

Marktconsultatie
WARMTECONCESSIE WAARDERPOLDER
ten behoeve van



Kenmerk: 2021 326063

versie: definitief
datum: 15 juni 2021

© Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van dit document, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Datum 16 juni 2021
Onderwerp Marktconsultatie Warmteconcessie Waarderpolder
Ons kenmerk 2021 326063

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij nodig ik u uit om deel te nemen aan de marktconsultatie van de gemeente Haarlem. De marktconsultatie is gepubliceerd op de website Tendered.

De gemeente is voornemens een concessie voor een warmtekavel uit te geven, aangezien het proces erg nieuw halen we in deze consultatie graag de kennis uit de markt op.

Deze marktconsultatie bestaat uit een vragenlijst en één op één gesprekken met geïnteresseerde partijen. Deze marktconsultatie is geen aanbesteding en maakt geen deel uit van een aanbesteding. De uitkomst van deze marktconsultatie kan gebruikt worden om over te gaan tot een eventuele aanbesteding. Door deel te nemen aan deze marktconsultatie komt u niet in een bevoordeelde of benadeelde positie op het moment dat er een aanbesteding volgt.

Ik stel de input en expertise uit de markt erg op prijs.

Met vriendelijke groet,

Maarten Noordhuis
Projectleider

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Beschrijving en doel van de marktconsultatie	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Gewenste situatie	4
1.4 Kaders en uitgangspunten	5
1.5 Doel van de marktconsultatie	5
2 Vragen marktconsultatie	6
2.1 Opties voor aanbesteding	6
2.2 Randvoorwaarden tabel	6
2.3 Risico's en Kansen	8
2.4 Referentie van vergelijkbare omvang	8
2.5 Overige	8
3 Procedure	9
3.1 Deelname en voorwaarden	9
3.2 Eén op één gesprekken deelnemende marktpartijen	10
3.3 Verslaglegging	10
3.4 Planning	11
Bijlage 1 – Haalbaarheid Warmteconcessie Waarderpolder.pdf	12
Bijlage 2 – Tabel Randvoorwaarden Warmteconcessie Waarderpolder.xlsx	13
Bijlage 3 - Antwoordformulier	14

1 Beschrijving en doel van de marktconsultatie

1.1 Aanleiding

De gemeente Haarlem stuurt actief op de warmtetransitie binnen de gemeente. Als invulling van haar ambitie, wil de gemeente een warmteconcessie uitgeven om een duurzame warmteoplossing te realiseren voor de warmtekavel Waarderpolder. Met deze concessie wil de gemeente binnen de gestelde randvoorwaarden de ontwikkeling van het warmtenet aan een warmtebedrijf over laten.

In 2020 heeft de gemeente Haarlem de haalbaarheid van een warmtenet voor het Haarlem Business Park Waarderpolder (de Waarderpolder) laten onderzoeken (Bijlage 1). In deze analyse is onderzocht of de restwarmte uit het datacenter van Iron Mountain kan worden hergebruikt in een warmtenet op het bedrijventerrein. Op basis van deze analyse is een warmtenet in de Waarderpolder financieel haalbaar gebleken. Ook is er een redelijke bereidheid bij de bedrijven om over te stappen als het niet duurder wordt dan hun huidige warmtevoorziening.

1.2 Huidige situatie

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij zijn. Daarvoor zijn door Haarlem in de achterliggende jaren actief stappen gezet en een startpunt gecreëerd voor een warmteconcessie in de Waarderpolder:

