



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperstraat 430
1018 DN Amsterdam

Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl/ingenieursbureau

Notitie

Aan	Marktpartijen
Van	Henry Staal
Kopie aan	Tenderteam Overamstel
Datum	19 mei 2020
Ons kenmerk	-
Bijlage(n)	-
Onderwerp	Marktconsultatie energietender Overamstel

Geachte lezer,

In Amsterdam vindt gebiedsontwikkeling en transformatie plaats in de gebieden Amstelkwartier 3^e Fase, Kauwgomballenkwartier en Weesperrekvaart Midden en Oost. Het streven is om in de genoemde deelgebieden circa 3.200 woningen en 200.000 vierkante meter utiliteit te realiseren. Uit verkenningen lijkt een collectief zeer laag temperatuurnet (bronnet) hier het meest duurzaam en kosten efficiënt. Om te komen tot realisatie en exploitatie van dit systeem is de gemeente voornemens om een concessie aan te besteden. Om deze aanbesteding voor te bereiden vindt een marktconsultatie plaats. Dit document is het marktconsultatiedocument.

In hoofdstuk 1 van dit document wordt meer uitleg gegeven op de aanleiding, doel en opzet van de marktconsultatie. In hoofdstuk 2 worden de deelgebieden toegelicht en de uitkomsten van de verkenningen. Tot slot vindt u in hoofdstuk 3 een vragenlijst.

Bij deze wordt u uitgenodigd om te reageren.

Met vriendelijke groet,

Tenderteam Overamstel

1. Aanleiding, doel en opzet marktconsultatie

1.1 Aanleiding

In Amsterdam vindt gebiedsontwikkeling en transformatie plaats in de gebieden Amstelkwartier 3e Fase, Kauwgomballenkwartier en Weespertrekvaart Midden en Oost. Het streven is om in de genoemde deelgebieden circa 3.200 woningen en 200.000 vierkante meter utiliteit te realiseren.

In het kader van deze ontwikkeling en transformatie, het programma aardgasvrij en de duurzaamheidsambities van de gemeente is een onderzoek gedaan naar het meest duurzame en passende warmte- en koudesysteem. Het op 28 januari 2020 door het College vastgestelde *'afwegingskader betaalbaar-open-duurzaam voor uniforme besluitvorming warmtesystemen in gebiedsontwikkeling'* is hierbij gehanteerd. Een collectief zeer lage temperatuurnet (bronnnet) van ca. 15-20°C lijkt het meest duurzaam en kosten efficiënt voor de genoemde gebieden. Voor de realisatie en exploitatie van dit systeem is een aanbesteding benodigd.

1.2 Doel

Het doel van de marktconsultatie voor het te realiseren warmte- en koudenet is op hoofdlijnen dat de gemeente een zo duidelijk mogelijk beeld krijgt van de toe te passen ontwikkelstrategie (techniek, inkoopstrategie, behartiging publieke en commerciële belangen) gelet op de dynamiek en verscheidenheid van de verschillende deelgebieden.

Op basis van het verkregen beeld kan de gemeente Amsterdam voor de organisatie, realisatie en exploitatie van het warmte- en koudenet onderbouwde keuzes maken voor een optimale strategie.

1.3 Vragenlijst en interviews

De marktconsultatie bestaat uit een vragenlijst en een interviewronde. U wordt vriendelijk verzocht de vragenlijst in te vullen. Ter ondersteuning voor het beantwoorden van de vragen gaat de gemeente in hoofdstuk 2 in op de instrumenten die zij heeft ontwikkeld en (de toepassing van deze instrumenten in) de ontwikkel- en transformatiegebieden. De vragenlijst is opgenomen in hoofdstuk 3. De vragenlijst bestaat uit vragen over onder andere uw ervaring met warmte- en koudenetten en uw feedback op de ontwikkelstrategie voor het warmte- en koudenet.

Zodra de marktconsultatie is gepubliceerd op TenderNed, heeft u tot maandag 8 juni 2020, 9:00 uur de mogelijkheid om vragen te stellen. Op woensdag 17 juni volgt dan de Nota van Inlichtingen. U wordt gevraagd om voor woensdag 24 juni 9:00 uur uw beantwoording van de vragenlijst in te dienen op TenderNed.

De interviewronde vindt plaats op dinsdag 30 juni, woensdag 1 juli en donderdag 2 juli 2020. In de vragenlijst kunt u uw voorkeur aangeven. Wij beoordelen de voorkeuren op basis van binnenkomst. Tijdens het interview nodigen we u uit uw antwoorden op de vragenlijst verder toe te lichten. Bij het interview zullen afgevaardigden van de gemeente aanwezig zijn. Indien meer partijen geschikte referenties hebben dan er aan mogelijke agendaopties (9 stuks) voor de interviews beschikbaar zijn zal de gemeente een selectie maken. Als dat het geval is zal de gemeente op basis van ervaring met warmte- en koudenetten een keuze maken.

De marktconsultatie zal op vrijdag 17 juli worden afgerond met een algemeen verslag. Het, voor intern gebruik gemaakte, gespreksverslag wordt met u afgestemd. Op basis van deze afgestemde gespreksverslagen zal de gemeente een algemeen verslag schrijven en openbaar maken via TenderNed. Dit verslag zal worden geanonimiseerd en er wordt een deelnemerslijst toegevoegd.

1.4 Planning

- Publicatie marktconsultatie: zie TenderNed
- Uiterste mogelijkheid stellen van vragen: voor 08-06-2020 9.00 uur
- Plaatsen Nota van Inlichtingen: 17-06-2020
- Indienen beantwoording vragenlijst: voor 24-06-2020 9.00 uur
- Interviews: 30-06-2020, 01-07-2020 en 02-07-2020
- Concept-verslagen ter afstemming: 10-07-2020
- Plaatsen algemeen verslag: 17-07-2020
- Einde marktconsultatie: 17-07-2020

1.5 Voorwaarden

- Het staat partijen vrij om wel of niet deel te nemen aan deze marktconsultatie, c.q. deelname aan de marktconsultatie is geen voorwaarde om te kunnen deelnemen aan een eventuele aanbesteding en wel of niet deelnemen aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de positie van partijen in de aanbesteding.
- Partijen dienen bij de verstrekte informatie duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze informatie zal niet openbaar gemaakt worden, tenzij de gemeente een bevel of verzoek ontvangt tot afgifte van vertrouwelijke informatie en daartoe wettelijk verplicht is. Verder zal deze bedrijfsvertrouwelijke informatie binnen de gemeente als strikt vertrouwelijk worden behandeld, gelijkwaardig aan de wijze waarop de eigen vertrouwelijke informatie wordt behandeld, en alleen worden gebruikt in het kader van deze marktconsultatie. Wel zal de gemeente Amsterdam de inzichten, die zij in het kader van de marktconsultatie opdoet, aan de hand van een anoniem algemeen verslag publiceren op het aanbestedingsplatform, om zodoende het Level Playing Field tussen partijen te waarborgen.
- Correspondentie en documenten worden na afloop van de consultatie niet geretourneerd.
- De voertaal van de marktconsultatie is Nederlands.
- Alle communicatie (formele vragen en indienen reactie) dient te verlopen via TenderNed. Voor uitsluitend een toelichting op de marktconsultatie kunt u via de berichtenbox van TenderNed contact met ons opnemen.
- Deelname aan onderhavige marktconsultatie geschiedt voor eigen rekening. Gemeente Amsterdam vergoedt geen enkele kosten die gemaakt worden in verband met deelname aan de marktconsultatie.
- Dit document is enkel bestemd voor marktconsultatie doeleinden. Het wordt ter beschikking gesteld onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat u het uitsluitend gebruikt om suggesties en ideeën aan te reiken over een potentiële samenwerking met de gemeente Amsterdam.

