

VERSLAG MARKTCONSULTATIE

Aanbesteden duurzame warmtesystemen

Referentienummer: 200167
Versie: [1.0](#)
Status: [Definitief](#)
Datum: [11-11-2022](#)

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Energietransitie Den Haag	3
1.2	Doel marktconsultatie	3
1.3	Verloop marktconsultatie	3
1.4	Verslag	4
1.5	Dankwoord	4
2	Resultaten.....	5

1 Inleiding

1.1 Energietransitie Den Haag

De gemeente Den Haag neemt de regierol in de overstap naar schone energie. Dit kan gaan over hoe de stad omgaat met bronnen, netten, marktordering, fasering, de gebouwde en nog te bouwen omgeving, om initiatieven van bewoners(groepen) en over de visie op de warmteoptie in gebied, wijk of buurt." (Concept transitievisie warmte Den Haag, RIS311707)

Vanuit de regierol worden onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Streven naar een stad die alleen nog schone energie gebruikt. Warmteopties moeten schoon zijn en op termijn geen CO₂ uitstoot meer hebben;
- Nieuwbouw bij voorkeur verwarmen door middel van lage temperatuur bronnen;
- Inzet op en voorrang voor lokale hernieuwbare bronnen;
- Warmtebron zo dichtbij mogelijk;
- Stimulering lokale netwerken;
- Betrouwbaarheid en betaalbaarheid voor bewoners.

De gemeente wil de regierol pakken door in verschillende gebieden in de stad warmteleveranciers te selecteren die een duurzaam warmtesysteem mogen realiseren. Dit zal plaatsvinden door het uitvoeren van een Europese aanbesteding. Hierdoor kan de gemeente sturen op eerdergenoemde uitgangspunten en afspraken, en kunnen deze worden vastgelegd in een concessieovereenkomst. Door regie te nemen stuurt de gemeente op één warmteleverancier voor het gebied die de capaciteit van de lokale warmtepotentie optimaal benut (bodemenergie & energie uit lucht, zon en water).

1.2 Doel marktconsultatie

Voor het plangebied van Warmteplan Laakhavens (RIS306882) is eind 2021 succesvol een warmteleverancier geselecteerd die de concessieopdracht voor het gebied Laakhavens mag uitvoeren. De evaluatie van die aanbesteding en de voorbereiding van de realisatiefase van de concessieopdracht met de gegunde partij, heeft geleid tot veel nieuwe inzichten.

In de voorbereiding van de aanbesteding van nieuwe gebieden zullen lessons learned uit de aanbesteding van Laakhavens worden meegenomen. Toch spelen in deze gebieden complexiteiten en risico's waardoor nu wordt gedacht aan maatregelen in de aanbestedingvorm, contractvorm, duur concessieovereenkomst etc. om deze te beheersen. Teneinde een beeld te krijgen van de visie van marktpartijen op deze onderwerpen is in een marktconsultatie georganiseerd.

1.3 Verloop marktconsultatie

Voor deelname aan de marktconsultatie heeft de gemeente Den Haag 6 partijen gericht uitgenodigd voor deelname. De gemeente heeft deze partijen geselecteerd op basis van eerder getoonde interesse in concessieopdrachten voor warmtesystemen binnen Den Haag. In juli 2022 is een marktconsultatiedocument verstuurd naar deze partijen met daarin een situatieschets en vragenlijst t.b.v. schriftelijke beantwoording. Het marktconsultatiedocument is toegevoegd als Bijlage I bij dit verslag.

1.4 Verslag

Naar aanleiding van de marktconsultatie heeft de gemeente van drie (3) partijen een reactie ontvangen. Het projectteam van de gemeente heeft de reacties intern geëvalueerd.

Dit verslag is opgesteld op basis van de ontvangen reacties. De belangrijkste conclusies zijn (geanonimiseerd) opgenomen in dit verslag. Het verslag wordt ter informatie beschikbaar gesteld bij aanbestedingen als vervolg op deze marktconsultatie.

De gemeente zal de opgeleverde informatie verder intern evalueren. Mede op basis van de opgehaalde input in deze marktconsultatie worden de aanbestedingsstrategieën voor de aankomende duurzame warmteprojecten verder vormgegeven.

