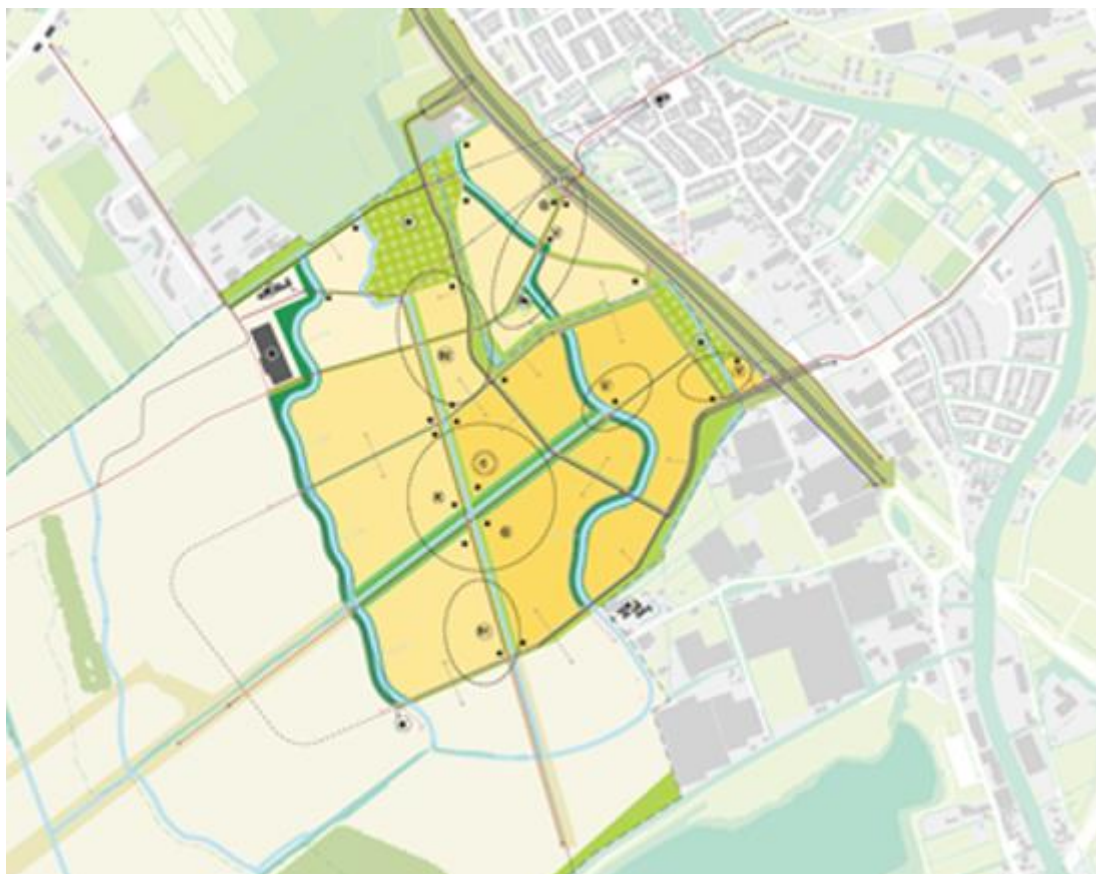




Marktconsultatie Duurzaam Warmtenet Valkenhorst



23 mei 2023

1. Inhoudsopgave

Inhoud

1.	Inhoudsopgave.....	2
2.	De Marktconsultatie.....	4
	Uitnodiging Marktconsultatie	4
	Doel marktconsultatie.....	4
	Marktconsultatiedocument	4
	Doelgroep.....	4
	Hoofdonderwerpen marktconsultatie	4
3.	De gemeente Katwijk	6
	Duurzame warmte in Katwijk.....	6
	Regionale ontwikkelingen en warmtebronnen	6
4.	Het Woongebied Valkenhorst.....	7
	Bestemmingsplan Woongebied Valkenhorst.....	7
	Ambities Valkenhorst	9
5.	Warmtenet Valkenhorst.....	10
	Betaalbaar	10
	Duurzaam	10
	Betrouwbaar	10
	Toekomstbestendig.....	10
	De technische opgave	11
	De eigenaren/ontwikkelaars	11
	De organisatorische opgave: de “Governance”	12
6.	Procedure marktconsultatie	13
	Vraagstelling.....	13
	Status marktconsultatie	14
	Vertrouwelijkheid en verslaglegging.....	14
	Bijlage 1 – Consultatievragen.....	15
	Technische opgave Warmtenet:	15
	Exploitatie van het Warmtenet.....	15
	Governance	16
	Financiering.....	16
	Aanbesteding en contractering.....	16
	Bijlage 2 Informatie deelgebied 1 Valkenhorst	17

Deelgebied 1 en hoofdverkeering.....	18
Deelgebied 1 – woningen BPD	20
Totaal aantal woningen te ontwikkelen door RvB en hun geraamde warmtevraag.....	21
Bijlage 3 Beleidsregel Duurzaamheid Valkenhorst.....	22
Bijlage A Antwoordformulier Markconsultatievragen	23
Naam Deelnemer	24
Contactpersoon deelnemer	24
Algemene visie en opmerkingen	24
Technische oplossing warmtenet:.....	24
Exploitatie van het warmtenet.....	25
Governance	26
Aanbesteding, contractering en financiering.....	27

2. De Marktconsultatie

Uitnodiging Marktconsultatie

Op voormalig Marinevliegveld Valkenburg in Katwijk verrijst in de komende vijftien tot twintig jaar een nieuwe wijk: Valkenhorst. Op deze groene locatie midden in de Randstad, gelegen tussen stad en strand, worden in totaal 5.600 woningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen gebouwd. Een belangrijke keuze is hoe de woningen en overige gebouwen in de nieuwe wijk worden verwarmd en bij warm weer worden gekoeld.

Om deze reden nodigt de gemeente Katwijk u uit om deel te nemen aan de marktconsultatie Duurzaam Warmtenet Valkenhorst.

Doel marktconsultatie

De gemeente Katwijk overweegt om een opdracht voor het ontwerpen, realiseren, exploiteren en beheren (hierna tezamen steeds aangeduid als 'de Realisatie') van een duurzame warmte en koude voorziening in de wijk Valkenhorst (hierna steeds aangeduid als 'Warmtenet') in de markt uit te vragen.

Met deze marktconsultatie hoopt de gemeente Katwijk onder meer:

- inzicht te krijgen in de (technische) mogelijkheden en onmogelijkheden van de Realisatie van dit warmtenet en
- de voorwaarden waaronder dit warmtenet mogelijk kan worden gemaakt.

Marktconsultatiedocument

Dit document beschrijft de opgave, de procedure, de voorwaarden, de doelgroep en de vragen die de gemeente Katwijk heeft voor de Realisatie van het Warmtenet.

