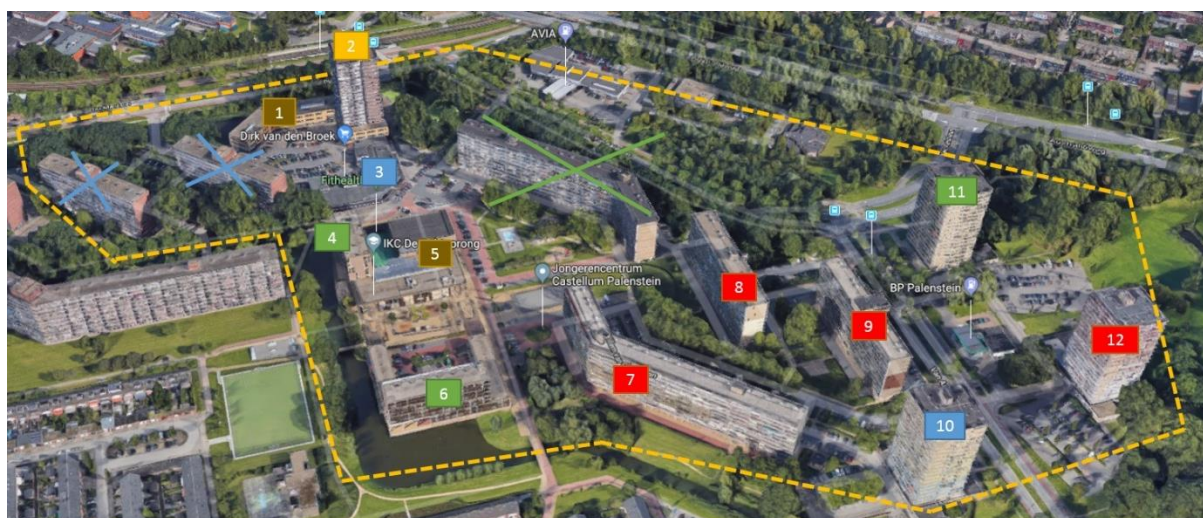


Marktconsultatie Warmte/(koude-)voorziening Palenstein, cluster 1

PROJECTBESCHRIJVING



Legenda

- Gemeente Zoetermeer
- VVE de verdwenen brug
- Woningcorporatie Vidomes
- Woningcorporatie De Goede Woning
- Woningcorporatie Vestia

Auteurs : R. van Rijswijk (Merosch)
W. Theijse (odi procesmanagement)
J. Roos (Infinitus Energy Solutions)

Status : definitief

Datum : 30 oktober 2020

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Achtergrond	4
3. Technisch concept	6
3.1 Algemene beschrijving	6
3.2 Uitgangspunten per gebouw	8
3.3 Vooronderzoeken	11
4. Financiële haalbaarheid	12
5. Randvoorwaarden.....	13
6. Vragen in het kader van de marktconsultatie	16
7. Procedure.....	18

1. Inleiding

Voor het hoogbouwgedeelte van de wijk Palenstein te Zoetermeer (cluster 1) hebben de vastgoedeigenaren de afgelopen 2 jaar gezamenlijk in samenwerking met Stedin de haalbaarheid onderzocht van een duurzame warmte/(koude)-voorziening. Deze eigenaren zijn:

- Woningcorporatie Vestia
- Woningcorporatie Vidomes
- Woningcorporatie De Goede Woning
- Vereniging van Eigenaren De Verdwenen Brug
- Gemeente Zoetermeer

Het voornemen van de vastgoedeigenaren is deze warmte/(koude) voorziening te laten ontwerpen en realiseren door een energie-exploitant, die vervolgens de voorziening voor eigen rekening en risico langjarig exploiteert. Dit voornemen leggen de vastgoedeigenaren, de projectpartners, vast in hun samenwerkingsovereenkomst (SOK). In (bijlagen van) deze SOK is het technisch concept vastgelegd als mede de afspraken, uitgangspunten en randvoorwaarden op basis waarvan de projectpartners een energie-exploitant willen selecteren. Voor deze selectie wordt momenteel een selectieleidraad opgesteld. De gemeente Zoetermeer treedt op als penvoerder van de (Europese) aanbestedingsprocedure. Als onderdeel van het proces om te komen tot een selectieleidraad, willen de projectpartners potentiële energie-exploitanten middels een marktconsultatie vragen te reflecteren op het technisch concept en de wijze waarop zij voornemens zijn aan te besteden.

In dit document beschrijven wij namens de vastgoedeigenaren het project en gaan wij in op de randvoorwaarden, die deze projectpartners voornemens zijn te stellen in de aanbesteding. Daarnaast gaat het document in op de vragen en de verdere procedure van de marktconsultatie.

2. Achtergrond

Gemeente Zoetermeer, woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes en netbeheerder Stedin hebben in 2017 de 'Green Deal Aardgasvrij Palenstein' ondertekend. Hierin is de ambitie geformuleerd om voor 2040 aardgas volledig uit te faseren in de wijk Palenstein te Zoetermeer (ook gas als piekvoorziening is niet toegestaan). Om de ambitie van een aardgasvrij Palenstein te concretiseren is een gezamenlijk Plan van Aanpak opgesteld waarin een kader en richting is gegeven waarbinnen afzonderlijke projecten tot stand moeten komen en vervolgens worden uitgewerkt.