1.5 Dankwoord

De gemeente Den Haag bedankt alle deelnemers voor de ingediende reacties en de door hen gedane inspanningen in deze marktconsultatie. Indien er als vervolg op deze marktconsultatie een aanbestedingstraject volgt, is de gemeente Den Haag voornemens om de deelnemende partijen daar tijdig op te attenderen via TenderNed.

2 Resultaten

De ontvangen reacties op de vragen van de gemeente Den Haag worden hieronder belicht. De antwoorden van de deelnemers zijn daarbij geanonimiseerd en op hoofdlijnen weergegeven.

Resultaten per vraag

3.1 Algemeen

Wat heeft u (van de gemeente) nodig om een collectief warmtesysteem te realiseren en exploiteren binnen de geschetste randvoorwaarden, uitgangspunten en mogelijkheden, waarbij:

- de leveringszekerheid van warmte en koude gegarandeerd is;
- de energieprestatie zodanig hoog is dat er niet snel een energetisch gelijkwaardig alternatief wordt gevonden;
- het tarief voor warmte niet hoger dan X % van het wettelijk tarief en voor koude nihil zijn en de aansluitkosten voor ontwikkelaars gunstig zijn.

Denk hierbij aan: informatie, zekerheden, juridische verhoudingen, eigendomsverhoudingen, contractduur- en voorwaarden, regulering, afspraken met stakeholders, etc.

De deelnemers geven aan behoefte te hebben aan onder andere de volgende informatie, zekerheden en/of randvoorwaarden:

- Voldoende concreet bouwprogramma als uitgangspunt voor de inschrijving, met zo veel mogelijk zekerheid over het (verplicht) aansluiten door ontwikkelaars;
- Vastgesteld bodemenergie- en warmteplan;
- Duidelijkheid over de visie, het beleid en de concrete voorwaarden van de gemeente voor de concessieopdracht;
- Mogelijkheden voor compensatie en/of aanpassingen van de concessieovereenkomst bij significante wijzigingen;
- Mogelijkheden voor compensatie en/of aanpassingen van de restwaarde bij significante wijzigingen;
- Duidelijke inschatting van het energieaanbod;
- Ruimtelijke reserveringen voor de aanleg van het warmtesysteem;
- Beschikbaarheid van de bronlocaties;
- Risicoverdeling waarbij de risico's liggen bij de partij die deze het beste kan dragen;
- Een gelijk speelveld dat ook tijdens de looptijd van de concessie wordt bewaakt. Het moet voor derden die een alternatief systeem aanbieden niet eenvoudiger worden gemaakt om dit te realiseren, dan voor de concessiehouder die gebonden is aan de voorwaarden van de gemeente;
- Beperken van de noodzaak tot het doen van voorinvesteringen;
- Beperken van de procescomplexiteit- en kosten voor de uitvoering van de overeenkomst.

3.2 Vollooprisico

Hoe kan in de contractvorm rekening gehouden worden met de volgende risico's:

- a. Een gebied over een lange periode van ca 15 jaar gerealiseerd wordt waarbij er tussen ontwikkelingen wel eens 3 jaar geen ontwikkeling plaatsvindt. Of zoals in de casus aangegeven; de eerste ontwikkeling met 340 aansluitingen zeker is, maar van de overige aansluitingen nog onduidelijk is wanneer deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden

b. Indien een omgevingsvergunning is verleend en nieuwbouw direct na gunning start en moet worden aangesloten.

- a. Door de deelnemers worden de volgende suggesties benoemd:
- het opnemen van een ingroeiperiode in het contract;
 - de eerste fase buiten de scope van de concessie laten vallen;
 - contracteren van de eerste fase (waarover zekerheid is), aangevuld met een samenwerkingsovereenkomst voor de toekomstige ontwikkelingen;
 - flexibiliteit in het contract opnemen, door wijzigingen/compensatie in de financiële voorwaarden van de overeenkomst op te nemen;
 - modulair ontwerpen van het warmtesysteem;
- b. Door de deelnemers worden de volgende suggesties benoemd:
- Minimumtermijnen opnemen voor de aansluitperiode;
 - Opnemen van een informatieplicht voor de concessieverlener omtrent het aantal te realiseren aansluitingen;

