project in potentie kunnen ondermijnen, zal een gedegen plan van risicobeheersing gemaakt moeten worden. Er wordt een consortium gezocht dat innovatie én risicobeheersing op een goede manier weet te combineren. De VvE is gebaat bij een eerlijk inzicht in de grootte en de impact van verschillende risico's.

Risico 1 – luchtdichting

Risico op te hoge warmtevraag als gevolg van een tegenvallende of slechte luchtdichtheid van de schil; geef de Qv10 waarde op die als uitgangspunt in berekeningen is gehanteerd, geef inzage in de kritieke ontwerpdetails en beschrijf de procedure en interventies rondom dit thema tijdens het bouwproces om de kwaliteit te borgen.

Risico 2 – behalen gewenste temperaturen

Risico bij verschillende situering van appartementen op thermische comfortverschillen en overschrijdingen van temperatuur- en tochteisen; geef aan hoe het risico op onderkoeling én oververhitting bij verschillend gesitueerde appartementen wordt ondervangen.

Risico 3 – NoM gebouw + NoM gebruiker = NoM in praktijk

Risico is een concept waarbij onvoldoende relatie gelegd is tussen schil, installatie en gebruiker.

Geef aan hoe het aangeboden integrale concept zowel op de collectieve als ook op de individuele aspecten NoM prestaties blijvend weet te borgen, ervan uitgaande dat mensen verschillend zijn in gebruik, bediening en onderhoud.

Risico 4 – mogelijk gewenste keuzevrijheid vanuit bewoners

Risico op overheersing van collectieve maatregelen in het ontwerp waardoor bewoners weinig individuele vrijheid/keuzes ervaren; geef aan welke keuzevrijheden bewoners in de ontwerpfase en gebruiksfase krijgen, en hoe individuele bewoners verleid kunnen worden.

Risico 5 – draagvlak bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Risico dat het gekozen ontwerp en (technische) oplossingsrichting niet het gewenste draagvlak oplevert bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Topstad: geef aan hoe hiermee in deze aanbestedingsfase is omgegaan en hoe hiermee in het verdere traject wordt omgegaan.

Risico 6 – vertraging in bouwproces

Risico op vertraging; wat zijn de belangrijkste vertragende risicofactoren in de verschillende fasen van het vervolgtraject en hoe wordt daarmee omgegaan (eveneens richting bewoners).

Risico 7 – garanties niet gewaarborgd

Risico dat vanwege bepaalde omstandigheden en/of het niet (meer) nakomen van afspraken niet meer voldaan kan worden aan garanties; geef aan op welke manier dit risico ingeschat wordt en beperkt kan worden.

Risico 8 – asbest, flora en fauna, omgevingsvergunning

Geen toestemming, vertraging en/of extra kosten in verband met eventueel aanwezig asbest en/of andere aspecten in verband met bouwregelgeving; geef aan op welke wijze dit risico wordt verlaagd en hoe hiermee wordt omgegaan.

Risico 9 – eigen inbreng

Geef hier desgewenst een aanvullend risico op waarvan u de kans en/ of impact als groot beschouwd. Geef daarbij dan ook aan de wijze waarop met dit risico omgegaan wordt.

2.3.3 Monitoring

De VvE en de individuele eigenaren willen weten of prestaties en garanties ook daadwerkelijke gerealiseerd worden. Door prestatiemeting wensen VvE/eigenaren inzicht te krijgen in de energiebalans van het appartement b.v.: wat leveren de zonnepanelen op of hoeveel energie gebruik ik werkelijk? Maar dit geldt ook voor de aanbieder. En als er verschil van inzicht ontstaat over de prestaties, willen zowel VvE/eigenaren als de aanbieder informatie hebben om vast te kunnen stellen waar de oorzaak ligt. Om duidelijk inzicht te krijgen in de prestaties van de appartementen dienen daarom een aantal metingen met regelmaat verricht te worden.