- Een deelname aan deze marktconsultatie kan niet leiden tot verplichtingen van de partijen om overeenkomsten met de gemeente Amsterdam, en vice versa, aan te gaan.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie worden (waar relevant) gebruikt in de voorbereiding van een waarschijnlijke aanbesteding. De gemeente Amsterdam behoudt zich evenwel het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.
- De gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor om (a) de planning zoals in dit document geschetst aan te passen, (b) de waarschijnlijke aanbesteding en/of andere aanbestedingen op andere wijze dan in dit document beschreven uit te voeren en/of (c) het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.
- De in het document opgenomen informatie wordt geacht nauwkeurig te zijn bij publicatie. Alle informatie is echter onderhevig aan bewerkingen, wijzigingen en verbeteringen. De gemeente Amsterdam aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de in dit document opgenomen informatie.
- Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die in antwoord op deze marktconsultatie worden ingediend kunt u zich niet beroepen op auteursrechtelijke bescherming. Het staat de gemeente Amsterdam vrij deze elementen op te nemen in de later toe te kennen opdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is.
- Deelname aan deze marktconsultatie kan niet worden beschouwd als een uitnodiging om in te schrijven op een eventuele Europese aanbesteding waarvoor deze marktconsultatie als voorbereiding kan dienen. Ook kan geen enkel recht op selectie of gunning in het kader van de mogelijk te houden Europese aanbesteding worden ontleend wegens deelname aan deze marktconsultatie.
- De gemeente Amsterdam neemt bij het uitvoeren van deze marktconsultatie de in dit kader relevante grondbeginselen van het Europees aanbesteden, te weten objectiviteit en transparantie, in acht. Dit betekent onder meer dat:
 - participatie aan deze marktconsultatie en de kwaliteit van de antwoorden op geen enkele wijze van invloed is op de positie van de deelnemende partijen bij het uitvoeren van de aanbesteding.
 - de informatie die de gemeente Amsterdam tijdens de marktconsultatie heeft gedeeld kan onderdeel zijn van de documenten die onderdeel zijn van een eventuele aanbesteding.
- De gemeente is niet gehouden aan het geven van een toelichting op de selectie van de te interviewen partijen.
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

Aan de inhoud van deze marktconsultatie en de informatie in deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Toelichting gebiedsontwikkelingen en uitkomst verkenningen

2.1 Regie op warmte in gebiedsontwikkeling

In het kader van Regie op warmte in gebiedsontwikkeling zijn er in 2020 een drietal beleidsproducten behandeld door het college B&W. Aanleiding hiervoor is de transitie naar een aardgasvrije stad, de verduurzaming van warmtenetten en de motie 14.04.17 lage temperatuurwarmte in nieuwbouw. De drie stukken vormen hierin noodzakelijke bouwstenen om op eenduidige en transparante wijze besluiten te nemen over warmtesystemen in gebiedsontwikkeling en transformatiegebieden in Amsterdam. De stukken zijn toegepast in het onderzoek naar het meest duurzame en passende warmte- en koudesysteem voor het gebied Overamstel.

De stukken zijn:

1. *Het afwegingskader betaalbaar-open-duurzaam voor uniforme besluitvorming warmtesystemen in gebiedsontwikkeling* (vastgesteld door het college van B&W)
2. *Het ontwikkelbeeld preferente warmtesystemen in gebiedsontwikkeling*
3. *Het Amsterdamse Bronnenboek*

Het afwegingskader en ontwikkelbeeld worden hieronder toegelicht.

2.1.1 Het afwegingskader

Het afwegingskader dient als hulpmiddel voor de ambtelijke organisatie om bij nieuwbouwprojecten een keuze te maken voor een warmtesysteem voor de gebouwde omgeving. Het is gebaseerd op het recent door het college vastgestelde bestuurlijke afwegingskader 'betaalbaar, open, duurzaam', en gaat nader in op de concrete toepassing van die principes in projecten.

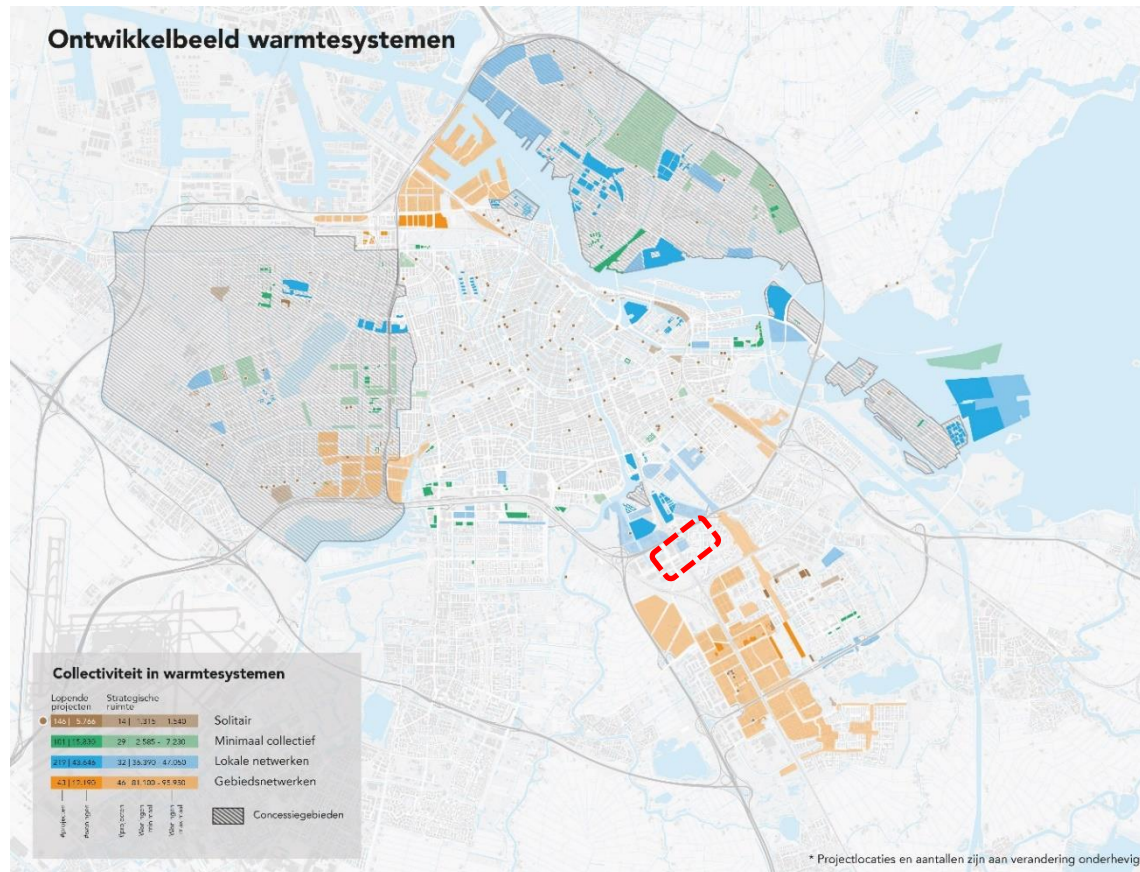
In het afwegingskader worden de eigenschappen van warmtesystemen aan de hand van de Amsterdamse beleidsindicatoren (open, duurzaam, betaalbaar), toekomstbestendigheid en haalbaarheidsindicatoren (ruimtelijke impact, planning, juridisch en marktordening) afgewogen.

