

## 1. INLEIDING

### 1.1. Opzet marktconsultatie

Op 2 november 2015 heeft de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) een marktconsultatie gehouden over een duurzaam energieconcept voor het gelijknamige bedrijventerrein. Onderhavig document is het verslag van deze marktconsultatie. Dit verslag zal via TenderNed openbaar worden gemaakt.

De GRNR heeft de ambitie om een duurzaam bedrijventerrein te realiseren, onder andere door de energievraag te beperken, uit te wisselen en op een duurzame wijze maximaal energie op te wekken in het gebied kortom, door een duurzaam energieconcept te realiseren. Ter voorbereiding op de aanbesteding van dit energieconcept heeft de GRNR een marktconsultatie gehouden. Het doel van deze marktconsultatie was een reactie van potentiële aanbieders te krijgen op de wijze waarop het duurzame energieconcept zal worden aanbesteed, zodat deze optimaal aan kan sluiten op de mogelijkheden van de markt.

De marktconsultatie werd ingeleid door enkele presentaties over het terrein en de ideeën van de GRNR over het energieconcept. De gehouden presentaties zijn als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Vervolgens zijn de volgende vragen themagewijs met de deelnemers behandeld:

#### A. Consultatie: scope en techniek

1. Hoe kijkt u aan tegen onze kaders voor energieopwekking?
2. Hoe kijkt u aan tegen onze kaders voor distributie en opslag?
3. Hoe kijkt u aan tegen onze kaders voor het beperken van de energievraag?
4. Hoe kijkt u aan tegen onze kaders voor de import en export van energie?

#### B. Consultatie: kaders concessie

5. Hoe kijkt u aan tegen een concessie als middel om het doel te realiseren?
6. Hoe kijkt u aan tegen ons voornemen om alles in één concessie te stoppen?
7. Kan het betrekken van de omliggende terreinen en afnemers meerwaarde bieden voor de concessiehouder?
8. Welke aanvullende diensten zouden we sowieso moeten verlangen van de concessiehouder?
9. Wat is de ideale concessieduur?

#### C. Consultatie: relatie concessiehouder en afnemers

10. Hoe ziet u de ideale relatie tussen de concessiehouder en de bedrijven op het terrein?
11. Hoe zorgen we ervoor dat de concessiehouder gebaat is bij energiebesparing en -verduurzaming?
12. Hoe kunnen we de concessie zo inrichten dat opgewekte energie zo veel mogelijk op het terrein kan worden benut?
13. Hoe zorgen we voor een garantie op ongestoorde levering?

#### D. Consultatie: waarborgen, kansen en risico's

14. Welke waarborgen moeten wij inbouwen om de markt wel flink uit te dagen, maar geen onverantwoorde risico's te laten lopen?
15. Welke onderdelen acht u bij voorbaat onrealistisch?
16. Ziet u belemmeringen of kansen vanuit wet- en regelgeving?

#### E. Consultatie: aanbestedingstraject

17. Hoe kijkt u aan tegen de voorgestelde aanbestedingsvorm?
18. Welke waarborgen zijn, gedurende het aanbestedingstraject, voor u van belang?
19. Hoe kunnen we de proposities aantrekkelijk maken voor bedrijven?

### 1.2. Vervolg

Naar aanleiding van de marktconsultatie zal de GRNR de richting die zij op wil met het duurzame energieconcept, nader bepalen.

Tijdens de marktconsultatie hebben verschillende deelnemers de suggestie gedaan om een volgende bijeenkomst te houden, gericht op verdieping en kansen en mogelijkheden. De GRNR neemt deze suggestie graag over en zal daarom

een volgende bijeenkomst houden op woensdag 16 december 2015, vanaf 9:30 uur, bij hotel-restaurant Van der Valk, Krommeweg 1 te Ridderkerk. Partijen die aan deze vervolgbijeenkomst deel willen nemen, kunnen daarvoor contact opnemen met de GRNR via [info@nieuwreijerwaard.eu](mailto:info@nieuwreijerwaard.eu).

