



De Bouwstenen-werkgroep rond het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed heeft in juni 2015 een voorbeeld opgesteld voor het uitbesteden van een pilot voor Energie Prestatie Adviezen voor de Utiliteitsbouw (offerte-verzoek EPA-U).

Onderstaand treft u het resultaat, opgesteld door: de gemeente Breda, Leendert Odijk van de gemeente 's-Hertogenbosch en Advies In Vastgoed in samenwerking met de andere betrokken gemeenten binnen werkgroep Duurzaamheid van Bouwstenen voor Sociaal.

Offerte-verzoek EPA-U

Tekst voorbeeldbrief

De Gemeente xxxx gaat het energieverbruik in haar eigen gebouwen verminderen. Daarvoor gaat zij in 2015 nulmetingen uitvoeren op een (voor-)selectie van het gemeentelijk vastgoed. Deze nulmeting moet resulteren in een EPA-U maatwerkrapport met energielabel per gebouw.

Om in de nabije toekomst een zo goed mogelijk programma van eisen te kunnen opstellen voor een groter cluster van gebouwen kiest de Gemeente ervoor om middels een pilot ervaring op te doen met het laten opstellen van EPA-U maatwerkrapporten. Dit offerte-verzoek maakt deel uit van deze pilot. Van het bureau dat de EPA-U opstelt verwachten wij dan ook nadrukkelijk feedback op de door ons opgestelde uitvraag, opdat wij daarmee het programma van eisen kunnen verbeteren.

Bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed nemen we de concrete stappen uit het Energieakkoord 2013 als uitgangspunt (zie resultaatbeschrijving 1f). We kunnen ons voorstellen dat - op basis van de kenmerken van een gebouw - het doorlopen van alle drie deze stappen en de bijbehorende deadlines niet voor ieder gebouw wenselijk c.q. haalbaar is. In het maatwerkrapport verwachten wij dat terug te kunnen vinden doordat gewerkt wordt met twee scenario's.

1. scenario waarbij de stappen inclusief deadlines uit het Energieakkoord worden aangehouden
2. scenario waarbij de stappen en deadlines worden losgelaten en op basis van de eigenschappen van het gebouw de economisch meest voordelige oplossing wordt gekozen.

Met deze brief verzoek ik u offerte uit te brengen voor:

Het adviseren en leveren van een EPA-U maatwerkrapport voor de volgende gebouwen

1. Gebouw 1, straat, adres + toevoegen omschrijving van het gebouw met kenmerken (indien gewenst)
2. Gebouw 2, straat, adres + toevoegen omschrijving van het gebouw met kenmerken (indien gewenst)

Voorbeeld gebouwbeschrijving

Museum of the Image (MOTI), Boschstraat 22

Het gebouw heeft energielabel F (afgegeven 21 september 2010) en een gebruiksoppervlakte van 4.703 m². Het oorspronkelijke gebouw dateert uit 1643 en is een rijksmonument. In de jaren '90 is er aan de zijkant van het rijksmonument een depot gebouwd. In 2007/2008 is er aan de achterzijde van het museum een grote tentoonstellingsruimte gebouwd. Deze nieuwbouw heeft ook gevolgen gehad voor het rijksmonument.



Verzoek

Graag nodig ik u uit offerte te doen voor bovengenoemde werkzaamheden. Uw offerte dient minimaal te bestaan uit:

- a) Een werksomschrijving;
- b) De te leveren kwaliteit;
- c) De totaalprijs (vast honorarium) excl. BTW;
- d) Plan van aanpak;
- e) Planning;
- f) Verantwoordelijk medewerker en betrokkenen bij de uitvoering;
- g) Referenties; van gelijksoortig werk opgeleverd naar tevredenheid van de opdrachtgever.

U dient uw aanbieding gedurende een periode van 30 dagen gestand te doen.

Uw aanbieding dient uiterlijk xxxxxxxx, om xxxx uur, ontvangen te zijn op het emailadres xxxxxxxxxxxx.

Door indiening van uw aanbieding geeft u tevens te kennen daadwerkelijk te voldoen aan de wettelijke verplichtingen verbonden aan de uitoefening van de voor u geldende tak van adviseurs.

Indien van u om enige reden geen aanbieding mag worden verwacht, zal ik dit gaarne per omgaande vernemen.

Bij deze aanvraag zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

1. Resultaatsbeschrijving;
2. Beschikbare gegevens ten behoeve van het opstellen van een EPA-U.

Eventuele inlichtingen over de te verrichten werkzaamheden kunt u indien gewenst inwinnen bij de heer xxxxxxxx (projectleider Gemeente xxxxxx), telefonisch bereikbaar onder nummer xxxxxxxxxxxx.

