

Begeleidend document marktconsultatie

Waterfront fase 3 te Harderwijk
Ontwikkelingscompetitie Projectontwikkeling in
combinatie met Warmtelevering



Versie : definitief
Datum : 15 juni 2021

© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de documenten, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging werken voor waterschappen en Pro 10 B.V. is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Pro 10 B.V. is door de gemeente Harderwijk gevraagd om een marktconsultatie te organiseren in het kader van een Ontwikkelingscompetitie deelgebied 6 voor Waterfront fase 3 te Harderwijk. De marktconsultatie richt zich op de aanbesteding voor de projectontwikkeling in combinatie met de warmtelevering vanuit een door de gemeente aangelegd Open Warmtenet

Deze marktconsultatie wordt gehouden voorafgaand aan een mogelijke aanbesteding en maakt daarvan geen deel uit. De informatie die de gemeente Harderwijk uit in deze marktconsultatie vergaart, kan worden gebruikt bij de nadere besluitvorming over de haalbaarheid van de voorgestelde combinatie van projecten en de aanbesteding daarvan.

Alle ondernemingen worden van harte uitgenodigd om mee te denken over hoe de juiste aanbesteding eruit moet zien om het gewenste eindresultaat te realiseren: een succesvolle aanbesteding van woningbouwontwikkeling waarbij toekomstige bewoners duurzame warmte en koude geleverd krijgen. Betaalbare en duurzame woningbouw dient hierbij optimaal samen te gaan. Betaalbaarheid betreft zowel de aankoopkosten als de structurele lasten van een bewoner. Duurzaamheid betreft de leveringszekerheid van de aansluiting van de woning op het Open Warmtenet waarmee duurzaam geproduceerde warmte en koude op woningniveau wordt aangeboden en via een door de ontwikkelaar te plaatsen warmtepomp voor het juiste comfort niveau voor ruimteverwarming, -koeling en warm tapwater moet zorgen.

Aan deelneming of bijdragen in deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit begeleidend document wordt het marktconsultatieproces beschreven en informatie verschaft op basis waarvan marktpartijen zich een beeld kunnen vormen van de voorlopige ideeën rondom de aanbesteding en de opdracht. Meer informatie over Waterfront Harderwijk vindt u op de website www.waterfrontharderwijk.nl.

Als bijlage zijn gevoegd:

1. Ontwikkelplan Open Warmtenet Waterfront fase 3, dd 8 december 2020
2. Relatie Projectontwikkelaar – Warmteleverancier – Bewoner – Warm Waterfront i.o.
3. Vragenlijst marktconsultatie.

Wij willen u bij voorbaat hartelijk danken voor de inspanning en input. Wij stellen uw respons zeer op prijs, zien deze met belangstelling tegemoet en zullen uw gegevens zorgvuldig en commercieel vertrouwelijk behandelen.

1.2 Aanleiding marktconsultatie

Gemeente Harderwijk is voornemens om de locaties "Stadswerven" en "Kades", beiden gelegen in het gebied "Waterfront fase 3" te Harderwijk, te laten ontwikkelen en te laten realiseren. De ontwikkeling en realisatie wordt per deelgebied op de markt gezet. Deelgebied 1 en 2 zijn inmiddels gegund en dit jaar wordt gestart met de bouw van de eerste woningen. De aanbesteding voor deelgebied 6, welke ruim 160 woningen beslaat, wordt waarschijnlijk tweede helft van dit jaar aanbesteed. Vervolgens zullen tussen 2024 en 2028 deelgebied 3 – 7 worden aanbesteed en ontwikkeld met gemiddeld 100 woningen per deelgebied.

Gemeente Harderwijk voert een actief duurzaamheidsbeleid. Zij zet in op een CO₂ uitstoot die tussen 2010 en 2031 met 45% op stadsniveau wordt gereduceerd. In de praktijk betekent dit dat nieuwbouw gasloos en in principe energieneutraal c.q. -leverend moet worden gerealiseerd. Duurzaamheid vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de uitvraag.