Het afwegingskader geeft inzicht in de onderliggende berekeningen en aannames voor de keuze van een warmtesysteem. Er wordt geen weging gegeven aan de indicatoren, dus betaalbaarheid weegt niet zwaarder dan de duurzaamheid van een systeem.

2.1.2 Het ontwikkelbeeld

In het *ontwikkelbeeld* is de wenselijke schaal en samenhang van de ontwikkeling van nieuwe warmtesystemen in de gebiedsontwikkeling aangegeven. Het ontwikkelbeeld geeft inzicht in welke gebieden sturing op collectiviteit vereist is (zie figuur 1). Uit berekeningen blijkt dat vanaf 500 woningequivalenten collectieve warmtesystemen gunstiger uit de afweging komen dan individuele warmtesystemen. Om dit schaalvoordeel daadwerkelijk te realiseren is het noodzakelijk te sturen op collectiviteit en samenwerking.

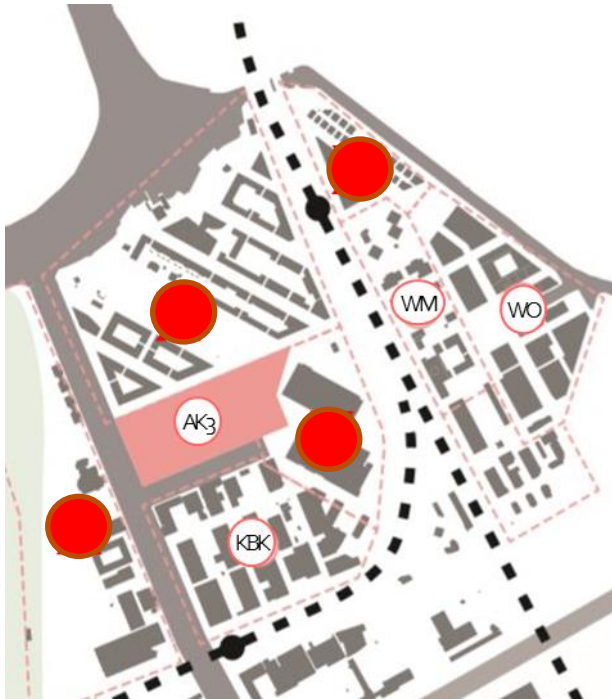
Het huidig juridisch instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een warmteplan waarmee een aansluitverplichting wordt geregeld en het aanbesteden van een warmtesysteem in een gebied, al dan niet in privaat-publieke samenwerking.



Figuur 1: Ontwikkelbeeld preferente warmtesystemen in gebiedsontwikkeling met globaal het projectgebied

2.2 De deelgebieden

In Amsterdam vindt gebiedsontwikkeling en transformatie plaats in de gebieden Amstelkwartier 3e Fase, Kauwgombalkenkwartier en Weespertrekvaart Midden en Oost. De genoemde deelgebieden (zie figuur 2) worden hieronder verder toegelicht. De gebieden omvatten een totaal van ca. 3.200 woningen en 200.000 vierkante meter utiliteit.



Figuur 2: Projectgebied (de rode stippen zijn gebieden die buiten de scope vallen)

2.2.1 Amstelkwartier 3e Fase

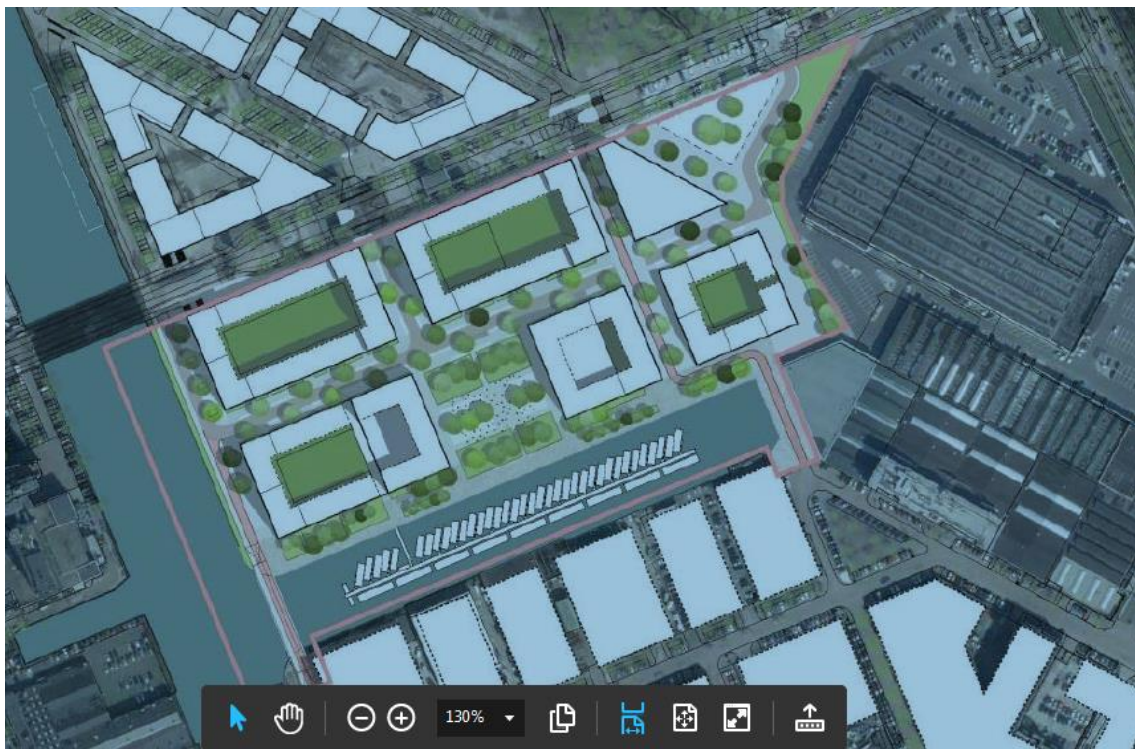
De 3e fase is het laatste gebied dat in het Amstelkwartier ontwikkeld gaat worden. Het gebied wordt het hart van het Amstelkwartier en het gehele Overamstel gebied. In het gebied komen ongeveer 800 sociale huurwoningen, (middel)dure huur- en koopwoningen en een niet-woonprogramma van ca. 24.000 m² BVO. Het woonprogramma wordt gerealiseerd volgens het 40-40-20 principe, waarbij 40% sociale huur, 40% middenhuur en 20% vrije sector is. In tabel 1 is het niet-woonprogramma gespecificeerd. In tabel 2 is de woninggrootte te zien. Ook komen er 2 basisscholen en er staan supermarkten, winkels en andere voorzieningen gepland.

