

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten
Inkoop & Contract
Management

Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Contactpersoon
Manfred Sijm

Manfred.sijm@rijksoverheid.

.nl

verslag

Marktconsultatie ERDH WKO-net Turfmarkt Den Haag,
onderdeel van het ERDH programma

In dit verslag zijn de bevindingen weergegeven van de marktconsultatie naar “het voorzien in duurzame warmte en koude voor WKO-net Turfmarkt e.o. Den Haag” als onderdeel van het programma EnergieRijk Den Haag (ERDH). Uitgesloten van vermelding in deze eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden.

Datum
6 november 2019

Bijlagen
WKO Configuratie Turfmarkt
e.o.

Doel marktconsultatie

Het Rijksvastgoedbedrijf wilde door middel van de marktconsultatie inzicht verkrijgen in het bestaan van interesse van marktpartijen in het voorzien in duurzame warmte en koude en realiseren van het WKO-net Turfmarkt Den Haag, gegeven de specifieke bestaande positie van Eneco in dit gebied en het bestaan van de WKO installaties op locaties Turfmarkt 147 en Rijnstraat 8 met enkele verbindingen.

Proces marktconsultatie

De marktconsultatie heeft plaatsgevonden in twee delen; een schriftelijke vragenronde gevolgd door individuele gesprekken.

Op 3 september jl. heeft het Rijksvastgoedbedrijf de marktconsultatie op TenderNed bekendgemaakt. Op basis van de beoordeling van door marktpartijen ingediende vragenlijsten heeft het Rijksvastgoedbedrijf vervolgens een drietal marktpartijen uitgenodigd voor individuele gesprekken. Bij de selectie daarbij is met name gekeken naar:

1. de ervaring van de marktpartij met ontwerpen, realiseren, financieren, onderhouden en exploiteren van een (al dan niet bestaand) WKO distributienet voor duurzame warmte en koude, waarop meerdere gebouwen zijn aangesloten (het beste aansluiten bij de doelgroepomschrijving;
2. de kansen en risico's verbonden aan de aangedragen oplossing, waarbij o.a. gekeken is naar functionaliteit, toepassing proven/non proven technologie, prestaties en leveringsgaranties, samenhang/gebruik bestaande assets, uitbreidbaarheid, flexibiliteit, tijdspad om te komen tot levering.

De partijen die niet zijn uitgenodigd voor een individueel gesprek zijn afzonderlijk geïnformeerd. Van alle gesprekken zijn individuele verslagen gemaakt en aan de betreffende deelnemers verstrekt.

Bevindingen marktconsultatie

Het Rijksvastgoedbedrijf wil alle deelnemers van deze marktconsultatie bedanken voor het verstrekken van de gevraagde informatie en voor de open, positieve en enthousiaste houding tijdens de gevoerde gesprekken.

Op basis van de ingediende vragenlijsten en gesprekken met vertegenwoordigers van drie marktpartijen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Interesse en haalbaarheid warmte en koude 4 gebouwen

(Parnassusplein 5, Rijnstraat 8, Rijnstraat 50 en Turfmarkt 14)

De geïnterviewde marktpartijen onderkennen de bijzondere gebiedspositie die Eneco al inneemt in dit gebied. Marktpartijen geven aan het zonde te vinden als er geen gebruik wordt gemaakt van de aanwezige overcapaciteit van de bestaande infrastructuur indien er ook nog nieuwe WKO netten worden aangelegd. Technisch is de gevraagde scope te realiseren, maar uiteindelijk wordt het ook een commerciële afweging.

Een vorm van samenwerking met Eneco wordt gezien als randvoorwaardelijk voor het realiseren van de voorgestelde scope binnen de bestaande contracttermijn (nog circa 23 jaar). Na het aflopen van het contract zijn er geen obstakels. Een uitdaging van meer technische aard wordt gezien in het integraal besturen van meerdere verbonden WKO systemen.

2. Interesse en haalbaarheid warmte en koude 2 gebouwen

(Turfmarkt 147, Rijnstraat 50)

De marktpartijen geven aan deze scope onafhankelijk van Eneco te kunnen en willen realiseren. Marktpartijen zien het als een uitdaging de onbalans te verbeteren en de ondergrond (bronnen lokaal) te verbeteren en beter te benutten. Met een aquathermie aansluiting op de gracht verwachten de marktpartijen het balanceren makkelijk op orde te brengen.

Wel is het de vraag of er voldoende fysieke ruimte is voor nog een WKO systeem indien dit noodzakelijk blijkt. Daarnaast wordt het ook als uitdagend gezien om de verschillende WKO systemen integraal te besturen.

3. Concessie en Markconformiteit

Marktpartijen geven aan positief tegenover een mogelijke opdracht te staan die zou kunnen bestaan uit zowel een werk (het aanleggen van een distributienet en daarmee het verbinden van bestaande WKO systemen en eventueel nieuwe ERDH gebouwen en andere gebouwen) als een dienst (het leveren van warmte en koude) en die mogelijk een concessie opdracht kan inhouden.

De marktpartijen staan in principe positief tegenover een langdurige concessieperiode waarbij afnamezekerheid, verlengingsopties, restwaarderegelingen en herinvesteringsafspraken als elementen worden genoemd die de aantrekkelijkheid en duur van de concessie sterk beïnvloeden. Qua concessieduur worden verschillende termijnen genoemd (variërend tussen 15- 20 jaar) waarbij wordt geadviseerd aan te sluiten op een natuurlijk herinvesteringsmoment en dit in afstemming met de markt te bepalen. Door de marktpartijen worden er daarbij drie financiële indicatoren genoemd die naast de investeringskosten en beheerskosten bepalend zijn; BAK, GJ tarief en restwaarde distributienet incl. opwek en WKO-bronnen.