Doelgroep

De doelgroep van deze marktconsultatie zijn alle bedrijven die geïnteresseerd zouden kunnen zijn voor de ontwikkeling en exploitatie van het Warmtenet. Meer specifiek gaat het hier om warmtebedrijven, warmteleveranciers en warmte-exploitanten.

Hoofdonderwerpen marktconsultatie

Met de marktconsultatie wil de gemeente Katwijk, mede namens de ontwikkelende partijen, van relevante marktpartijen inbreng en reactie krijgen op de volgende hoofdonderwerpen die bepalend zijn voor de oplossingsrichting en inrichting van het Warmtenet voor Valkenhorst:

1. Mogelijke warmtesystemen
Welke kansrijke warmte- en koudesystemen zijn er voor Valkenhorst, wat zijn hier de eisen en uitgangspunten van? Het effect voor de financiële haalbaarheid, duurzaamheid, leveringszekerheid en toekomstbestendigheid zowel ten aanzien van het beschreven systeem als van mogelijke andere kansrijke systemen.
2. Randvoorwaarden
De noodzakelijke randvoorwaarden en uitgangspunten vast te stellen die voor het Warmtenet aan de orde zijn.

3. Governance

De wijze waarop de sturing “governance” van de warmteketen in Valkenhorst het beste kan worden georganiseerd.

De warmteketen bestaat uit vier schakels, te weten:

- (1) productie,
- (2) transport,
- (3) distributie en
- (4) levering van warmte.

De toekomstige Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW) schrijft vooralsnog geen splitsing voor van al deze activiteiten. Al deze activiteiten kunnen worden uitgevoerd door één partij maar ook door verschillende partijen. Hier zal een keuze in gemaakt moeten worden door de gemeente. Hoe meer partijen in de keten hoe complexer het wordt, immers alle partijen hebben eigen belangen hierin. Een met de sturing samenhangende vraag is de vraag of de warmte infrastructuur publiek of privaat van aard dient te zijn. De toekomstige WCW geeft hierin nog geen duidelijkheid.

Er lijkt hier nog een keuze in mogelijk. Is het gewenst dat er een warmteleiding is waarbij een private ondernemer alle schakels in de warmteketen exploiteert of moet gekozen worden voor een zogenoemd ‘open net’ waarbij meerdere warmteproducenten moeten worden aangesloten op de infrastructuur en de eindgebruikers in de gelegenheid moeten worden gesteld om energie af te nemen van verschillende leveranciers?

De Minister voor Klimaat en Energie heeft in ieder geval aangekondigd dat hij wil opnemen dat de warmtebedrijven die collectieve warmte-infrastructuur exploiteren, op termijn voor tenminste 51% in publieke handen moeten zijn.

Inwerkingtreding is medio 2024 voorzien.

4. De effecten van fasering van de ontwikkeling Valkenhorst

De wijk Valkenhorst wordt de komende 20 jaar gefaseerd gerealiseerd. Wat zijn de mogelijkheden voor fasering van de benodigde capaciteit in technische zin? Wat zijn daarbij randvoorwaarden om een sluitende business case te kunnen realiseren, met inachtneming van de in het begin van dit consultatiedocument beschreven uitgangspunten ten aanzien van Valkenhorst?

In bijlage 1 zijn de betreffende onderwerpen verder uitgewerkt in specifieke consultatievragen die de gemeente heeft. Benadrukt wordt dat er in deze fase geen sprake is van beoordeling of selectie van mogelijke partijen. Deze marktconsultatie is enkel gericht op het verkrijgen van kennis en peilen van belangstelling.

3. De gemeente Katwijk

Duurzame warmte in Katwijk

Gemeente Katwijk heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. De gemeente wil vooral inzetten op isoleren, energie besparen en de bestrijding van energiearmoede. Het ontwikkelen van collectieve warmtekavels draagt bij aan het voorkomen van energiearmoede en draagt bij aan CO₂-vrije warmtevoorzieningen. Belangrijke criteria hiervoor zijn betaalbaarheid voor de eindgebruiker, beschikbaarheid in de tijd, effectieve aansturing vanuit gemeente, robuustheid/betrouwbaarheid en duurzaamheid.

Regionale ontwikkelingen en warmtebronnen

Door actieve betrokkenheid in de samenwerking van de Leidse regio en de Duin & Bollenstreek, kunnen wij invloed houden op de ontwikkelingen van mogelijke regionale warmtebronnen. Enkele kansen voor (collectieve) warmtebronnen nabij Katwijk die wij zien:

- Geothermie/ aardwarmte (duurzame warmte uit de bodem, een lokale energiebron)
Aardwarmte Rijnland ontwikkelt een geothermiebron in de gemeente Noordwijk en onderzoekt op dit moment of aardwarmte de gebouwen in de regio duurzaam kan gaan verwarmen. Begin 2023 heeft Aardwarmte Rijnland een SDE++ subsidie voor het project toegekend gekregen.
- Begin 2023 heeft Katwijk in samenwerking met gemeenten Noordwijk, Oegstgeest en Hillegom Lisse Teylingen een marktverkenning gehouden voor een mogelijke regionale open warmtetransportleiding tussen de gemeenten (publicatie eind januari 2023). De geothermie warmtebron van Aardwarmte Rijnland kan hiervoor als basis worden gebruikt.
- Restwarmte uit de haven van Rotterdam. Gasunie legt WarmtelinQ aan, een ondergrondse leiding waarmee restwarmte uit de Rotterdamse haven kan worden gebruikt om huizen en bedrijven in Zuid-Holland te verwarmen. De leiding loopt van de Rotterdamse haven via Vlaardingen naar Den Haag. Begin 2022 is gestart met de aanleg. In juli 2022 is ook het officiële startsein voor de aanleg van de ondergrondse warmteleiding van Rijswijk naar Leiden gegeven (WarmtelinQ+). Naar verwachting zal in de loop van 2025 de aanleg van de uitbreiding starten en kan medio 2027 de eerste warmte aan Leiden en omliggende gemeenten geleverd worden. De warmte kan ook in de kassen worden gebruikt. Daarom wordt onderzoek gedaan naar aftakkingen naar het Westland en Oostland.
- Vanuit de samenwerking Warmte Leidse Regio (WLR) met de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Katwijk, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude, zijn zes verschillende scenario's voor een Open Regionale Energiesysteem voor de regio onderzocht met als strategische keuzen hoe verder met de warmtetransitie: als regio en/of als gemeente, al dan niet met (een aantal gemeenten uit) de regio.