Tabel 1: Programmatische verdeling voor niet-woonprogramma in m²

programma niet-wonen	bvo		bvo
werken	6.500		
horeca	1.250		
winkels	5.000	supermarkt	3.750
		overige dagelijkse detailhandel	625
		niet-dagelijkse detailhandel	625
maatschappelijke voorzieningen	11.520	2 basisscholen	7.800
		buurtkamer	120
		praktijkruimte jeugdhulpverlening	300
		gezondheidscentrum	1.100
		behandel/woonlocatie	200
		24-uursopvang	1.000
		culturele voorziening	1.000
totaal	24.270		

Tabel 2: Verdeling woninggrootte

	Sociale huur (40%)	Middensegment huur (40%)	Vrije sector (20%)
Jongeren/ studenten/ alleenstaand/ stel zonder kind (gem. 45 m ² GBO)	40%	50%	
Ouderen (60 m ² GBO)	10%		
Gezin klein/ empty nester (75 m ² GBO)	30%	50%	35%
Gezin groot (95 m ² GBO)	20%		55%
Gezin groot (gem. 120 m ² GBO)			10%

**Figuur 3: Amstelkwartier 3e Fase****Waar**

De derde fase ligt ten zuiden van de tweede fase en grenst aan de Amstelstroomlaan. Het eerste deel van het nieuwe Bella Vistapark ligt straks om de hoek. Het huidige bedrijventerrein verdwijnt hier en maakt plaats voor een nieuwe stadsbuurt aan het water.

Wanneer

Het stedenbouwkundig plan voor Amstelkwartier fase 3 is inmiddels goedgekeurd door de gemeenteraad. Naar verwachting zal de grond rond 2021 worden geleverd aan de gemeente. Vanaf 2023 kan dan gestart worden met de bouw (planning onder voorbehoud). Naar verwachting nemen vanaf 2025 de eerste bewoners hun intrek in het gebied. In 2030 is de 3e fase van het Amstelkwartier gereed.

Warmteplan

Voor het gebied is een kader Warmteplan in ontwikkeling voor een maximaal aantal aansluitingen van 1050 woningequivalenten. De aantallen en onderverdeling is als volgt:

- Woonfunctie 800 woningequivalenten.
- Voorzieningen ca. 250 woningequivalenten.

Als uitgangspunt geldt dat elk nieuw bouwwerk met één of meer verblijfsgebieden waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient te worden aangesloten conform het warmteplan. Het kader Warmteplan wordt in de tweede helft van dit jaar aan het gemeentebestuur aangeboden. Warmteplannen dienen door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

2.2.2 Kauwgomballenkwartier

Het Kauwgomballenkwartier (voorheen: Bedrijventerrein Overamstel), transformeert van een traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd werk- en woongebied. Het Kauwgomballenkwartier is, naast het Amstelkwartier en de Weespertrekvaartbuurt, een deelgebied van Overamstel.

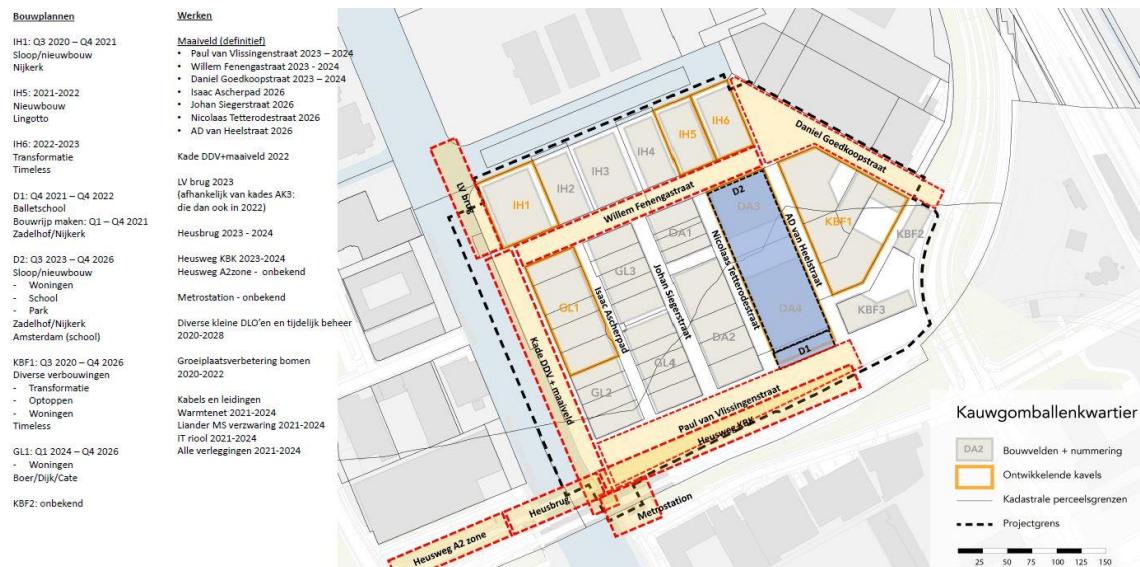
Op 28 januari 2020 heeft het college van B&W ermee ingestemd dat het concept Ontwikkelkader Kauwgomballenkwartier, vrij wordt gegeven voor inspraak. De inspraak heeft plaatsgevonden tussen 6 februari en 19 maart. Het Ontwikkelkader ligt ter besluitvorming voor in de gemeenteraadsvergadering van begin juli 2020. De gemeente schept de kaders waarbinnen initiatief nemende erfpachters de ruimte krijgen om zelf bouwplannen te ontwikkelen en te realiseren op basis van de principes van het Ontwikkelkader. De gemeente ziet er op toe dat er voldoende rekening gehouden wordt met een evenwichtig programma en het realiseren van maatschappelijke functies.

Programmatische principes zijn een de verdichting van ca. 119.000 m² nu naar ca. 285.000 m² straks, een programma met een ruime bandbreedte, ca 20% voorzieningen en minimaal 30% en maximaal 50% wonen en werken, menging op de kavel met een maximale vestigingsgrootte van bedrijven en kantoren, ruimte voor productieve en creatieve bedrijven, levendige functies in de plint en 750 á 1.250 woningen in een verhouding 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector in het gebied.