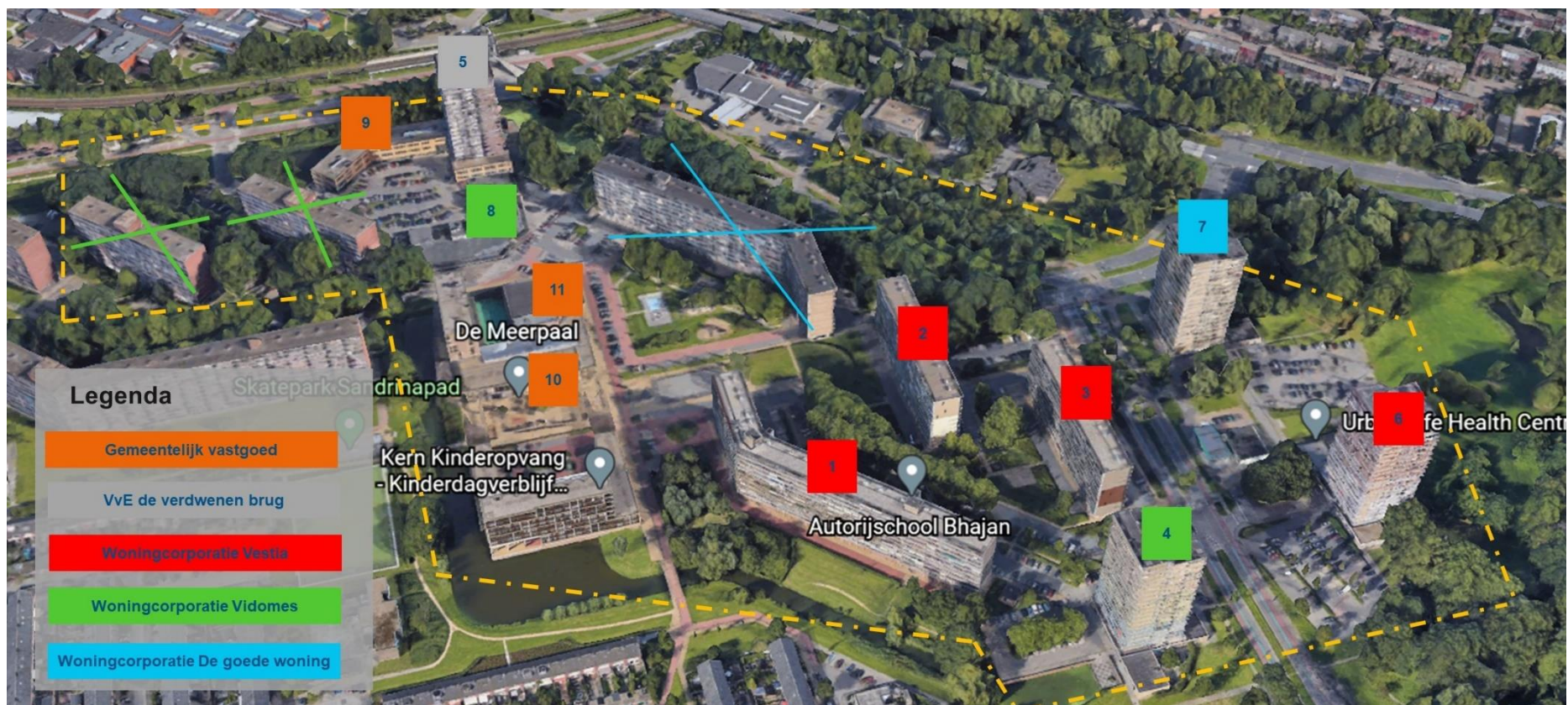
Een eerste, concreet project betreft Cluster 1, bestaande uit circa 1.100 gestapelde corporatie- en particuliere woningen (VvE) en meerdere gemeentelijke panden (zie figuur 1). In totaal ca. 1.200 woningequivalenten. In een eerste verkenning zijn de mogelijkheden van een laagtemperatuur warmtenet met collectief WKO-bronnennet bestudeerd. Op basis van deze verkenning is besloten de haalbaarheid van een dergelijke duurzame warmtevoorziening nader te onderzoeken en is vanuit het 'Programma Aardgasvrije Wijken' een decentrale uitkering aangevraagd en toegekend.

In de daaropvolgende haalbaarheidsstudie zijn de technische, financiële en organisatorische consequenties van verschillende technische concepten in beeld gebracht. Als onderdeel van dit proces is in het voorjaar van 2019 een eerste marktverkenning gehouden met als doel ideeën en oplossingen uit de markt te identificeren. De resultaten van deze eerste marktverkenning zijn meegenomen in de haalbaarheidsstudie, op basis waarvan de projectpartners uiteindelijk een technische voorkeursvariant en een voorkeursvariant voor de exploitatievorm hebben gekozen.

De technische uitwerking en de exploitatievorm zijn vervolgens, tezamen met de afspraken, uitgangspunten en randvoorwaarden op basis waarvan men een energie-exploitant willen selecteren, verwoord in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). De SOK is inmiddels vastgesteld door de Stuurgroep. De SOK zal, na goedkeuring door de Raden van Commissarissen van de betrokken corporaties, de ALV van de VvE en het college van B&W naar verwachting in december 2020, dan wel in januari 2021 worden ondertekend door de desbetreffende gebouw eigenaren waarna de aanbestedingsprocedure zal worden gestart. De planning is om begin 2021 de selectie leidraad, met daarin opgenomen eventuele aanscherpingen naar aanleiding van de marktconsultatie, te publiceren.

Het betreft een Europese aanbesteding, waarbij de projectpartners zeer waarschijnlijk kiezen voor een niet-openbare procedure met voorafgaande selectie van kandidaten. De gemeente Zoetermeer verzorgt, in haar rol als penvoerder, de aanbesteding voor de projectpartners. Naar verwachting maken één of twee zogenaamde dialoogronden onderdeel uit van de procedure.

Figuur 1 - Overzicht gebouwen Palenstein Cluster 1



3. Technisch concept

3.1 Algemene beschrijving

De belangrijkste kenmerken van het uitgewerkte, technisch concept, betreffen:

- De warmtevoorziening is in de wijk volledig aardgasvrij (ook aardgas als piekvoorziening is niet toegestaan);
- De warmtevoorziening is flexibel ten aanzien van:
 - o Aansluitmoment (zoveel mogelijk gekoppeld aan natuurlijke momenten);
 - o (Gebruiks)temperatuurniveaus voor verwarming in de gebouwen: LT: aanvoer 40°C én MT: aanvoer 70°C;
 - o Type aansluiting: collectief op complexniveau of individueel op woningniveau;
- Voor nieuwbouwwoningen worden voorzien van koeling;
- Voor de benodigde regeneratievoorziening wordt dakoppervlak van de woongebouwen ter beschikking gesteld.