3.3 IPM & Kwaliteitsmanagement

- a) Welke kwaliteitsmanagementsystemen en processen gebruikt de markt om de kwaliteit te borgen van de processen?
- b) De gemeente past voorsnog IPM toe, hecht belang aan rolduidelijkheid en processen. Hoe kan de markt hier goed op aansluiten met zijn kwaliteitsmanagement?
- c) Het beoogde concessiecontract kent een grote mate van complexiteit in de fasering in het ontwerp, de realisatie en de exploitatie. Wat betekent dat voor de inzet van mensen en middelen, en proces? Wat verwacht de markt (extra) te moeten doen om de kwaliteit te borgen in het managen van dit soort contracten.
- d) De gemeente wil graag borgen dat de geselecteerde marktpartij bij de levering van warmte een hoge mate van kwaliteit van haar processen kan garanderen. Welke zekerheden kan een aanbestedende gemeente tenminste/minstens van marktpartijen vragen op het gebied van kwaliteitsmanagementsystemen, wetende dat een minimale administratieve last het uitgangspunt is? Ga hierbij in op zowel de ingroei- als exploitatiefase.

- a) Door de deelnemers worden o.a. kwaliteitssystemen op basis van ISO 9001, interne- en/of externe audits op processen en projectmanagement volgens het IPM-model (of een afgeleide hiervan) benoemd.
- b) Het toepassen van het IPM-model geeft voor de deelnemende partijen geen belemmeringen en naar verwachting kan hierop worden aangesloten in het kwaliteitsmanagement.
- c) Door de deelnemers wordt aangegeven dat wisselingen in de inzet van mensen, middelen en processen gelet op de looptijd van het contract zeer waarschijnlijk zijn. De uitdagingen omtrent het zekerstellen en de beschikbaarheid van specialisten worden onderkend. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de complexiteit in de fasering in ontwerp, realisatie en exploitatie zo veel mogelijk te beperken.
- d) Zekerheden op het gebied van kwaliteitsmanagement kunnen liggen in periodieke rapportage over de geleverde resultaten op het gebied van klanttevredenheid en de prestatie van het energiesysteem.

3.4 Leverzekerheid

- a) Wat is er al geregeld voor en door marktpartijen?

b) Welke zekerheden heeft een marktpartij tenminste nodig van een aanbestedende gemeente op het gebied van leverzekerheid?

- a. Kaders hiervoor zijn opgenomen in de Warmtewet. Meer concreet wordt het regelen van back-upcapaciteit benoemd.
- b. Door de deelnemers wordt aangegeven dat de volgende zekerheden verlangd worden:
 - Beschikbaarheid van bronlocaties;
 - Beschikbaarheid van elektriciteitsvoorzieningen;
 - Duidelijkheid over planning en de warmtevraag in het gebied;
 - Medewerking en betrokkenheid van de gemeente in het aanvragen van vergunningen, afstemming met de ontwikkelaars over technische specificaties m.b.t. de installaties;

3.5 Klanttevredenheid

De gemeente wil graag per wijk een overzicht van de tevredenheid van de afnemers die op het nieuwe warmtesysteem zijn aangesloten. Tevredenheid van afnemers van de marktpartij in andere steden is niet voldoende voor de gemeente.

- a) Wat betekent dit voor het Klanttevredenheidsplan van de marktpartij?
 - b) Wat zou een aanbestedende gemeente tenminste moeten vragen van marktpartijen op het gebied van klanttevredenheid?
- a. De deelnemers geven aan dat hiervoor gebruik kan worden gemaakt van bestaande middelen om klanttevredenheid te meten of om bewoners actief te betrekken bij de ontwikkeling en exploitatie van het warmtesysteem.
 - b. Benoemd worden:
 - Klanttevredenheidsonderzoeken waarbij rekening wordt gehouden met contactmomenten;
 - Mate van duidelijkheid over facturen, verbruiksgegevens, etc.;
 - Bereikbaarheid van de klantenservice;
 - Tijdige afhandeling van storingen;
 - Communicatie over (voorziene) onderbrekingen;
 - Participatie van bewoners bij de ontwikkeling en exploitatie van het warmtesysteem.

3.6 Bestuurlijke besluitvorming

De gemeentelijke werkelijkheid is dat de bestuurlijk besluitvorming traag is.

