



Project: Marktverkenning Rijswijk

Onderwerp: Marktverkenning

Datum: 25 mei 2020

Projectnummer: 1777

1 Inleiding

De gemeente Rijswijk zet stappen richting een aardgasvrije gemeente in 2050. Uit een technisch-financiële analyse komt naar voren dat warmtenetten een belangrijk middel zijn om te komen tot een aardgasvrije gemeente Rijswijk.

Bestaande warmtenetten worden echter niet zelden geassocieerd met duur, niet transparant en een gebrek aan keuzevrijheid. De enorme toename van warmtenetaansluitingen (volgens het Klimaatakkoord zullen in 2030 ongeveer 750.000 woningen op een warmtenet aangesloten zijn) zal vragen om een nieuwe benadering en bijbehorende marktordening waarin participatie, transparantie, open en duurzaam belangrijke kernbegrippen zijn.

Hiernaast is bekend dat Gasunie met haar toekomstige 'Leiding-Door-Midden' (LDM) een belangrijke speler zal zijn in regio Rotterdam – Den Haag en daarmee ook Rijswijk. Daarnaast vraagt een optimale inpassing van de warmtenetten en benutting van bronnen een gebiedsaanpak die de gemeentegrenzen van Rijswijk overstijgt.

In opdracht van gemeente Rijswijk voert Merosch onderzoek uit naar de ontwikkeling van warmtenetten in gemeente Rijswijk. Uitgangspunt hierbij is zowel aardgasvrije verwarming als aardgasvrij koken. Woningcorporaties Rijswijk Wonen en Vidomes zijn betrokken bij dit proces. Onderdeel van dit onderzoek is een marktverkenning. Middels een marktverkenning willen we scherper krijgen welke potentiële marktpartijen aanwezig zijn voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van warmtenetten en hoe deze partijen tegenover diverse uitgangspunten staan.

In deze notitie worden de volgende zaken beschreven:

- Doel marktverkenning;
- Achtergrondinformatie;
- Vragen marktverkenning;
- Procedure marktverkenning;
- Planning.



2 Doel marktverkenning

Een marktverkenning voert men uit tijdens de voorbereiding op een mogelijke inkoop. Met de marktverkenning kunnen verschillende vragen beantwoord worden zoals: is de gezochte oplossing te koop, wat zijn beschikbare oplossingen, wie zijn de aanbieders, wat zijn volgens de aanbieders de voor- en nadelen van de verschillende oplossingen, etc. De marktverkenning is van algemene en vrijblijvende aard en kent een andere en minder vergaande status dan een marktconsultatie waarbij voorafgaand aan de definitieve marktvraag de marktvraag ter reflectie/toetsing aan de markt wordt voorgelegd.

De marktverkenning heeft voor dit project de volgende doelen:

1. Reflectie op uitgangspunten, aanpak en eerste ideeën t.a.v. de ontwikkeling van een warmtenet.
2. Kritische randvoorwaarden die marktpartijen zien voor het slagen van het project.
3. Wekken en peilen van marktinteresse.
4. Faciliteren van de onderlinge kennismaking.
5. Consistente beeldvorming bij betrokkenen van de opdrachtgever ten aanzien van het project en de visie van de marktpartijen hierop. Inzicht ontstaat waarin marktpartijen hun visie delen en waar de verschillen zitten.
6. Het scherper krijgen van de gewenste rol van de gemeente en woningcorporaties om te komen tot uitrol van het warmtenet.



3 Achtergrondinformatie

3.1 Demarcatie gebied

Het onderzoek richt zich op een gebied zoals aangegeven in de figuur hieronder. Binnen het gebied vallen de buurten Ministerbuurt, Stervoorde, Muziekbuit, Artiëtenbuurt, Stationskwartier en een deel van Te Werve. Dit gebied is gekozen vanwege:

- een technisch-financiële analyse geeft voor deze wijken aan dat een collectieve warmtevoorziening het meest voordelig is (zie bijlage 1).
- Veel woningcorporatiebezit.
- Nabijheid toekomstige Leiding Door Midden.
- Relatief hoge bouwdichtheid.





Hierbij dient aangetekend te worden dat de demarcatie nog ter discussie staat voor met name de volgende gebieden:

- De gebieden aangegeven met gearceerde vlakken in voorgaande afbeelding.
- Het stationskwartier en Te Werve.

3.2 Aanwezig vastgoed

In onderstaande tabel wordt het vastgoed weergegeven dat nog niet op een warmteleiding is aangesloten. Rijswijk Wonen en Vidomes zijn de aanwezige woningcorporaties in het gebied. Het is nog niet bekend hoeveel woningen in VvE bezit zijn.