4. Het Woongebied Valkenhorst

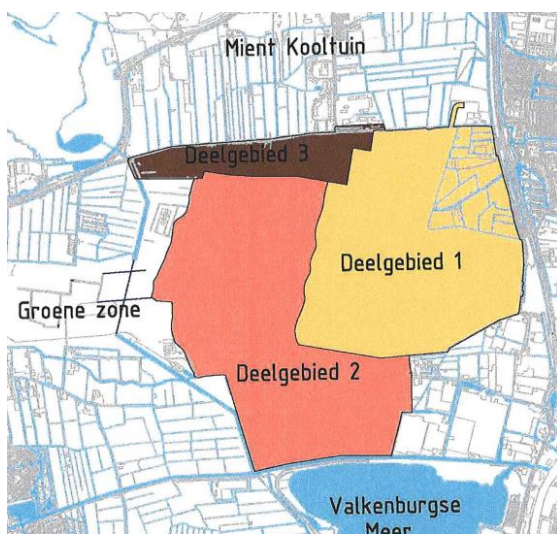
Bestemmingsplan Woongebied Valkenhorst

Op 30 juni 2022 is het bestemmingsplan Woongebied Valkenhorst vastgesteld. Er is nog geen onherroepelijk bestemmingsplan. De verwachting is dat in 2023 het bestemmingsplan onherroepelijk zal worden.

Woongebied Valkenhorst wordt gedurende een periode van circa 20 jaar ontwikkeld. Uiteindelijk moet het Woongebied Valkenhorst ruimte bieden aan 5.600 woningen alsmede maximaal 5 hectare aan bedrijfsfuncties gericht op onderzoek naar onderwijs over en ontwikkeling van sensorbased technologie/sensorbased bedrijvigheid, onbemande systemen en op afstand bedienbare luchtvaartuigen. Daarnaast worden in het plangebied commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen alsmede bijbehorende functies zoals groenvoorzieningen, waterlichamen en infrastructuur mogelijk gemaakt.



Figuur 3-1 Plangebied Woongebied Valkenburg



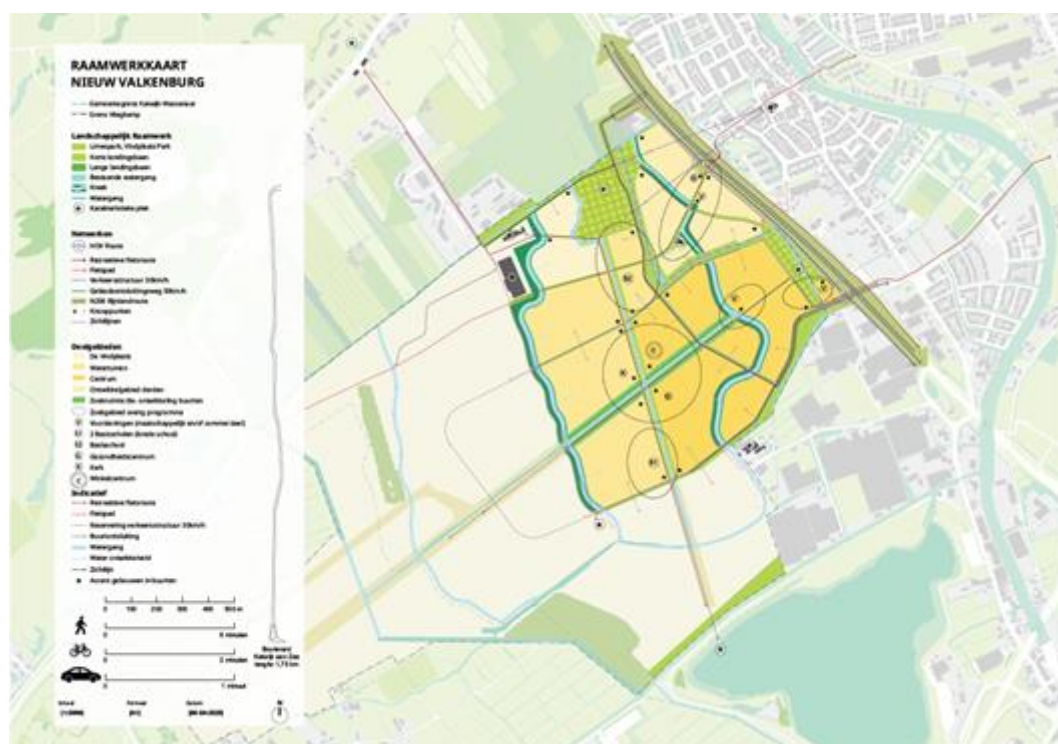
Figuur 3-2 Indeling in deelgebieden



De ontwikkeling van Woongebied Valkenhorst vindt gefaseerd in meerdere deelgebieden plaats. Voor het eerste deelgebied is een concreet plan en programma bekend. In deze eerste fase wordt ruimte geboden aan de bouw van maximaal 3.500 woningen met bijbehorende voorzieningen en functies. De deelgebieden twee en drie gaan op termijn ruimte bieden aan de bouw van maximaal 2.100 woningen.

Onderstaand een indicatieve opgave van het verwachte programma voor Valkenhorst

Woningtypen	totaal aantal	deelgebied 1	deelgebied 2	deelgebied 3
Sociale huur	1.125	1.062	-	63
Middensegment laag tot NHG duurzaam	890	711	97	82
Overig	3.085	1.651	1.115	319
Topmilieu	500	76	348	76
Totaal	5.600	3.500	1.560	540
Maatschappelijke voorzieningen	totaal in m2	deelgebied 1	deelgebied 2	deelgebied 3
Basisscholen	15.000	15.000		
Gymzalen	2.100	2.100		
Kinderopvang	2.100	2.100		
VO-dependance	4.300	4.300		
Bewegingsonderwijs	1.800	1.800		
Subtotaal	25.300	25.300	-	-
Jeugdzorg	1.500	1.500		
Gezondheidscentrum	3.200	3.200		
Kliniek	5.000	5.000		
Subtotaal	9.700	9.700		
Totaal	35.000	35.000	-	-
Speelvoorzieningen	totaal in m2	deelgebied 1	deelgebied 2	deelgebied 3
0 t/m 5 jaar	5.500	5.500		
6 t/m 11 jaar	5.000	5.000		
12 t/m 18 jaar	5.000	5.000		
Totaal	15.500	15.500	-	-
Commerciële voorzieningen	totaal in m2	deelgebied 1	deelgebied 2	deelgebied 3
Winkels	5.000-10.000	5.000-10.000		
Werkgelegenheid	totaal in m2	deelgebied 1	deelgebied 2	deelgebied 3
Unmanned Valley	50.000	-	-	50.000



Figuur 3-3 Stedenbouwkundige hoofdstructuur van het Woongebied Valkenhorst

In Bijlage 2 wordt meer gedetailleerde informatie gegeven ten aanzien van deelgebied 1 Valkenhorst: woningtypes, locaties, fasering en verkaveling. Deze informatie is voorlopig en uitsluitend bedoeld voor

algemene beeldvorming in het kader van deze marktconsultatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Ambities Valkenhorst

De gemeente Katwijk wil Woongebied Valkenhorst ontwikkelen tot een wijk die toonaangevend is op het gebied van duurzaamheid. In Valkenhorst moet sprake zijn van een ontwikkeling richting duurzaam werken, wonen en leven in een hoogwaardige en groene leefomgeving.

