



Den Haag

Aan

Deelnemers marktconsultatie

Afdeling

Energietransitie

Datum

24 augustus 2023

Onderwerp

Consultatieverslag Duurzame warmtesystemen bestaande bouw Den Haag

MEMO

DSO/10594719

Afzender

Elsert Sikma

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Energietransitie

Doorkiesnummer

06 54 32 46 42

E-mailadres

elsert.sikma@denhaag.nl

Consultatieverslag

Consultatieverslag van de marktconsultatie inzake de aanbesteding van duurzame warmtesystemen voor de bestaande bouw Den Haag, gehouden in de periode juni/juli 2023.

1 Inleiding

Gemeente heeft een marktconsultatie uitgevoerd voor de aanbesteding van duurzame warmtesystemen voor de bestaande bouw in Den Haag. Deze marktconsultatie is 5 juni 2023 gepubliceerd en rond 22 juni zijn de schriftelijke reacties ontvangen.

Van negen deelnemers is een schriftelijke of mondelinge reactie ontvangen. Het betreft warmtebedrijven of warmteinfrastructuurbedrijven die serieuze gegadigden zijn om de rol van concessiehouder te vervullen maar daarnaast ook deelnemers die verwant zijn aan de warmtenetten zoals broneigenaren, eigenaren leidingen en warmtecoöperaties etc. Naar aanleiding van deze schriftelijke reacties zijn in de week van 3 en 10 juli gesprekken gevoerd met al deze deelnemers ter verduidelijking van de schriftelijke vragen.

In dit consultatieverslag is een geanonimiseerde weergave gegeven van de belangrijkste bevindingen uit deze consultatie. Per thema zijn hierbij de belangrijkste bevindingen weergegeven. Bijlage bij dit verslag is de initiële uitvraag voor de marktconsultatie met daarin een toelichting op de aanleiding en achtergrond van deze marktconsultatie en de gestelde vragen.

Het consultatieverslag geeft input voor de gemeente Den Haag voor de haalbaarheidsstudie van de aanbestedingen van warmteconcessies Duurzame warmtesystemen bestaande bouw Den Haag.

Achtereenvolgens komen aan bod:

- 1) Reacties m.b.t. Aanbestedingsproces
- 2) Reacties m.b.t. Technische scope van de concessies
- 3) Reacties m.b.t. Financiële aspecten
- 4) Reacties m.b.t. Juridisch
- 5) Reacties m.b.t. Samenwerking en participatie
- 6) Reacties m.b.t. Wet collectieve warmtevoorziening
- 7) Reacties m.b.t. Algemene inzichten en opmerkingen

2 Aanbestedingsproces

2.1 Brede marktvertegenwoordiging

Gemeente is verantwoordelijk om een level playing field te bewaken bij deze aanbestedingen en niet naar één of enkele partijen toe te schrijven. Daarnaast is het van belang voor de energietransitie in Den Haag dat de markt voor warmtenetten wordt gestimuleerd en verder wordt ontwikkeld zodat meerdere partijen interesse hebben in de warmteconcessies en deze ook kunnen uitvoeren. Gemeente denkt daarbij aan het mogelijk maken om als consortium van gecombineerde bedrijven aan te melden voor de aanbesteding.

Vraag 1:

Welke selectie eisen en voorwaarden zou de gemeente moeten stellen aan de deelnemende partijen teneinde een brede marktvertegenwoordiging te kunnen betrekken bij deze aanbestedingen?

Reactie vraag 1:

Verschillende selectiecriteria en voorwaarden komen naar voren. Interessant en relevant zijn de volgende selectiecriteria en voorwaarden:

- Ruimte voor consortia - Maak het mogelijk voor deelnemers om als consortium in te schrijven. Zodat door de samenstelling van het consortium aan de geschiktheidseisen kan worden voldaan en zo de aanbesteding ook toegankelijk is voor meerdere warmtebedrijven. Daarbij wordt ook gevraagd om ruimte te bieden dat internationale deelnemers zich kunnen inschrijven. Besproken is dat de aanwezigheid van een Warmtevergunning en een nederlandse/nederlandstalige front-office (met klantenservices etc.) hierbij een aandachtspunt is.
- Geen aansprakelijkheid voor netbeheerders – Om consortia mogelijk te maken die bestaan uit een netwerkbedrijf en een warmteleverancier is het noodzakelijk om geen hoofdelijke aansprakelijkheid te eisen van beide partijen. Netwerkbedrijven mogen wettelijk (in ieder geval zolang de WCW nog niet is ingevoerd) geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid dragen voor warmtelevering (en warmteproductie).
- Selecteer ook op ervaring met samenwerking – Een constructieve en effectieve samenwerking wordt als basis van het succes gezien;
- Referenties o.b.v. DBFMO contracten – Partijen met ervaring in dergelijke contracten zijn gedurende alle fasen voor een lange termijn betrokken. Dit is vergelijkbaar met concessiecontracten waarbij ook een partij voor alle fasen worden gecontracteerd;
- Kwaliteitssystemen – Partijen dienen in bezit te zijn van de bekende kwaliteitscertificaten (ISO 9001) en ook hun kwaliteitsmanagementsysteem aantoonbaar op orde te hebben.
- Ervaring grootschalige projecten – Ervaring met projecten die van schaal- en omvang aansluiten bij de beoogde concessies. Gesteld wordt dat een partij bijvoorbeeld ervaring moet hebben met concessie van + 5.000 WEQ. Het aantal partijen die dergelijke ervaring hebben is beperkt.
- Ervaring met gebiedsgerichte projecten en aanpakken – Vanwege de schaal en omvang van de concessiegebieden en de benodigde werkzaamheden in het gebied zou ervaring met een gebiedsgerichte aanpak een vereiste moeten zijn.
- Kapitaalkrachtig – Vanwege de schaal en omvang van de concessie zou de kapitaalkracht of mogelijkheden tot het verkrijgen van externe financiering van een marktpartij in het selectie criterium moeten worden betrokken.