	Woningen vastgoed ontwikkelaars	Particulier woning-eigendom	Woningen woning-corporaties	Woningen onbekend	Totaal woningen	Utiliteit [m ² GBO]
Ministerbuurt	118	594	1.017	20	1.749	102.460
Stervoorde	114	1.062	2.193	18	3.387	31.758
Muziekbuurt	397	597	1.187	16	2.197	23.609
Artiestenbuurt	306	447	653	11	1.417	197.730
Stationskwartier	38	402	159	131	730	41.283
Te Werve	211	753	930	55	1.949	20.050
Totaal	1.184	3.855	6.139	251	11.429	416.890

Zie bijlage 2 voor nadere informatie zoals de verdeling in bouwfunctie, -typologie, -jaren en de status van het gasnet van Stedin.

3.3 Bouw- en infrastructurele plannen

In het gebied zijn nieuwbouwwoningen voorzien. Hieronder is een tabel weergegeven met te verwachten hoeveelheden op hoofdlijnen. Alles zal naar verwachting voor 2025 opgeleverd worden, tenzij anders aangegeven.

Buurt	Aantal nieuwbouwwoningen	Opmerking
Ministerbuurt	870	
Stervoorde	15	
Muziekbuurt	0	
Artiestenbuurt	1.390	1.200 hiervan tot het jaar 2030
Stationskwartier	270	
Te Werve	300	170 bestaande woningen worden onttrokken
Totaal	2.845	



Hiernaast wordt in enkele straten onderhoud gepleegd aan de riolering tot en met 2021, hierna zijn nog geen plannen bekend betreft riolering. Verder is in bijlage 2 een kaart te zien van het status van het gasnet van Stedin.

Ten slotte gaan op hoofdlijnen de woningcorporaties de volgende hoeveelheid woningen verbeteren naar label A of B en voorbereiden op midden temperatuur:

Vidomes

- Artiestenbuurt, 90 woningen voor 2023
- Muziekbuurt, 110 woningen voor 2028
- Ministerbuurt, 80 woningen voor 2026
- Stervoorde, 200 woningen voor 2029

Rijswijk Wonen

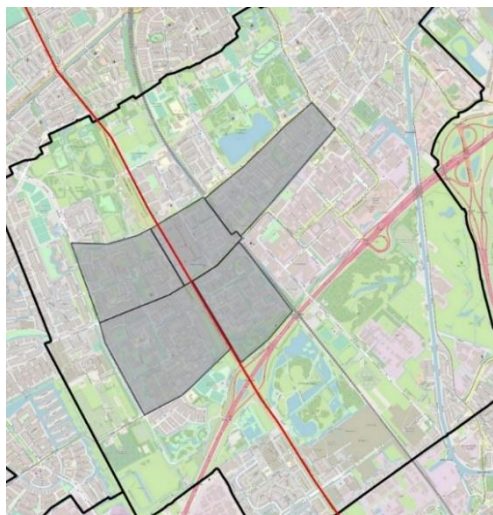
- Stervoorde, 54 in 2019
- Te Werve, 574 voor 2027 (deels verduurzaming, deels sloop / nieuwbouw)
- Ministerbuurt, 584 voor 2028
- Muziekbuurt, 416 voor 2028
- Kleuren/Artiestenbuurt, 280 voor 2029

3.4 Beschikbare warmtebronnen

In het gebied zijn of komen er verschillende warmtebronnen beschikbaar. De belangrijkste zijn:

- De nog aan te leggen Leiding Door Midden. Verwacht wordt dat deze niet eerder dan 2022 gerealiseerd wordt. Zie de afbeelding hieronder voor het beoogde tracé in rood aangegeven.
- Geothermie.
- Bodemenergie (al dan niet i.c.m. warmte uit oppervlaktewater) en buitenlucht.

Geothermie wordt als een bron gezien om bestaande warmtenetten te verduurzamen. Warmte uit de bodem en lucht kan worden ingezet voor individuele woningen/gebouwen of decentrale warmtenetten.





Andere (rest)warmtestromen in de omgeving zijn vooralsnog niet bekend/aanwezig. Voorlopig uitgangspunt is dan ook om voor het beschouwde gebied de LDM als primaire warmtebron te hanteren voor een collectief warmtenet.

Hiernaast dient men als uitgangspunt een temperatuurtraject van 70°C/40°C (midden temperatuur) aan te houden. Het geschatte benodigde warmtevermogen voor het hele gebied is indicatief 60 MW.