Op basis van het duurzaamheidsbeleid heeft de gemeenteraad februari dit jaar besloten tot realisatie van fase 1 van het Open Warmtenet, zie bijlage 1. Via het Open warmtenet kan een leverancier met restwarmte uit de RWZI, laag temperatuur warmte/koude op woningniveau aanbieden. De uitvoering van fase 1 (bron, WKO, transportnet, distributienet en woningaansluitingen deelgebied 1) is reeds in uitvoering. De raad wordt in het najaar een

warmteplan ter besluitvorming voorgelegd. Hiermee wordt een aansluitplicht in het projectgebied op het Open Warmtenet beoogd.

Momenteel wordt in overleg met onder andere Firan BV gewerkt aan de oprichting van het warmtenetwerkbedrijf genaamd 'Warm Waterfront'. Hieruit zal de financiering en aanbesteding van realisatie, beheer en onderhoud van het Open Warmtenet worden georganiseerd.

De gemeente is voornemens de volgende opzet voor de levering van bronwarmte op woningniveau te hanteren:

- Warm Waterfront i.o.: Eigenaar van het Open Warmtenet. Verantwoordelijk voor ontwikkeling, beheer en onderhoud van bron, transportnetwerk, distributieleidingen per deelgebied en woning-, cq appartementaansluitingen voor het gehele plangebied (deelgebied 1 – 7);
- Warmteleverancier: een warmteleverancier die per deelgebied wordt geselecteerd en de leveringsovereenkomst met afnemers aangaat op basis van de beschikbaar gestelde bronwarmte door Warm Waterfront i.o. en verantwoordelijk is voor de levering van warmte aan diezelfde afnemers. Deze warmteleverancier zal door de Gemeente of Warm Waterfront i.o. worden geselecteerd.

Contracthuis Projectontwikkelaar en Warmteleverancier



TOVK: transportovereenkomst
AOVL: aansluitovereenkomst
LOVK: leveringsovereenkomst

1.3 De marktconsultatie

De gemeente is voornemens één aanbestedingsprocedure per deelgebied te houden, waarin de opdracht voor realisatie woningbouw en exploitatie warmtenet samengevoegd (geclusterd) wordt aanbesteed,

In de voorbereiding op een mogelijke aanbesteding wil de gemeente Harderwijk de input van de markt betrekken. De informatie die middels deze marktconsultatie wordt vergaard, kan worden gebruikt bij de nadere besluitvorming rondom en de invulling van een mogelijke aanbesteding.

Op basis van deze marktconsultatie wordt u geconsulteerd op uw zienswijze, aandachtspunten en inzichten in de voorgestelde opzet voor de inkoopstrategie. Hierbij worden zowel potentiële warmteleveranciers als potentiële projectontwikkelaars geselecteerd in deze consultatie hun zienswijze te geven.

Alle partijen worden van harte uitgenodigd mee te denken over de wijze waarop de opdracht (en) in de markt gezet kan worden. Specifieker is het doel van deze marktconsultatie:

1. Toetsen of er marktpartijen zijn die interesse hebben in deze opdracht;

2. Voorlopige ideeën en doelstellingen met betrekking tot de opdracht en/of de aanbesteding bij de markt toetsen;
3. Verkrijgen van inzicht in kansen en risico's die door de markt worden gezien met betrekking tot de opdracht en/of de aanbesteding.

De planning van de marktconsultatie ziet er – behoudens ander bericht op een later moment - als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	15 juni 2021
Aanmelden voor digitale marktbijeenkomst	Uiterlijk 25 juni 2021
Digitale marktbijeenkomst	29 juni van 13 tot 14.00 uur
Uiterste termijn indienen respons	14 juli 2021
Verslag voor marktpartijen	Publicatie bij aankondiging aanbesteding

U kunt uw antwoorden op de marktconsultatie indienen via TenderNed. U wordt verzocht de antwoorden in Excel (niet .PDF/.doc) format in te dienen, zodat de informatie gemakkelijk kan worden verwerkt. Antwoorden die voor het in de planning genoemde moment worden verstrekt, worden sowieso meegenomen in de verdere voorbereidingen van een mogelijke aanbesteding. Van latere responsen kan dit niet worden gegarandeerd.

In dit begeleidend document wordt het marktconsultatieproces beschreven en informatie verschaft op basis waarvan marktpartijen zich een beeld kunnen vormen van de voorlopige ideeën rondom de aanbesteding en de opdracht.