Het technisch concept betreft een collectief zeer laagtemperatuur WKO-net waarbij de bronwarmte met behulp van (collectieve dan wel individuele) warmtepompen op gebouw- of woningniveau op een geschikt temperatuurniveau wordt gebracht voor zowel ruimteverwarming als warm tapwater. Indien gewenst door de betreffende gebouweigenaar wordt er vanuit de WKO-bronnen tevens koude geleverd (gestapelde nieuwbouwwoningen)

De toekomstige exploitant legt de WKO-bronnen en distributieleidingen ondergronds, in openbaar gebied, aan waarmee bronwarmte naar elk gebouw wordt getransporteerd. Afhankelijk van de wens van de betreffende gebouweigenaar wordt deze bron warmte middels centraal opgestelde collectieve warmtepompen (op complexniveau) dan wel decentrale opgestelde individuele warmtepompen (op woningniveau) opgewaardeerd tot warmte met de gewenste (gebruiks)temperatuur. In het geval van:

- **Middentemperatuur warmte** (max. 70°C) vindt dit plaats middels collectieve (MT) warmtepompen welke de toekomstige exploitant in de bestaande technische ruimte op de begane grond plaatst.
- **Laagtemperatuur warmte** (max. 40°C) vindt dit
 - o in de situatie van *utiliteitsgebouwen* plaats middels collectieve (LT) warmtepompen welke door de toekomstige exploitant in de bestaande technische ruimte op de begane grond worden geplaatst.
 - o in de situatie van *woongebouwen* vindt dit plaats middels individuele (LT) warmtepompen in een aparte technische ruimte in iedere woning, te plaatsen door de toekomstige exploitant.

In onderstaande tabel worden de verschillende voorziene warmte-/koudevoorzieningen op gebouwniveau weergegeven.

Tabel 1 - Voorziene warmte-/koudevoorzieningen op gebouwniveau

	LT	MT	Koude
Collectieve warmtepomp woningbouw		X	
Collectieve warmtepomp utiliteitsbouw	X		X
Collectieve warmtepomp met individuele afleverset woningbouw		X	
Individuele warmtepomp woningbouw	X		X

Bestaande, gestapelde woningbouw en utiliteitsbouw

In het geval van collectieve (MT dan wel LT) warmtepompen levert de energie-exploitant centraal (na de warmtepomp) warmte ten behoeve van ruimteverwarming en, indien van toepassing, warm tapwater en eventueel koude. Dit betreft een **collectieve aansluiting**, waarbij de gebouweigenaar zelf verantwoordelijk is voor de verdere distributie van warmte en eventueel warm tapwater en/of koude naar de individuele afnemers in het gebouw. Uitzondering hierop is één woongebouw (Van Aalstflat), waarbij als onderdeel van een nog uit te voeren renovatie individuele afleversets zijn gewenst die door de energie-exploitant moet worden gerealiseerd en geëxploiteerd. In dat geval levert de energie-exploitant warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warm tapwater direct aan de individuele afnemer (huurders).

De energie-exploitant is bij een **collectieve aansluiting** eigenaar van de warmtepomp (en in het geval van de Van Aalstflat distributienet en afleversets) en is verantwoordelijk voor het bijbehorende onderhoud, de toekomstige vervanging en de inkoop van de benodigde elektriciteit voor de warmtepomp, pompen, regelingen, etc. Hiervoor dient de energie-exploitant tevens een eigen elektriciteitsaansluiting aan te vragen die in een nieuw te realiseren ruimte aan of nabij de gevel wordt geplaatst. Een alternatief hiervoor is om de bestaande elektriciteitsaansluiting van de gebouweigenaar te vervangen door een gezamenlijke grotere elektriciteitsaansluiting in de bestaande ruimte en hiervoor een financiële verdeelsleutel over af te spreken. Uit een eerste inventarisatie van netbeheerder Stedin lijkt hiervoor voldoende interne ruimte aanwezig, al bestaat er in sommige ruimten de kans dat er dan gelijktijdig asbest gesaneerd moet worden. De optimale oplossing zal onder andere afhangen van de technische staat van de bestaande elektriciteitsaansluiting en dit zal per gebouw tijdens het ontwerp nader door de geselecteerde energie-exploitant onderzocht moeten worden.

De energie-exploitant ontvangt een vergoeding per geleverde hoeveelheid warmte en, indien van toepassing, koude. Daarnaast ontvangt de energie-exploitant een vaste bijdrage per warmte- en, indien van toepassing, koude-aansluiting.

Gestapelde nieuwbouwwoningen.

In het geval van individuele LT warmtepompen zal de energie-exploitant decentraal (voor de warmtepomp) warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warm tapwater evenals koude leveren. Dit betreft een **individuele aansluiting**, waarbij de energie-exploitant eigenaar is van de individuele warmtepompen inclusief verbindend leidingwerk en alle benodigde installaties (pompinstallatie, etc.) voor aansluiting op het WKO-net. Hierdoor is de energie-exploitant tevens verantwoordelijk voor het bijbehorende onderhoud, de toekomstige vervanging en de inkoop van de benodigde energie voor de pompinstallatie en regeling. De individuele warmtepompen worden vooralsnog aangesloten op de individuele elektriciteitsaansluiting van de individuele afnemer, waardoor de individuele afnemer ook verantwoordelijk is voor de inkoop van de benodigde elektriciteit voor de warmtepomp (NB. Een extra, collectief elektriciteitsnet voor de individuele warmtepompen is mogelijk een financieel interessant alternatief). De energie-exploitant ontvangt een vaste leasevergoeding voor het ter beschikking stellen van de warmtepomp en een aanvullende, vaste bijdrage voor de levering van koeling.