4 Vragen marktverkenning

De vragen waar de gemeente graag de visie en mening van de markt over hoort zijn hieronder aangegeven. Het betreft één hoofdvraag met enkele deelvragen.

Hoofdvraag

1. Kritische randvoorwaarden businesscase

Bekende uitdaging is dat woningen aangepast moeten worden om aan te kunnen sluiten op een (midden temperatuur) warmtenet. Deze kosten liggen vooralsnog bij de woningeigenaar. Ten aanzien van kritische randvoorwaarden voor een rendabele business case voor de warmtenet exploitant draaien we de vraag graag om:

Wat moeten de gemeente en overige partijen doen t.a.v. randvoorwaarden om binnen de kaders van de warmtewet het zo te maken dat de aansluitkosten voor de woningen (BAK) nul is (waarbij aanpassingen in de woning voor rekening van de woningeigenaar zijn). Maak hierbij onderscheid tussen de volgende aspecten:

- Invulling verder aanbestedingsproces dan wel aanwijzingsproces warmtebedrijf
- Financiën / business case
- Vergunning technisch
- Andere aspecten die van belang zijn?

Deelvragen

a. Demarcatie

In hoeverre bent u het eens met de aangegeven demarcatie als uitgangspunt voor verdere vervolgstappen? Met daarbij in het bijzonder, in hoeverre zou u de aangegeven gearceerde gebieden en het Stationskwartier en Te Werve er wel of niet bij betrekken?

b. Uitrolstrategie

Binnen het beschouwde gebied, wat zou uw uitrolstrategie zijn? Waar begint u, hoe rolt u uit en hoe snel?

c. Warmtebron(nen)

Uitgangspunt is de Leiding Door Midden te hanteren als warmtebron. In hoeverre ziet u mogelijkheden in de toekomst andere (duurzame) warmtebronnen toe te voegen aan het warmtenet?



d. *Nieuwbouw*

In hoeverre zou u het aansluiten van de geplande nieuwbouw op het warmtenet als uitgangspunt hanteren?

e. *Uw rol*

Welke rol dicht u uzelf én de gemeente toe voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een warmtenet in Rijswijk? Dit is relatie tot de ontwikkelingen rondom de Warmtewet 2.0.

f. *Transitie van de burger*

Het succes van de energietransitie valt of staat met draagvlak bij de burgers. Welke rol dicht u in dit kader toe aan lokale burgerinitiatieven en burgerparticipatie? En hoe moet worden omgegaan met woningaanpassingen voor aardgasvrij koken? Maak hierbij onderscheid tussen uw rol, en de rol van de gemeente in dit proces.

g. *Het startmotorkader*

Welke mogelijkheden ziet u voor deze opgave gegeven het akkoord over het zogenaamde Startmotorkader?

5 Procedure

Onderstaand wordt de procedure van de marktverkenning beschreven.

5.1 Genodigden

Bij de selectie van de genodigden wordt gezocht naar partijen die warmtenetten exploiteren en warmte leveren en/of eventueel in aanmerking zouden kunnen komen voor exploitatie van een warmtenet en levering van warmte in het betreffende gebied. De volgende partijen zijn inmiddels benaderd:

- Eneco
- Engie
- Ennatuurlijk
- HVC
- NUON warmte
- MijnWater
- MPD Groene Energie
- Firan
- Netverder
- Dunea

Deze marktverkenning wordt gepubliceerd op Tendered en is ook open voor andere (combinaties van) exploitanten van warmtenetten en levering van warmte. Partijen kunnen zich aanmelden via Tendered en zullen worden uitgenodigd als ze naar oordeel van de opdrachtgever aansluiten bij de beschrijving zoals hierboven opgenomen.

Opdrachtgever staat positief tegenover onderlinge samenwerking met bovenstaande of andere partijen.



5.2 Bevestiging deelname

Na versturing van de uitnodiging via Tenderned ontvangen we graag binnen gestelde termijn bericht of u meedoet.

5.3 Vragen en correspondentie

Na het toesturen van de stukken kunnen schriftelijk vragen worden gesteld. Deze zullen middels een nota worden beantwoord (vragenstellers zullen worden geanonimiseerd) en aan iedereen worden toegestuurd.

Eventuele mondelinge toelichting is mogelijk per digitale vergadering. Hiervoor moeten partijen zich wel aanmelden.

Het stellen van de vragen en aanmelding voor een mondelinge toelichting kan via Menno Schokker, m.schokker@merosch.nl, o.v.v. Marktverkenning Warmtenet Rijswijk. Merosch is verder ook het enige aanspreekpunt en zal de correspondentie verzorgen.