## 2. INTRODUCTIE

### 2.1. Nieuw Reijerwaard agro-logistiek op de perfecte plaats

Het gebied Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk staat de komende jaren een grote verandering te wachten. Tot 2012 was het gebied in gebruik voor agrarische doeleinden en glastuinbouw. Dit maakt plaats voor een bedrijventerrein in de agro-versfoodsector. De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) is het uitvoeringsorgaan dat het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard gaat realiseren. De GRNR houdt zich bezig met grondvererving, sloop van bestaande bebouwing en de uitgifte van grond aan bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen.

### 2.2. Opdrachtgevers

De opdrachtgevers voor de realisatie van Nieuw Reijerwaard zijn de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam. De GRNR is in het leven geroepen om deze ontwikkeling mogelijk te maken namens die gemeenten.

### 2.3. Vergaande energetische en duurzame ambities

De GRNR heeft de ambitie om een duurzaam bedrijventerrein te realiseren onder andere door de energievraag te beperken, uit te wisselen en op een duurzame wijze maximaal energie op te wekken in het gebied. De duurzame ambities zijn als volgt:

- Maximale benutting van energetische mogelijkheden (opwekking, opslag en distributie).
- De bestaande bedrijventerreinen (bedrijventerrein Barendrecht-Oost en Verenambacht) onderdeel laten zijn van de verduurzaming.
- Garanderen van ongestoorde levering.
- Garanderen van 'niet duurder' dan traditionele oplossingen.

## 3. PLANONTWIKKELING NIEUW REIJERWAARD

- Groei van de AGF-sector in Ridderkerk en Barendrecht.
- Verdergaande schaalvergroting van de AGF-sector in relatie tot het gebouwgebruik en bedrijfsactiviteiten.

### 3.1. Noodzaak voor duurzaamheid

- Afnemers van AGF-producten worden veeleisender met betrekking tot duurzaamheid en milieubewust opereren. Imago is een belangrijk aspect voor de aantrekkelijkheid van AGF-verwerkers.
- Consument hecht steeds meer waarde aan een duurzame verwerking van levensmiddelen.
- Eis vanuit de samenleving.
- Eis vanuit het bestuur.

### 3.2. Stand van zaken

Vanaf 2016 zullen nieuwe bedrijven zich vestigen op Nieuw Reijerwaard. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van een uitgifteperiode van 8 jaar hetgeen bij 96 hectare neerkomt op een gemiddeld uitgiftetempo van ca. 12 hectare per jaar. Voor de benodigde levering van energie geeft dit aan met welk jaarlijks groeitempo rekening moet worden gehouden totdat een volledige exploitatie van energie kan worden bereikt.

#### Specifieke aandachtspunten:

- De eerste fase van uitgifte wordt voorzien van een gasaansluiting. Voor de opvolgende fases kan hiervan worden afgeweken.
- De ontwikkeling van de windmolens is niet gebonden aan de fasering van de uitgifte van het bedrijventerrein. De planologische inpassing van de windmolens is vastgelegd in het provinciaal inpassingsplan.
- De voortijdige ontwikkeling van de bedrijvenkavels levert geen knelpunten op voor de realisatie van de toekomstige energie-infrastructuur. In het ruimtelijk ontwerp van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de ruimtevraag en aanleg van eventuele private energienetten. Langs de gehele breedte van elke kavel is

# DEFINITIEVE VERSLAG

Datum: 24 november 2015

Projectnaam: Nieuw Reijerwaard

Kenmerk: IN06468 - 20151102 - 1505-2015NT01v1.0 verslag marktconsultatie 2nov2015 - duurzame energie GRNR

een bebouwingsvrijzone aanwezig van 10 meter diep. De GRNR heeft (na uitgifte) het zakelijk recht op deze zone.

- Er zijn geen bijzondere vereisten vanwege externe veiligheid die effect hebben op de duurzame aspecten van het bedrijventerrein.
- Het ontwerp en de realisatie van de openbare verlichting is reeds contractueel vastgelegd. Hierin zijn geen wijzigingen meer mogelijk.

## A. CONSULTATIE: SCOPE EN TECHNIEK

1. Hoe kijkt u aan tegen onze kaders voor energieopwekking?
2. Hoe kijkt u aan tegen onze kaders voor distributie en opslag?
3. Hoe kijkt u aan tegen onze kaders voor het beperken van de energievraag?
4. Hoe kijkt u aan tegen onze kaders voor de import en export van energie?