- a) Welke zekerheden heeft een marktpartij nodig van de gemeente in de aanbesteding/realisatiefase/exploitatiefase?
 - b) En wat als die zekerheid niet gegeven kan worden?
 - c) Wat betekent dat dan voor marktpartij?
- a. De deelnemers verlangen zekerheid vanuit het gemeentelijk bestuur over de uitvoering van het project evenals zekerheid over de toegang en beschikbaarheid van de warmtebronnen. Medewerking van de gemeente bij de realisatiefase in de vergunningverlening en duidelijkheid over volume van de ontwikkelingen en fasering is tevens gewenst.
 - b. Mogelijke gevolgen op het uitblijven van deze zekerheid zijn het opnemen van een risico-opslag in de inschrijving of het afzien van inschrijving;
 - c. Volgens de deelnemers heeft dit als gevolg dat partijen zullen afzien van deelname.

3.7 Juridische eigendom

De gemeente wenst het juridische eigendom van het warmtesysteem te hebben en te houden.

- a) Wat betekent dit voor de marktpartijen?**
- b) Wat zou de gemeente nog meer tenminste moeten wensen i.v.m. haar maatschappelijke rol en taak als gemeente in de energietransitie en verdeling van schaarse bronnen en ruimte?**

- a.** De deelnemers geven aan dat de eigenaar doorgaans verantwoordelijk is voor de financiering van het systeem. Door het juridisch eigendom bij de gemeente te beleggen verwachten de deelnemers een meer dienstverlenende vorm van exploitatie. Ook kan dit als gevolg hebben dat financiers een verhoogde risico-opslag in rekening zullen brengen. Tot slot kan dit de restwaardebepaling bij het beëindigen van de concessieovereenkomst bemoeilijken;
- b.** Op deze vraag worden uiteenlopende antwoorden/suggesties gegeven. Dit varieert van eisen en randvoorwaarden omtrent de realisatie van het warmtesysteem, eisen en criteria in de aanbestedingsdocumenten tot samenstelling van de interne organisatie.

3.8 Prestatie, planning & prijs

De gemeente verwacht met een concessieovereenkomst voor bepaalde tijd de meeste grip op de prestatie van warmtebedrijf te houden.

- a) Welke eisen zou de gemeente nog meer moeten stellen om dat te kunnen bereiken?**
- b) In welke mate en onder welke voorwaarden draagt het daadwerkelijk bij aan betere prestaties?**
- c) Wanneer het nieuwbouwprogramma nog niet concreet is en de gemeente wel een marktpartij moet contracteren voor het warmtesysteem: op welke criteria en wijze kan de gemeente concurrentie creëren en de beste partij selecteren om het contract aan te gunnen.**
- d) Wanneer het nieuwbouwprogramma nog niet concreet is en er al wel een concessieovereenkomst is gesloten: wat is dan het beste prijsmechanisme om met wijzigende bouwprogrammering en planning om te gaan, waarbij de betaalbaarheid en gelijkheid voor de bewoners gewaarborgd blijft binnen het concessiegebied?**

- a.** De reacties van de deelnemers zien o.a. toe op eisen ten aanzien van duurzaamheidsprestaties en klanttevredenheid of op organisatorisch gebied;
- b.** Volgens de deelnemers zijn o.a. het objectief meten en beoordelen van de prestaties een randvoorwaarde in combinatie met het beperken van de administratieve lasten als gevolg van (proces)eisen vanuit de concessieverlener.
- c.** De deelnemers geven onder andere aan dat de focus van de beoordeling in dit scenario op kwalitatieve aspecten moet liggen en zien meerwaarde in het modulair realiseren van het systeem. Het vastleggen van prestaties van het systeem en financiële aspecten onder onzekerheid wordt als groot risico voor de markt gezien en daarmee prijsopdrijvend.
- d.** Als suggesties worden genoemd: het werken met een openboek methodiek, het verrekenen/aanpassen van de financiële voorwaarden als gevolg van (onvoorziene) wijzigingen, werken volgens een twee-fasenaanpak (bouwteam).

3.9 Samenwerking

- a) Op welke wijze en onder welke voorwaarden zou een warmtebedrijf optimaal kunnen samenwerken met een gemeente?**
- b) Zou dat ook in een Joint Venture kunnen?**

- a. De deelnemers zien een evenredige risicoverdeling als belangrijke voorwaarde voor een goede samenwerking tussen beide partijen. Een andere suggestie betreft het toepassen van een open boekhouding;
- b. Deelnemers zien dit als een optie, maar hebben ook behoefte aan concreetheid over de wijze waarop dit vormgegeven kan worden.