5.4 Presentatie en kennisuitwisseling

De genodigden krijgen gelegenheid in te gaan op de gestelde vragen en de presentatie van hun visie op de opgave gedurende een uur (inclusief vragen en gesprek) per partij. Hierbij wordt hen tevens gevraagd de beantwoording van de vragen schriftelijk te doen of in de vorm van een hand-out van maximaal één tot enkele A4 geschreven tekst.

Bij de presentatie zullen de volgende partijen aanwezig zijn:

- Gemeente Rijswijk
- Merosch
- Rijswijk Wonen
- Vidomes

In de planning is de datum voor de presentatie al vastgelegd. Uiterlijk een week voorafgaand aan de datum zal het tijdstip, waarop de presentatie is, bekend worden gemaakt.



5.5 Terugkoppeling

De partijen zullen na afloop van de presentatie op de hoogte worden gehouden van de vervolgstappen die naar verwachting uiteindelijk zullen leiden tot een selectie- en aanbestedingsprocedure. Daarnaast zal ter terugkoppeling een notitie opgestuurd worden naar de partijen met wat in algemene zin de bevindingen zijn. De bevindingen zullen anoniem en veralgemeniseerd worden beschreven.

5.6 Wederzijds vrijblijvend

De marktverkenning gaat vooraf aan en is losgekoppeld van een eventueel vervolg en daarmee wederzijds vrijblijvend en zonder verplichtingen. De opdrachtgever gaat ervan uit dat het vrijelijk kan beschikken over de door de marktpartijen verstrekte informatie en gegeven reacties. Partijen die deelnemen aan de marktverkenning hebben geen voorkeurspositie bij een eventueel vervolg en kunnen ook geen rechten aan deze marktverkenning ontleen. Opdrachtgever is op geen enkele wijze gebonden aan de informatie zoals verstrekt tijdens de marktverkenning, er kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Opdrachtgever houdt deze marktverkenning om de markt zoveel mogelijk te laten anticiperen in het traject en om zodoende haar eigen uitvraag te verbeteren, maar is niet verplicht de adviezen van de marktpartijen toe te passen.

5.7 Vergoeding

Voor deelname aan de marktverkenning wordt geen vergoeding verstrekt.

6 Planning

In onderstaande tabel wordt de planning gegeven.

Nr.	Omschrijving activiteit	Data
1	Publicatie Tendered & benadering marktpartijen	25 mei 2020
2	Bevestiging deelname (tevens uiterste datum aanmelding)	Voor 2 juni 2020
3	Gelegenheid tot het stellen van vragen en uiterlijke aanmelding mondelinge toelichting	Tot 9 juni 2020
4	Beantwoording van vragen	16 juni 2020
5	Mondeling toelichting t.b.v. marktverkenning	Voor 13:00 uur op 19 juni 2020
6	Presentatie marktverkenning	Voor 13:00 uur op 14 juli 2020 en voor 13:00 uur op 15 juli 2020.
7	Terugkoppeling en verslag over bevindingen marktverkenning.	Voor 21 juli 2020



Bijlagen:

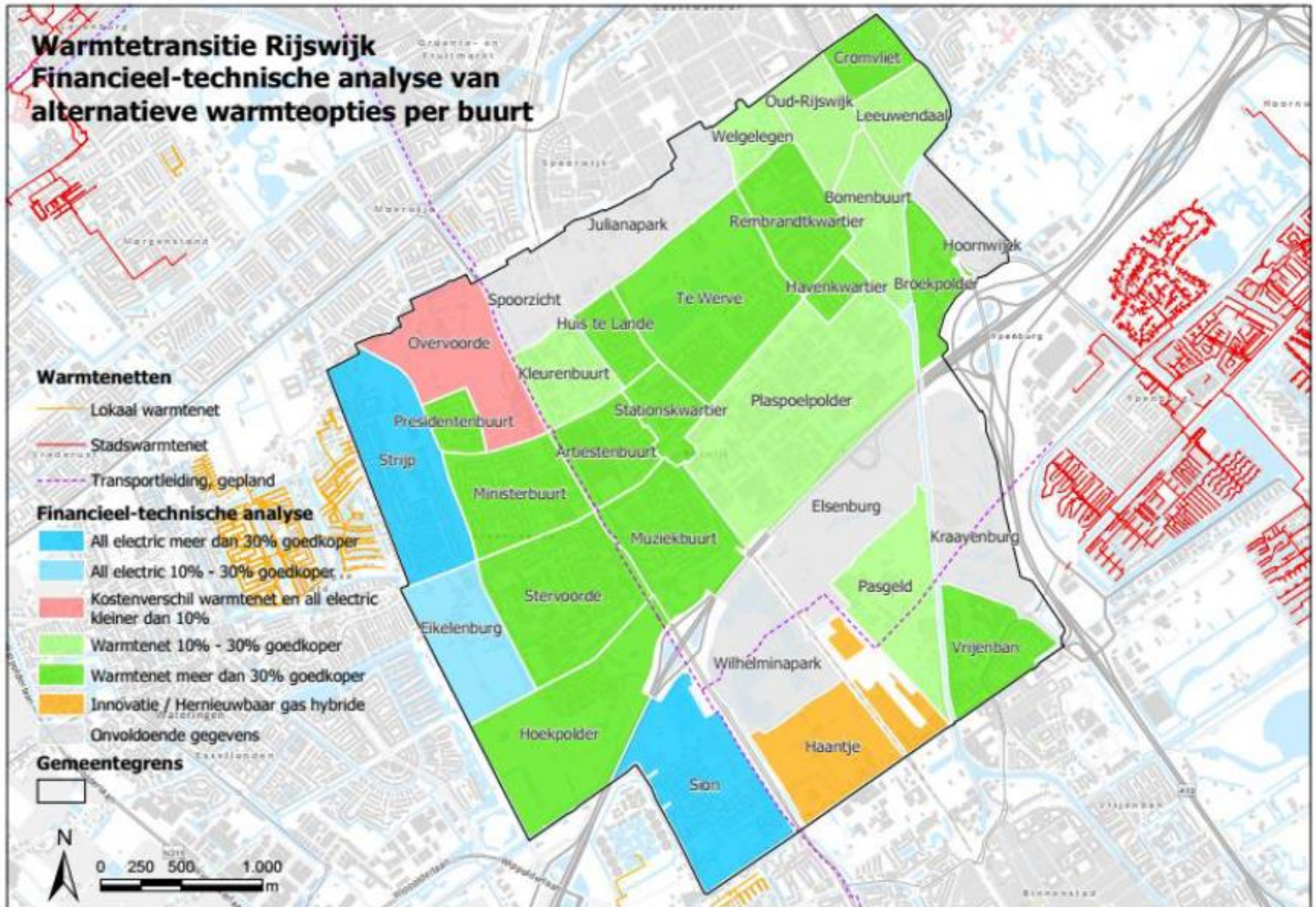
Bijlage 1: Overzicht wijken technisch-financiële analyse Rijswijk