2.2 Concessiegebieden

Gemeente onderzoekt op dit moment de scope en omvang van de aan te besteden concessiegebieden. Deze zijn thans indicatief door de gemeente bepaald op basis van o.a. geografische grenzen, technische en financiële haalbaarheidsanalyses, afstand tot nieuwe duurzame warmtebronnen en uitkoppelposities daarvan. We zien daarbij onderscheid tussen twee typen concessies (zie Hoofdstuk 2 van de initiële uitvraag marktconsultatie, bijlage 1). Gemeente wil onder andere middels deze marktconsultatie de interesse voor deze twee type concessiegebieden onderzoeken.

Vraag 2:

- a. *Wat zijn wat u betreft de belangrijkste voorwaarden die gelden bij het bepalen van de omvang van succesvolle concessiegebieden voor concessies van het type 1?*
- b. *Wat zijn de belangrijkste voorwaarden voor het succesvol aanbesteden van concessies in gebieden waar al bestaande warmtenetten liggen (type 2)?*
- c. *Heeft u interesse in een concessie type 1? En zo ja, onder welke voorwaarden is dat realiseerbaar?*
- d. *Heeft u interesse in een concessie type 2 voor een concessiegebied waar al een bestaand warmtenet ligt? En zo ja, onder welke voorwaarden is dat realiseerbaar?*

Reacties vraag 2:

Reacties vragen 2a en 2b

Eén partij heeft aangegeven geen interesse te hebben in de aanbestedingen vanwege de keuze Middentemperatuur warmtenetten te ontwikkelen en omdat deze partij vindt dat het realiseren van warmtenetten voor bestaande bouw nog een onvolwassen markt is. Alle overige partijen geven aan wel geïnteresseerd te zijn in de aanbestedingen.

Interesse vanuit de markt is er met name voor aanbestedingen in gebieden zonder bestaande warmteinfrastructuur (type 1). Aan een aanbesteding van een warmtenet in een gebied waar nog geen warmteinfrastructuur aanwezig is worden wel enkele voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- Deelnemers willen zoveel mogelijk zekerheid over het aantal aansluitingen dat zij in een gebied kunnen realiseren, dan wel garanties als hier geen zekerheid over kan worden gegeven;
- De afzet van warmte en eventueel koude moet in relatie staan tot de integrale investering in het warmtesysteem;
- Beschikbaarheid van ruimte voor de warmte-infrastructuur, zowel voor het leidingwerk in de openbare ruimte als technische voorzieningen zoals warmteoverdrachtsstations en onderstations in de wijk;
- De gebieden moeten logisch zijn ingedeeld waarbij bijvoorbeeld rekening is gehouden met geografische barrières zoals water- of hoofdinfrastructuur (tram- en hoofwegen);
- Het aanbod van duurzame warmtepotentie moet onder marktconforme condities op basis van een level playing field tijdig voor alle deelnemers beschikbaar zijn;
- Gemeente moet actief bewoners benaderen en informeren over de voordelen van de collectieve warmteoplossing ten opzichte van alternatieve mogelijkheden om zo de aansluitbereidheid te vergroten.

Reacties vragen 2c en 2d

Op een uitzondering na geven deelnemers wel aan interesse te hebben in de aanbesteding van warmtenetten in gebieden met bestaande stadsverwarmingsinfrastructuur (type 2). Echter hier worden extra voorwaarden aan gesteld. Voorwaarden hebben betrekking op:

- Proactieve medewerking van de eigenaar van het bestaande warmtesysteem
- Zekerheid over het verkrijgen van een level playingfield. Dat betekent dat de eigenaar van het bestaande stadsverwarmingsnetwerk wordt uitgesloten van deelname of dat deze partij de bestaande infra en bronnen beschikbaar stelt tegen kostprijs/boekwaarde
- Bestaande stadsverwarmingssysteem in publieke handen leggen binnen een vastgestelde korte termijn.
- Versnelde verduurzaming van de bestaande bronnen.

Uit de mondelinge consultatieronde zijn voorgenoemde extra voorwaarden besproken. Op basis hiervan geven de meeste deelnemers aan geen interesse te hebben in een aanbesteding in een gebied met bestaande warmte-infrastructuur. Zeker als blijkt dat de zittende partij zelf wel interesse heeft om de bestaande stadswarmte-infrastructuur uit te bereiden. Duidelijk wordt dat deelnemers bij voorkeur hun energie inzetten op gebieden waar de kansen groter zijn.