### Reactie deelnemers:

- **ADVIES:** De eisen met betrekking tot de bouwvoorschriften zijn wellicht te laag. Geadviseerd wordt om de bouwvoorschriften aan te scherpen. Hiervoor kunnen certificeringen zoals BREAAAM, GPR Gebouw, DuBoCalc, e.d. als leidraad dienen. Start met de eisen aan het gebouw. Dit beïnvloedt de energiebehoefte en ook mede de keuze voor het type energie.
- **ADVIES:** Gasinfrastructuur: wordt momenteel aangelegd. Uit de praktijk blijkt dat als er eenmaal een gasaansluiting is aangelegd, het daarna moeilijker wordt om onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen. Met het oog op de ontwikkeling van de energienormen wordt een gasaansluiting afgeraden. Vooral nog is in het energiekader opgenomen dat een gasaansluiting een verplichting is. Geadviseerd wordt om dit te omschrijven als 'zo minimaal mogelijk'. De gasinfrastructuur heeft voornamelijk alleen betrekking op fase 1, mogelijk is dit niet duidelijk geweest voor deelnemers. Gas in het gebied kan ook betekenen dat het in de concessie mee kan voor de concessiehouder.
- **ADVIES:** Het realiseren van collectieve voorzieningen vereist een aansluitingsplicht bij eindgebruikers. Geadviseerd wordt om een aansluitingsplicht op te nemen als voorwaarde voor toekomstige gebruikers.
- **ADVIES:** De grootste uitdaging is gekoppeld aan het vraagstuk hoe de koelvraag op een duurzame wijze verzorgd kan worden. Aanbeveling is om de focus van de verduurzaming hierop te richten.
- Vanwege de grote koelvraag zal er een warmteoverschot zijn. Het is (technisch) mogelijk dit overschot te leveren aan het Rotterdamse warmtenet.
- **ADVIES:** Het mogelijk maken van vele technieken en oplossingen vereist ook een bepaalde voorinvestering van de GRNR. Bijvoorbeeld: de wens voor zonnepanelen op alle daken leidt tot meerkosten voor de dakconstructie. Als dit gestimuleerd moet worden, dan is het van belang dat hiervoor financiële middelen worden gereserveerd en dat hiervoor voorwaarden worden gesteld in de bouwkundige eisen aan gebouwen voor nieuwe gebruikers.
- De deelnemers zijn van mening dat de gegeven kaders veel uitwerkingsvrijheid bieden aan de mogelijke concessiehouder voor het samenstellen van de juiste mix aan ingrepen ten behoeve van een aantrekkelijke businesscase. De keerzijde is dat een omvangrijke concessie, door de complexiteit en grootte, inherent gevoeliger is voor risico's.
- **ADVIES:** Wellicht kan het zinvol zijn om ook collectief bluswater en energiewinning uit afvalwater in de concessie op te nemen of mogelijk te maken.

## B. CONSULTATIE: KADERS CONCESSIE

5. Hoe kijkt u aan tegen een concessie als middel om het doel te realiseren?
6. Hoe kijkt u aan tegen ons voornemen om alles in één concessie te stoppen?
7. Kan het betrekken van de omliggende terreinen en afnemers meerwaarde bieden voor de concessiehouder?
8. Welke aanvullende diensten zouden we sowieso moeten verlangen van de concessiehouder?
9. Wat is de ideale concessieduur?