- ✓ 2017: Haarlem wil in 2030 energieneutraal zijn. De routekaart hiervoor stelt: geen aardgas meer aanleggen, maar warmte garanderen.
- ✓ 2018: Om in 2040 aardgasvrij te zijn, zijn andere warmtebronnen nodig. De restwarmte van datacenters (o.a. Iron Mountain, 25% van de totale energie van Haarlem) kan nuttig ingezet worden.
- ✓ 2019: Er is een energiestrategie opgesteld en een haalbaarheidsstudie verricht naar restwarmtelevering in de Waarderpolder als duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein; de mogelijkheid tot uitgeven van een warmteconcessie is onderzocht. Er is een Handelingsperspectief opgesteld voor de organisatie en governance van de warmtetransitie.
- ✓ 2020: Sturingsinstrumenten voor collectieve warmtesystemen: Haarlem wil als gemeente de regierol nemen en niet wachten op de nieuwe Warmtewet. Middels een marktgerichte warmteconcessie kan de gemeente tegelijkertijd randvoorwaarden en eisen stellen alsook bedrijven faciliteren om aan te sluiten
- ✓ 2021: De Transitievisie Warmte wordt op korte termijn vastgesteld

1.3 Gewenste situatie

Gemeente Haarlem wil dat er op korte termijn een start wordt gemaakt met duurzame warmtelevering in de Waarderpolder. Daarnaast moet er een concreet plan liggen om de hele Waarderpolder voor 2040 van het gas af te halen. Het warmtebedrijf dat hier middels de concessie voor verantwoordelijk is, staat in goed contact met de bedrijven en gaat proactief aan de slag om de bedrijven te contracteren en de warmtelevering uit te breiden.

1.4 Kaders en uitgangspunten

Tijdens het voortraject van de aanbesteding Warmteconcessie Waarderpolder zijn de randvoorwaarden die worden gesteld geformuleerd. Een samenvatting van deze randvoorwaarden ziet u hier onder:

- **Financiële bijdrage gemeente Haarlem**
De gemeente participeert niet financieel en verstrekt ook geen subsidies. De gemeente dekt ook geen risico's af zoals het volloop risico.
- **Selectie eisen voor het warmtebedrijf**
De gemeente eist een warmteleveringsvergunning en ervaring met een netwerk met eenzelfde omvang als de Waarderpolder.
- **Concessie voorwaarden**
De concessie duurt 30 jaar, er geldt een aansluitplicht voor het warmtebedrijf en we staan geen houtige biomassa toe. Het warmtebedrijf levert een CO2-reductie plan op hoe betrouwbaar duurzame warmte geleverd kan worden wat aansluit bij aardgasvrij in 2040. Ook geeft het warmtebedrijf aan hoe deze ruimte geeft aan bronnen van derde partijen.
- **Ontwikkelplan**
Het warmtebedrijf levert een plan van aanpak voor de ontwikkeling van het warmtenet. In dit plan van aanpak wordt ingegaan op de tijdslijn voor de Waarderpolder en het betrekken van stakeholders. Ook wordt aangegeven hoe dit leidt tot een kavel- en wijkuitvoeringsplan
- **Tarieven en transparantie**
De bedrijven zullen via een goed aanbod overgehaald moeten worden aan te sluiten. Er is transparantie over de investerings- en exploitatiekosten. De tarieven zijn openbaar en logisch te verklaren. Daarnaast blijft er een mogelijkheid voor bedrijven om weer af te sluiten van het warmtenet.
- **Schenden van voorwaarden en Exit**
Er wordt zoveel mogelijk de warmtewet 2.0 concepttekst gevolgd.

Deze randvoorwaarden zijn nader gespecificeerd in bijlage 2.

1.5 Doel van de marktconsultatie

De gemeente Haarlem wil zowel op de uitgangspunten van de warmteconcessie als op het proces van de aanbesteding advies uit de markt opvragen. Op deze manier wil de gemeente Haarlem samen met marktpartijen op zoek gaan naar een uitvraag (aanbesteding) die voldoet aan de behoefte van de gemeente, maar ook realistisch is aan wat de markt kan leveren.