2.3 Gunningcriteria

Gunning vindt per concessiegebied plaats op basis van Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding. Hiervoor worden bij de Inschrijving een Prijs component en kwalitatieve Plannen van aanpak gevraagd. Doorgaans hebben deze Plannen van aanpak betrekking op de hoofddoelen die met de aanbesteding dienen te worden behaald. Met betrekking tot het onderdeel Kwaliteit is aanbesteder voornemens gunning te laten plaatsvinden onder andere de volgende hoofddoelen:

- i. **Duurzaamheid** – Op basis van de duurzaamheid en energieprestatie van het energieconcept dat het warmtebedrijf aanbiedt, waaronder ook maatregelen die worden ondernomen om de uitkoeling van warmtenetten te vergroten waardoor de efficiëntie van bronnen wordt verbeterd;
- ii. **Leverzekerheid en kwaliteitsmanagement** – Op basis van het energieconcept met daarin de redundantiemaatregelen voor de techniek en een kwaliteitsmanagementplan voor de projectbeheersing, waaruit blijkt dat de leverzekerheid is geborgd;
- iii. **Betaalbaarheid** - Voor afnemers is de toegenomen energieprijs een groot deel gaan opeisen van het besteedbaar inkomen. Er zal daarom veel aandacht zijn vanuit de wijken en de politiek over de betaalbaarheid voor de afnemers. Daarnaast is de aansluiting op het nieuwe warmtesysteem (tot en met het vervangen van de gasketels en herstel van de bouwkundige ingrepen daarbij) voor vastgoedeigenaren (groot en klein) ook een grote kostenpost die niet altijd op een gelegen moment komt en zal niet iedere straat en/of woning op hetzelfde moment gereed en bereid zijn om aan te sluiten waardoor de ingroeiperiode van de aansluiting van een wijk sterk uiteen zal lopen;
- iv. **Aansluitbereidheid en Klanttevredenheid** – Op basis van een Aansluitplan en Klanttevredenheidsplan. Gemeente heeft een breed scala aan motivatiemaatregelen opgetuigd en zet veel capaciteit in op het verhogen van de aansluitbereidheid, maar het succes van de snelheid van aansluiten en het aantal aansluitingen dat wordt gerealiseerd in de ingroeiperiode zal ook grotendeels worden bepaald door de visie en het plan van de concessiehouder hoe deze dit wenst aan te pakken. Daarnaast besteedt de gemeente het warmtenet aan en heeft de bewoner beperkte keuzevrijheid van leverancier. Buurtinitiatieven willen we omarmen en zien daar ook een rol voor de concessiehouder in. Het Klanttevredenheidsplan zal o.a. ingaan op de mate waarin en wijze waarop concessiehouder in staat is om bewoners te enthousiasmeren voor het nieuwe warmtenet en de service bij de aansluiting en warmtelevering.

Vraag 3:

- a. *Hoe kijkt u tegen deze gunningscriteria aan? Op welke aspecten moet de gemeente zich in de aanbesteding vooral richten teneinde een concessiehouder te beoordelen die goed scoort op de voorgenoemde gunningscriteria? Ziet u nog andere aanvullende onderwerpen of kritische succesfactoren die als gunningscriterium in aanmerking zouden kunnen komen om inschrijvingen op het aspect kwaliteit te beoordelen?*
- b. *Veel concessieaanbestedingen gunnen op eenmalige aansluitbijdrage, maar ziet u ook andere financiële aspecten om het gunningscriteria betaalbaarheid te beoordelen?*
- c. *Wat is wat u betreft de ideale rolverdeling van verantwoordelijkheden tussen Gemeente en concessiehouder ten aanzien van het vergroten van aansluitbereidheid en daadwerkelijke realisatie van aansluitingen?*

Reactie vraag 3:

Reactie vraag 3a:

Ten aanzien van de voorgestelde gunningscriteria wordt door deelnemers aangegeven dat zaken als duurzaamheid en leveringszekerheid veelal wettelijk zijn geregeld. Gemeente zal goed moeten vaststellen op welke aspecten zij hogere eisen stellen met betrekking tot de wettelijke regelingen en wat de impact daarvan eventueel is op de prijs. Met betrekking tot het gunningscriteria duurzaamheid zien deelnemers vooral kansen om via de gunningscriteria te sturen op een betere uitkoeling van de warmte, door meer punten te verstrekken aan een partij met een warmtesysteem dat hierop in speelt. Betere uitkoeling, en dus retourtemperatuur, heeft een positief effect op de efficiency en capaciteit van duurzame bronnen zoals geothermie en aquathermie. Ook is er minder pompenergie nodig, zijn de

warmteverliezen in het net lager en kan er meer warmte getransporteerd worden door hetzelfde formaat leiding.

Klanttevredenheid en aansluitbereidheid zijn belangrijke aspecten, maar geadviseerd wordt om deze niet als één gunningscriteria te behandelen omdat dit twee verschillende aspecten zijn. Geadviseerd wordt betaalbaarheid en aansluitbereidheid als gunningscriteria aan elkaar te koppelen. Immers de aansluitbereidheid zal grotendeels worden beïnvloed door de betaalbaarheid.

Belangrijk te beseffen daarbij is dat het managen van klanttevredenheid bij de warmtebedrijven doorgaans goed is ontwikkeld en het dus de vraag is welke eisen de gemeente daar aanvullend via gunningscriteria aan wil stellen.