Regeneratie

De warmtevraag is aanzienlijk groter dan koudevraag. Daarom zal er sprake zijn van onbalans in het WKO-systeem. Hiervoor dient de energie-exploitant **regeneratievoorzieningen** te treffen. De daken van de drie galerijflats van Vestia (Cleeflaanflat, Boslaanflat en Bourgondiëlaanflat, allen eigendom van Vestia) worden hiertoe voor de looptijd van de exploitatie, om niet, ter beschikking gesteld aan de energie-exploitant. Voorlopig is uitgegaan van zonnecollectoren als regeneratievoorziening, welke tevens ingezet zouden kunnen worden voor warm tapwaterbereiding in de betreffende gebouwen.

De energie-exploitant is echter vrij om naar eigen inzicht te kiezen voor alternatieve regeneratievoorzieningen mits deze op de daken van de galerijflats worden geplaatst en voldoen aan de hiervoor (nog op te stellen) regeneratie-eisen. Regeneratievoorzieningen met de minste ruimtelijke impact genieten hierbij de voorkeur (=één van de beoordelingscriteria in de gunningsfase). De energie-exploitant is eigenaar van de regeneratievoorzieningen zelf en is verantwoordelijk voor het bijbehorende onderhoud, de toekomstige vervanging en de inkoop van de benodigde energie.

Capaciteit van het elektriciteitsnet

Netbeheerder Stedin heeft eind 2019 een analyse uitgevoerd naar de benodigde aanpassingen van het elektriciteitsnet voor het hierboven beschreven energieconcept. Stedin voorziet geen noemenswaardige aandachtspunten. Belangrijkste conclusie is dat het aanwezige elektrisch vermogen in het gebied afdoende is (er hoeven geen stations bijgeplaatst te worden), maar een gedeelte van enkele elektriciteitskabels zal Stedin wel moeten vervangen. Dit vraagt om een goede onderlinge afstemming tussen Stedin en de energie-exploitant tijdens het verdere ontwerp.

3.2 Uitgangspunten per gebouw

In tabel 2 worden per gebouw de belangrijkste kenmerken en uitgangspunten voor het aansluiten op de warmte/(koude)voorziening weergegeven.

Tabel 2- Uitgangspunten per gebouw

	Gebouw	Eigenaar	Woning (equivalent)	Aansluit moment	Type aansluiting ¹	Temperatuur ruimte verwarming	Warm tapwater ²	Koeling	Aansluit vermogen voor warmte-levering ³
1	Cleeflaan	Vestia	180	2022	Collectief	Max. 70°C	Ja	Nee	1.028 kW _{th}
2	Boslaan	Vestia	101	2022	Collectief	Max. 70°C	Ja	Nee	566 kW _{th}
3	Bourgondiëlaan	Vestia	100	2022	Collectief	Max. 70°C	Ja	Nee	543 kW _{th}
4	Willem Cleeflaan	Vidomes	163	2026	Collectief	Max. 70°C	Ja	Nee	581 kW _{th}
5	VVE Verdwenen Brug	VVE	136	2022	Collectief	Max. 70°C	Ja	Nee	670 kW _{th}
6	Van Aalstlaan	Vestia	163	2023	Individueel (afleverset)	Max. 70°C	Ja	Nee	659 kW _{th} ⁴
7	Jacob du Mee	DGW	Min. 163	2025/2027	Individueel (warmtepomp)	Max. 40°C	Ja	Ja	327 kW _{th} ⁴
8	Nieuwbouw Vidomes	Vidomes	80	2024	Individueel (warmtepomp)	Max. 40°C	Ja	Ja	196 kW _{th} ⁴
9	Welkom 2	Gemeente	69 (4.337 m ²)	2022	Collectief	Max. 40°C	Nee	Ja	280 kW _{th}
10	Scholen Castellum	Gemeente	25 (2.331 m ²)	2022	Collectief	Max. 40°C	Nee	Ja	102 kW _{th}
11	Rest Castellum	Gemeente	29 (2.885 m ²)	2027	Collectief	Max. 40°C	Nee	Ja	119 kW _{th}
Totaal			1.209						

¹ Collectief: collectieve warmte-aansluiting op complexniveau (verdere distributie voor gebouweigenaar), Individueel: individuele warmte-aansluiting middels afleverset of warmtepomp op woningniveau