Concreet betekent dit dat er gestreefd wordt naar:

- Een duurzame woonwijk, met ruimte voor recreatie en natuurgebieden.
- Een wijk die in zijn geheel minimaal energieneutraal zal zijn.
- Elektriciteit die in en vlakbij het gebied duurzaam wordt opgewekt.
- Woningen en andere gebouwen die geen gasaansluiting meer krijgen.
- Verwarming en koeling door middel van (bij voorkeur collectieve) warmte-koudeopslag.
- Een wijk waarin het gebruik van materialen en grondstoffen zoveel mogelijk circulair is.
- Een wijk waar maatregelen in het kader van klimaatadaptatie zijn doorgevoerd, zodat de kans op wateroverlast, hittestress en/of droogte wordt geminimaliseerd.
- Een wijk waarin zichtbaar gedacht is aan biodiversiteit en ecologische structuurelementen (verbindingen).



Locatie Valkenburg wordt een zelfstandige, nieuwe inclusieve kern.



Locatie Valkenburg biedt onderscheidende woonmilieus voor verschillende doelgroepen.



Locatie Valkenburg krijgt een gezonde, veilige leefomgeving die uitnodigt tot beweging.



De hoofdstructuur voor Locatie Valkenburg maakt gebruik van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.



Locatie Valkenburg staat voor innovatie en hoogwaardige werkgelegenheid (smart city).



Locatie Valkenburg wordt klimaatbestendig en energieneutraal.



Locatie Valkenburg zet in op toekomstgerichte, duurzame mobiliteit.

In bijlage 3 is de beleidsregel Duurzaamheid Valkenhorst opgenomen die in het kader van het bestemmingsplan Woonlocatie Valkenhorst is vastgesteld.

5. Warmtenet Valkenhorst

Een belangrijke uitwerking van duurzaamheid in Valkenhorst is de keuze hoe de woningen en gebouwen in de nieuwe wijk worden verwarmd en bij warm weer worden gekoeld. Door het schrappen van de aansluitplicht is aansluiting van nieuwe woningen en gebouwen op aardgas niet meer aan de orde. Andere (duurzame) warmtebronnen moeten worden gezocht.

Voor de nieuwe wijk heeft het vanwege economische, ecologische en technische voordelen een collectieve warmte- en koudevoorziening in het algemeen de voorkeur ten opzichte van individuele systemen per woning. Het benutten van beschikbare (lokale en/of regionale) collectieve warmtebronnen (restwarmte, aquathermie, geothermie) kan de energievraag beperken en de doelstellingen voor een energieneutraal Valkenhorst dichterbij brengen. Dit levert een bijdrage aan de duurzaamheidsambitie voor Valkenhorst en is in overeenstemming met het in beleid vastgelegde duurzaamheidsprofiel van onze gemeente (onder andere Duurzaam Bouwen beleid, Duurzaamheidsagenda, Klimaatakkoord). Ook is deze lijn in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de Transitievisie Warmte van Katwijk. Ook daarin wordt voor binnenstedelijk gebied ingezet op bij voorkeur collectieve warmtetechnieken.

De belangrijkste uitgangspunten voor het Warmtenet Valkenhorst zijn de volgende:

Betaalbaar

De warmte- en koudevoorziening moet voor de toekomstige inwoners betaalbaar zijn en de kosten zo laag mogelijk gehouden worden.

Duurzaam

Het warmtesysteem moet bijdragen aan de doelstellingen rond duurzaamheid. De belangrijkste randvoorwaarde is daarom dat er voor duurzame oplossingen wordt gekozen met een zo laag mogelijk energiegebruik.

Betrouwbaar

De continuïteit van warmtelevering moet gegarandeerd zijn. Dit heeft betrekking op de systeemkeuze en de beschikbaarheid en de ontwikkeling van de bron, maar ook op de governance (sturing en beheer). Deze moet robuust zijn en voldoen aan wettelijke eisen.

Toekomstbestendig

Het is belangrijk dat de warmtevoorziening die wordt gerealiseerd toekomstbestendig is. Dit houdt onder meer in dat flexibel ingespeeld kan worden op een gefaseerde realisatie van Valkenhorst en andere warmtebronnen. Tevens dient voorkomen te worden dat er nu wordt geïnvesteerd in een energie-infrastructuur die op termijn overbodig wordt. Eventueel kan hierin ook de opschaalbaarheid naar andere wijken van Valkenhorst worden meegenomen.

Beschikbaar

De warmtevoorziening bron moet ook op korte termijn beschikbaar/te realiseren zijn zodat de realisatie van Valkenhorst niet in geding komt.

Comfort

De warmtevoorziening moet zodanig zijn dat het gewenste comfort voor de gebruikers bereikt kan worden.

De technische opgave

Om de meest optimale warmtenet voor Valkenhorst te bepalen is reeds in een aantal onderzoeken de mogelijkheden verkend naar de haalbaarheid van het toepassen van een collectief bronnet voor de warmte- en koudevoorziening voor Woongebied Valkenhorst voor ca 1500- 2000 woningen. Een bronnet variant is daarbij vergeleken met een variant van individuele systemen met bodemlussen of luchtwaterwarmtepompen.

Het onderzoek heeft zich in eerste instantie gericht op een eerste fase van 1.637 woningen, met een doorkijk naar 3.500 woningen en uiteindelijk uitbreidbaar tot de gehele wijk (5.600 woningen). Uitgebreid is onderzocht hoe het concept van warmte en koude op basis van aquathermie (drinkwater) binnen de stedenbouwkundige plannen van de ontwikkelaars van het gebied, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Bouwfonds Property Development (BPD) kan worden ingepast en technisch kan worden gerealiseerd. Ook is er een energieprestatie bepaald en hebben er financiële doorrekeningen plaatsgevonden, uitmondend in een verwachte aansluitbijdrage voor de ontwikkelaars en een tariefstelling voor de gebruikers.

Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat een collectief bronnet op basis van lage temperatuur een variant is die optimaal lijkt te zijn. Die kan vervolgens of per woning of gebouw worden opgewarmd tot het (huishoudelijk) gebruik voor verwarming en warm tapwater. Het aangevoerde water kan bovendien benut worden voor koeling in perioden van hitte. De benodigde extra

elektrische energie is de laagste van andere onderzochte systemen en wordt grotendeels via zonnepanelen opgewekt. De vraag is nog welke bron hiervoor wordt benut.