Deelnemers adviseren in de gunningscriteria meer aandacht te hebben voor samenwerking en participatie. Vanwege de risico's die er zijn (onzekerheid over bronwarmte en onzekerheid over het aantal aansluitingen) lijkt het logischer om het warmtenet in samenwerking tot stand te brengen waarbij gemeente en warmtebedrijf gezamenlijk optrekken richting de bewoners (participatie). Geadviseerd wordt om het warmtenet ook echt in samenwerking te ontwikkelen (via een bouwteam of in een andere vorm van publiek-private samenwerking) en als er zekerheid is over enkele zaken (bronwarmte, realiseerbaarheid ontwerp en aantal aansluitingen) de concessie te laten starten.

Geadviseerd wordt ook bij de gunningscriteria in te gaan op de fysieke inpasbaarheid van het energieconcept en het ruimtebeslag hiervan.

Tenslotte wordt door deelnemers aangegeven dat de focus nu ligt op uitsluitend bestaande bouw. Deelnemers zien meer overlap tussen nieuwbouw en bestaande bouw en stellen voor dit integraal benaderen en nieuwbouw dus ook onderdeel te maken van de warmteconcessie.

Reactie vraag 3b:

Gunning op basis van Eenmalige Aansluitbijdrage wordt enerzijds door veel partijen herkend en ook acceptabel bevonden. Anderzijds wordt vanwege de complexiteit van het realiseren van warmtesystemen voor bestaande bouw afgeraden om te gunnen op basis van één Prijs de Eenmalige Aansluitbijdrage, maar in de aanbesteding aandacht te geven aan andere zaken zoals de rendementseis; het financieringsmodel en kostenbeheersing/ de sturing op betaalbaarheid van het energieconcept. Verder wordt aangegeven dat de Eenmalige Aansluitbijdrage uit de aanbesteding conditioneel moet worden gemaakt. Met andere woorden dat deze aanpasbaar is op basis van feitelijke uitgangspunten met onder andere planning en fasering bouwproductie en andere realisatie uitgangspunten.

Reactie vraag 3c:

Deelnemers zien een grote rol ten aanzien voor de gemeente ten aanzien van het verkrijgen van een hoge aansluitbereidheid en het verkrijgen van voldoende zekerheid over het aantal aansluitingen.

Deelnemers en marktpartijen treden bij voorkeur gezamenlijk op richting bewoners. Hiervoor zijn door deelnemers verschillende voorstellen gedaan. Hierbij moet uiteraard wel goed duidelijk zijn wat de exacte rolverdeling is tussen de concessieverlener en concessiehouder.

Daarnaast wordt door verschillende marktpartijen aangegeven dat de concessieverlener garant staat voor de volloop van het aantal aansluitingen. Dus dat indien een bepaalde volloop (aantal en tempo) niet wordt gerealiseerd dat de concessieverlener in dat geval (financiële) garanties geeft.

3 Technische scope van de concessies

3.1 Duurzame bronnen

Uitgangspunt is dat de nieuwe warmtesystemen worden gevoed met geothermie, aquathermie en/of restwarmte uit industriële processen. Maar gemeente wil andere lokale duurzame bronnen (zoals zonnethermie en luchtthermie) niet uitsluiten. De concessieovereenkomst zal daarom ook ruimte laten voor duurzame alternatieven en innovaties als aanvulling op het warmtesysteem.

Vraag 4:

- a) *Ziet u mogelijkheden om alternatieven en innovatieve warmtebronnen toe te passen in deze duurzame warmtenetten en welke voorwaarden zijn van belang om dit mogelijk te maken?*
- b) *Welke ruimte zou gemeente moeten geven in het Programma van Eisen bij de concessieovereenkomst om ook andere duurzame oplossingen mogelijk te maken?*

Reacties vraag 4:

Reactie vraag 4a:

Deelnemers zien zeker kansen voor de inzet van duurzame bronnen en andere innovaties. De eisen en voorwaarden zouden dusdanig moeten worden geformuleerd dat er ruimte is voor innovaties. Praktijk is wel dat, zodra het ontwerp van een warmtesysteem is uitgeëngineerd, er vrijwel geen ruimte meer is voor innovaties. De eventuele innovaties moeten dus vooral in de ontwerpfase of bij vervanging van installaties plaatsvinden.

Deelnemers richten zich in de eerste plaats op bronnen met een temperatuur van 70 °C en hoger. Afhankelijk van het beoogde energieconcept en het daarvoor benodigde temperatuurregime zien zij daarnaast mogelijkheden voor alternatieve duurzame bronnen. De mogelijkheid hiertoe dient dus zeker niet te worden uitgesloten.

Zonnethermie wordt ook als mogelijkheid gezien, alhoewel daarvan de haalbaarheid van de benodigde oppervlakte en daarmee gepaard gaande kosten wel wordt betwijfeld.

Naast bronnen wordt gevraagd om ruimte voor warmteopslag (ondergronds, tot 500 meter diepte), maar ook op kleinere schaal in pandig onder bijvoorbeeld woningcomplexen).