Wij vragen u om in uw aanbod te beschrijven hoe uw monitoringsplan eruitziet en aan te geven hoe u hiermee omgaat

Daarbij dient aan de volgende aspecten aandacht te worden besteed:

- Beschikbaarheid informatie: Geef aan op welke wijze en in welke frequentie welke informatie beschikbaar is wat betreft energieprestaties.
- Tussentijdse afwijkingen: De energieprestaties worden gegarandeerd over een periode van 30 jaar. Geef aan op welke wijze VvE/eigenaren en aanbieder elkaar dienen te informeren om afwijkingen in verband met tussentijdse onvoorziene/niet-verwachte afwijkingen zodanig te kunnen managen dat de garanties gestand gedaan kunnen worden.

2.3.4 Garanties

Uitgangspunt voor de garantietermijn is 30 jaar in combinatie met het benodigde onderhoud hiervoor. Om deze garantie praktisch uitvoerbaar te maken is er de mogelijkheid de garantie in 2 termijnen van 15 jaar op te knippen. Hierbij blijft het uitgangspunt dat de energieprestatie tenminste voor 30 jaar wordt gegarandeerd.

Vervolgens vragen wij u:

- aan te geven welke garanties u biedt;
- aan te geven hoe u uw garanties borgt;

- aan te geven welke extra onderhoudswerkzaamheden (indicatie) en kosten benodigd zijn voor het geven van garantie. Hierbij gaat het dus niet om de standaard garanties door fabrikanten op producten en materialen etc.
- aan te geven wat er van bewoners gevraagd wordt de beloofde prestaties in stand te houden
- aan te geven hoe omgegaan wordt met klachten van bewoners (klachtenprocedure)

In bijgaande tabel wordt een voorbeeld gegeven wat, per garantieaspect, wordt gedaan om de prestaties in stand te houden.

format 6 garanties

Prestaties, conform tabel uit garantstelling	Prestatiegerelateerde woningonderdelen	Noodzakelijk onderhoud door Aanbieder/erkend onderhoudsbedrijf/Eigenaar* <i>[hieronder zijn voorbeelden van onderhoudstaken opgenomen ter inspiratie]</i>
Energie		
Minimale voor eigen gebruik opgewekte energie	Zonnepanelen	<ul style="list-style-type: none"> • Panelen schoonmaken eens per xx (tijd) • Omvormer vervangen eens per xx (tijd)
[B] kWh/jr		
Maximaal benodigd voor gebouwgebonden energiegebruik	Verwarmingsinstallatie, leidingen, verwarmingen	<ul style="list-style-type: none"> • Waterdruk controleren eens per xx (tijd) • Ontluchten/bijvullen waar nodig eens per xx (tijd) • Drukvat controleren en eventueel vervangen eens per xx (tijd) • Verwarmingsinstallatie periodiek controleren eens per xx (tijd) • Verwarmingsinstallatie op termijn eventueel vervangen
[C] kWh/jr		
	Ventilatie-installatie, sensoren, ventilatiekanalen, ventilatieroosters	<ul style="list-style-type: none"> • Filters vervangen eens per xx (tijd) • Roosters en inblaasventielen reinigen eens per xx (tijd) • Mechanische ventilatiecomponent controleren eens per xx (tijd)
	LED verlichting (indien die deel uitmaakt van	<ul style="list-style-type: none"> • Controle en vervangen verlichting

Minimale ventilatievoorziening Nieuwbouwniveau	Ventilatie-installatie, sensoren, ventilatiekanalen en ventilatieroosters	<ul style="list-style-type: none"> • Filters vervangen eens per xx (tijd) • Roosters en inblaasventielen reinigen eens per xx (tijd) • Mechanische ventilatiecomponent controleren eens per xx (tijd)
Binnenmilieu		
Minimaal percentage van de tijd CO2 gehalte beneden 1200 PPM: 95%	Ventilatie-installatie, sensoren, ventilatiekanalen en ventilatieroosters	<ul style="list-style-type: none"> • Filters vervangen eens per xx (tijd) • Roosters en inblaasventielen reinigen eens per xx (tijd) • Mechanische ventilatiecomponent controleren eens per xx (tijd)
Daglichteisen, nieuwbouwniveau		nvt
Geluidseis buitengevel (Ga.k) <20 dB		nvt
Geluidsniveau in verblijfsruimte gebouwgebonden installatie eigen woning <30 dB		nvt