### Reactie deelnemers in genoemde volgorde:

- **ADVIES:** De keuze voor één concessie via een omvangrijke aanbesteding leidt inherent tot meer onzekerheid en risico's. De kans is groot dat na een lange periode van planontwikkeling geen resultaat wordt geboekt. Een groot risico wordt gevormd doordat de bestaande energieconcepten veelal afhankelijk zijn van subsidies voor de financiële haalbaarheid.
- Geadviseerd wordt om de concessie op te splitsen in meerdere onderdelen. Dit leidt tot minder risico's en meer beheersbaarheid in de realisatie en exploitatie. Een mogelijke vorm hiervoor is middels een flexibele vraag- en aanbodschaap waardoor geïnteresseerde partijen in staat worden gesteld om vrij naar keuze een aanbieding te doen voor de onderdelen waarvan zij de kennis en kunde beheersen.
- **ADVIES:** Het betrekken van het bestaande bedrijventerrein is alleen financieel haalbaar als alle gebruikers in het gebied opteren voor participatie. Een versnipperde deelname leidt tot een economisch onrendabele businesscase. Het aanleggen van nieuwe infrastructuur in bestaand stedelijk gebied is zeer kostbaar. Geadviseerd wordt om het bestaande bedrijventerrein (ondernemers) als groep te benaderen, een individuele benadering per partij is relatief kansarm. Tevens wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de vraag of op de bestaande terreinen al concessies rusten of collectieve afspraken zijn gemaakt met energieleveranciers. Als dat het geval is, lijkt er weinig meerwaarde.
- **ADVIES:** De energie van de windmolens is voor grootverbruikers economisch niet aantrekkelijk. Industriële grootverbruikers hebben een voordeliger tarief dan huishoudens. Aansluiting van de windmolens op huishoudens in de omgeving is de meest logische optie. Geadviseerd wordt om de windmolens in een aparte concessie aan te bieden en de betreffende windenergie te koppelen aan huishoudens in de omgeving. Vanuit het aspect van financiering en cashflow van de diverse energievormen is een combinatie wel denkbaar.
- **ADVIES:** Het bieden van de juiste voorlichting aan afnemers is van essentieel belang als het gaat om het reduceren van energieverspilling. Dit vereist een extra inspanning van de concessiehouder. Geadviseerd wordt om concessiehouders een voorlichtingsplicht mee te geven als voorwaarde in de aanbesteding. Wanneer duurzame energie steeds belangrijker wordt voor de sector zou dit eigenlijk niet nodig moeten zijn. Duurzame energie zou dan juist onderdeel moeten worden van de overall marketing van het terrein en de bedrijven uit de sector.
- **ADVIES:** Ten aanzien van de concessieduur. De gebruikelijke exploitatieperiode voor energieconcepten is circa 25 jaar. Een kortere periode is mogelijk, maar dan moeten er wel afspraken worden gemaakt omtrent het overnemen van de restwaarde, heronderhandelingen inzake doorexplotatie e.d. Dit dient per aanbieding beoordeeld te worden.

## C. CONSULTATIE: RELATIE CONCESSIEHOUDER EN AFNEMERS

10. Hoe ziet u de ideale relatie tussen de concessiehouder en de bedrijven op het terrein?
11. Hoe zorgen we ervoor dat de concessiehouder gebaat is bij energiebesparing en -verduurzaming?
12. Hoe kunnen we de concessie zo inrichten dat opgewekte energie zo veel mogelijk op het terrein kan worden benut?
13. Hoe zorgen we voor een garantie op ongestoorde levering?

### Reactie deelnemers in genoemde volgorde:

- **ADVIES:** Participatie van bedrijven en ondernemers in de vormgeving van het energieconcept kan dienen als randvoorwaarde voor de concessiehouder. Het incorporeren van deze groep leidt tot meer energie en slagvaardigheid. Dit geldt met name voor de bestaande bedrijventerreinen. Zonder een integrale benadering is het onwaarschijnlijk dat de ondernemers in de bestaande bedrijventerreinen gaan participeren. Het betrekken van de ondernemers in de ontwerpfase kan opgelegd worden als een voorwaarde voor de concessiehouder.
- **ADVIES:** Het is van belang dat er inzicht is in de mate waarin de bedrijven waarde hechten aan verduurzaming van het energieprofiel. De voordelen van de energieconcepten moeten goed benoemd worden. Het moet een positief imago krijgen, het is geen keurslijf waaraan ze zich aan moeten passen. De collectiviteit kan hierin een belangrijke rol spelen (zie bovenstaande).
- De concessiehouder heeft geen natuurlijk belang bij de verdergaande verduurzaming van het gebied gedurende de exploitatie. Het meegeven van deze ambitie aan de concessiehouder vereist innovatieve kaders en aanvullende afspraken.
- Met betrekking tot het verzekeren van een ongestoorde energielevering is het van belang dat de voorwaarden van gebruik, service up- en downtime en potentiële vergoedingen gelijkgeschakeld zijn aan de voorwaarden waaronder conventionele energie wordt aangeboden. Daarnaast is het te allen tijde van belang dat er een back-up alternatief aanwezig is voor de energielevering.