Reactie vraag 4b:

Tenslotte wordt aangegeven dat op het moment van inschrijven (in concurrentie) tijdens de aanbesteding deelnemers altijd inzetten op een zo scherp mogelijke aanbidding, in die aanbidding is geen (financiële) ruimte voor innovaties e.d. Voorgesteld wordt ook om een innovatiebudget op te nemen in de business case waarmee innovaties kunnen worden gefinancierd. Zodat dit innovatiebudget een gelijk uitgangspunt is voor alle deelnemers en hier dus geen concurrentie op plaatsvindt.

3.2 Temperatuur op 70 °C

Doel van de gemeente is om nieuwe warmtenetten direct op 70 graden (middentemperatuur) te laten ontwikkelen voor de bestaande bouw.

Vraag 5:

- a) *Binnen welke kaders (bv. extreem lage buitentemperatuur) is dit in bestaande bouw haalbaar en welke opties ziet u om slim om te gaan met een lage temperatuur tbv de duurzame bronnen en de grote variatie in aan te sluiten woningen?*
- b) *Welke mogelijkheden moeten er hiervoor worden gegeven in het Programma van Eisen bij de aanbesteding?*

Reacties vraag 5:

Reactie vraag 5a:

De meeste deelnemers vinden warmte op 70 °C een goed uitgangspunt. Voorwaarde is wel dat het vereiste temperatuurniveau moet afgestemd zijn op de vereiste temperatuurniveaus van afname. Dus dat de woningen wel geschikt moeten zijn voor dit temperatuurniveau. Mogelijk moeten er wel maatregelen worden genomen om de woningen ook geschikt te maken voor dit temperatuurniveau.

De eisen m.b.t. het temperatuurniveau zouden ook voor het afleverpunt moeten liggen. Voor het leveringspunt zou vrijheid moeten worden gegeven om andere temperatuurniveaus aan te houden. Dit geeft deelnemers ruimte om hier hun energieconcept op te ontwerpen.

Meerdere deelnemers geven ook aan kansen te zien voor lagere temperatuurregimes (tot 55 °C). In bepaalde gebieden zullen woningen hiervoor (na beperkte maatregelen) geschikt zijn. In dat geval zouden woningen op de retourwarmte kunnen worden verwarmd wat zorgt voor een betere uitkoeling van de bron en een nog duurzamere inzet van warmte. Gezien de ambitie om uiteindelijk alle woningen klimaatneutraal te verwarmen zou er op termijn ook naar een lager temperatuurregime moeten worden gestreefd. Warm tapwater zou hierbij lokaal moeten worden opgewekt. In de gesprekken zijn deze mogelijkheden ook weer met andere deelnemers verkend. Voorwaarden die andere deelnemers hierbij aangeven is wel dat een heel gebied hetzelfde temperatuurregime kan worden aangehouden, dus geen variaties tussen woningen en dat deze uiteraard hiervoor wel geschikt moeten zijn. Dit betekent dat alle woningen dus een afdoende isolatieniveau moeten hebben en een geschikt warmteafgiftesysteem hebben.

Reactie vraag 5b:

Conclusie is dat het uitgangspunt van 70 °C een goed uitgangspunt is voor de meeste gebieden, gemeente zal in ieder geval contractuele ruimte moeten bieden om lagere temperatuurregimes aan te houden zodat in die behoefte kan worden voorzien. Gemeente kan zelfs overwegen om in de aanbestedingsprocedure (via de te stellen eisen, voorwaarden of gunningscriteria) te sturen op lagere temperatuurregimes in bepaalde gebieden als aan de voorwaarden daarvan kan worden voldaan.

3.3 Inpandige werkzaamheden bestaande bouw

Het realiseren van aansluitingen in bestaande bouw is een grote uitdaging. Vanwege de verschillende woningtypologieën en verschillende installaties zal er veel sprake zijn van maatwerk.

Vraag 6:

- a) *Welke verantwoordelijkheden en mogelijkheden ziet u voor ondernemer om efficiënt om te gaan met de grote kostenverschillen per woning?*
- b) *Welke mogelijkheden ziet u om vooraf een gemiddelde kostenraming van de inpandige verbouwingskosten af te geven?*
- c) *Wat moet de gemeente doen om het risico van inpandige kosten niet tot vertraging te laten leiden van de aansluitsnelheid?*

Reacties vraag 6:

Uit de marktconsultatie blijkt dat het in beeld brengen van de inpandige kosten zeer complex is. Binnen dezelfde woningtypen kunnen al omvangrijke verschillen ontstaan waardoor deze moeilijk vooraf zijn in te schatten.

Geadviseerd wordt dat de gemeente in ieder geval per woningtype per gebied een schouw uitvoert zodat deze kosten vooraf (voor aanvang van de aanbesteding) op hoofdlijnen bekend zijn. Dit voorkomt het risico dat deelnemers deze kosten individueel gaan ramen en dat er verschillende uitgangspunten worden gehanteerd.

Geadviseerd wordt ook de kosten ‘achter de voordeur’ te splitsen in de kosten voor de realisatie van het warmtesysteem (afleverzet, aanleg leidingen tot en met de aansluiting op de CV-ketel) en de overige kosten zoals stuc- en schilderwerk, verwijderen van de CV, afsluiting gas etc. De kosten met betrekking tot het warmtesysteem zouden onderdeel kunnen worden van de aangeboden BAK, de overige kosten zouden niet in de BAK opgenomen moeten worden. Deze overige kosten zouden separaat per bewoner in rekening moeten worden gebracht en/of bewoners zouden de mogelijkheid moeten krijgen deze werkzaamheden zelf uit te voeren. Deelnemers stellen dus voor dat de werkelijke kosten per woning in rekening worden gebracht en dus niet gelijkmatig worden verdeeld. Een overweging is om dit per woningtypologie wel te doen, maar deelnemers zien daar vooral een rol voor de gemeente weggelegd.