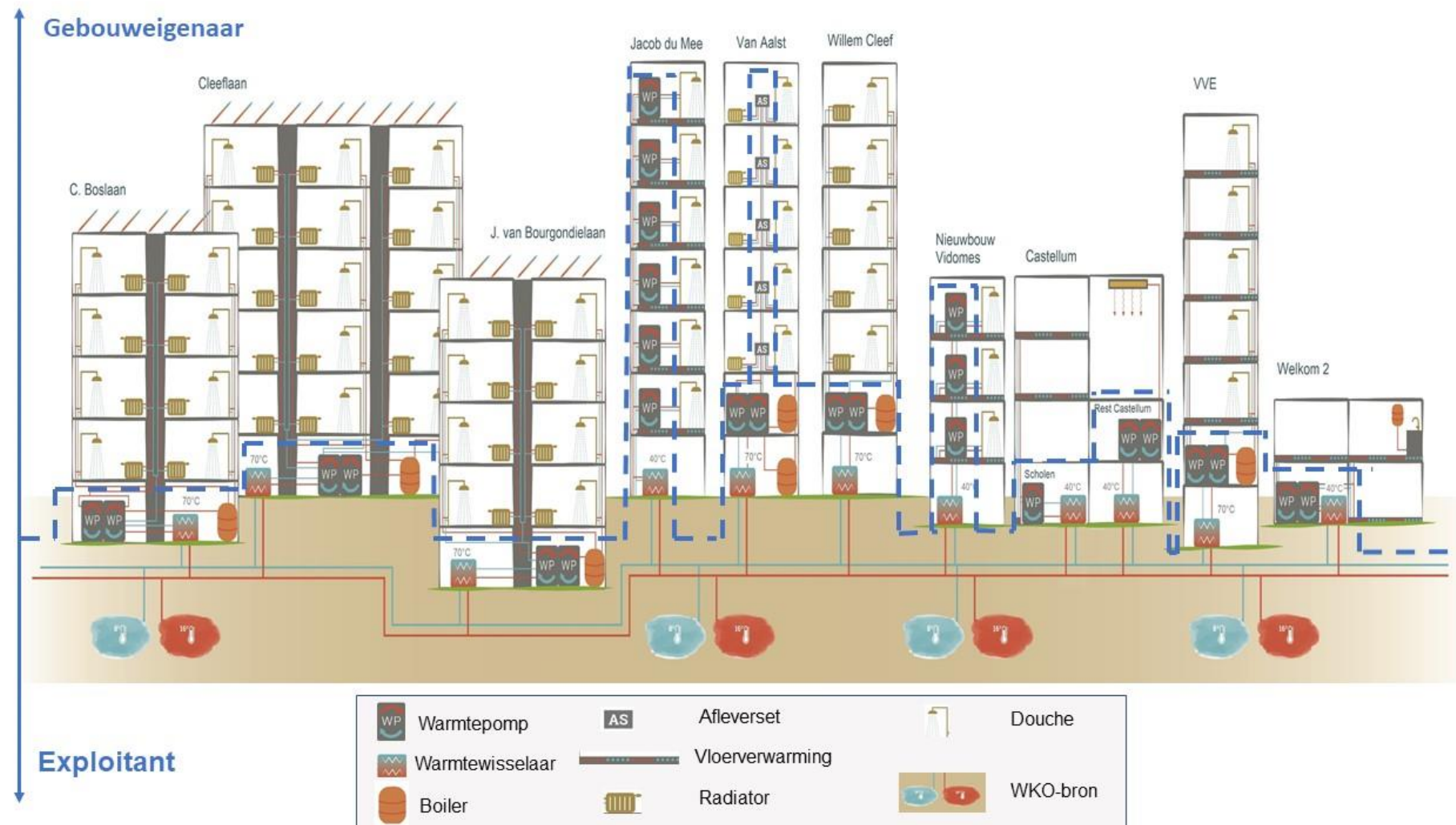
² levering warmtapewater via de warmte/(koude) voorziening

³ Aansluitvermogen op gebouwniveau. Cleeflaan-, Boslaan- en Bourgondiëlaanflat van Vestia, Willem Cleeflaanflat van Vidomes en VVE Verdwenen Brug o.b.v. recente warmteverliesberekeningen

⁴ Het totaal aan aansluitvermogens op gebouwniveau, dus incl. gelijktijdigheid

In figuur 2 wordt het technisch concept voor Palenstein inclusief demarcatie schematisch weergegeven (N.B. De te realiseren elektriciteitsaansluiting voor de collectieve warmtepompen is hierin niet aangegeven).

Figuur 2 - Overzicht aansluittype en demarcatie per gebouw



3.3 Vooronderzoeken

Gedurende de haalbaarheidsstudie en tijdens de totstandkoming van de SOK zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd naar de technische en financiële haalbaarheid van bovenstaand beschreven technisch concept. Deze onderzoeken waren en zijn er opgericht risico's zoveel mogelijk vooraf in kaart te brengen en waar mogelijk te mitigeren. De belangrijkste betreffen:

- Onderzoek naar de geohydrologische haalbaarheid WKO door adviesbureau KWA;
- Second opinion op geohydrologische haalbaarheid WKO door adviesbureau IF;
- Schetsontwerp mogelijke locatie WKO-bronnen en leidingtracé door adviesbureau Merosch inclusief een knelpuntenanalyse door gemeente Zoetermeer van de voor het WKO-bronnennet benodigde ingrepen in de openbare ruimte in relatie tot de lopende herstructurering van Palenstein en de herinrichting van de openbare ruimte;
- Onderzoek naar geschiktheid elektriciteitsnet en de mogelijkheden voor uitbreiding van de elektriciteitsaansluitingen in gebouwen door Stedin;
- Controle constructieve haalbaarheid regeneratievoorzieningen daken galerijflats door Vestia.

Bovengenoemde onderzoeken hebben de haalbaarheid van het project bevestigd en nader onderbouwd. In de onderzoeken zijn geen noemenswaardige technische risico's naar voren gekomen. Belangrijk aandachtspunt uit het onderzoek van Stedin is nog wel dat de , maar dat er op sommige plekken in de technische ruimten mogelijk asbest gesaneerd moet worden (door de gebouweigenaar).

Het vraagt echter goede afstemming en planning om te voorkomen dat nieuw ingerichte openbare ruimte als gevolg van de aanleg van het WKO-bronnennet opnieuw 'op de schop' genomen moet worden. Ook winkels (en woningen) dienen na oplevering van de openbare ruimte bereikbaar te blijven. De beschikbare knelpuntenanalyse en een slimme keuze van het leidingtracé (door de energie-exploitant) dient het verstoren van nieuw ingerichte openbare ruimte tot een minimum te beperken.

4. Financiële haalbaarheid

Op basis van het technisch concept, een warmte(/koude-)voorziening met een collectief WKO-net met warmtepompen op gebouw-/woningniveau, hebben de projectpartners een gezamenlijke, business case opgesteld vanuit het gezichtspunt van een energie-exploitant. De business case kent (o.b.v. EBITDA) zoals verwacht een onrendabele top. De business case maakt o.a. het volgende inzichtelijk:

- de totale onrendabele top van het project.
- de onrendabele top per gebouw en per vastgoedeigenaar.

In de NCW-berekening is uitgegaan van een rendement van 6 % (IRR).