Met behulp van deze marktconsultatie wil de gemeente Haarlem verkennen:

1. Hoe we de aanbesteding het beste kunnen uitvoeren voor een positief resultaat,
2. Of de genoemde uitgangspunten optimaal en realistisch zijn, en daarmee de realisatie en exploitatie van het warmtenet haalbaar en realistisch is,
3. Wat de optimale rolverdeling tussen concessieverlener en -houder is,
4. Hoe u aankijkt tegen de kansen én risico's van een dergelijk project,
5. Hoe u aankijkt tegen de te maken investering,
6. Hoe de inhoudelijke scope dient te worden geformuleerd,
7. Hoe u aankijkt tegen de voorliggende planning.

2 Vragen marktconsultatie

1. Kunt u op basis van deze notitie aangeven of op voorhand bij uw bedrijf bereidheid bestaat om een aanbidding te verzorgen als warmtebedrijf?

2.1 Opties voor aanbesteding

2. Stel dat de gemeente voornemens is om de concurrentiegerichtte dialoog als aanbestedingsprocedure te volgen om de warmteconcessie in de markt te zetten.
 - a. Heeft uw bedrijf ervaring met een dergelijke procedure?
 - b. Acht uw bedrijf deze procedure geschikt om een positief resultaat te behalen voor een succesvolle aanbesteding én realisatie van het warmtenet?
 - c. Kan uw bedrijf aangeven waarom u deze procedure al dan niet geschikt acht?
 - d. Heeft uw bedrijf suggesties voor deze procedure of het volgen van een andere aanbestedingsprocedure?
 - e. Kan uw bedrijf aangeven waarom u eventueel een andere procedure aanbeveelt?
3. Stel dat de gemeente voornemens is om de best-value methode te hanteren in de aanbestedingsprocedure.
 - a. Heeft u of uw bedrijf ervaring met de best-value methode?
 - b. Acht uw bedrijf de best-value methode geschikt om een positief resultaat te behalen voor voorliggende een succesvolle aanbesteding én realisatie van het warmtenet?
 - c. Kunt u (nader) motiveren waarom u deze methode al dan niet geschikt acht?

2.2 Randvoorwaarden tabel

4. De in bijlage 2 toegevoegde randvoorwaarden tabel geeft een overzicht van de uitgangspunten die vanuit de gemeente en het parkmanagement gewenst zijn. Graag inventariseren we de knelpunten en kansen van deze uitgangspunten voor een succesvolle aanbesteding én realisatie van het warmtenet.
 - a. Ziet u knelpunten in de beschreven uitgangspunten, eisen of gunningscriteria? Zo ja, kunt u dit toelichten?;
 - b. Welke kansen ziet u voor verbetering van de uitgangspunten, eisen of gunningscriteria? Zo ja, kunt u dit toelichten;
 - c. Missen naar uw inzicht uitgangspunten, eisen of gunningscriteria? Zo ja, kunt u dit toelichten?

Specifiek willen wij u op de volgende onderdelen uit de randvoorwaarden tabel een aantal vragen stellen:

Financiële bijdrage gemeente

5. Acht u het realistisch om zonder financiële bijdrage van de gemeente Haarlem een warmtenet te realiseren in de Waarderpolder?
6. Zou een eventuele garantstelling op een lening door de gemeente naar uw inzicht de realisatie van het warmtenet bespoedigen of zelfs essentieel zijn?

Selectie eisen warmwarmtebedrijf

7. Kan uw bedrijf voldoen aan de gestelde eisen? Zo nee waarom niet en heeft u een voorstel voor andere eisen waarmee de kwaliteit gewaarborgd blijft?