Qua duurzaamheid zien de principes op het meegroeien met stedelijk beleid en steeds duurzamere wetgeving, energieneutrale nieuwbouw en aardgasvrij, ruimte voor water en groen in de openbare ruimte en de kavels en circulair bouwen. Ook hier is het voornemen om een collectief laagtemperatuur warmtesysteem met aansluitplicht te realiseren in het gebied.

Waar

Het Kauwgomballenkwartier ligt in het gebied Overamstel in stadsdeel Oost. Het ligt ingeklemd tussen de nieuwe woonwijk Amstelkwartier, het werkgebied Amstel Business Park Zuid en de Duivendrechtsevaart en de Spaklerweg.



Figuur 4: Kauwgomballenkwartier

Wanneer

In het voorliggende Investeringsbesluit worden de richting van en uitgangspunten voor de transformatie definitief vastgelegd. Na het nemen van dit Investeringsbesluit door de gemeenteraad (begin juli 2020), kunnen de marktpartijen hun bouwontwikkelingen in het gebied starten. Naar verwachting is dit in de loop van 2020.

Warmteplan

Voor het gebied is een kader Warmteplan in ontwikkeling voor een maximaal aantal aansluitingen van 2.900 woningequivalenten. De aantallen en onderverdeling is als volgt:

- Woonfunctie 1.200 woningequivalenten.
- Voorzieningen ca. 1.700 woningequivalenten.

Als uitgangspunt geldt dat elk nieuw bouwwerk met één of meer verblijfsgebieden waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient te worden aangesloten conform het warmteplan. Het kader Warmteplan wordt in de tweede helft van dit jaar aan het gemeentebestuur aangeboden. Warmteplannen dienen door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

2.2.3 Weespertrekvaart Midden en Oost

De Weespertrekvaartbuurt bestaat uit de Kop Weespertrekvaart, Weespertrekvaart-Midden, Weespertrekvaart-Oost en Bajes Kwartier. De gebieden worden ontwikkeld tot nieuwe stadswijken, met een mix van moderne stadswoningen, werkplekken en een groene omgeving met fiets- en wandelpaden. In totaal komen er ongeveer 3100 woningen in de Weespertrekvaartbuurt waar ook het Bajeskwartier onderdeel van is. Kenmerkend voor het gebied is de voormalige Bijlmerbajes. De bajes verdwijnt en wordt getransformeerd tot een autoluwe wijk waar duurzaamheid, hergebruik en creativiteit samengaan. De Weespertrekvaartbuurt ligt nog wat afgelegen maar in de toekomst komt daar verandering in door onder andere de aanleg van een nieuwe spoorwegonderdoorgang en een fiets- en voetgangersbrug over de Weespertrekvaart.

Let op: het Bajeskwartier en Kop Weespertrekvaart valt buiten de reikwijdte van deze marktconsultatie en de aanbesteding.

Tabel 3: Programmatische verdeling voor de programma's

	Plangebied m ²	Wonen m ² bvo	Werken m ² bvo	Voorzieningen m ² bvo	Totaal m ² bvo	Aantal woningen
Weespertrekvaart Midden	29.000	18.600	4.900	5.500	29.099	250
Weespertrekvaart oost	66.000	86.650	16.960	3.900	107.510	1.000

Waar

In de luwte van de opkomende stadswijk Amstelkwartier ligt de Weespertrekvaartbuurt; een wigvormig gebied begrensd door de Weespertrekvaart in het oosten, de Spaklerweg in het westen en het Amstel Businesspark Zuid in het zuiden. Het gebied is nu nog wat afgelegen onder andere door de ligging bij het spoor en de trekvaart, maar wordt straks onderdeel van Overamstel en van de stad als geheel.

Wanneer

De Kop Weespertrekvaart is bijna klaar. In deze buurt hebben de eerste bewoners zich al gevestigd. Vanaf 2020 gaan de eerste woningen in Bajes Kwartier in de verhuur en verkoop. Na 2020 is ook Weespertrekvaart Midden, het hart van de buurt, aan de beurt. Naast woningen staan in dit gebied een verbeterd fietsnetwerk, een nieuwe basisschool en andere voorzieningen op de planning. In dit deelgebied gaat kavel 1 begin 2021 van start met de bouw. De kavels 2 en 3 worden in de tweede helft van 2020 in 1 tender op de markt gezet. De verwachte start bouw van deze kavels is vermoedelijk eind 2022 – begin 2023 en oplevering ca. 1,5-2 jaar later.

Later volgt Weespertrekvaart-Oost met een mix van wonen en werken. De precieze data voor de start van de bouw van onder andere woon-



Figuur 5: Weespertrekvaart Midden (kavels 1-5) en Oost overige kavels)

en werkvoorzieningen in dit deelgebied zijn niet vooraf te geven, omdat de gemeente nog met zittende eigenaren spreekt en op dit moment niet duidelijk is of en wanneer zij tot zelfrealisatie komen van bouwplannen, dan wel verkoop aan gemeente, waarna de gemeente – via tenders – zorg draagt voor de gewenste ontwikkeling.

Warmteplan

Voor het gebied is een kader Warmteplan in ontwikkeling voor een maximaal aantal aansluitingen van 1.560 woningequivalenten. De aantallen en onderverdeling is als volgt:

- Woonfunctie 1.250 woningequivalenten.
- Voorzieningen ca. 310 woningequivalenten.

Als uitgangspunt geldt dat elk nieuw bouwwerk met één of meer verblijfsgebieden waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient te worden aangesloten conform het warmteplan. Het kader Warmteplan wordt in de tweede helft van dit jaar aan het gemeentebestuur aangeboden. Warmteplannen dienen door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