	[ABC])	
Minimaal beschikbaar voor huishoudelijk gebruik	Witgoed [indien die deel uitmaakt van [ABC])	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Vervangen van witgoed na x jaar</i>
[D] kWh/jr		
Comfort		
Minimale hoeveelheid beschikbaar warm tapwater	Verwarmingsinstallatie, leidingen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Verwarmingsinstallatie periodiek controleren eens per xx (tijd)</i> • <i>Verwarmingsinstallatie vervangen na x jaar</i>
200 liter/dag		
Minimaal haalbare temperatuur in keuken en woonkamer 21 °C		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Instandhouden van goede afsluiting van draaiende/openende geveldelen, controle en waar nodig aanpassingen, eens per xx (tijd)</i>
Minimaal haalbare temperatuur in slaapkamers 18 °C		
Maximaal aantal uren verblijfsruimten boven de 26°C in de zomer	Ventilatie-installatie, sensoren, ventilatiekanalen en ventilatieroosters	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Filters vervangen eens per xx (tijd)</i> • <i>Roosters en inblaasventielen reinigen eens per xx (tijd)</i> • <i>Mechanische ventilatiecomponent controleren eens per xx (tijd)</i>
150 uren		

2.4 Proces en communicatie

Vraag 4: is er sprake van een duidelijk proces en heldere communicatie

Beschrijf en onderbouw hoe de werkzaamheden zullen verlopen tijdens de renovatie en hoe hierover gecommuniceerd wordt richting bewoners

Geef aan hoe het renovatieproces verloopt vóór, tijdens en ná de renovatie.

Geef een eerlijke en heldere inschatting van de overlast die bewoners zullen ondervinden tijdens de verbouwing in de woning, in en rondom het gebouw en bij ingrepen in de woning qua tijd, geluid, toegankelijkheid, verkeer, etc.

Geef aan hoe u met de bewoners gaat communiceren bij de voorbereiding, de uitvoering en de nazorg van werkzaamheden. Geef hierbij aan welke middelen u gebruikt en op welke momenten.

Op welke wijze gaat u in op een aantal vragen van bewoners:

- Wat gebeurt er met dubbel glas dat bewoners op eigen kosten hebben aangeschaft? Als het wordt vervangen zou dan compensatie mogelijk zijn?
- Gaan de ketels en de radiatoren eruit?
- Moeten we de keukenblokken aanpassen om anders te kunnen koken?
-

Verwerk een en ander in een plan 'renovatieaanpak en communicatie richting bewoners'.

2.5 Prijs en prijsopstelling

Vraag 5: voldoet de prijs, de prijsopstelling en de optieprijzen aan de verwachtingen

Geef aan hoe de prijs is opgebouwd en gestand gedaan wordt aan de hand van de volgende vragen en formats.

De richtprijs voor de NoM-renovatie bedraagt 1.750.000 euro stichtingskosten, inclusief ontwikkelkosten en inclusief BTW, maar exclusief PV-opwekking en eventuele kosten van asbestverwijdering en precario. Wij vragen u een prijs af te geven (zie format 7 punt 1). In de beoordeling van de aanbidding speelt de prijs een zeer grote rol (zie ook 1.2).

Daarnaast vragen we de prijs af te geven voor PV-opwekking. Al naar gelang het renovatie-concept kan het gaan om een aanbidding PV die losstaat van de overige onderdelen van het NoM-renovatie-concept. In dat geval vragen we een aparte prijs op te geven voor PV (zodat eventueel besloten kan worden dit later uit te laten voeren), maar inclusief de stroomverdeling naar de appartementen (zie format 7, punt 2). Indien PV nauw verweven is met het algehele NoM-renovatie-concept is het ook mogelijk om een prijs af te geven inclusief PV (zie format 7, punt 3).