Concessie voorwaarden

8. Het uitgangspunt is om geen aansluitplicht voor afnemers op te nemen. Denkt u dat verleiding via een goed warmteleveringscontract voldoende is om voldoende voltoop van een (sub)gebied organiseren?
 - a. Ziet u andere mogelijkheden om de voltoop te bespoedigen?
9. We willen graag een zeer transparant proces over welk bedrijf wanneer aanspraak kan maken op een aansluiting. Zo is het logisch dat een bedrijf ver weg van de warmtebron niet vanaf de start een aansluiting mag eisen. Terwijl een bedrijf langs een tracé dit wel kan doen. Dit kan tot een grijs gebied leiden voor aansluitingen op enige afstand van een bestaand tracé. Welke mogelijkheden ziet u om de aansluitplicht voor de warmteleverancier concreter te maken?
10. Ziet u mogelijkheden om een tweede duurzame bron in te zetten op het moment dat de voorkeursbron geen warmte meer kan leveren? (met andere woorden hoe kunnen we afhankelijkheid voorkomen van bijvoorbeeld het datacentrum)

Ontwikkeling warmtenet

11. De gemeente heeft de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn. Op welke wijze kunnen we in de aanbesteding de verplichting opnemen om dit te realiseren (en toetsen dat een bedrijf dat ook realiseert)?
12. Verwacht u voor het creëren van draagvlak naast de ondersteuning vanuit Parkmanagement nog andere ondersteuning van bijvoorbeeld de gemeente, kunt u dit toelichten?

Kosten voor afnemers

13. Ziet u problemen voor de ontwikkeling of exploitatie in het uitgangspunt 5.4 wat het mogelijk maakt voor bedrijven om onder voorwaarden ook weer af te sluiten van het warmtenet?

Afdwingen voorwaarden, exit strategie

14. Wij volgen voor deze voorwaarden de concepttekst van de warmtewet 2.0. We zijn ons ervan bewust dat deze nog niet definitief is. Als de teksten wijzigen heeft het onze voorkeur om deze aanpassingen in onze overeenkomst over te nemen.
- a. Ziet u problemen in deze aanpak?
 - b. Heeft u een voorstel om op een andere manier met deze onzekerheid om te gaan?

2.3 Risico's en Kansen

15. Welke 5 belangrijkste risico's en 3 grootste kansen ziet u voor een succesvolle aanbesteding en realisatie van het warmtenet in de Waarderpolder en heeft u suggesties om deze risico's te mitigeren?

2.4 Referentie van vergelijkbare omvang

16. Heeft uw ervaring met de realisatie van een warmtenet zoals deze in de Waarderpolder?
- a. Zo ja, welke ervaringen zijn dit?
 - b. Zijn er lessen geleerd die relevant zijn voor deze aanbesteding?

2.5 Overige

17. Heeft u naar aanleiding van deze marktconsultatie aanvullende opmerkingen c.q. aandachtspunten?

3 Procedure

3.1 Deelname en voorwaarden

1. Aan de marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend, omtrent de eventuele daaropvolgende aanbesteding of anderszins;
2. Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van marktpartijen in het kader van een eventuele aanbesteding;
3. Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een eventuele aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan de aanbesteding;
4. Marktpartijen (inclusief marktpartijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Haarlem ontleen;
5. Eventuele kosten aan deze marktconsultatie worden niet vergoed;
6. Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in een door de gemeente Haarlem nader uit te werken business case en/of een eventueel programma van eisen en/of aanbestedingsdocumenten;
7. De inbreng van marktpartijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van marktpartijen;
8. De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
9. De gemeente Haarlem is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of verplicht tot een eventuele aanbesteding;
10. De door deelnemende marktpartijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt de gemeente Haarlem hiervan gevrijwaard door deze deelnemende marktpartij(en). Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
11. De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
12. Mocht in dit document een tekstpassage en/of vraag betrekking (lijken te) hebben op een bepaald fabricaat of bepaalde productie, waardoor ondernemingen op bepaalde producten worden bevoordeeld of benadeeld, dan dient hierbij te worden gelezen 'of gelijkwaardig';
13. Door deelname aan deze marktconsultatie geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

3.2 Eén op één gesprekken deelnemende marktpartijen

Als onderdeel van deze marktconsultatie wil de gemeente Haarlem 1 op 1 gesprek te voeren. In dit gesprek kunt u een mondelinge toelichting geven op de door u gegeven antwoorden op de gestelde vragen. Voor deze gesprekken zijn op het antwoordformulier (zie bijlage 3) een aantal data en tijdstippen weergegeven.