Na ontvangst van uw aanbieding zal ik u zo spoedig mogelijk berichten of ik hierop zal ingaan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van xxxxxxxx,
Namens dezen

Afdelingshoofd xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



BIJLAGE 1 RESULTAATSBSCHRIJVING EN ADMINISTRATIEVE VOORWAARDEN

Voor het verrichten van advieswerkzaamheden: Het adviseren en leveren van een EPA-U maatwerkrapport voor de volgende gebouwen:

Gebouw 1, straat, adres

Gebouw 2, straat, adres

Gebouw 3, straat, adres

1. Resultaatbeschrijving

- a) Voor het genoemde gebouw moet een EPA-U maatwerkrapport inclusief energielabel voor bestaande utiliteitsgebouwen worden opgesteld volgens BRL 9500-04 en BRL 9500-03.
- b) Bij het energielabel moet een tabel met labelgegevens worden geleverd.
- c) In het rapport zit een tabel met de gebouw gebonden en installatietechnische gegevens.
- d) Aanvullend op artikel 4.6.3 van BRL 9500-03 moet voor de berekening van de Energie Index (EI) altijd gebruik worden gemaakt van de coëfficiënten van de werkelijk in het gebouw aanwezige materialen. Er mag niet worden uitgegaan van aannames. De berekening van Rc-waarden en de gebruikte materiaalcoëfficiënten moeten in de rapportage worden vermeld.
- e) Alternatief moet worden aangegeven wat de invloed is op het energielabel en de uiteindelijke energieneutraliteit als de ingekochte elektrische energie opgewekt wordt binnen 10 km van het betreffende perceel waarop het gebouw zich bevindt (voornorm NVN 7125 Energieprestatienorm Maatregelen op Gebiedsniveau).
- f) In het maatwerkadvies dienen, om aansluiting te krijgen bij de eisen uit het Energieakkoord 2013, de volgende vragen te worden beantwoord:
 - Welke maatregel of groep(en) maatregelen leiden het meest economisch tot een verbetering van minimaal 2 labelstappen in 2020;
 - Welke maatregel of groep(en) maatregelen leiden vervolgens het meest economisch tot een label A in 2030;
 - Welke maatregelen zijn er vervolgens nodig om het gebouw energieneutraal te maken in 2050.NB: de eisen uit het Energieakkoord vormen voor de Gemeente xxx het uitgangspunt voor de verduurzaming van het vastgoed. Echter, alternatieven voor bovenstaande tijdspaden en labelwaarden moeten ook worden onderzocht.
- g) In het maatwerkadvies moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de wensen van de gebruiker van het gebouw.
- h) In het maatwerkadvies moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met toekomstige technologische ontwikkelingen op het gebied van verduurzamingsmaatregelen.
- i) Met betrekking tot de kosten van geadviseerde maatregelen moeten de volgende vragen worden beantwoord:
 - Welke kengetallen zijn gebruikt?
 - Wat kost de ingreep (het investeringsgedeelte en indien relevant het onderhoudsgedeelte)?
 - Wanneer is de ingreep gepland?



- Zijn er - als de ingreep gereed is bijkomende exploitatiekosten (extra kosten van beheer en onderhoud)?
- Wat bespaart de ingreep in kWh of in m³ (inhoudelijk - dus niet geldelijk)?
- Wat is de besparing in euro's, uitgaande van de kWh en m³ prijzen voor die specifieke accommodatie?
- Welke afschrijftermijn kent de maatregel? Dit is de termijn waarin de maatregel zijn nut behoudt met de technisch levensduur als maximum.
- Kent de maatregel een vast economisch nut gedurende de looptijd of heeft dit een daling (in de tijd gezien)?

NB: de Gemeente xxxxxx gaat uit van een 10-jarige onderhoudsplanning en voorziening.

- j) Aan de inschrijver wordt gevraagd om de verduurzamingsmaatregelen zoals die als voorstel in het EPA-U maatwerkrapport worden vermeld, te vertalen naar de systematiek die de Gemeente xxxxx gebruikt voor het opstellen van meerjarenonderhoudsplanningen voor haar gebouwen zijnde xxxx.

Toelichting: Het systeem van onderscheid elementen en maatregelen. Per element worden onderhoudsmaatregelen benoemd op basis van een standaard elementenlijst (de basisbibliotheek). In deze basisbibliotheek zijn momenteel geen verduurzamingsmaatregelen opgenomen. In de EPA-U rapportage moet de opbouw van de energiebesparingsmaatregel worden vermeld. Deze opbouw moet aansluiten bij de indeling in bouwdelen zoals deze in xxxx wordt gehanteerd.

De inschrijver dient de verduurzamingsmaatregelen per elementclassificatie aan te bieden. Dit is het element verduurzaming. Per element dient door de inschrijver de maatregel te worden benoemd.