	Individueel:		Collectief:	
	Individuele L/W Warmtepomp	Individuele bodemlus + W/W Warmtepomp	Bronnet + W/W Warmtepomp	4 pijps MT Warmte en Koudenet
Financieel:				
Duurzaamheid				
Product:				
Beheer & exploitatie				
Fysieke impact:				
Draagvlak*				

Figuur 4-1 Trade of Matrix met inschatting van haalbaarheid van systemen

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op dit punt eerder eveneens een marktconsultatie gehouden waaruit is gebleken dat bij de deelnemers aan deze consultatie hebben de voorkeur uitgesproken voor een collectief efficiënt warmtesysteem om voor energieneutraliteit te kunnen behalen. Belangrijke aandachtspunten zijn efficiëntie, comfort, betaalbaarheid en leveringszekerheid.

Rekening moet worden gehouden met beperkingen in verband met de aanwezigheid van een waterwingebied. Om die reden zou mogelijk gekeken moeten worden naar het waterleidingnet of restwarmte vanuit WarmtelinQ, restwarmte vanuit de haven van Rotterdam.

De eigenaren/ontwikkelaars

De locatie Valkenburg wordt ontwikkeld door het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: "RVB"), de gemeente Katwijk (hierna: "Katwijk") en Bouwfonds Property Development (hierna: "BPD"). Het RVB beschikt over het overgrote deel van de gronden in het plangebied als eigenaar van het voormalig vliegveld Valkenburg. Het RVB gaat het gebied in ontwikkelvelden uitgeven in de komende 10-15 jaar.

BPD zal in het eerste te ontwikkelen deelgebied 700 woningen ontwikkelen. De planning daarvan is in 2026 de eerste woningen opgeleverd gaan worden.

De gemeente heeft zelf geen (noemenswaardige) grondpositie in het plangebied. De nog te realiseren hoofdstructuur bovengronds en ondergronds, evenals de openbare ruimte zal na realisatie daarvan door eerdergenoemde ontwikkelaars in eigendom en beheer worden overgedragen aan de gemeente.

De organisatorische opgave: de “Governance”

Eind 2022 is een wetsvoorstel voor de Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW) aangekondigd. Deze wet houdt in dat gemeenten alleen warmtebedrijven voor een nieuw warmtekavel kunnen aanwijzen waarbij de infrastructuur in handen is van publieke partijen, of waarbij publieke partijen door een meerderheidsaandeel in het warmtebedrijf doorslaggevende zeggenschap hebben over de infrastructuur.

De gebeurtenissen rondom de WCW zijn nog onzeker. Dit leidt tot onzekerheid bij zowel gemeenten als bij toekomstige opdrachtnemers. Naar verwachting zal de WCW medio 2024 van kracht zal worden. Er wordt rekening gehouden met een ‘ingroeiperiode’ van 7 jaar, waarin gemeenten ook nog warmtebedrijven kunnen contracteren die niet voor het merendeel in publieke handen zijn.

Vanwege de voorgenomen ontwikkelingen en de onzekerheden die er nog zijn is het noodzakelijk om duidelijk te zijn in de rolverdeling en verantwoordelijkheden binnen de warmteketen en hier heldere afspraken over te maken, de governance.

Het gaat hier onder meer om:

- splitsing in de warmteketen of niet;
- de verdeling van publieke en private verantwoordelijkheden binnen de warmteketen;
- de omvang en verdeling van kosten en risico's.
- het eigendom, beheer, exploitatie en opdrachtgeverschap ten aanzien van de warmte-infrastructuur, het warmtesysteem.

In dit verband onderkent de gemeente de volgende hoofdvarianten, waarbij uiteraard nog nuances en tussenvarianten mogelijk zijn:

- De gemeente voert de hele keten zelf uit, geeft opdracht tot het ontwerp en aanleg van het warmtesysteem. De gemeente beheert, financiert en exploiteert het systeem. De gemeente wordt eigenaar van het systeem.
- De gemeente voert de hele keten zelf uit, geeft opdracht tot het ontwerp en aanleg van het warmtesysteem. De gemeente financiert systeem. De gemeente besteedt het beheer en de exploitatie van het Warmtenet afzonderlijk aan. De gemeente wordt eigenaar van het systeem.
- De gemeente besteedt het ontwerp, aanleg, beheer, financiering, onderhoud en exploitatie van het systeem aan. De gemeente wordt eigenaar van het systeem.
- De gemeente voert een aanbesteding, waarin een ondernemer het exclusieve recht wordt verstrekt het systeem te (doen) ontwerpen, aanleggen, beheren en onderhouden, financieren en exploiteren. De gemeente wordt geen eigenaar van het systeem, de concessiehouder wordt eigenaar van het systeem.

6. Procedure marktconsultatie

Vraagstelling

De marktconsultatie is opgebouwd in twee rondes, een schriftelijk deel en een mondeling deel.

De gemeente vraagt u om een schriftelijke reactie te geven op de vragen in de bijlage. Uw reactie kan u geven op het bijgevoegde reactieformulier (bijlage A), maar het staat u uiteraard ook vrij een eigen format te gebruiken.

Indien u deelneemt aan de marktconsultatie verzoekt de gemeente u om uiterlijk **14 juni 2023, voor 16.00 u** uw ingevulde reactieformulier via TenderNed in te dienen.

Procedure en planning

De marktconsultatie wordt (Europees) openbaar gepubliceerd en gehouden in schriftelijke vorm. Op basis van de reacties uit deze schriftelijke ronde kan de gemeente aanvullend besluiten om één of meerdere respondenten te selecteren en uit te nodigen voor een toelichtend individueel gesprek.

Voor deze individuele gesprekken worden naar verwachting 5 deelnemers uitgenodigd. De gemeente verzoekt deelnemers om in de schriftelijke reactie te laten weten of men wil deelnemen hieraan en tegelijk aan te geven welke dag(en) uw voorkeur heeft/hebben. De gemeente zal proberen met deze voorkeuren rekening te houden, maar kan niet garanderen dat dit ook daadwerkelijk lukt.

De gemeente heeft ruimte voor maximaal vijf individuele gesprekken van maximaal twee uur in de periode van 19 juni tot 23 juni 2023. De data voor deze gesprekken zullen nader bekend worden gemaakt naar aanleiding van de ontvangen aanmeldingen en antwoorden.

Hieronder is schematisch de planning van de marktconsultatie weergegeven. Eventuele aanpassingen in de planning zullen via TenderNed bekend gemaakt worden.

Onderdeel	Datum
Publicatie	24 mei 2023
Deadline indiening aanmeldingen en schriftelijke beantwoording	14 juni 2023: 16.00 uur
Individuele gesprekken	19-23 juni 2023
Openbaar verslag	7 juli 2023

Bij aanmelding van meer dan vijf partijen voor de individuele gesprekken behoudt de gemeente zich het recht voor om op basis van de ingediende vragenlijsten een keuze te maken uit de aangemelde partijen. Hierbij wordt rekening gehouden met de mate waarin een gesprek op basis van de gegeven schriftelijke reactie een bijdrage kan leveren aan de beantwoording van de in de bijlage gestelde vragen.