De marktpartijen geven aan dat de kostprijs voor warmte en koude via het WKO-net gelijk of lager is dan de prijs van de huidige technieken.

Marktpartijen geven aan dat de kostprijsvergelijking met de “Niet meer dan anders principe” inzichtelijk gemaakt kan worden.

Volgens marktpartijen zijn er voor warmte bij vergelijkbare WKO-netten prijstarieven gerealiseerd die 10-15% gunstiger liggen t.o.v. het ACM tarief.

4. Aanbestedingsprocedure

Een vorm van dialoog/afstemming wordt door marktpartijen genoemd als belangrijk onderdeel van een eventuele aanbestedingsprocedure.

Suggestie om vooral niet tot in detail voor te schrijven, dit leidt tot sub optimalisatie, maar juist meer open laten, maak duidelijk wat de vraag is die opgelost moet worden. Een eerste ontwerp als discussie document met daarbij de tracéstudies wordt als constructief en een goede basis gezien om een dialoog te starten. De aanbestedingsvorm zou passend en in verhouding moeten staan tot de omvang van de opdracht waarbij een eventuele dialoog vanwege de belasting niet met teveel partijen zou moeten plaatsvinden.

Verder wordt er aandacht gevraagd voor voldoende kwaliteitsweging in de eventuele EMVI criteria. Als suggesties voor mogelijk op te nemen gunningscriteria zijn genoemd prijs, leveringszekerheid, duurzaamheid, CO2 reductie.

5. Technische mogelijkheden; redundantie, retourleiding stadswarmte of geothermie en uitbreidbaarheid.

Volgens de marktpartijen kunnen de WKO-netten met de juiste maatregelen een hoge leveringszekerheid behalen.

De ERDH WKO-netten dienen uitbreidbaar te zijn om zo de energie transitie behoefte voor de directe omgeving te kunnen ondersteunen. Marktpartijen geven aan dat een kleine overmaat in de distributieleiding meegenomen kan worden en verder via koppelingen(warmtewisselaars) circuits doorgelust kan worden.

De marktpartijen achten het gunstig om op termijn, bijv. bij de tweede concessie periode, de WKO-netten te koppelen aan retourwarmte van geothermie of stadswarmte.

Conclusie uit marktconsultatie

Uit de marktconsultatie komt naar voren dat een WKO-net een duurzame en met de juiste maatregelen zeer betrouwbare oplossing kan zijn voor de onbalans van bestaande WKO's en het beter benutten van capaciteit van de ondergrond en bestaande installaties, die tegen marktconforme prijzen gerealiseerd kan worden. Het WKO-net kan gefaseerd uitgebreid worden.

Op basis van de uit de marktconsultatie verkregen inzichten constateert het Rijksvastgoedbedrijf dat voor het leveren van de duurzame warmte en koude aan de vier gebouwen de samenwerking met Eneco randvoorwaardelijk is indien binnen de bestaande contracttermijn alle vier de gebouwen met elkaar verbonden moeten worden. Het is echter geen vereiste om al deze vier gebouwen binnen de bestaande contract termijn aan elkaar te verbinden.

Het Rijksvastgoedbedrijf meent op basis van de uit de marktconsultatie verkregen inzichten dat het primaire doel van de opgave, om de onbalans te verbeteren en de ondergrond (bronnen lokaal) te verbeteren en beter te benutten, ook gerealiseerd kan worden door een gefaseerde aanpak.

Deze gefaseerde aanpak zal zich eerst kunnen richten op de optimalisatie van twee gebouwen (Turfmarkt 147, Rijnstraat 50).

De gebouwen Rijnstraat 8 en Parnassusplein 5 kunnen ook op een later termijn verbonden worden en de gebouwen die nog niet verbonden zijn via Eneco, kunnen goed met elkaar en andere ERDH panden en niet-ERDH verbonden worden.

De marktpartijen geven aan deze scope onafhankelijk van Eneco te kunnen en willen realiseren.

Vervolg

De uit deze marktconsultatie verkregen inzichten zullen door het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt worden voor een verder analyse van vorm en inhoud van WKO-net Turfmarkt e.o., ook in samenhang met de andere potentiële WKO-netten binnen het gehele ERDH gebied. Daarnaast zullen ook dan opgedane ervaringen met andere gebieden (Plein e.o., zie hieronder) meegenomen worden. Hoe de hieruit voortkomende opgave voor de Turfmarkt e.o. er exact uit zal komen te zien valt in dit stadium nog niet te zeggen en evenmin geldt dit voor de vorm, inhoud en startmoment van een eventuele aanbestedingsprocedure.

Het Rijksvastgoedbedrijf zal nu eerst prioriteit geven aan een andere locatie binnen het ERDH gebied (Plein e.o.) waarvan de opgave vastomlijnder is en die de potentie heeft, door een vorm van koppeling, geoptimaliseerd te kunnen worden.

Daartoe zijn door het Rijksvastgoedbedrijf voorbereidende werkzaamheden gestart (o.a. tracéonderzoek, uitwerken eerste ontwerpen) met het doel de markt daarover in het voorjaar 2020 inhoudelijk te willen consulteren als voorbereiding op de dan via TenderNed mogelijk aan te besteden opgave.

De oproep tot deelname aan de marktconsultatie voor Plein e.o. zal via TenderNed bekend worden gemaakt.

Wij adviseren geïnteresseerden dan ook om TenderNed nauwlettend te volgen.

Bijlage WKO Configuratie Turfmarkt e.o.