Onder inpassende werkzaamheden bestaande bouw worden in enkele gevallen ook alle kosten verstaan die nodig zijn om een woning gereed te maken voor de warmtetransitie naar een warmtenet. Dat zijn de kosten voor het verbeteren van de isolatiewaarden en een ander afgiftesysteem omdat de woning met een lagere temperatuur wordt verwarmd. Marktpartijen geven veelal aan dat deze kosten geen onderdeel zouden moeten zijn van de business case van het warmtenet.

3.4 Gasloos koken

Gemeente heeft tot doel dat woningen volledig van het gas worden afgesloten. Dit betekent ook dat bewoners de overstap moeten maken naar elektrisch koken.

Vraag 7:

Ziet u een rol voor u als warmtebedrijf weggelegd om hier ook een bijdrage in te leveren. Zou dit een eis moeten zijn of onderdeel van het onderscheidende Aansluitplan?

Reacties vraag 7:

Op de vraag of het warmtebedrijf een rol moet spelen t.a.v. het gasloos koken wordt wisselend gereageerd. Overstap op gasloos koken wordt over het algemeen echt gezien als een vrijwillige keuze van bewoners, die los staat van de keuze om over te stappen op een warmtesysteem.

Sommige deelnemers zien wel kansen om hier ook een rol te spelen en dit te faciliteren, maar zien dit nadrukkelijk niet als hun primaire taak.

4 Financiële aspecten

4.1 Business case voor inschrijving

Gemeente is voornemens gunning te laten plaatsvinden op onder andere het gunningscriterium Prijs, uitgedrukt in een Eénmalige Aansluitbijdrage (EA) per woningequivalent op basis van een referentiecassus met uitgangspunten die voor iedere inschrijver gelijk zijn. De inschrijver dient dan zijn investeringskosten voor het energieconcept van de referentiecassus en zijn (bedrijfs)rendementseisen in, die na gunning als basis gelden voor het herberekenen van de EA die in rekening gebracht kan worden bij de bewoners. Voor de inschrijving overweegt Gemeente vaste waarden zoals: indexatie, warmtetarieven, inkoop tarieven van de bronnen en financieringskosten voor te schrijven. Zodat deze voor alle deelnemers gelijk zijn en na gunning hiervoor de werkelijke tarieven (goed aangetoond marktconform en gevalideerd) in het financieel model dat bij de concessieovereenkomst hoort, ingevoerd kunnen worden zodat de werkelijke EA kan worden bepaald.

Vraag 8:

Welke referentie uitgangspunten dient de aanbesteder nog meer voor de inschrijving als vaste waarden voor te schrijven teneinde een gelijk speelveld te krijgen én tevens wel een prijs ingeschreven te krijgen die onder concurrentie is ingekocht en door inschrijver kan worden waargemaakt?

Reacties vraag 8:

Op het voorstel van een referentiecassus wordt wisselend gereageerd. Enkele deelnemers vinden het gunnen op vaste uitgangspunten/referentiecassussen ten einde een level playingfield te creëren risicovol en niet effectief. Enkele deelnemers doen verschillende suggesties om tot een referentiecassus te komen.

Door één deelnemer is een voorstel gedaan om een aantal woningtypen (archetypen) te definiëren en per archetype een Eenmalige aansluitbijdrage (EA) te bepalen. Per type woning kunnen dan prijsafspraken worden gemaakt en zou verder moeten worden gestuurd op de klantbenadering, transparantie, betaalbaarheid en voorspelbaarheid.

4.2 Keuze tariefbalans bij bewoners

Gemeente wenst dat bewoners ook keuzevrijheden krijgen ten aanzien van de kosten van een aansluiting.

Vraag 9:

Is het voorstelbaar dat per aansluiting de bewoner de keuze krijgt van het warmtebedrijf tussen 1) een hogere EA en lagere vastrechtkosten of 2) een lagere EA en hogere vastrecht tarieven. Hoe kijkt u hier tegenaan en heeft u nog andere ideeën hoe we de bewoners keuzes kunnen aanbieden?

Reacties vraag 9:

Op het voorstel om de EA te verlagen en te verdisconteren in een hoger vastrecht tarief of visa versa wordt door de meeste deelnemers niet afwijzend gereageerd. Voorwaarde is wel de zekerheid over de contractduur en bij een collectieve situatie lijkt het aantrekkelijk dan op individueel niveau. Ook wordt aangegeven dat het verdisconteren van de EA in een vastrecht tarief de administratieve processen complexer maakt en dus over het algemeen kostenverhogend is en dat eigenaren/bewoners hier vaak ook niet in zijn geïnteresseerd.

Door één deelnemer wordt voorgesteld wordt om voor de EA een leen/leaseconstructie af te spreken zodat de bewoner deze over een langere termijn kan afbetalen. Tenslotte is het een aandachtspunt hoe de tarievenstructuur van de ACM zich in de komende jaren ontwikkeld en of dit hierop van invloed is.