Individuele bewonersopties worden aangeboden tegen vaste prijzen, in te vullen in onderstaande format 8 opties.

De prijzen worden voor 12 maanden gegarandeerd. Risico's voor het overschrijden van het budget zijn voor de aanbieder.

In het verdere vervolg (ná aanbidding) wordt met een open begroting gewerkt. Dit wordt in de intentieverklaring vastgelegd (zie 3.3).

In de periode ná aanbidding tot aan de totstandkoming van een aannemingsovereenkomst mag de aanbieder rekenen op een bijdrage van de VVE in de ontwikkelkosten. De hoogte van de bijdrage hangt af van de aanbidding en de door uitvrager en aanbieder in te schatten werkzaamheden in betreffende periode. Dit wordt vastgelegd in de intentieverklaring.

Format 7 prijspecificatie

Prijspecificatie basisaanbidding NoM-renovatie	Ex BTW	Incl BTW
1. Basisaanbidding exclusief PV, exclusief asbest en precario		
2. Aanbidding PV, inclusief stroomverdeling naar de individuele appartementen		
3. Basisaanbidding inclusief PV, exclusief asbest en precario		

Format 8 opties

Productomschrijving VvE naar NOM (op basis van Nom Keur) **OPTIES**

Omschrijving en beprijzing bewonersopties

Invullen voor het GEHELE-appartementencomplex	Beschrijving van de optie	Eenheid	Prijs per eenheid
Balkon voorgevel dichtmaken			
Balkon voorgevel bij woning betrekken			
Balkon achtergevel dichtmaken			
Balkon achtergevel bij woning betrekken			
Herstel wanden noordzijde ivm schimmel en vocht			
ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) herplaatsen			
Aanbrengen vensterbanken			
Aanbrengen horren			
Vervangen WCD en schakelmateriaal			
Vervangen deuren van appartementen			
Vervangen deurbeslag			

Zachtboardplafonds vervangen			
bestaande riolering vervangen			
bestaande waterleidingen vervangen			
Automatisering/ domotica toepassing in de appartementen			
Nader in te vullen maatregelen, mogelijk in het kader van bewonersopties			

3. PLANNING EN VORMGEVING AANBIEDING

3.1 Documenten en presentatie

3.1.1 Documenten

Wij vragen u uw aanbieding op de hieronder beschreven wijze aan te leveren

De aanbieding wordt vóór 1 januari 2018 9.00 uur zowel digitaal als hard copy (in 2-voud) aangeleverd bij de procesbegeleider:

Pieter Procesbegeleider

Postadres: Procesbegeleidersdijk 2, 1234 AB te Voorbeeldstad; email: PProcesbegeleider@testmail.nl

Elk Hoofdstuk/paragraaf is duidelijk herkenbaar en behandelt op volgorde het antwoord op de vijf gestelde vragen die staan genoemd in paragraaf 1.1. en per opvolgend hoofdstuk zijn toegelicht.

Voor de vergelijkbaarheid van de indieningen en daarmee het vereenvoudigen van de beoordeling door de VvE/selectiecommissie vragen wij u zich te houden aan het volgende format:

12 pagina's A3 waarvan

vraag 1 (paragraaf 2.1)	3 pagina's
vraag 2 (paragraaf 2.2)	3 pagina's
vraag 3 (paragraaf 2.3)	3 pagina's
vraag 4 (paragraaf 2.4)	2 pagina's
vraag 5 (paragraaf 2.5)	1 pagina

Daarnaast dienen formats te worden ingevuld. De formats die ingevuld dienen te worden, worden afzonderlijk als bijlage toegevoegd aan het uitvraagdocument. De ingevulde Formats kunnen als bijlage aan de 12 pagina's worden toegevoegd. Toelichting op de formats dient onderdeel te zijn van de hoofdtekst op de 12 pagina's.

3.1.2 Presentatie

Wij vragen u een presentatie te geven van uw aanbieding op 2 oktober 2017 en deze op dezelfde dag digitaal aan te leveren of achter te laten

De verwachting is dat een presentatie wordt gehouden van maximaal 30 min. waarna aansluitend 15 minuten tijd is voor vragen van bewoners.

