

Verslag
Marktconsultatie-bijeenkomst van 12 juli 2022

Warmtenet Loppersum

ten behoeve van

Gemeente Eemsdelta

Referentienummer: Z/21/134605

Status : Versie 1.0
Uitgevoerd door : Gemeente Eemsdelta, Menno Visser, projectleider
Datum : 12 juli 202

Inleiding

De gemeente heeft op 24 mei 2022 een vooraankondiging van de aanbestedingsprocedure warmtenet Loppersum voor de gemeente Eemsdelta op de website van TenderNed geplaatst met als doel partijen vroegtijdig te informeren over de naderende aanbesteding en informatie te verkrijgen van de potentiële gegadigden. De marktconsultatie is opgedeeld in een schriftelijke vragenronde, een digitale bijeenkomst en een fysieke bijeenkomst in Loppersum. Dit verslag is onderdeel van de marktconsultatie en betreft het resultaat van de schriftelijke vragenronde en de digitale marktbijsamenkomst.

Introductie

De marktbijsamenkomst vond plaats op 12 juli 2022 in de voormalige raadszaal van het gemeentehuis te Loppersum. De bijsamenkomst had als doel om maximale informatie uit te wisselen over de te kiezen aanbestedingsprocedure.

Voorafgaand aan de dialoog heeft projectleider Menno Visser de presentatie van de digitale marktbijsamenkomst herhaald. Deze presentatie is toegevoegd als bijlage bij dit document.

Aanvullend op de presentatie van de digitale marktbijsamenkomst is een toelichting gegeven op een aantal zaken.

- Bij de locatie van de warmtecentrale is de gemeente aan het kijken of de parkeerplaats voorzien kan worden van een overkapping waarop het plaatsen van zonnepanelen mogelijk is. Ook de daken van de gemeentewerf, kerk en gemeentehuis zijn in beeld voor zonnepanelen. Tot slot is de school in beeld om met de bestaande zonnepanelen direct elektriciteit te leveren aan de warmtecentrale.
- Er is opdracht gegeven aan Bilfinger Tebodin om de kansen van zonthermie uit te werken in een ontwerp en een kostenraming van te maken.
- De gemeenteraad heeft inmiddels ingestemd met het aangevraagde budget voor dit project.
- De subsidie moet alle investeringskosten dekken. Er zijn inmiddels een aantal posten gedekt vanuit dit budget. Bij de publicatie van de aanbesteding zal een overzicht worden verstrekt van het dan beschikbare budget voor dit project.

Op basis van de presentatie zijn er een aantal vragen gesteld door de aanwezigen. Deze vragen en reacties van de gemeente zijn hieronder per thema samengevat.

Deelproject Schoolstraat

De gemeente voert een deel van het project vooruitlopend op de aanbesteding al uit. Dit betreft de aanleg van de warmteleidingen in de Schoolstraat. Een van de redenen hiervan is ook dat er kennis kan worden opgedaan over de mogelijke risico's. Stel dat het project aan de Schoolstraat tegenvalt zou dit een teken kunnen zijn om het project te verkleinen of om extra subsidies aan te vragen.

Deelnemers

Bij de inventarisatie van de deelnemers aan dit warmtenet is overwegend positief gereageerd. Op 12 juli 2022 zijn er 12 aansluitingen die nog niet gereageerd hebben op het verzoek om een intentieovereenkomst te tekenen. Deze 12 hebben in 2019 grotendeels wel positief gereageerd. De planning is om in augustus 2022 alle keukentafelgesprekken afgerond te hebben. Ten aanzien van de verwachten warmtevraag wordt onderstreept dat de grootste afnemers te weten de gemeentewerf, het gemeentehuis en de kerk al wel de intentieovereenkomst hebben getekend. De inhoud van de intentieovereenkomst wordt gedeeld bij de publicatie van de aanbesteding.

Scope afbakening

In de scope van de opdracht zit ontwerprijheid voor de aannemers. Het ontwerp ligt niet vast. De gemeente bereid een "rendabel" ontwerp voor. Eventueel kunnen via de aanbesteding varianten ingediend worden

De scope van het project is tot en met de afleversets. Alle aanpassingen om de aangesloten panden te voorzien van warmte zijn onderdeel van het project.

Risico's

In de zaal leven vragen over de verdeling van de risico's. Als reactie van de gemeente is aangegeven dat over het algemeen de risico's bij de op te richten BV komen te liggen. Deze BV wordt opdrachtgever aan de opdrachtnemer. Uiteraard draagt een opdrachtnemer wel de verantwoordelijkheid over het nakomen van de aangegane verplichtingen vanuit de aanbesteding. Formeel is het besluit voor het oprichten van de BV nog niet genomen. Dit collegevoorstel en bijbehorend raadsvoorstel zijn in de routing voor september.

Een aanwezige gemeenteambtenaar meldt als risico nog de tijdige aanvraag van de vergunningen bij werkzaamheden in de grond. Deze vergunning(en) en melding(en) zijn in beeld bij het project.