Het staat deelnemers vrij om een gezamenlijke reactie met meerdere partijen (consortium) in te dienen en zich gezamenlijk voor een gesprek aan te melden.

De gespreksrondes zijn vertrouwelijk, de resultaten zullen zoveel mogelijk veralgemeniseerd worden weergegeven in het marktconsultatieverslag.

Verkregen inzichten uit deze marktconsultatie worden (waar relevant) gebruikt in de voorbereiding van de vervolgstappen. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.

Status marktconsultatie

De marktconsultatie maakt geen deel uit van een aanbestedingsprocedure en beïnvloedt op geen enkele wijze de kansen en mogelijkheden voor deelname aan een aanbestedingsprocedure. De marktconsultatie geeft ook overigens op geen enkele wijze een overeenkomst of juridische binding tussen de gemeente en de deelnemende partijen.

De deelnemers aan de marktconsultatie (schriftelijke ronde en/of gesprekken) ontvangen geen vergoeding voor hun deelname aan de marktconsultatie.

Het marktconsultatiedocument bevat louter voorlopige gegevens waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Het is uitsluitend bedoeld om een goed vertrekpunt te geven voor waardevolle inbreng vanuit de deelnemende partijen aan een goede uitvraag en inrichting ten aanzien van de warmte- en koudeoplossing voor Valkenhorst.

Vertrouwelijkheid en verslaglegging

De gemeente maakt van de bevindingen van de schriftelijke consultatie en de vervolggesprekken een verslag, dat via TenderNed zal worden gepubliceerd en conform de volgende uitgangspunten wordt opgesteld:

- in het verslag zullen de belangrijkste conclusies van de marktconsultatie opgenomen worden;
- het verslag is anoniem. De gemeente vermeldt in algemene zin welke partijen aan welke onderdelen van de marktconsultatie hebben deelgenomen. De hiervoor vermelde conclusies zullen in het verslag niet herleidbaar zijn naar individuele marktpartijen.
- marktpartijen verlenen toestemming aan de gemeente om hun beantwoording en andere door hen verstrekte informatie en/of gegevens te gebruiken in dit verslag;
- het verslag bevat de conclusies zoals deze door de gemeente zijn verwoord. In het verslag zal gemeld worden dat het verslag de weergave van de gemeente behelst en dat dit niet noodzakelijkerwijs gedeeld is door de deelnemende marktpartijen.

Als deelnemer aan deze marktconsultatie stemt u ermee in dat de gemeente de door u aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt in het verslag van de marktconsultatie.

Commercieel vertrouwelijke informatie die in het kader van de marktconsultatie met de gemeente wordt gedeeld, zal niet in de verslaglegging worden opgenomen en zal vertrouwelijk door de gemeente worden behandeld. De gemeente verzoekt de deelnemers om helder en onderbouwd duidelijk te maken welke informatie in hun ogen commercieel vertrouwelijk is.

Bijlage 1 – Consultatievragen

Technische opgave Warmtenet:

1. Wat is uw reactie ten aanzien van de variant van in het consultatiedocument geschetste aanpak en oplossing voor het warmte- en koudenet?
2. Welke oplossing/optie voor een duurzaam en betaalbaar warmte- en koudesysteem voorziet u voor Valkenhorst en leg uit waarom? Welke warmtebronnen beschouwt u logisch en interessant om te exploiteren? Op basis van:
 - a. Duurzaamheid / Energie-efficiëntie;
 - b. Toekomstbestendigheid/ opschaalbaarheid;
 - c. Comfort;
 - d. Leveringszekerheid;
 - e. Haalbaarheid (beschikbaarheid bronnen).
3. Wat zijn belangrijke risico's en randvoorwaarden die de gemeente niet uit het oog moet verliezen bij de keuze voor een oplossing?
4. Wat zijn aandachtspunten voor de woningontwikkeling in het kader van de ontwikkeling van een warmte- en koudesysteem? En welke risico's ziet u in de fasering van de bouw in relatie tot de ontwikkeling van een warmte- en koudesysteem voor Valkenhorst?
5. Hoe kan het systeem open worden gehouden waarmee dus ook andere bronnen in de toekomst kunnen leveren? Welke aanbevelingen heeft u hierbij?
6. Heeft de gefaseerde aanleg van Valkenhorst gevolgen voor de technische oplossing? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?
7. Welke afspraken zouden gemaakt moeten worden over overdimensionering van het warmte- en koudenet ten behoeve van toekomstige uitbreiding? Hoe kan daarbij het beste omgegaan worden met de risico's en risicoverdeling?
8. Wat zou naar uw visie de rol van de verschillende betrokkenen bij Valkenhorst moeten zijn bij de realisatie van het warmtenet? En waarom?
 - a. Ontwikkelaars
 - b. Gemeente Katwijk;
 - c. Eigenaar/leverancier warmtebron;
 - d. Warmtebedrijven/warmtenetbedrijven;
 - e. Uw eigen rol;
 - f. Andere mogelijke partijen (provincie, Rijk, hoogheemraadschap).

Exploitatie van het Warmtenet

9. Hoe en door wie zou de exploitatie van het warmtenet moeten plaatsvinden? Moet daarin nog onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende onderdelen van het warmtenet? Hoe ziet u daarin uw eigen rol? Wat zou daarbij uw visie de rol van de verschillende betrokkenen bij Valkenhorst moeten zijn bij de exploitatie van het warmtenet? En waarom?
 - a. Ontwikkelaars
 - b. Gemeente Katwijk;
 - c. Eigenaar/leverancier warmtebron;
 - d. Warmtebedrijven/warmtenetbedrijven;
 - e. Uw eigen rol;
 - f. Andere mogelijke partijen (provincie, Rijk, hoogheemraadschap).

10. Wat is het effect (zowel negatief als positief) van de gefaseerde aansluiting op de exploitatie? Hoe kan dit effect worden beheerst? Wat betekent dit voor de afspraken die de betrokkenen bij de exploitatie met elkaar moeten maken?
11. Hoe kan de exploitatie van het warmtesysteem betaalbaar voor de eindgebruikers worden gehouden?

Governance

12. Welke rol verwacht u van de gemeente bij het tot stand brengen van een duurzaam warmtenet voor Valkenhorst? Wat is uw rol daarin?
13. Wat is wat u betreft de ideale rolverdeling tussen verschillende betrokkenen in het bijzonder ten aanzien van de rol, zoals in het document is beschreven onder governance. Wat maakt dat u dat de ideale rolverdeling vindt?
14. Hoe kijkt u aan tegen een eigendomsverhouding waarbij de gemeente juridisch eigenaar wordt van het warmtenet en u economisch eigenaar wordt? Welke kanttekeningen en voorwaarden heeft u daarbij?
15. De WCW maakt dadelijk mogelijk een onderscheid in vier varianten van publieke deelname aan een warmtenetwerk (distributie), te weten een publiek integraal warmtebedrijf, een integraal warmtebedrijf, een joint venture publiek net en een joint venture PPS net (50+1). Herkent u deze varianten en kunt u aangeven in welke van deze varianten u een rol zou kunnen vervullen (met daarbij een onderscheid naar de activiteiten productie, levering, netwerk en transport)?
16. Hoe kunnen de publieke waarden (betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid) voor de gemeente geborgd worden? Welke model heeft daarbij uw voorkeur?
17. Naast hetgeen hiervoor onder 15 is gevraagd: Hoe kunnen de belangen van de bewoners van de gemeente, zoals serviceverlening, informatievoorziening, het beste geborgd worden? Welk model heeft daarbij uw voorkeur?