4.3 Ingroeiscenario's

Gemeente gaat er vanuit dat in een gemiddeld concessiegebied in de ingroeiperiode circa 70% van de woningen in het gebied wordt aangesloten. Zoals genoemd in de aanleiding gaan wij voor deze marktconsultatie voorlopig uit van een indicatieve ingroeiperiode van 15 jaar. In eerste instantie zal slechts een deel geïnteresseerd te zijn om aan te sluiten. Om het ingroeiscenario te bevorderen gaat Gemeente tal van motivatie maatregelen uitvoeren in de concessiegebieden.

Gemeente zal in de concessieovereenkomsten waarden opnemen voor het minimale aansluitbereidheid-percentages waarmee gestart moet worden met de realisatie van een warmtesysteem. Dat kan per wijk, buurt of een bepaalde zone. Dit wil Gemeente samen met de Ondernemingen in de aanbestedingsprocedure onderzoeken en bepalen.

Vragen 10:

- a) *Wat voor type ingroei mogelijkheden ziet u voor zich en aan welke voorwaarde moet voldaan worden om het warmtenet weer verder te kunnen laten groeien binnen het concessiegebied?*
- b) *Wat is voor uw bedrijf het minimale aansluitbereidheid percentage van woningeigenaren in een zone dat nodig is voor het warmtebedrijf om te gaan investeren in een Warmtenet?*
- c) *En wat is hierbij de gewenste omvang van een zone, c.q. de maximale spreiding van deze aansluitbereidheid?*
- d) *Welke eisen en randvoorwaarden zou u voorstellen hierover op te nemen in het Programma van Eisen?*
- e) *In sommige gebieden verwachten we een hoger percentage (ca 90%) dat in de ingroeiperiode is aangesloten en een enkel subgebied verwachten we een lager percentage (ca 55%) in de ingroeiperiode. Hoe kijkt het Warmtebedrijf aan tegen de ingroei van een systeem in een concessiegebied en het uitgangspunt dat in de ingroeiperiode 70% van de woningen in een concessiegebied is aangesloten?*

Reacties vraag 10:

Deelnemers vinden dat de aansluitbereidheid in een gebied hoog moet zijn en dat daar veel zekerheid over moet bestaan, willen zij investeren in een warmtesysteem. Bij voorkeur wordt een straat in één keer aangesloten voor een vaste EA. Twijfelaars of "laat beslissers" betalen een hogere aansluitbijdrage (werkelijke kosten) in een veegronde.

Voor aanvang van de aanbesteding moet al duidelijk zijn wat de aansluitbereidheid is bij bewoners en wat de prijselasticiteit is. Dus hoeveel bewoners bereid zijn om over te stappen op een warmtenet en welke (prijs)voorwaarden hieraan worden gesteld. De mate van de aansluitbereidheid zal bepalend zijn voor deelnemers om met deze aanbestedingen mee te doen.

Verder moet er duidelijkheid zijn wanneer een bepaalde wijk van het gas af gaat. Bijvoorbeeld door de inzet van de aanstaande Wet gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie (Wgiw). Dit zal bewoners helpen bij het maken van een keuze.

Aangegeven wordt dat het percentage van 60%/70% aansluitbereidheid relatief laag is. Deelnemers willen bij voorkeur 100% commitment op het aansluiten op het warmtesysteem. Als dit commitment er niet is, is het de vraag of het warmtenet wel op de 100% wordt ontworpen (waarbij afspraken moeten worden gemaakt hoe met het verschil in commitment wordt omgegaan) of dat het warmtesysteem wordt ontworpen op basis van het aanwezige commitment.

De omvang van een bepaald gebied waarbinnen een bepaald aansluitbereidheid moet worden gerealiseerd is wisselend. Een partij koppelt dit aan de omvang van een systeem achter een onderstation (175-350 woningen), andere deelnemers stellen een grens van circa 1.000 woningen.

4.4 Financiering

Uitgangspunt is dat de investeringen in het warmtesysteem door de concessiehouder gedaan worden en gedurende de concessie-exploitatieperiode terugverdiend in een marktconforme business case. De investeringen in de woningen die gedaan worden voor het weghalen van de huidige CV-installatie en het aanleggen van de nieuwe aansluiting, meter en afleverset alsook de bouwkundige kosten die daarbij komen, zijn in ons uitgangspunt eveneens onderdeel van de business case en dus investeringen voor de concessiehouder.

Vragen 11:

- a) *Welke financieringsvormen voor de realisatie van het warmtesysteem ziet de markt als mogelijkheden?*
- b) *Voor welke gevallen is een restwaarde regeling nodig in deze concessies?*
- c) *Wat zijn de gemiddelde inpandige aansluitkosten om een woning (bestaande bouw) aan te sluiten op het warmtesysteem en met welke posten moet dan rekening worden gehouden? Welke varianten zijn daarbij het meest voorkomende?*
- d) *Ons uitgangspunt is dat deze inpandige kosten opgenomen worden in de business case en deze daarmee onderdeel zijn van de EA en dat de EA dus ook verhoogt door deze kostenpost. Dat maakt het voor de bewoners in één keer overzichtelijk wat de overstap naar het warmtesysteem hen kost. Of ziet u andere mogelijkheden en argumenten om deze inpandige kosten juist buiten de EA te houden?*

Reacties vraag 11:

Deelnemers zien (afhankelijk van het type partij) verschillende mogelijkheden voor publiek-private financieringen en financieringen uit eigen vermogen.