De gemeente heeft vragen voorbereid om te behandelen tijdens deze bijeenkomst.

Vraag1: Welke voor- en nadelen ziet u aan de Niet Openbare Procedure (eerst selectie en daarna pas gunning)?

De aanwezigen zien voordelen in een Niet Openbare procedure. De inspanning om door de selectie te komen is gering. De kosten voor de markt zijn laag. Selectie vindt plaats op niveau van de aanbieder en in deze fase hoeft nog geen rekenwerk aan de uiteindelijke oplossing gedaan te worden. Een ander voordeel is de beperking in de concurrentie in de tweede fase.

Belangrijk in deze offertefase is de mogelijkheid om contact of dialoog te hebben met de opdrachtgever om de opdracht goed te interpreteren en de concurrentievoordelen niet te vergeven zoals bij een reguliere inlichtingenronde.

De aanwezigen zien de doorlooptijd wel als nadeel. De Niet openbare procedure heeft langere officiële doorlooptijden. Verzoek van alle aanwezigen is om de planning ruim op te pakken en rekening te houden met de vakanties (zoals de bouwvak) door heel Nederland.

Een aanwezige vraagt of er een mogelijkheid is om een wachtkamerovereenkomst te sluiten met de partij die als tweede geëindigd is. Dit zal de opdrachtgever in overweging nemen.

Vraag 2 Bent u bekend met de Best Value methode en zou deze voor u op dit project goed passen?

Aanwezigen zijn beperkt op de hoogte van deze methode. Het beoordelen op basis van prestatie informatie wordt positief ontvangen.

Risico's

Tijdens de discussie over Best Value worden er in de zaal twee risico's gesignaleerd.

- Een aanwezige schetst als risico dat de twee expertises (het bouwen enerzijds en het exploiteren anderzijds) goed verwoord moeten worden in de aanbesteding. Het is onwenselijk dat het ene beter verwoord is dan het andere en dat het project geen synergievoordeel meer oplevert.
- Een aanwezige heeft de zorg dat er in de aanbestedingsfase al gerekend moet worden. Momenteel zijn de prijzen van (bouw)materialen aan grote prijswijzingen onderhevig. De gemeente is voornemens om een plafondbudget in te stellen en van de inschrijvers een onderbouwing te vragen waaruit aannemelijk wordt dat het project binnen het plafondbudget gerealiseerd kan worden. Een update van de raming wordt toegevoegd bij de publicatie van de aanbesteding.
- De energie coöperatie LOPEC ziet voor zichzelf een ingroeimodel, mogelijk ook als samenwerkingsorganisatie van de te contracteren opdrachtnemer (of het te contracteren consortium), en gaat zich voor de publicatie van de aanbesteding bezinnen op welke mogelijkheden hiervoor zijn.

Vraag 3: Bent u bekend met de Concurrentie gerichte dialoog en zou deze voor u op dit project goed passen?

Aanwezigen zijn bekend met deze aanbestedingsprocedure. Een partij deelt een positieve ervaring met deze procedure en noemt als voordeel dat je als inschrijver of als inschrijvend consortium je opdrachtgever en

daarmee de opdracht beter leert kennen. De aanbidding wordt daardoor beter. Deze opdrachtgever heeft ervoor gekozen om bij elke dialoog ronde een thema nader uit te werken.

Voordeel voor marktpartijen is de mogelijkheid om gedurende dit proces uit de dialoogfase te stappen wanneer deze voor de inschrijver niet rendabel blijkt.

Vraag 4: Bent u bereid om een twee-fasen contract aan te gaan waarbij na gunning eerst een periode wordt voorbereid en pas daarna een tweede contract wordt gesloten voor de uitvoeringsfase?

Aanwezigen zijn bereid om zelfs een drie-fasen contract aan te gaan. De eerste overeenkomst voor een korte periode waarbij alleen maar nader geconcretiseerd wordt. Vervolgens een overeenkomst voor het ontwerpen en tot slot een overeenkomst voor de realisatie en exploitatiefase.

Als voorbeeld wordt de aanbesteding van de gemeente Oldambt t.b.v. de aargasvrije gebouwen genoemd, waarbij de aanbieder geselecteerd is op basis van de invulling van de ambitie van de gemeente Oldambt. Dit was een openbare procedure op basis van de “Rapid Impact Contracting” methode.

Conclusie:

Voor de aanwezige partijen is het van belang om duidelijkheid te hebben over de scope van de opdracht, de ruimte in de ontwerp oplossingen en de verdeling van de risico's. Als groot risico worden de huidige prijsstijgingen in de markt gezien. Partijen kunnen geen risico's lopen in het afgeven van prijzen die niet zeker te stellen zijn in deze markt.

Partijen hebben belang bij lage inschrijfkosten, de mogelijkheid tot dialoog met de opdrachtgever en de mogelijkheid om gefaseerd te kunnen besluiten om geen aanbidding te doen.

Planning:

De gemeente Eemsdelta is voornemens om half september de aanbesteding te publiceren.