Bijlage 2: Nadere gebiedsinformatie

Bodegraven,
Menno Schokker

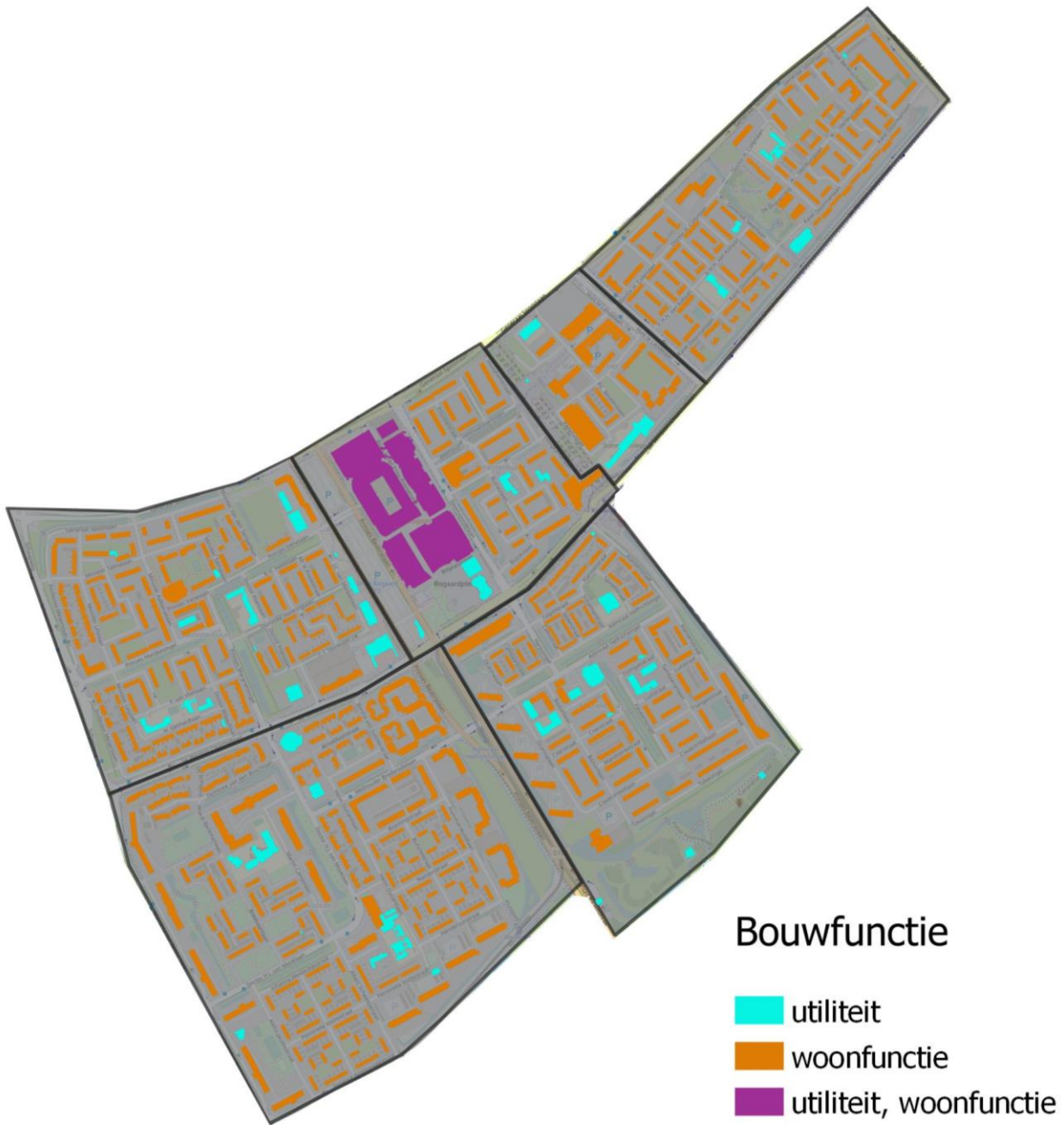


Bijlage 1: Overzicht wijken technisch-financiële analyse Rijswijk