Wij willen u bij voorbaat hartelijk danken voor de inspanning en input. Wij stellen uw respons zeer op prijs, zien deze met belangstelling tegemoet en zullen uw gegevens zorgvuldig behandelen.

Hoofdstuk 2 Over de opdracht

2.1 Voorlopige opdrachtomschrijving (scope + randvoorwaarden)

De opdracht bestaat per deelgebied uit twee hoofdonderdelen waarbij de samenhang in deze consultatie centraal staat. Per hoofdonderdeel is de opdrachtomschrijving op hoofdlijnen weergegeven:

Hoofdonderdeel 1: projectontwikkeling: Van de partij met wie de koop-/ realisatieovereenkomst zal worden gesloten, worden minimaal de volgende werkzaamheden verwacht:

- het maken van een definitief stedenbouwkundig ontwerp voor het eerste deelgebied;
 - de architectonische en technische uitwerking van de woningen;
 - het verzorgen en aanleveren van alle relevante informatie en onderzoeken die nodig zijn voor het doorlopen van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen;
 - het realiseren van de woningbouw en overige, gebouwde voorzieningen;
 - het exploiteren (verhuren/verkopen) van de gerealiseerde woningbouw;
 - het realiseren en inrichten van parkeergelegenheid op het niet bebouwde eigen terrein.
- Het contracteren van één of meerdere partijen die zorg gaa(t)(n) dragen voor het beheer en exploitatie van één of beide hoven voor huisvesting voor bijzondere doelgroepen, gericht op senioren, in het gebied.
- het aansluiten van de woning op het Open Warmtenet op basis van een Aansluitovereenkomst
 - Het realiseren, al dan niet in nauwe samenwerking met de Warmteleverancier, van een gebouwgebonden warmtepomp die de aangeboden ZLT-warmte omzet in bruikbare warmte voor ruimteverwarming, warm tapwater en comfortkoeling.

Hoofdonderdeel 2: warmtelevering

- het op basis van een Leveringsovereenkomst leveren van bronwarmte aan afnemers/verbruikers, waarbij in principe is vereist dat de leverancier beschikt over een vergunning op grond van de Warmtewet.
- Indien een potentiële leverancier op andersoortige wijze kan aantonen dat hij beschikt over de benodigde organisatorische, financiële en technische kwaliteiten voor een goede uitvoering van zijn taak en redelijkerwijs in staat kan worden geacht de verplichtingen als opgenomen in de Warmtewet na te komen, staat de Gemeente hier eventueel ook voor open.
- Optioneel: realiseren van een individuele danwel collectieve warmtepompinstallatie als onderdeel van de totale woningbouwontwikkeling
 - o In overleg en samenwerking met de projectontwikkelaar
 - o Als vast en onlosmakelijk onderdeel van – het eigendom van – de op te leveren woning
- Optioneel: onderhouden en beheren van een individuele danwel collectieve warmtepompinstallatie als onderdeel van de totale woningbouwontwikkeling
 - o In samenwerking met de projectontwikkelaar
 - o Apart overeen te komen met de bewoner
- Het factureren en innen van de opbrengsten uit de geleverde bronwarmte aan de bewoners, al dan niet in combinatie met de facturatie van warmtepompgerelateerde kosten indien deze in beheer zijn van de Warmteleverancier.
- Het betalen van de vergoeding die Gemeente Harderwijk danwel Warm Waterfront i.o. in rekening brengt voor het gebruik van het Open Warmtenet gestelde bronwarmte

In bijlage 2 'relatie Projectontwikkelaar – Warmteleverancier – Bewoner – Warm Waterfront i.o.' zijn de contractuele en financiële relaties tussen Projectontwikkelaar – Warmteleverancier, Bewoner en Warm Waterfront i.o. schematisch weergegeven. Hierin zijn de **indicatieve** bedragen zoals die voor de aansluiting van een gemiddelde woning op het Open Warmtenet zullen gelden weergegeven. (BAK en Vastrecht).