Voorbeeld classificatie

Elementclassificatie: 51 warmteopwekking

Element: SP.510.000B verduurzaming warmteopwekking

Maatregel: B510.000Z verduurzamen warmteopwekking

Elementclassificaties

13 Vloeren op grondslag	52 Afvoer
16 Funderingsconstructie	53 Water
21 Buitenwand	54 Gassen
22 Binnenwand	55 Koude opwekking en distributie
23 Vloeren	56 Warmtedistributie
24 Trap en helling	57 Luchtbehandeling
27 Daken	58 Regeling klimaat en sanitair
28 Hoofddraagconstructie	61 Centrale elektrische voorzieningen
31 Buitenwandopening	62 Krachtstroom
32 Binnenwandopening	63 Verlichting
33 Vloeropening	64 Communicatie
34 Balustrade en leuning	65 Beveiliging
37 Dakopening	66 Transport
41 Buitenwandafwerking	67 Gebouwbeheer voorzieningen
42 Binnenwandafwerking	71 Verkeersvoorzieningen
43 Vloerafwerking	72 Gebruikersvoorzieningen
44 Trap en hellingafwerking	73 Keukenvoorzieningen
45 Plafondafwerking	74 Sanitaire voorzieningen
47 Dakafwerking	75 Onderhoudsvoorzieningen
51 Warmteopwekking	90 Terreinvorzieningen



- k) Van het bureau dat de EPA-U opstelt verwachten wij feedback op onze offerte-aanvraag. Die feedback dient in het rapport te worden opgenomen, waarbij expliciet wordt gemaakt wat naar de mening van het bureau ontbreekt in de resultaatbeschrijving en / of wat niet goed is geformuleerd (inclusief voorstel voor alternatieve formulering).

2. Plaats en directie

De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in genoemde gebouwen van de Gemeente xxxxxx onder de volgende bepalingen overeenkomstig de bijlage(n) en overigens naar aanwijzing van de directie.

De uitvoering van het werk geschiedt onder de directie van de heer/mevrouw xxxxxxx en in samenwerking met de contactpersoon die optreedt namens de gebruikers van het gebouw.

3. Algemene voorwaarden

Op het werk is van toepassing de DNR 2011. Voor de uitvoering van het werk zijn verbindend als waren zij letterlijk in de overeenkomst opgenomen, de UAV en de Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen, diensten en werken van de Gemeente xxxxxx, uitgezonderd voor zover het daarin gestelde, wordt gewijzigd door de bepalingen van de overeenkomst dan wel in strijd is met deze bepalingen. Deze Algemene Inkoopvoorwaarden zijn op te vragen via bovenstaand telefoonnummer. Uw leveringsvoorwaarden worden hierdoor uitdrukkelijk van de hand gewezen. Er zal geen verrekening plaatsvinden van wijzigingen van prijzen van loonkosten of vervoerskosten.

4. Beschikbare gegevens

Voor het maken van de rapportage zijn de volgende gegevens beschikbaar:

- Het historisch energieverbruik over de afgelopen 5 jaar;
- De samenstelling en kwaliteit van de gebouwonderdelen die het gebouw gebonden energieverbruik bepalen. Hiervoor worden bouwkundige- en installatietechnische tekeningen aangeleverd en mogelijk ook bestekteksten op basis waarvan vast te stellen is welke materialen in het gebouw zijn toegepast. Mocht uit deze gegevens de energetische kwaliteit niet te bepalen zijn, dan dient dit gemeld te worden bij de opdrachtgever. In samenspraak zal dan een oplossing worden gezocht
- Eventueel aanwezig Energielabel en / of energieadviezen;
- Gebruiksgegevens van het gebouw;
- De onderhoudsverwachting van het gebouw voor de komende 10, 15 en 20 jaar zoals deze is opgezet in xxx (systeem).

Deze gegevens zullen door de Gemeente xxxxx voor aanvang van de werkzaamheden digitaal worden aangeleverd. Als de gegevens op papier beschikbaar zijn, liggen deze ter inzage op het Stadskantoor of op locatie indien deze zich daarvoor leent.

5. Toegang tot de gebouwen

Voor aanvang van de werkzaamheden zullen de gebruikers van de betreffende gebouwen door de Gemeente xxxxxx schriftelijk worden geïnformeerd over het doel en de aard van de werkzaamheden. In dit schrijven staan ook de NAW-gegevens van het bureau dat de werkzaamheden uit gaat voeren en de namen en telefoonnummers van de contactpersonen van het bureau en de Gemeente xxxxxx. Voor aanvang van de werkzaamheden zal er een lijst met naam en telefoonnummer van de contactpersoon van het betreffende gebouw ter beschikking worden gesteld.



6. Oplevering

De rapportages dienen digitaal en schriftelijk in 3-voud te worden aangeleverd.

7. Factuurvoorwaarden (indien je betaald voor de uitvraag)

De gemeente xxxxx stelt een aantal voorwaarden aan de inkoopfactuur om deze snel in behandeling te kunnen nemen en af te kunnen werken. De factuur moet geadresseerd zijn aan Gemeente xxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. De afdeling / budgethouder dient op de factuur te staan. Op de factuur moet een van de volgende kenmerken worden vermeld:

- grootboeknummer (eventueel taak) en kostensoort óf
- projectnummer met afdelingsnummer, activiteit en kostensoort óf
- inkooporder / werkorder.

8. Betalingen

Facturen kunnen worden ingediend na oplevering van het EPA-U maatwerkrapport.

9. Bijzondere voorwaarden

Er zijn geen bijzondere voorwaarden van toepassing.