De onrendabele top dekken de gebouweigenaren af met een, aan de energie-exploitant te betalen Bijdrage Aansluit Kosten (BAK). Deze BAK verschilt per aan te sluiten gebouw: gedurende de voorbereidingen van het project is gebleken, zie ook het technisch concept, dat vastgoedeigenaren ieder zo hun eigen eisen en wensen hebben met betrekking tot het aansluitvermogen, de wijze van aansluiten (collectief versus individueel), al dan niet levering van koude en de opbouw en de hoogte van de warmte- en koude tarieven. De business case is nu zo opgebouwd dat deze feitelijk bestaat uit een business case per gebouw, waarbij

- eerst de algemene, collectieve kosten zijn bepaald (WKO-bronnen incl. pompen en besturing, ondergronds leidingwerk);
- deze algemene kosten naar rato van het gevraagde aansluitvermogen vervolgens zijn verdeeld over de diverse gebouwen;
- aan de hand van specifieke kenmerken van het gebouw (tarieven (vast en variabel) voor warmte en evt. koude, aansluitvermogen en verbruiken) de onrendabele top is berekend. De tarieven voor warmte zijn afgeleid van de warmterekening zoals die met aardgas is op het moment dat de gebouwen worden aangesloten (NMDBA, zie hoofdstuk 5). Dat voorkomt een kostenschok voor de bewoners. Voor de jaren daarna wordt met een vaste indexatie van deze tarieven gerekend;
- uit de berekening een gedifferentieerde BAK per gebouw volgt.

De projectpartners hebben de gedifferentieerde BAK per gebouw vastgesteld. De resultaten van de business case met daaruit volgende gedifferentieerde BAK vormen mede de basis voor de SOK. De business case en de berekende (theoretische) BAK worden niet gedeeld met de markt. De projectpartners stellen als randvoorwaarde voor een geslaagde aanbesteding dat een nader vast te stellen BAK per woon- of utiliteitsgebouw niet wordt overschreden (maximeren BAK). Deze maximale BAK per gebouw nemen de projectpartners op in de selectieleidraad. De projectpartners verwachten van de markt dat zij tot minimaal dezelfde en bij voorkeur lagere BAK per gebouw komen (gunningscriterium), aan te tonen middels een transparante business case.

5. Randvoorwaarden

Het project kent in ieder geval de volgende randvoorwaarden:

1. Betaalbaarheid:

De woonlasten voor de huurders van bestaande woningen van de Woningcorporaties en de VVE stijgen als gevolg van de aansluiting op de Warmte(/koude-)voorziening niet. Als principe voor het aansluiten van bestaande woningen geldt Niet Meer Dan Bij Aansluiten, zie de definitie hieronder. Vervolgens dient rekening te worden gehouden met toekomstige algemene prijsontwikkelingen. In de selectieleidraad worden t.z.t. de tarieven per gebouw op dat moment opgenomen.

Niet Meer Dan Bij Aansluiten (NMDBA):

Een kostenniveau voor warmtelevering via een collectieve warmtevoorziening wat bij een gelijk functioneel gebruik van warmte op complexniveau als het gemiddelde gebruik van de oorspronkelijke energiedrager voor warmte in de 3 jaar voorafgaande aan het moment van aansluiten op de collectieve warmtevoorziening, gecorrigeerd naar graaddagen zoals gedefinieerd in de vigerende Nederlandse norm, op het moment van aansluiten op de collectieve warmtevoorziening tot maximaal dezelfde energielasten leidt als met de oorspronkelijke energiedrager voor warmte.

2. Betaalbaarheid:

De investeringen die nodig zijn voor gebouweigenaren om aan te sluiten op de Warmte(/koude-)voorziening dienen binnen de door de desbetreffende eigenaar maximaal te besteden budgetten te blijven, uitgedrukt in de maximaal per (woon-)gebouw te betalen BAK per woningequivalent. Maximale BAK wordt opgenomen in de voor de aanbesteding op te stellen selectieleidraad.

3. Betrouwbaar:

Levering van warmte dient te allen tijde gegarandeerd te zijn, dat wil zeggen dat levering in principe continue plaatsvindt tenzij anders is overeengekomen en dat indien er zich omstandigheden voordoen waardoor de levering wordt of moet worden onderbroken, de energie-exploitant al het redelijkerwijs mogelijke zal doen om op de kortst mogelijke termijn de Warmtelevering te hervatten. Een niet-geplande onderbreking van de warmtevoorziening wordt in beginsel in financiële zin door de energie-exploitant (zowel voor de collectieve als de individuele aansluitingen) gecompenseerd conform de betreffende vergoedingen aan kleinverbruikers in de Warmtewet waarbij voor gebouwen een vergoeding per aanwezige woning geldt.

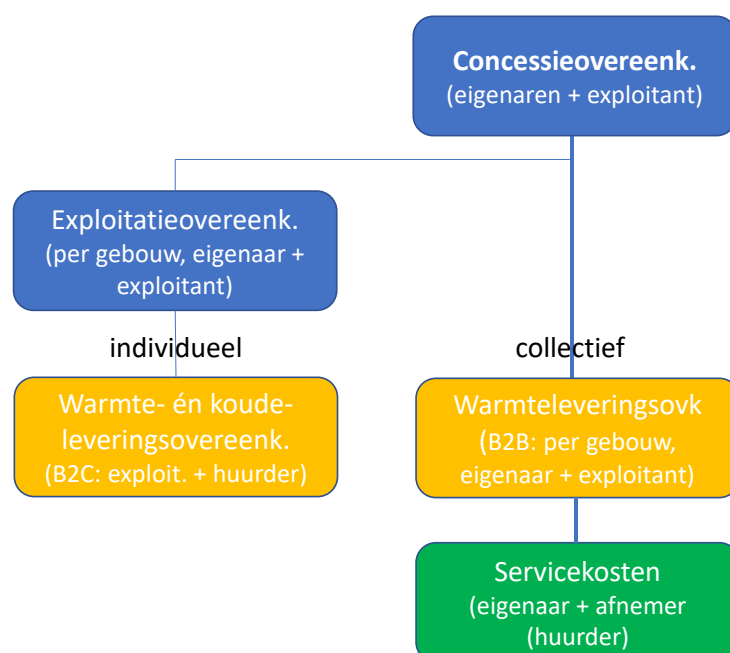
4. Transparantie:

De energie-exploitant deelt zijn Business Case, op basis waarvan hij de BAK berekent (inclusief het redelijk rendement dat hij wenst te behalen), aanbiedt en na het sluiten van de Warmteleveringsovereenkomst in rekening brengt bij de vastgoedeigenaren, open en transparant met deze vastgoedeigenaren, als onderdeel van de aanbestedingsprocedure.