3.10 Concurrentie

a) Hoe kan de concurrentie in de aanbesteding van de beoogde concessie worden geprikkeld?

- a. De deelnemers geven aan dat concurrentie op de volgende wijze(n) geprikkeld kan worden:
 - Evenredige verdeling van de risico's tussen concessieverlener en concessiehouder;
 - Volume/omvang van de aanbesteding beperken opdat er meer aanbieders toegang hebben tot de opdracht;
 - Geschiktheidseisen en selectiecriteria toepassen die de toetreding niet onnodig beperken;
 - Toepassen van de procedure van de concurrentiegerichte dialoog;

3.11 Aanbesteding

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid gekregen om regie te nemen op de energietransitie opgave.

- a) Wat maakt het voor marktpartijen voldoende interessant om mee te doen aan aanbestedingen naast uitbestedingen van private partijen? Denk bijvoorbeeld aan het verlichten van administratieve lasten, verlichten van totale inspanningen om een inschrijving te kunnen doen etc.
- b) Wat is er in een aanbesteding en de contractvorm en -voorwaarden nodig om ook echt innovatie te prikkelen en innovatieve aanbiedingen te krijgen?
- c) Welke zekerheden moet een gemeente bieden om een interessante businesscase voor de markt, op de markt te zetten.
- d) Welke zekerheden moet een gemeente juist niet zoeken om de businesscase interessant te houden voor de markt.
- e) Op welk moment kan de gemeente het beste zekerheden vragen aan inschrijvers t.a.v. de energieprestatie van het warmtesysteem?
- f) Ziet de markt nog andere risico's die prijsopdrijvend kunnen werken?

- a. De deelnemers benoemen o.a.:
 - Evenredig verdelen van de risico's tussen concessieverlener en -houder;
 - Vollooprisico verkleinen;
 - Ontwikkelrisico's verlagen door actieve rol van de gemeente in het verkrijgen van vergunningen;
 - Administratieve lasten beperken;
 - Bij onzekerheden t.a.v. volume/planning e.d. mogelijkheden bieden om (financiële) voorwaarden aan te passen;
- b. De deelnemers benoemen o.a.:
 - Voldoende tijd in de aanbestedingsprocedure voor het organiseren van een dialoog om tot de beste oplossing te komen en daarop de inschrijving te baseren;
 - Sturen op optimalisering van de Total Cost of Ownership;
 - Technische oplossingsrichtingen niet onnodig beperken door het opnemen van voorwaarden waardoor bepaalde technieken worden uitgesloten;

- Gunnen op basis van kwalitatieve aspecten, gericht op innovatie en performance van het warmtesysteem;
- c. Deelnemers verwijzen hierbij voornamelijk naar eerdere antwoorden, bv. op vraag 3.1. Voor een interessante businesscase zijn o.a. een eerlijk speelveld en zoveel mogelijk zekerheden over de aansluiting door ontwikkelaars van belang (bereidheid/verplichting tot aansluiten en zekerheden t.a.v. de omvang).
- d. Door de deelnemers worden o.a. de volgende onderwerpen benoemd (zekerheden die de gemeente niet zou moeten verlangen):
 - Inschrijvers zich vast laten leggen op vaste prestaties bij inschrijving op aspecten waar risico's kunnen optreden over tijd;
 - Risico's beleggen bij een partij die daar geen invloed op heeft;
- e. Enkele deelnemers geven aan dat dit bij aanbesteding mogelijk is. Door andere deelnemers wordt aangegeven dat duidelijkheid over functies en volume van de ontwikkelingen hiervoor van belang is;
- f. Risico's die door de deelnemers worden benoemd richten zich op:
 - Verstoring van supplychains;
 - Beschikbaarheid van (technisch) personeel;
 - Volatiliteit van de energiemarkten;
 - Onzekerheid over nieuwe wet- en regelgeving;
 - Prijsopdrijvend effect van inzet onderaannemers en extern adviseurs;



Bijlage I Marktconsultatiedocument

Is als losstaand document toegevoegd.