De vorm waarin de presentatie is vrij en word beoordeel op het overkomen van de boodschap en het vertrouwen dat daarmee gewekt wordt bij de selectiecommissie.

3.2 Planning

We vragen u te voldoen aan de volgende planning en aan te geven waar wat u betreft de kritische momenten zitten en welke verwachtingen dat stelt aan de VvE/eigenaren.

format 9 planning

Nr.	Datum	Wat	Wie
1	Vanaf eind Januari	Uitwerken aanbiedingen op basis van de definitieve uitvraag VvE Topstraat	Consortia
2	Tot eind Maart	Mogelijkheid tot consultatie voor de uitwerking van de aanbieding	Consortia nemen zelf contact op met adviseurs VvE via procesbegeleider
3	Vóór 1 april, ná 14 april	Op afspraak, gelegenheid tot bezoek aan appartementengebouw en/of individuele appartementen (via bestuurslid VvE adres en e-mai) LET OP, tussen genoemde data telefonisch <u>niet</u> bereikbaar, per mail dan slecht bereikbaar)	Consortia
4	vóór 1 Juni 9.00 uur	Indienen aanbiedingen (via procesbegeleider ...)	Consortia
5	Vóór 25 juni	Beoordeling aanbiedingen door onafhankelijke/extern deskundige (via procesbegeleider)	Onafhankelijk deskundige
14	Vóór 1 juli	Beoordeling aanbiedingen door onafhankelijke/extern deskundige (via procesbegeleider)	Selectiecommissie
	Etc.	Presentaties van aanbiedingen	Consortia
15	Etc.	Beoordeling presentaties en aanbiedingen door VvE	Selectiecommissie

16	Etc.	Opmaken keuzenotitie, inclusief budgetten en achtergrondstukken voor de ALV	Bestuur VvE/procesbegeleider
	Etc.	Versturen stukken ALV naar eigenaren	Bakker
17	Etc.	Besluit ALV over keuzes en intentieverklaring met gekozen partij	ALV
18	Etc.	Vorbereiden en tekenen intentieverklaring met het gekozen consortium	Consortium & VvE
19	Etc.	Financieringstraject Onderzoeken Uitvoeren onderzoek Definitief Ontwerp Begroting Overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	VvE en procesbegeleider Consortium
	Etc.	Besluit ALV over Definitief Ontwerp en begroting	ALV
20	Etc.	Besluit ALV over aannemingsovereenkomst en financieringsarrangement	ALV
21	Etc.	Start bouw	

** afhankelijk van beoordeling financieringstraject

3.3 Intentieverklaring

Geef aan in welke mate u bereid bent met de VvE een intentieverklaring te sluiten over het realiseren van een NoM-renovatieproject op basis van de aanbidding en geef aan welke aspecten volgens u in die overeenkomst wel en welke aspecten niet aan de orde dienen te komen.

- Voor wat betreft de VvE gaat het erom dat de aanbidding wordt omgezet in een overeengekomen intentie om met elkaar tot een NoM-renovatieproject te komen en dat daarin alle intenties, voorwaarden en consequenties worden benoemd.
- De intentieovereenkomst wordt voor wat betreft de VvE pas afgesloten op het moment dat beide partijen voldoende vertrouwen hebben dat de aangeboden kwaliteit, prijs en het beschikbare financieringsarrangement haalbaar zijn voor de eigenaren en de VvE (zie ook de planning 3.2 waarin is aangegeven dat de intentieverklaring door de ALV van de VvE dient te worden goedgekeurd) en voldoende basis vormen voor het realiseren van het NoM-renovatieproject.
- Naar aanleiding van het niveau van uitwerking van de uitvraag worden wat betreft de VvE in de intentieverklaring tevens afspraken vastgelegd over de bijdrage van VvE aan de ontwikkelkosten van de aanbieder in de periode van aanbidding tot contractvorming.