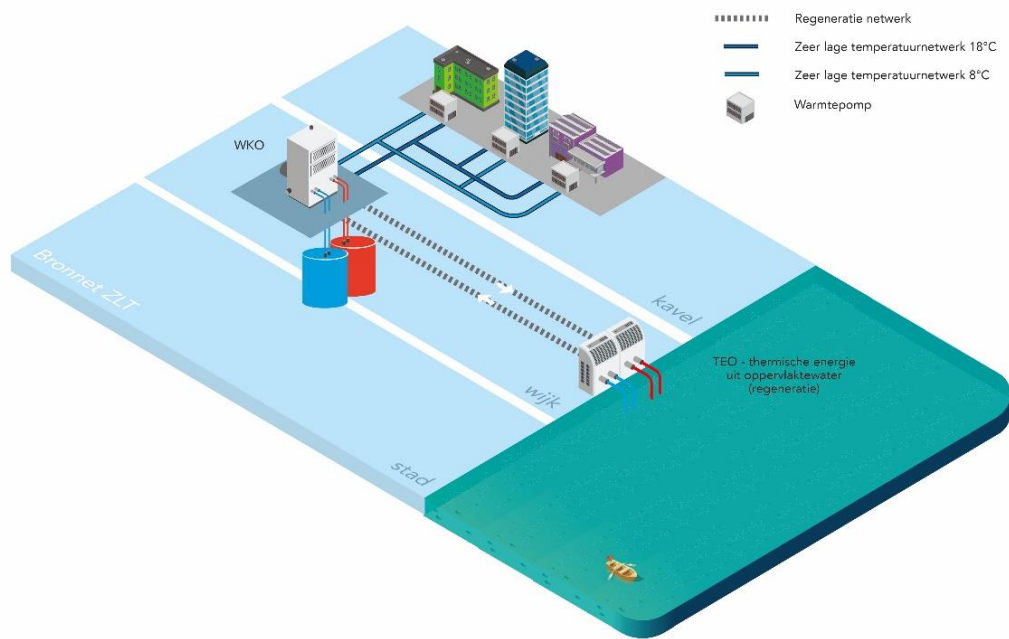
2.3 Ontwikkelstrategie

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke technisch oplossing wordt nagestreefd en wat de beoogde ontwikkelstrategie om hiertoe te komen is. In de vragenlijst wordt grotendeels teruggegrepen op deze punten.

2.3.1 Realisatie collectief zeer lage temperatuurnet (bronnet)

Het uiteindelijk ontwerp is afhankelijk van de definitieve inschrijving van de warmte exploitant. Voorzien wordt dat er een grote kans is dat het systeem zal bestaan uit een zeer laag temperatuur warmte- koudesysteem (15 – 20°C) bestaande uit warmtekoudeopslag (WKO) uit grondwaterbronnen en aangevuld met oppervlaktewater uit de Duivendrechtsevaart. Via een bronnet wordt deze warmte aan de woningen en overige gebouwen geleverd. Op gebouwniveau wordt de ruimteverwarming, ca. 40°C, verhoogd met behulp van een warmtepomp, op woningniveau wordt het warmtapwater, ca. 60°C, gemaakt. Tevens wordt met dit net koude geleverd aan de woningen. In figuur 6 is de principeschets opgenomen.

Bronnet (ZLT) met TEO voor nieuwbouw



Figuur 6: Principeschets warmte- koudesysteem

In het Kauwgomballenkwartier (1) en Weespertrekvaart Oost (2) zijn een drietal datacenters aanwezig met een beperkte hoeveelheid beschikbare restwarmte en een koudevraag. Naar de toepassing van deze restwarmte en invulling van de koudevraag heeft nog geen uitgebreid onderzoek plaatsgevonden. In het kader van de voorbereiding van de aanbesteding worden gesprekken gevoerd met de eigenaren om deze informatie te achterhalen.

2.3.2 Inkoopstrategie aanbesteding

Aanbestedingsplichtige concessieovereenkomst

Om te borgen dat het bronnet, of een beter alternatief, gerealiseerd wordt dient de gemeente de collectiviteit te organiseren. Dit kan middels het sluiten van een concessieovereenkomst voor de levering van warmte- en koude (hierna concessie) met een partij. Concessies, zoals voor warmtenetten, worden sinds 1 juli 2016 wettelijk gereguleerd door de aanbestedingswet. Daarom is het college voornemens deze concessie aan te besteden. De aanbesteding zal in de tweede helft van 2020 starten.

Scope concessieovereenkomst en percelen

Middels een aanbesteding selecteert de gemeente een partij die het netwerk met bronnen aanlegt en warmte/koude-leverancier wordt. De geselecteerde partij sluit zelf, binnen de kaders van de concessieovereenkomst, overeenkomsten af met afnemers.

De gemeente overweegt de aanbesteding op te knippen in twee percelen. Een perceel met het Kauwgomballenkwartier en Amstelkwartier 3^e Fase en een ander perceel met Weespertrekvaart Midden en Oost. Aan marktpartijen wordt gevraagd om voor beide percelen een aanbieding af te geven.

2.3.3 Inkoopstrategie aanbestedingsdocumenten

Functioneel specificeren

De gemeente doorloopt op het moment van schrijven een KlantenEisenSpecificatie (KES)-proces met de aanwezige (transformatie)ontwikkelaars in alle onder 2.2 benoemde gebieden. Eventuele klanteneisen die volgen uit dit proces zullen worden toegevoegd aan het contract na een honoreringsproces. Dit contract zal op basis van UAV-GC op de markt worden gebracht. Daarnaast worden de richtlijnen van System Engineering gevolgd waarbij eisen zoveel mogelijk functioneel worden gespecificeerd om zo eventuele ontwerprijheden bij de markt te laten.

Demarcatie: levering tot aan de gevel of tot en met de woning

Op basis van de eerste gesprekken lijken ontwikkelaars de behoefte te hebben aan twee aanbiedingen: een aanbieding met levering vanuit het bronnet tot aan de gevel en een aanbieding met levering tot en met de woning. Uit de gesprekken volgt dat ontwikkelaars die nu al aan het ontwerpen zijn de voorkeur hebben aan een aanbieding met levering tot en met de woning. Zo heeft een ontwikkelaar in het Kauwgomballenkwartier al een voorlopig ontwerp gereed. Parallel aan het aanbestedingstraject werkt deze ontwikkelaar dit uit tot een definitief ontwerp. Deze ontwikkelaars vragen zich af hoe de dynamiek van het aanbestedingsproces kan samengaan met hun ontwerpopgave. Een gedachte hierbij is om het voorlopig ontwerp toe te voegen aan de aanbestedingsdocumenten en in het gunningproces met de geselecteerde marktpartijen enkele demarcatiesessies te organiseren. De gemeente overweegt om enkel aanbiedingen te overwegen die voldoen aan beide demarcaties.

2.3.4 Inkoopstrategie publieke belangen

Middels een concessieovereenkomst kan de gemeente de publieke belangen behartigen door het maken van afspraken over betaalbaar-open-duurzaam. Inschrijvers worden zo gestimuleerd om publieke belangen zo goed mogelijk te honoreren. Concreet wordt nu nagedacht over de volgende aanpak:

- Betaalbaar:
 - o Warmtelevering valt onder de Warmtewet. De leveringstarieven worden hierdoor gereguleerd.
 - o Als eis wordt een maximum Bijdrage Aansluitkosten (BAK) gehanteerd die vergelijkbaar is met de kosten van een individuele WKO-oplossing.
 - o De BAK voor nieuwe netten wordt niet door de Warmtewet gereguleerd. Daarom is de BAK onderdeel van de *gunningcriteria*. De BAK weegt hierin zwaar mee. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een aanbieding met een lagere BAK de kans op gunning wordt vergroot.
- Ontwikkelaars vragen zich af hoe bij de tariefstelling rekening kan worden gehouden met de woninggrootte en sector (sociale huur/vrije huur /koop). Zie ook de vragenlijst. De*

gemeente zal mogelijk een prijsdifferentiatie qua vastrecht en mogelijk de BAK vragen op basis van woninggrootte.