## D. CONSULTATIE: CONCESSIE WAARBORGEN, KANSEN EN RISICO'S

14. Welke waarborgen moeten wij inbouwen om de markt wel flink uit te dagen, maar geen onverantwoorde risico's te laten lopen?
15. Welke onderdelen acht u bij voorbaat onrealistisch?
16. Ziet u belemmeringen of kansen vanuit wet- en regelgeving?

### Reactie deelnemers in genoemde volgorde:

- **RISICO:** Het grootste risico voor alle mogelijke energieconcepten is gekoppeld aan het uitgiftetempo van het bedrijventerrein en de deelname van gebruikers. De businesscase van de mogelijke concessiehouder is financieel niet haalbaar zonder garanties met betrekking tot deze aspecten.
- **ADVIES:** Mogelijkheden om de risico's te beperken zijn:
  - De start van de concessie koppelen aan de ontwikkeling gebruik van het terrein.
  - Het toestaan van tijdelijke maatregelen tot het moment van volloop (volledig gebruik van het bedrijventerrein).
  - De permanente installaties opknippen in verschillende blokken en pas realiseren als het draagvlak en de schaal van gebruikers voldoende is voor de businesscase.
  - Een andere mogelijkheid is dat de GRNR de realisatie en exploitatie van het energieconcept draagt en na volledige realisatie als één pakket aanbiedt op de markt (beleggers e.d.). De betrokkenheid van marktpartijen (energiebedrijven e.d.) is in deze hoedanigheid beperkt tot het leveren van expertise en kennis. Zo wordt de concessie mogelijk meer een PPS-vorm.
- **RISICO:** Aanbestedingen mislukken veelal doordat concessieverlener en -houder de risico's over en weer bij elkaar willen neerleggen. Het is van belang dat er een gezonde verdeling is van de risico's en dat deze naar rato van belang en incentives worden gedragen. Het bieden van garanties is een belangrijk instrument ten behoeve van het creëren van de juiste balans. Een interessant model zou zijn een concessie die uitgaat van een hypothetisch ideaalmodel van 80%, 20% risicoverdeling tussen de GRNR en markt. Dit model kan gezien worden als het onderbrengen van techniekrisico's bij de markt en financiering en looptijd risico's bij de GRNR. Ook is denkbaar dat voor een goed draaiende businesscase niet wordt uitgegaan van een 100% uitgegeven terrein, maar bijvoorbeeld 75%. De overige 25% kan dan in een "bonusregeling" meegenomen worden.
- Garanties zijn niet alleen van belang voor het afdekken van de risico's, maar ook voor het rondkrijgen van de financiering. Zonder garanties wordt er geen financiering verstrekt.
- **Reactie GRNR:** De GRNR is bereid om garanties te verstrekken en/of voorfinanciering aan te bieden aan mogelijke concessiehouders in verband met de risico's in de aanloop- en exploitatiefase.
- **KANS:** Het voorschrijven van aangescherpte bouwvoorschriften leidt niet per definitie tot hogere kosten voor bedrijven. Er zijn diverse fiscale opties en subsidies voorhanden die een duurzaam gebouw financieel aantrekkelijk maken voor de gebouweigenaar.
- **RISICO:** Het is van belang dat in de uitgiftecontracten voorwaarden worden meegegeven met betrekking tot de verplichting tot afname van energie en verbod op de eigen opwekking.
- **KANS:** Het verminderen van het piekverbruik van energie kan winst opleveren voor zowel de GRNR als voor de netbeheerders. Marktpartijen adviseren de GRNR aan om te onderzoeken hoe de gelijktijdigheid van de energievraag en piekverbruik voorkomen en verminderd kan worden. Het tijdig vormgeven van deze maatregelen biedt zowel voordelen voor de innovatieve als traditionele aanpak.
- **KANS:** De nieuwe elektriciteit- en gaswet biedt de mogelijkheid om een status 'energieneutraal' op een gebied te zetten. Het meegeven van een status kan leiden tot verplichtingen voor gebruikers in een gebied i.e. tot de verplichting voor het afnemen van warmte via het warmtenet. Het meegeven van een status kan alleen op gebiedsniveau plaatsvinden. Het is niet mogelijk om dit per individuele kavel mee te geven.
- **RISICO:** De ACM stelt voorwaarden voor de aanleg van een privaatnet, waardoor de ontwikkeling van een privaatnet in Nieuw Reijerwaard lastig kan worden.
- **KANS:** De grootste uitdaging op energiegebied voor Nieuw Reijerwaard is gekoppeld aan de koudevraag van de toekomstige bedrijvigheid. Er moet nader onderzocht worden in hoeverre de uniformiteit van de temperatuurlevering gegarandeerd en gewaarborgd kan worden.
- **ADVIES:** Ook rekening houdende met het mogelijk opknippen van de concessie in deelconcepten, is het van belang de diverse energiebehoeften, alsook het potentiële aanbod, goed in beeld te krijgen. Denk aan windmolens enerzijds en de koudevraag en de mogelijkheid om warmte te leveren anderzijds.