5. Rollen:

De gebouweigenaren hebben bij de toekomstige exploitatie van de Warmte(/koude-)voorziening, louter een rol als afnemer ten behoeve van doorlevering naar hun huurders dan wel bewoners. Zij participeren niet in de exploitatie en hebben geen rol als warmteleverancier of warmteproducent.

6. Duur:
De gebouweigenaren verlenen een concessie voor het ontwerp, de realisatie en de exploitatie van de Warmte(/koude)voorziening voor een periode van minimaal 30 jaar en maximaal tot 30 jaar na het aansluiten van het laatste woongebouw.
7. Zakelijk recht:
De vastgoedeigenaren stellen hun eigendommen (technische ruimten) om niet ter beschikking aan de energie-exploitant voor de aanleg van leidingwerk en toebehoren, benodigd voor de realisatie en exploitatie van de Warmte(/koude-)voorziening. De energie-exploitant vestigt daarvoor een recht van opstal. Ook op grond van de gemeente voor de aanleg van de kabels en leidingen van de energie-exploitant in het openbaar gebied. In het bijzonder stelt Vestia, om niet, dakoppervlak op haar woongebouwen beschikbaar voor de door de exploitant te realiseren en exploiteren regeneratievoorziening van de bronnen.
8. Planning:
De Warmte(/koude)voorziening dient operationeel te zijn vóór het stookseizoen 2022/2023, zodat vanaf dat moment (woon-)gebouwen in de wijk Palenstein, cluster 1 kunnen worden aangesloten op deze voorziening.
9. Gunning
Ten behoeve van het ontwerp, de aanleg en de exploitatie van de Warmte(/koude-)voorziening selecteren de vastgoedeigenaren een energie-exploitant op basis van de Beste Prijs-Kwaliteit verhouding.
10. Overeenkomsten:
De vastgoedeigenaren sluiten gelijktijdig en zo spoedig mogelijk na de selectie van de energie-exploitant een concessieovereenkomst af, ongeacht het jaar waarop de eigendommen van de vastgoedeigenaren worden aangesloten op de Warmte(/koude-)voorziening. Aangezien de warmtelevering in dit project zowel B2B is als B2C hanteren wij de volgende contractstructuur. De concessieovereenkomst wordt opgesteld door de aanbestedende partij. De warmteleveringsovereenkomst kan in beginsel de 'standaard' leveringsovereenkomst zijn van de energie-exploitant, mogelijk aangevuld met de voor de aanbestedende partijen essentiële contractvoorwaarden.



11. Demarcatie

Zie voor de demarcatie tussen de verantwoordelijkheden en eigendommen van de energie-exploitant enerzijds en de vastgoedeigenaren anderzijds figuur 2.

12. Technische (prestatie-)eisen (nader uit te werken komende periode, maar gedacht wordt aan o.a. minimaal systeemrendement, minimale kwaliteitseisen aan hoofdcomponenten, minimalisatie van het ruimtegebruik, etc.)

6. Vragen in het kader van de marktconsultatie

In het kader van de marktconsultatie Warmte(/koude)-voorziening Palenstein cluster 1 leggen de samenwerkende vastgoedeigenaren graag de volgende vragen voor aan de markt:

Techniek

1. Hoe kijkt u, mede vanuit de haalbaarheid en risico's, aan tegen de gemaakte inhoudelijke/technische keuzen, zoals beschreven in dit document:
 - a. Het concept als geheel: een WKO-bronnet in combinatie met warmtepompen per gebouw;
 - b. Situering en aanleg bronnen (binnenkort beschikbaar, volgt in de aanbestedingsstukken);
 - c. Leiding aanleg (in een bestaande situatie);
 - d. Aangegeven aansluitvermogens;
 - e. Aansluitmomenten;
 - f. De combinatie van collectieve aansluiting van gebouwen én individuele aansluitingen van woningen binnen gebouwen;
 - g. Wijze van regeneratie.
2. Ziet u mogelijkheden voor een verbetering van het technisch concept met een substantieel voordeel op het gebied van kosten en risicobeheersing? Zo ja, op welke punten zouden wij in het technisch concept aanpassingen moeten doen c.q. in ieder geval de ruimte moeten bieden voor het inbrengen van eigen oplossingen?

Tarieven en BAK

3. De projectpartners/vastgoedeigenaren gaan ervan uit dat de berekende BAK voldoende zou moeten zijn om de onrendabele top in de business case van de toekomstige energie-exploitant te dekken. De vastgoedeigenaren willen in de aanbesteding daarom werken met een maximale BAK waarbij u als Kandidaat punten scoort naar mate u een lagere, concurrerender BAK aanbiedt (waarbij niet wordt ingeboet op de technische kwaliteit). Hoe kijkt u aan tegen dit selectieprincipe?
4. De projectpartners/vastgoedeigenaren willen de tarieven voor de geleverde warmte en koude vanaf het moment van aansluiten maximaal laten stijgen met de consumentenprijsindex (CPI). Daarnaast mogen de bewoners van bestaande gebouwen voor wat betreft de energielasten geen financieel nadeel ondervinden op het moment van aansluiten (NMDBA, zie kader blz. 13). Daarmee wijken wij af van de huidige Warmtewet. Kunt u als potentieel energie-exploitant hiermee overweg? Zo nee, waarom niet?
5. Wat zijn de grootste risico's in het project waarbij de projectpartners/vastgoedeigenaren de sleutel in handen hebben om deze te mitigeren? Wat zijn de grootste risico's waar u invloed op heeft en welke aanpassingen kunnen wij evt. doen aan de projectopzet om deze voor de toekomstige energie-exploitant te mitigeren?