- Open:
 - o Open is een *eis* waarbij gestuurd wordt op “open ready”. Met “open ready” warmtenetten worden de technische en juridische randvoorwaarden geschapen om in een later stadium (gedurende de concessieovereenkomst) een open warmtenet te worden in een groter geheel. Hierbij zijn de technische randvoorwaarden dat het systeem gemakkelijk in te koppelen is in een toekomstig groter systeem waarin meerdere lokale netwerken van verschillende aanbieders met elkaar verbonden worden.
- Duurzaam:
 - o Als *eis* wordt een minimaal Equivalent Opwekrendement (EOR) gehanteerd. Een minimale eis in de bandbreedte van 180-220% lijkt hierbij mogelijk.
 - o Geen toepassing van biomassa of aardgas.

2.3.5 Inkoopstrategie belangen concessiehouder

De essentie van de gemeentelijke aanpak van het project is: het creëren van ideale omstandigheden voor de markt om te komen tot een aanbod/concessieovereenkomst voor de deelgebieden met de beste prijs-kwaliteit verhouding (via het vehicle van de tender). De volgende zaken elementen worden daarbij uitgewerkt.

Warmteplan

De gemeenteraad stelt eerst kader warmteplannen vast; daarna (ver)volgt de aanbesteding. Het kader warmteplan biedt inschrijvers een bepaalde mate van inzicht in de wijze waarop en de mate waarin zal worden geborgd dat ontwikkelaars na vaststelling van het definitieve warmteplan verplicht zullen zijn om aan te sluiten op het netwerk. Met een warmteplan wordt de aansluitverplichting op een collectief warmtesysteem geregeld; in principe dient een ontwikkelaar aan te sluiten op de collectieve voorziening tenzij de ontwikkelaar een gelijkwaardige oplossing kan realiseren op het gebied van:

- Energieprestatie:
 - o Gelet op de recente rechterlijke uitspraak inzake het Warmteplan Sluisbuurt gaat de gemeente ervan uit dat ontheffing van de aansluitverplichting mogelijk is op basis van gelijkwaardige energieprestatie (Bouwbesluit).
- Milieuprestatie:
 - o beperkt *geluidsniveau* (partijen mogen bij afwijking van de aansluitverplichting dus enkel oplossingen, bijv. warmtepompen, hanteren die voldoen aan dit geluidsniveau. In de praktijk betekent het gekozen geluidsniveau dat individuele lucht-water warmtepompen minimaal voorzien moeten worden van geluidswerende materialen.
 - o geen *fijnstof emissie* (partijen mogen bij afwijking van de aansluitverplichting dus geen eigen houtkachel o.i.d. toepassen).

Het warmteplan wordt tegelijk met de bestuurlijke ondertekening van de concessieovereenkomst door het College van B&W definitief gemaakt.

Ontwikkelaars van Kavel IH1 van het Kauwgomballenkwartier (figuur 4) en kavel 1 van

Weespertrekvaart Midden (figuur 5) vallen buiten de aansluitverplichting op grond van het Warmteplan. Deze ontwikkelaars vragen een Omgevingsvergunning Bouw aan nog voor het gunnen van de concessieovereenkomst en het van kracht zijn van het Warmteplan.

Voorloperstrategie

Met de ontwikkelaars van de hierboven genoemde kavels zijn of worden de volgende afspraken opgenomen in de afsprakenbrieven:

- De Ontwikkelaar maakt het technisch mogelijk om de WKO aan te sluiten op een toekomstig aan te leggen bronnet (collectief WKO systeem inclusief regeneratiebron).
- Daarnaast zal de Ontwikkelaar met de gemeente afstemmen over de locatie van de WKO, waarbij redelijkerwijs rekening wordt gehouden met het beoogde collectieve WKO systeem.

Intentieovereenkomst ontwikkelaars

De gemeente doorloopt op het moment van schrijven een KlantenEisenSpecificatie (KES)-proces met de aanwezige (transformatie)ontwikkelaars. Op basis van deze gesprekken wordt er functioneel gespecificeerd. De gemeente beoogt het KES-proces af te ronden met het sluiten van een intentieovereenkomst waarin ontwikkelaars aangeven voornemens zijn aan te sluiten op het collectieve warmte- en koudenet (en geen gebruik maken van de mogelijkheid tot een gelijkwaardige oplossing). Het betreft een intentieovereenkomst waaraan het warmtebedrijf geen rechten kan ontlelen.

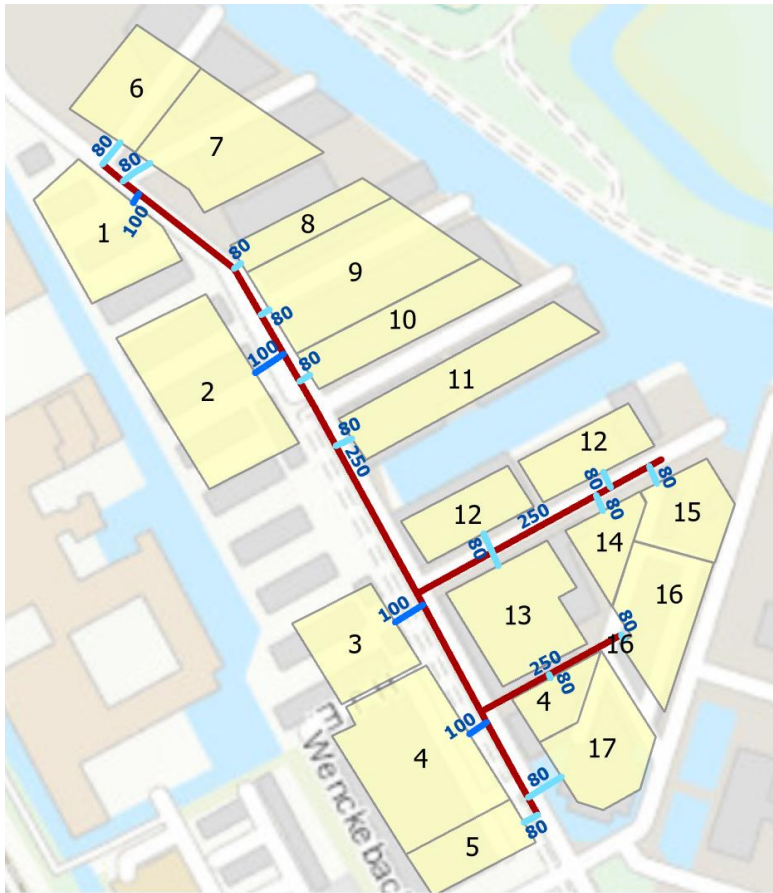
Tracé

De inpasbaarheid van het warmte- en koudenet wordt georganiseerd: in het bodemprofiel wordt rekening gehouden met de aanleg van een tweepijps systeem. Voor profielen en tracé: zie figuur 7 en 8.