## E. CONSULTATIE: AANBESTEDING

17. Hoe kijkt u aan tegen de voorgestelde aanbestedingsvorm?
18. Welke waarborgen zijn, gedurende het aanbestedingstraject, voor u van belang?
19. Hoe kunnen we de proposities aantrekkelijk maken voor bedrijven?

### Reactie deelnemers in genoemde volgorde.

- **ADVIES:** Het concept van windmolens is alleen interessant voor private huishoudens. Dit dient geen onderdeel te zijn van het energieconcept voor bedrijvigheid. Een splitsing is vanuit financieel oogpunt en ambitie (niet duurder dan anders principe) niet meer dan logisch. Immers, de energieopwekking middels windmolens is op basis van de huidige technieken in alle gevallen duurder dan conventionele energielevering.
- **KANS:** De windmolens onderbrengen in een apart perceel kan mogelijkheden bieden voor het haalbaar maken van de gebiedsbrede energie businesscase. De inkomsten vanuit de windmolens kunnen ingezet worden ten behoeve van het afdekken van risico's en/of het stimuleren van de verduurzaming van de bedrijventerreinen. Het concept van de windmolens is niet gebonden aan de fasering van Nieuw Reijerwaard.
- **ADVIES:** Gezien de complexiteit van de opgave stellen de marktpartijen de GRNR voor om een preselectie te houden op basis van een aantal criteria. Deze preselectie dient opgevolgd te worden door een aantal dialoogrondes. Dit sluit goed aan bij het innovatieve karakter van het concept en de noodzaak voor uitwisseling van ideeën en informatie. Marktpartijen stellen dat een openbare aanbesteding met dialoog een traject is die hier goed bij aansluit.
- **ADVIES:** Het is van belang dat de beoordelingsmethodiek van de aanbiedingen geen appels-met-peren vergelijking wordt. Gezien de complexe vraag, brede energiekaders en de vele mogelijke combinaties van technieken is het creëren van een gebalanceerde beoordelingsmethodiek een lastige opgave. Het beoordelen van de duurzaamheid is met name een heikel punt.
- **RISICO:** De GRNR lijkt op twee gedachten te hinken. Enerzijds lijkt de voorkeur uit te gaan naar 'klassiek en goedkoop' aanbesteden. Anderzijds heeft zij wel verregaande duurzame ambities voor het gebied. Het kiezen voor de middenweg levert een dertien-in-een-dozijn terrein op. Om onderscheidend te zijn, moet de lat hoger. Nu investeren in de duurzame ambities leidt tot een bedrijventerrein dat over 20 á 30 jaar nog steeds aantrekkelijk is voor de AGF-sector. Duurzaamheid moet veel meer een mogelijkheid zijn om te onderscheiden, dus dit moet niet alleen beperkt blijven tot de energievraag.
- **ADVIES:** Het is van belang dat het bestuur en participerende gemeenten, gedurende de aanbestedingsfase en exploitatiefase, standvastig zijn met betrekking tot het profiel van het duurzame bedrijventerrein en dat hier niet van wordt afgeweken.