2.2 Duur van de overeenkomsten

Het is de intentie van de gemeente Harderwijk dat de woningen binnen uiterlijk 2 jaar, na datum ingaan van de Koop-/Realisatieovereenkomst gerealiseerd zijn dan wel dat daar duidelijk zicht op is. De doorlooptijd voor de warmteleverancier heeft een beoogde doorlooptijd van minimaal 5 jaar.

Hoofdstuk 3 Procedurele voorschriften marktconsultatie

3.1 Voorlichtingsbijeenkomst

De gemeente wil marktpartijen optimaal informeren. Daarom maakt een voorlichtingsbijeenkomst onderdeel uit van deze procedure. Tijdens deze bijeenkomst zal informatie over de plannen worden gedeeld en zullen de verschillende scenario's worden toegelicht.

De bijeenkomst vindt plaats op het in de planning genoemde moment en zal ca. 1 uur duren. Gezien de huidige omstandigheden met betrekking tot Covid-19 zal de voorlichtingsbijeenkomst plaatsvinden via Google Meet. Partijen dienen hiervoor zelf de nodige voorzieningen te treffen.

Om praktische redenen worden Inschrijvers verzocht zich uiterlijk **25 juni a.s.** aan te melden door een TenderNed-bericht te sturen naar het contactpunt van deze aanbesteding onder vermelding van 'Aanmelding voorlichtingsbijeenkomst', met de naam van de onderneming en de naam en e-mailadressen van de aanwezige personen. De e-mailadressen zullen gebruikt worden om de uitnodiging voor Google Meet te versturen. Er kunnen maximaal twee personen per partij worden aangemeld. U ontvangt de Google Meet uitnodiging via de gemeente Harderwijk.

3.2 Schriftelijke vragenlijst

Na de voorlichtingsbijeenkomst wordt een schriftelijke respons gevraagd. De vragen zijn opgenomen in de bijlage bij dit document. Deze bijlage is tevens het antwoordformulier waarmee u op de vragen kunt reageren. **Let op:** Indien iets als commercieel vertrouwelijk aangemerkt moet worden, dan dient u dit bij de desbetreffende vraag zelf duidelijk aan te geven.

3.3 Verslag marktconsultatie

Naar aanleiding van de marktconsultatie wordt een verslag opgesteld en eventuele presentaties welke gehouden zijn tijdens de voorlichtingsbijeenkomst worden gepubliceerd bij de aanbestedingsstukken. Het te publiceren verslag zal slechts een geabstraheerde en geanonimiseerde weergave van de schriftelijke responsen op hoofdlijnen bevatten; er wordt geen verslag gemaakt van de voorlichtingsbijeenkomst via Google Meet. Informatie die door deelnemers als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt zal niet worden gepubliceerd. Indien zodanig veel van de verkregen informatie als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt dat een zinvol verslag naar het oordeel van de gemeente Harderwijk niet mogelijk is, dan zal er geen verslag worden gepubliceerd.

3.4 Contactpunt en mogelijkheid tot het stellen van vragen

Deze marktconsultatie wordt begeleid door Pro 10 B.V. Contactpersoon is Pauline Bos. Zij is in beginsel bereikbaar via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins noodzakelijk zijn, dan kunnen marktpartijen contact opnemen via ea@pro10.nl. Mede vanwege het oriënterende karakter van de marktconsultatie, voorziet de procedure niet in een vragenronde. Mochten u toch prangende vragen hebben, dan kunt u die aan bovenstaand contact richten. Vervolgens zal per geval worden bekeken of en op welke wijze in deze fase geantwoord kan worden.

3.5 Voorwaarden

Het doel van de marktconsultatie is nadrukkelijk niet om een voorselectie van partijen te maken in het kader van de voorgenomen aanbesteding. Voor zover nodig benadrukt de gemeente Harderwijk dat uw deelname of afzien van deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze een positieve of negatieve invloed zal hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de voorgenomen aanbesteding.

Door deelname aan deze marktconsultatie geeft u te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:

- De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend. De gemeente Harderwijk is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie.

- Partijen kunnen geen rechten ontlelen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in een mogelijke aanbesteding te verstrekken informatie.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie.
- Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie.
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging tot inschrijving op de (Europese) aanbesteding(en) noch kunnen daaraan anderszins rechten worden ontleend. Marktconsultatie en deelname zijn vrijblijvend.