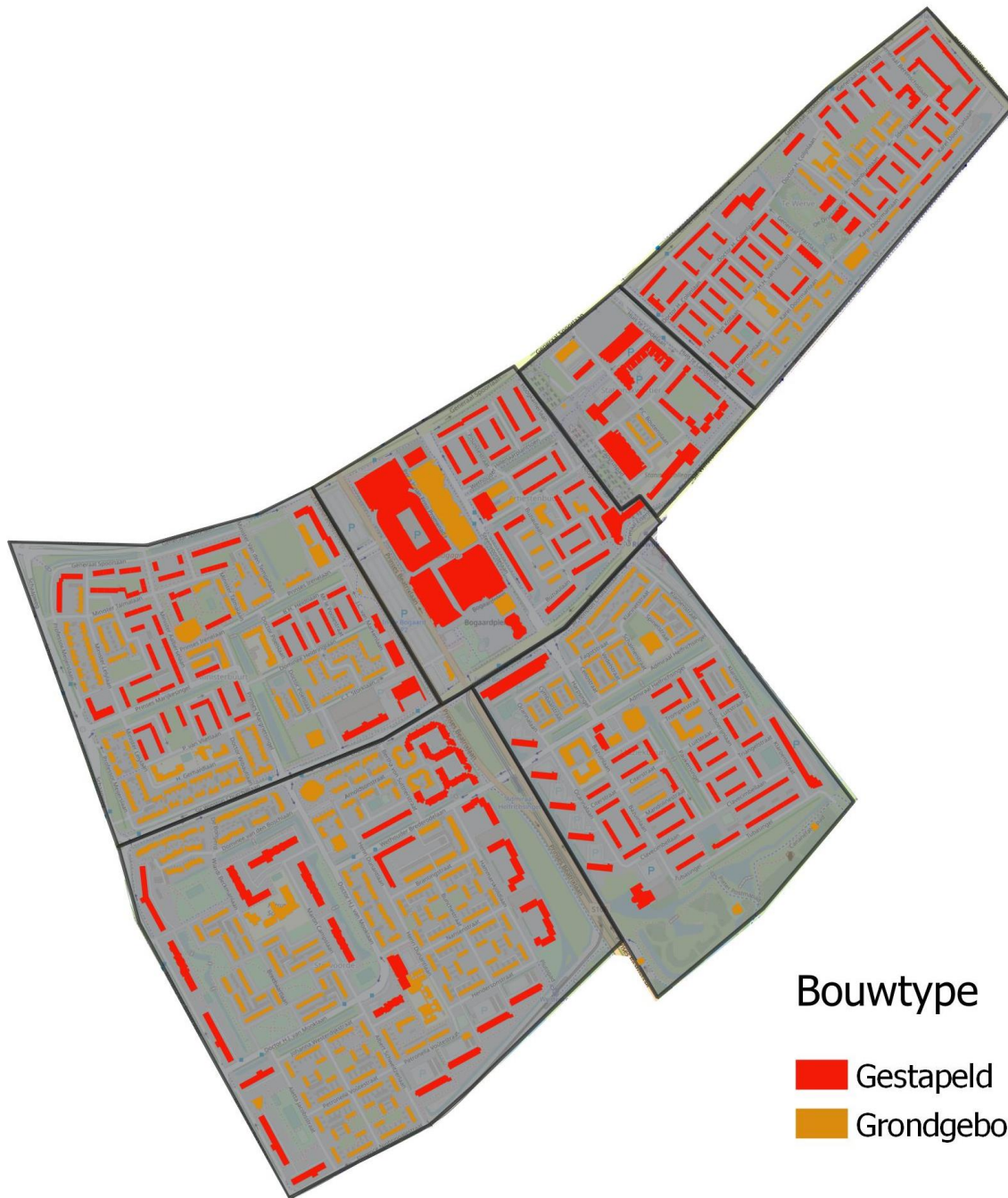




Bijlage 2: Nadere gebiedsinformatie

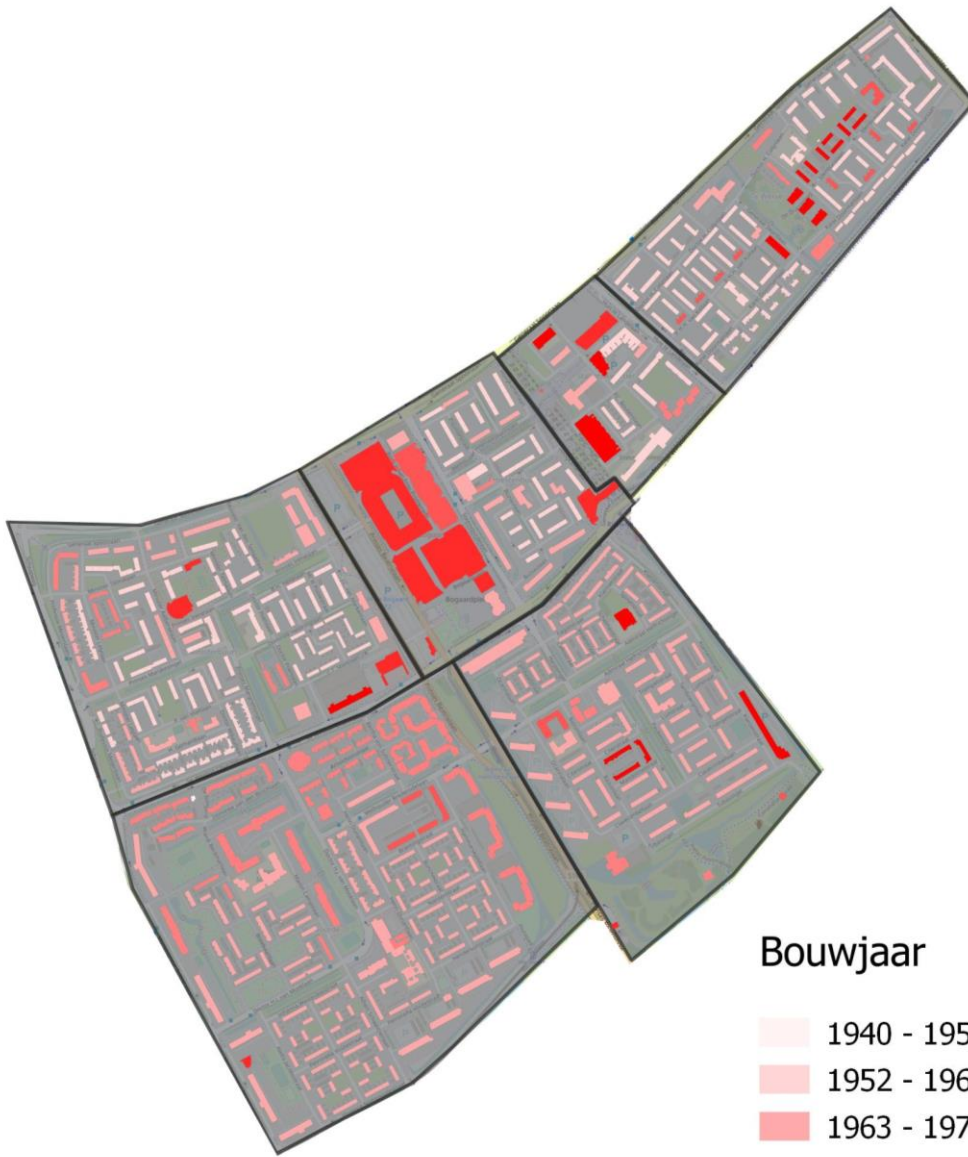


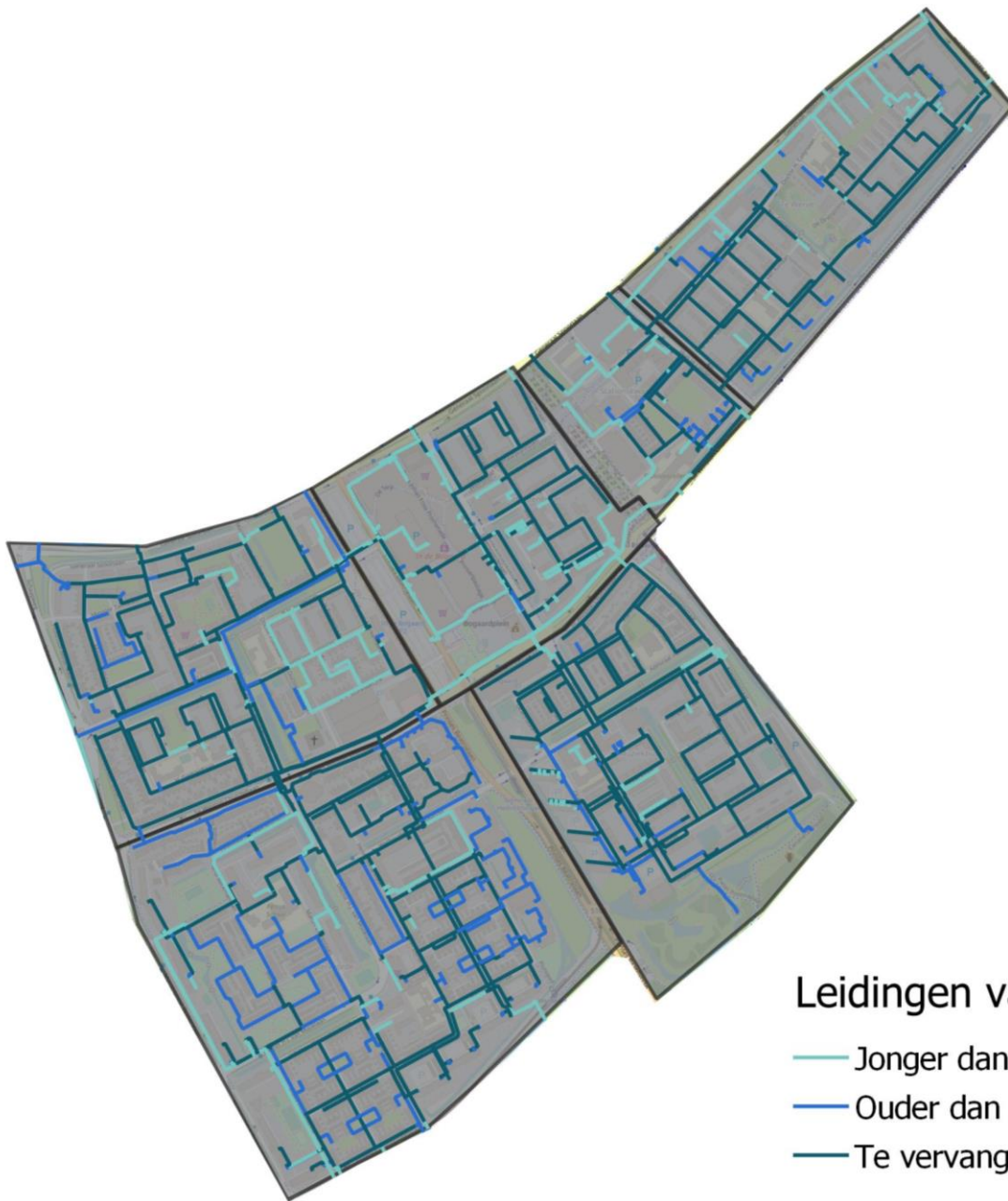
Panden met 'utiliteit, woonfunctie' zijn panden met een relatief hoge mix aan woningen en utiliteit.



Bouwtype

-  Gestapeld
-  Grondgebonden





Leidingen van Stedin

- Jonger dan 30 jaar
- Ouder dan 30 jaar
- Te vervangen