Wij verzoeken u ten minste **4** opties aan te geven waarop u beschikbaar bent. Uiterlijk **23 juli** ontvangt u van ons een uitnodiging.

3.3 Verslaglegging

Benadrukt wordt dat deze marktconsultatie **geen** onderdeel uitmaakt van de aanbesteding en er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Verkregen inzichten uit de marktconsultatie gebruikt de gemeente (waar relevant) in de voorbereiding van de aanbesteding en de aanbestedingsstukken. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken. De gemeente probeert zo transparant mogelijk te werk te gaan, door een verslag van de marktconsultatie bij de aanbestedingsstukken te voegen.

Afronding van de marktconsultatie vindt plaats op de in de planning genoemde datum. De gemeente zal de marktconsultatie afronden door een verslag van de marktconsultatie toe te zenden aan alle deelnemers aan de marktconsultatie. In het verslag zullen de, naar oordeel van de gemeente, belangrijkste conclusies van de marktconsultatie opgenomen worden. In verband met dit verslag wijst de gemeente marktpartijen uitdrukkelijk op het volgende:

1. Het verslag wordt openbaar gepubliceerd. Voordat de gemeente het verslag zal publiceren zal zij marktpartijen om toestemming vragen voor datgene wat de gemeente voor publicatie wil gebruiken wat afkomstig is uit hun beantwoording en andere door hen verstrekte informatie en/of gegevens;
2. De beantwoording en andere informatie en/of gegevens zal/zullen geanonimiseerd in het verslag worden opgenomen;
3. Het verslag bevat de conclusies zoals deze door de gemeente zijn verwoord. (De inhoud van) het verslag zal in concept worden afgestemd met deelnemende marktpartijen. In het verslag zal wel gemeld worden dat het verslag de weergave van de gemeente behelst en dat dit niet noodzakelijkerwijs gedeeld is door de deelnemende partijen.

3.4 Planning

De planning voor deze marktconsultatie ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie op Tendered	16 juni
Deadline antwoordformulier marktconsultatie	16 juli
Versturen uitnodigingen individuele gesprekken	Uiterlijk 23 juli
Deadline antwoorden op vragen marktconsultatie	13 augustus
Individuele gesprekken	Vanaf 23 augustus

De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor om de aangegeven planning te wijzigen. In het geval wijziging van de beoogde planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. U kunt geen rechten ontlenen aan deze planning.

Het vooraf beantwoorden van de vragen uit de marktconsultatie wordt erg op prijs gesteld maar is niet essentieel voor deelname aan de gesprekken.

Bijlage 1 – Haalbaarheid Warmteconcessie Waarderpolder.pdf

Los bijgevoegd

Bijlage 2 – Tabel Randvoorwaarden Warmteconcessie Waarderpolder.xlsx

Los bijgevoegd

Bijlage 3 - Antwoordformulier

Door dit ingevuld antwoordformulier retour te sturen geeft u aan deel te willen nemen aan de marktconsultatie (deadline 16 juli) .

In onderstaande tabel kunt u aangeven welke dagdelen u beschikbaar bent voor de individuele gesprekken. Geef dit aan door 'beschikbaar' op te nemen bij het dagdeel dat u beschikbaar bent. Wij verzoeken u ten minste **4** opties aan te geven waarop u beschikbaar bent.

Beschikbaarheid voor individuele gesprekken			
Weeknummer	Dag	Ochtend	Middag
34	23-8-2021		
	24-8-2021		
	25-8-2021		
	26-8-2021		
35	30-8-2021		
	31-8-2021		
	1-9-2021		
	2-9-2021		
36	6-9-2021		
	7-9-2021		
	8-9-2021		
	9-9-2021		