Overeenkomsten

6. De projectpartners/vastgoedeigenaren zijn voornemens om volgens de contractstructuur te werken die in de projectbeschrijving is opgenomen. Allereerst sluiten wij gezamenlijk een concessieovereenkomst met de energie-exploitant af, waarmee de exploitant het exclusieve recht verkrijgt om de warmte(/koude)-voorziening in Palenstein cluster 1 te ontwerpen, aan te leggen en voor eigen rekening en risico te exploiteren. Daarna sluit de exploitant per gebouw dan wel per huurder een Warmteleveringsovereenkomst af, bij individuele aansluitingen aangevuld met een Exploitatieovereenkomst. Hoe beoordeelt u deze structuur, is deze werkbaar, ook in relatie tot uw eigen voorwaarden / (standaard leverings-) overeenkomsten?

Tot slot

7. Welke vragen heeft u zelf over het project (op basis van de projectbeschrijving)?
8. Zou u bereid zijn om op dit project in te schrijven,
 - Waarom wel?
 - Waarom niet?
 - Wat mist u in de uitwerking?
 - Wat zou leiden tot een helderder uitvraag en daarmee betere inschrijving/aanbieding?

7. Procedure

Onderstaand beschrijven wij de procedure van de marktconsultatie.

Procedure

De gemeente Zoetermeer publiceert namens de samenwerkende vastgoedeigenaren de marktconsultatie op TenderNed. De procedure is open voor alle (of combinaties van) marktpartijen, die warmtenetten en/of collectieve WKO-systemen ontwerpen, aanleggen, exploiteren en warmte leveren. Partijen kunnen zich aanmelden via TenderNed om deel te nemen aan de marktconsultatie (zoals beschreven in dit document).

De marktconsultatie vindt plaats op vrijdag 20 november a.s. De consultatie zal bestaan uit een korte toelichting op het project. Daarna volgt de behandeling van de vragen (zie hoofdstuk 6), waarbij wij benieuwd zijn naar de reactie van marktpartijen op de gestelde vragen. Bij 5 aanmeldingen (of minder) vindt de consultatie plaats door middel van individuele gesprekken. Bij meer dan 5 aanmeldingen vindt de consultatie plaats in twee (en maximaal drie) plenaire sessies, bijvoorbeeld één in de morgen van 20 november en één in de middag van 20 november a.s. De afspraken vinden als gevolg van de huidige coronamaatregelen plaats via Teams.

Uiterlijk een week voorafgaand aan 20 november a.s. zal het tijdstip waarop de consultatie exact plaatsvindt bekend worden gemaakt.

Bevestiging deelname

Na versturing van de uitnodiging via TendereNed ontvangen we graag uiterlijk 11 november a.s. van u de bevestiging middels een inschrijving (op TenderNed). Wanneer de partijen voldoende aansluiten bij de beschrijving zoals hierboven (onder *procedure*) opgenomen, wordt de deelname bevestigd door de gemeente.

Vragen

Na kennis genomen te hebben van onderhavige document kunnen marktpartijen voorafgaand aan de consultatie zelf vragen stellen via TenderNed, en wel tot dinsdag 17 november 10.00 uur. De beantwoording van deze vragen wordt op de dag van de consultatie (geanonimiseerd) meegenomen in de nadere toelichting.

Consultatie: behandeling vragen

De consultatie bestaat uit een korte toelichting op het project. Daarna volgt de behandeling van de vragen (zie hoofdstuk 6), waarbij wij benieuwd zijn naar uw reactie.

Bij de presentatie zijn in ieder geval de volgende vastgoedeigenaren en hun adviseurs aanwezig:

- Gemeente Zoetermeer (eigenaar en aanbestedende dienst)
- Woningcorporatie Vestia (namens de overige gebouweigenaren)
- Merosch (adviseur techniek en financiën)
- odi procesmanagement (projectmanagement)

De overige vastgoedeigenaren nemen deel afhankelijk van hun beschikbaarheid.

Terugkoppeling consultatie

Na afloop van de consultatie ontvangen aanwezigen en andere marktpartijen die dat kenbaar hebben gemaakt een beknopt verslag van de bijeenkomst. Dit verslag bestaat onder meer uit de beantwoording van de vragen uit de consultatie en aanvullende inzichten, die tijdens de consultatie

zijn opgedaan. Daarnaast informeren wij partijen over de vervolgstappen die dienen te leiden tot de aanbesteding van de warmte(/koude)-voorziening.

Wederzijds vrijblijvend

De marktconsultatie gaat vooraf aan, en is losgekoppeld van, een eventueel vervolg en daarmee wederzijds vrijblijvend en zonder verplichtingen. De samenwerkende vastgoedeigenaren gaan ervan uit dat zij vrijelijk kunnen beschikken over de door de marktpartijen verstrekte informatie en gegeven reacties. Partijen die deelnemen aan de marktconsultatie hebben geen voorkeurspositie bij een eventueel vervolg en kunnen ook geen rechten aan deze marktconsultatie ontlelen. De vastgoedeigenaren zijn op geen enkele wijze gebonden aan de informatie als verstrekt tijdens de marktconsultatie, er kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Zij houden deze marktconsultatie om de markt zoveel mogelijk te laten anticiperen op het selectietraject en zo haar eigen uitvraag te verbeteren, maar zijn niet verplicht de adviezen van de marktpartijen toe te passen.

Vergoeding

Voor het deelname aan de marktconsultatie wordt geen vergoeding verstrekt. Aangedragen ideeën/concepten mogen door de aanbesteder zonder vergoeding of claims van de indienende partij worden gebruikt.

Planning

In onderstaande tabel wordt de planning gegeven.

Nr.	Omschrijving activiteit	Wie	Datum
1.	Publicatie op TenderNed	Gemeente	Vr. 30 oktober 2020
2.	Uiterste datum aanmelden deelname	Markt	Wo. 11 november 2020
3.	Kenbaar maken vorm (individueel /per groep)	Gemeente	Vr. 13 november 2020
4.	Vragen stellen (via TenderNed)	Markt	Di. 17 november (10 uur)
5.	Marktconsultatie (digitaal)	Allen	Vr. 20 november 2020
6.	Terugkoppeling over bevindingen marktconsultatie (beknopt verslag)	Gemeente	Vr. 4 december 2020

#