Financiering

18. Hoe zou de gewenste warmte- en koudenet naar uw inzicht het beste gefinancierd kunnen worden? Welke terugverdientijd hanteert u bij dit soort projecten?
19. Wat is de juiste contractduur/concessieduur voor een warmtenet als het onderhavige?
20. Hoe kijkt u tegen de fasering in deelgebieden aan in relatie tot volloopprijs? Welke mogelijkheden ziet u om dit risico te beheersen?

Aanbesteding en contractering

21. Hoe zou het warmtenet naar uw inzicht het beste aanbesteed kunnen worden? Wat is uw onderbouwing daarbij.
22. Wat is daarbij de beste contractvorm en wat zijn de aandachtspunten?

Bijlage 2 Informatie deelgebied 1 Valkenhorst

Deelgebied 1 en hoofdverkaveling

Figuur 0-2 geeft een indicatieve weergave van de hoofdverkaveling van deelgebied 1. De in het kaartbeeld opgenomen wegenstructuur is indicatief en uitsluitend bedoeld om een algemeen beeld te geven van de opbouw van de ontwikkeling.

	V1	V2	V3	W1	W2	W3	W4	DG 2	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	BPD	DG 3	Totaal
Woningaantallen (stuks)																		3.500
Fasering (jaar)																		
1	75	150	60	115												100		500
2				70	40	290										100		500
3						40	265	95								100		500
4								400								100		500
5								400								100		500
6								400								100		500
7									270	130						100		500
PM								205		75	290	450	80	240	160		600	2.100
Lengte wegen (m1)	130	730	115	1.310	160	1.175	1.150	PM	225	350	480	1.700	270	550	470	1.870	PM	10.685



Figuur 0-2 Verkaveling Deelgebied 1

Figuur 0-1 geeft een beeld van het aantal woningen dat in deelgebied 1,2 en 3 is voorzien, inclusief de verwachte fasering daarvan in de eerste 7 jaar.

De fasering van het restant aantal woningen na het 7^{de} jaar en de lengte van wegen in deelgebied 2 (DG 2) en deelgebied 3 (DG 3) is momenteel niet bekend en zijn daarom als PM- post in de tabel opgenomen.

Aansluitend op de ontwikkeling van de ontwikkelvelden V 1t/m3 en W 1t/m4 wordt een deel van deelgebied 2 (DG 2) ontwikkeld, voordat met de ontwikkeling van de ontwikkelvelden C1 t/m 7 wordt gestart. De aantallen woningen in de eerste 7 jaar zijn maximum aantallen woningen per jaar en zijn afhankelijk van marktomstandigheden. Op basis van de huidige marktinzichten wordt het gehele programma van Valkenhorst (5.600 woningen en de commerciële en maatschappelijke voorzieningen) in 12-18 jaar ontwikkeld.

Tabel voorzieningen

Ⓒ Winkelcentrum / Commercieel

Onderwijs

- Ⓐ Vestiging voor 2 basisscholen, gym, KOV
- In één gebouw met gecombineerde gymzaal, *
 - 2 vestigingen voor kinderopvang (KOV)
 - Bij voorkeur gecombineerd en naast groene ruimte.
 - Ruimtereservering kavel:
10.000 m² kavel voor basisscholen
1.400 m² voor gymzalen
1.400 m² voor twee maal kinderopvang
- Ⓐ Vestiging van basisschool, bij voorkeur gecombineerd met gymzaal en kinderopvang (5.000 + 700 + 700 m² kavel)
- Naast/bij dependance voortgezet onderwijs incl. bewegingsonderwijs (4.300 + 1.800 m² kavel)

Zorg

- Ⓐ Centrum voor jeugd en gezin
- 1.000 m² bvo (1.500 m² kavel)
- Ⓐ Gezondheidscentrum (huisarts, fysio, verloskundige, tandarts, apotheek, overige functies)
- 1.500 m² bvo (2.400 m² kavel)
 - Mogelijk 2 vestigingen (x 1.5)
- Ⓐ Private zorg / kliniek
- 2.500-4.000 m² bvo (4.000-5.000 m² kavel)

- Ⓒ Winkelcentrum
- Ⓐ Voorzieningen (maatschappelijk en/of commercieel)
- Ⓐ 2 Basisscholen (Brede School)
- Ⓐ Basisschool
- Ⓐ Gezondheidscentrum
- Ⓐ Kerk
- Bestaande karakteristieke plekken
- Zoekgebied voorzieningen
- De Vindplaats
- Watertuinen
- Centrum
- Ontwikkeld gebied derden



Figuur 1 Verdeling voorzieningen Deelgebied 1 totaal 35000 m²

Deelgebied 1 – woningen BPD

De eerste ontwikkeling zal plaatsvinden door BPD . Deze is in figuur 0-2 aangeduid als BPD. Onderstaand is een prognose opgenomen ten aanzien van het programma voor deze buurt.

Prognose Programma Limesbuurt						
deelpa n	categorie	aantal won	beuk m1	diepte m1	GBO excl. garage	BVO m2
A	Eengezinswoning klein	52	4,2	9,56	90	120
	Eengezinswoning midden	56	4,8	9,56	97	130
	Herenhuis	4	5,7	10,76	144	184
	Tweekapper L	20	5,1	10,76	160	209
	Vrijstaand	1		11,38	182	255
	Appartement huur sociaal	50			65	89
	Appartement huur middelduur	36			65	89
	Appartement koop	36			75	103
B	Eengezinswoning klein	37	4,2	9,56	90	120
	Eengezinswoning midden	38	4,8	9,56	97	130
	Eengezinswoning tot NHG	15	5,1	9,56	104	138
	Tweekapper L	2	5,1	10,76	160	209
	Vrijstaand	1		11,38	182	255
	Appartement huur middelduur	34			65	89
	Appartement koop	44			75	103
C	Eengezinswoning tot NHG	33	5,1	9,56	104	138
	Eengezinswoning midden	44	4,8	9,56	97	130
	Herenhuis	8	5,7	10,76	144	184
	Tweekapper XL	16	6,0	10,76	180	237
	Vrijstaand	1		11,38	182	255
	Appartement koop	16			75	103
D	Eengezinswoning tot NHG	52	5,1	9,56	104	138
	Eengezinswoning midden	25	4,8	9,56	97	130
	Herenhuis	18	5,7	10,76	144	184
	Tweekapper L	14	5,1	10,76	160	209
	Tweekapper XL	22	6,0	10,76	180	237
	Vrijstaand	3		11,38	182	255
	Appartement koop	22			75	103
TOTAAL		700				



Totaal aantal woningen te ontwikkelen door RvB en hun geraamde warmtevraag

Onderstaande tabel geeft indicatief de woningaantallen en de warmtevraag, die door de RvB worden ontwikkeld.