De gebieden waarin het aanleggen en exploiteren van het warmtenet wordt voorzien zijn transformatiegebieden. Dat wil zeggen dat de gemeente beperkte sturingsmogelijkheden heeft omtrent de fasering van de ontwikkelingen en deels afhankelijk is van initiatieven van grondeigenaren. Voor de openbare ruimte betekent dit dat deze gefaseerd en flexibel wordt aangelegd. Hierdoor is het zeer goed mogelijk dat de openbare ruimte wordt heringericht voordat er een duidelijke klant is voor het warmte- en koudenet. Het is dus waarschijnlijk dat er soms voorinvesteringen nodig zijn in het netwerk met nog onzekerheid omtrent de afname.



Figuur 7: Profielen en tracé Amstelkwartier 3e Fase en Kauwgomballenkwartier



Figuur 8: Profielen en tracé Weespertrekvaart Midden en Oost

Bescherming bodemenergie

Interferentie kan ontstaan wanneer naburige of ontwikkelaars in de deelgebieden die gebruik maken van de mogelijkheid tot gelijkwaardigheid zelf een bodemenergiesysteem gaan realiseren. De gemeente verkent momenteel de mogelijkheid om interferentie hierdoor te voorkomen. De volgende mogelijkheden zijn hierbij in beeld:

- De gemeente vraagt zelf een WKO-vergunning aan voor de gebieden en draagt deze over aan de gegunde partij.
- De gemeente stelt een beleidsregel bodemenergie vast:
 - Een interferentiegebied wordt aangewezen met regels voor plaatsing bodemenergiesystemen:
 - Een algeheel verbod op gesloten bodemenergiesystemen
 - Een aanvraag van een open bodemenergiesystemen (door een ontwikkelaar die geen gebruik wil maken van het warmte/koudenet) wordt getoetst op impact op aanwezige (toekomstige) systemen (van de concessiehouder).

3. Vragenlijst

Er zijn 37 vragen voor de marktconsultatie geformuleerd verdeeld over 8 categorieën. De vragen zijn hieronder opgenomen in het document. Voor het beantwoorden van de vragen kunt u gebruik maken van de uitgangspunten en geleverde informatie over de ontwikkel- en transformatiegebieden.

	A. NAW gegevens	Antwoorden
A1	Namens welke onderneming of combinatie van ondernemingen reageert u?	Naam bedrijf: Vestigingsplaats:
A2	Gegevens contactpersoon, uw e-mail adres en telefoonnummer:	Naam: E-mail: Telefoonnummer:
A3	Branche/sector:	
A4	In welke categorie onderneming valt u?	o micro < 10 werknemers o klein < 50 werknemers o middelgroot < 250 werknemers o groot > 250 werknemers
A5	Welke voorkeursmomenten heeft u voor het gesprek (maak vet)?	30.6: Ochtend / middag 1.7: Ochtend / middag 2.7: Ochtend / middag

	B. Referenties	Antwoorden
B1	Heeft u ervaring met een WKO energiesysteem met exploitatie van bron tot en met levering? Zo ja, voor welke omvang? (aantal m ² utilitaire voorzieningen, aantal woningen)	o Aantal m ² utiliteit (type) o Aantal woningen: grondgebonden en gestapeld)
B2	Beschikt u over een warmteleveringsvergunning?	

	C. Technisch concept (zie 2.3.1)	Antwoorden
C1	Hoe beoordeelt u de inzet van het voorkeursconcept [het bronnet] (in de nieuwbouw en transformatie)?	
C2	Welke kansen ziet u?	
C3	Wat heeft u nodig om gedurende de aanbesteding de kansen van datacenters goed te kunnen beoordelen?	

	D. Inkoop: aanbesteding (zie 2.3.2)	Antwoorden
D1	Wat heeft u nodig om, in het geval van een concessieaanbesteding, een aanbidding te kunnen doen?	
D2	Op welke wijze zouden ontwikkelaars betrokken kunnen worden gedurende de aanbesteding?	
D3	Wat is voor u de minimale contractduur?	
D4	Welke andere passende aanbestedingsstrategieën ziet u nog meer?	
D5	Wat is uw mening op de voorgestelde verdeling van percelen?	

	E. Inkoop: aanbestedingsdocumenten (zie 2.3.3)	Antwoorden
E1	Wat heeft u nodig om, in het geval van een concessieaanbesteding, een aanbidding te kunnen doen?	
E2	Moet er functioneel of technisch gespecificeerd worden?	
E3	Uitgaande van demarcatie van de levering tot en met in de woning: wat heeft u nodig om een aanbidding te kunnen doen?	
E4	Welke mogelijkheden ziet u om alleen te leveren vanuit het bronnet tot de gevel?	
E5	Welke demarcatie heeft uw voorkeur?	

	F. Inkoop: publieke belangen (zie 2.3.4)	Antwoorden
F1	Welke selectiecriteria zijn belangrijk voor de opdracht?	
F2	Kan de markt voldoen aan de genoemde eisen?	
F3	Kan de markt voldoen aan het genoemde gunningcriterium?	
F4	Welke goede voorbeelden kent u als het gaat om differentiëren in BAK en vastrecht bij verschillende woningtypen en sectoren? Welke adviseert u toe te passen?	
F5	Welke gunningscriteria en gewichten leiden tot de beste inschrijving?	
F6	Welke criteria en eisen zijn nog meer relevant?	

	G. Inkoop: commerciële belangen (zie 2.3.5)	Antwoorden
G1	In hoeverre volstaat de gemeentelijke strategie om de commerciële belangen van de beoogde concessiehouder te behartigen: <i>warmteplan</i> ?	
G2	In hoeverre volstaat de gemeentelijke strategie om de commerciële belangen van de beoogde concessiehouder te behartigen: <i>voorloperstrategie</i> ?	
G3	In hoeverre volstaat de gemeentelijke strategie om de commerciële belangen van de beoogde concessiehouder te behartigen: <i>intentieovereenkomst</i> ?	
G4	In hoeverre volstaat de gemeentelijke strategie om de commerciële belangen van de beoogde concessiehouder te behartigen: <i>tracé</i> ? Wat heeft u	

	nodig om mee te kunnen lopen in de wenstracéprocedure? Hoe kijkt u aan tegen de beschreven complexiteit en welke mitigerende maatregelen ziet u?	
G5	In hoeverre volstaat de gemeentelijke strategie om de commerciële belangen van de beoogde concessiehouder te behartigen: <i>bodemenergie</i> ?	
G6	Welke risico's ziet u en hoe kunnen deze gemitigeerd worden?	
G7	Welke risico's kan de gemeente in uw optiek contractueel het beste bij de markt leggen?	
G8	Welke risico's kan de gemeente in uw optiek contractueel zelf het beste gaan beheren?	
G9	Welke rol zit u weggelegd voor de gemeente? Op welke (niet financiële) wijze kan de gemeente de realisatie van de genoemde doelstellingen van de collectieve warmte- en koudevoorziening faciliteren?	

	H. Tot slot	Antwoorden
H1	Heeft u nog tips en/of aandachtspunten om mee te nemen in de afwegingen ten aanzien van de contractvorming?	
H2	Bent u bereid om uw antwoorden nog mondeling toe te lichten aan de gemeente?	o Ja o Nee

EINDE DOCUMENT