Woning type	Aantal	Warmte (ruimteverwarming + warmte tapwater)		
		ruimteverwarming	tapwater	Totaal warmte
		GJ	GJ	GJ
rijwoning klein	350	3.850	2.385	6.235
rijwoning midden	175	3.000	1.220	4.220
rijwoning groot	1395	23.320	10.100	33.420
2^1 kap	960	20.050	6.870	26.920
patio	185	3.580	870	4.450
vrijstaand	265	6.500	1.870	8.370
kavel (gemiddeld)	400	11.120	2.890	14.010
meergezins klein	725	6.400	3.620	10.020
meergezins middel	175	1.775	940	2.715
meergezins groot 1	170	2.520	990	3.510
meergezins groot 2	100	2.450	490	2.940
Totaal vraag	4.900	84.565	32.245	116.810

Bijlage 3 Beleidsregel Duurzaamheid Valkenhorst

De beleidsregel Duurzaamheid Valkenhorst wordt separaat op TenderNed geüpload.

Bijlage A Antwoordformulier Markconsultatievragen

Naam Deelnemer	
Contactpersoon deelnemer	
Algemene visie en opmerkingen	
Technische oplossing warmtenet:	
1. Wat is uw reactie ten aanzien van de variant van een geschetste aanpak en oplossing voor het warmte- en koudenet?	
2. Welke oplossing/optie voor een duurzaam en betaalbaar warmte- en koudesysteem voorziet u voor Valkenhorst en leg uit waarom? Welke warmtebronnen beschouwt u logisch en interessant om te exploiteren?	
3. Wat zijn belangrijke risico's en randvoorwaarden die de gemeente niet uit het oog moet verliezen bij de keuze voor een oplossing?	
4. Wat zijn aandachtspunten voor de woningontwikkeling in het kader van de ontwikkeling van een warmte- en koudesysteem? En welke risico's ziet u in de fasering van de bouw in relatie tot de ontwikkeling van een warmte- en koudesysteem voor Valkenhorst?	
5. Hoe kan het systeem open worden gehouden waarmee dus ook andere bronnen in de toekomst kunnen leveren? Welke aanbevelingen heeft u hierbij?	

6. Heeft de gefaseerde aanleg van Valkenhorst gevolgen voor de technische oplossing? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?	
7. Welke afspraken zouden gemaakt moeten worden over overdimensionering van het warmte- en koudenet ten behoeve van toekomstige uitbreiding? Hoe kan daarbij het beste omgegaan worden met de risico's en risicoverdeling?	
8. Wat zou naar uw visie de rol van de verschillende betrokkenen bij Valkenhorst moeten zijn bij de realisatie van het warmtenet? En waarom?	
a. De ontwikkelaars;	
b. Gemeente Katwijk;	
c. De leverancier van de bron;	
d. Uw eigen rol	
e. Andere mogelijke partijen (provincie, Rijk, Hoogheemraadschap)	
f. Liander	
Eventuele vragen en opmerkingen die niet passen binnen de gestelde vragen	
Exploitatie van het warmtenet	
9. Hoe en door wie zou de exploitatie van het warmtenet moeten plaatsvinden? Moet daarin nog onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende onderdelen van het warmtenet? Hoe ziet u daarin uw eigen rol? Wat zou daarbij uw visie de rol van de verschillende betrokkenen bij Valkenhorst moeten zijn bij de exploitatie van het warmtenet? En waarom?	

a. ontwikkelaars	
b. Gemeente Katwijk;	
c. Eigenaar/leverancier warmtebron;	
d. Uw eigen rol	
e. Andere mogelijke partijen (provincie, Rijk, hoogheemraadschap)	
10. Wat is het effect (zowel negatief als positief) van de gefaseerde aansluiting op de exploitatie? Hoe kan dit effect worden beheerst? Wat betekent dit voor de afspraken die de betrokkenen bij de exploitatie met elkaar moeten maken?	
11. Hoe kan de exploitatie van het warmtesysteem betaalbaar voor de eindgebruikers worden gehouden?	
Eventuele vragen en opmerkingen die niet passen binnen de gestelde vragen	
Governance	
12. Welke rol verwacht u van de gemeente bij het tot stand brengen van een duurzaam warmtenet voor Valkenhorst? Wat is uw rol daarin?	
13. Wat is wat u betreft de ideale rolverdeling tussen verschillende betrokkenen in het bijzonder ten aanzien van de rol, zoals in het document is beschreven onder governance. Wat maakt dat u dat de ideale rolverdeling vindt?	
14. Hoe kijkt u aan tegen een eigendomsverhouding waarbij de gemeente juridisch eigenaar wordt van het warmtenet en u economisch eigenaar wordt? Welke kanttekeningen en voorwaarden heeft u daarbij?	

15. De WCW maakt dadelijk mogelijk een onderscheid in vier varianten van publieke deelname aan een warmtenetwerk (distributie), te weten een publiek integraal warmtebedrijf, een integraal warmtebedrijf, een joint venture publiek net en een joint venture PPS net (50+1). Herkent u deze varianten en kunt u aangeven in welke van deze varianten u een rol zou kunnen vervullen (met daarbij een onderscheid naar de activiteiten productie, levering, netwerk en transport)?	
16. Hoe kunnen de belangen van de bewoners van de gemeente geborgd worden? Welk model heeft daarbij uw voorkeur?	
17. Hoe kunnen de publieke waarden (betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid) voor de gemeente geborgd worden? Welke model heeft daarbij uw voorkeur?	
Eventuele vragen en opmerkingen die niet passen binnen de gestelde vragen	
Aanbesteding, contractering en financiering	
18. Hoe zou het warmtenet naar uw inzicht het beste aanbesteed kunnen worden? Wat is uw onderbouwing daarbij.	
19. Wat is daarbij de beste contractvorm en wat zijn de aandachtspunten?	
20. Wat is de juiste contractduur/concessieduur voor een warmtenet als het onderhavige?	

21. Hoe kijkt u tegen de fasering in deelgebieden aan in relatie tot vollooprisko? Welke mogelijkheden ziet u om dit risico te beheersen?	
22. Hoe zou de gewenste warmte- en koudenet naar uw inzicht het beste gefinancierd kunnen worden Welke terugverdientijd hanteert u bij dit soort projecten?	
Eventuele vragen en opmerkingen die niet passen binnen de gestelde vragen	