Een restwaarderegeling zal benodigd zijn en de aanstaande Wcw zal hier ook nadere regels voor vastleggen. Het niet opnemen van een restwaarderegeling is kostenverhogend en deze zal verdisconteerd worden in de Eenmalige Aansluitbijdrage.

Een gemiddelde voor de inpandige aansluitkosten per woning is op voorhand niet te geven. Één partij geeft aan dat deze kunnen variëren van € 6.000,- tot €20.000,- per woning. Dit betreft de kosten voor het volledig transitiegereed maken van de woning. Dit houdt in dat hier ook de kosten voor isolatie of een beter warmteafgiftesysteem (radiatoren) in zijn betrokken.

Uit de gesprekken blijkt dat ook bij gelijke woningtypen er grote verschillen kunnen ontstaan. In feite is dit maatwerk en zullen de kosten bij voorkeur per woning in beeld moeten worden gebracht. Anderzijds wordt ook de methode aangedragen om per gebied enkele veel voorkomende woningtypen te definiëren en van deze woningtypen de kosten per woningtype in beeld te brengen om zo een uitgangspunt te hebben.

Geadviseerd wordt om in de financiële inschrijving (bij de aanbesteding) alleen de kosten voor het warmtesysteem op te nemen en niet de specifieke bouwkundige kosten in de woning. Omdat deze kosten dus moeilijk vooraf zijn te bepalen, feitelijk zal dit per woning in beeld moeten worden gebracht en omdat het ongewenst is om deze kosten over alle woningen te nivelleren.

4.5 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijke eis die door de gemeente(raad) aan het warmtesysteem worden gesteld. Betaalbaarheid heeft hierbij betrekking op de te hanteren tarieven (variabel en vastrecht). Echter de betaalbaarheid van de Eenmalige Aansluitbijdrage zal voorwaardelijk zijn voor het verkrijgen van veel aansluitingen en daarmee is het een belangrijke succesfactor. Uitgangspunt van de gemeente is dat zij geen (deel van de) EA zal gaan betalen wel zijn er wellicht subsidies beschikbaar waar op voorhand nog geen zekerheid kan worden gegeven.

Vragen 12:

- a) *Wat kan de gemeente in de concessiegebieden doen om op een andere wijze de betaalbaarheid van de Eénmalige Aansluitbijdrage positief te beïnvloeden?*
- b) *Welke risico's en aandachtspunten ziet u nog meer ten aanzien van de betaalbaarheid/ het voorkomen van een te hoge Eénmalige Aansluitbijdrage die bewoners ervan gaat weerhouden om aan te sluiten?*
- c) *Gedurende de aanbesteding wenst Gemeente tussentijds ook inzicht te krijgen in de indicatieve EA die uit het financieel model Inschrijving rolt op basis van het referentie scope voor inschrijving. Op basis daarvan kan Gemeente concrete informatie vergaderen om te bepalen of en zo ja, op welke wijze en in welke mate de gemeente eventueel subsidies in het leven kan roepen voor bewoners om de EA te subsidiëren. Op welke momenten in de aanbesteding kan Ondernemer met een redelijke zekerheid inzicht geven in zijn business case en energieconcept om deze informatie met Gemeente te delen? En wat zijn de voor- en nadelen daarbij?*

Reacties vraag 12:

De betaalbaarheid van de warmtesystemen wordt positief beïnvloed als de aansluitbereidheid in een gebied hoog is. Des te meer aansluitingen, des te lager de prijs per aansluiting.

Verder zijn er verschillende voorwaarden genoemd die ook elders in deze marktconsultatie aan bod komen waarmee het risico voor de warmtebedrijven wordt verlaagd. Dit komt ook de betaalbaarheid ten goede.

Op het voorstel om de EA te verlagen en te verdisconteren in een hoger vastrecht tarief of visa versa wordt door de meeste deelnemers niet afwijzend gereageerd. Voorwaarde is wel de zekerheid over de contractduur en bij een collectieve situatie lijkt het aantrekkelijk dan op individueel niveau. Wel wordt aangegeven dat het verdisconteren van de EA in een vastrecht tarief de administratieve processen complexer maakt en dus over het algemeen kostenverhogend is en dat eigenaren/bewoners hier vaak ook niet in zijn geïnteresseerd. Als alternatief wordt voorgesteld om voor de EA een leen/leaseconstructie af te spreken zodat de bewoner deze over een langere termijn kan afbetalen.

Tenslotte is het een aandachtspunt hoe de tarievenstructuur van de ACM zich in de komende jaren ontwikkeld en of dit hierop van invloed is.

5 Juridisch aspecten

Gemeente beoogt dat deze warmtenetten primair worden gevoed door duurzame warmte uit het De Constant Rebecqueplein. Op de locatie De Constant Rebecqueplein (CR-plein) staat de huidige gasgestookte elektriciteitscentrale van UNIPER. Deze energiecentrale voedt het warmtesysteem (huidige stadsverwarming) van Eneco in Den Haag. Deze energiecentrale zal in de komende jaren worden getransformeerd. Op het De CR-plein worden verschillende duurzame warmtebronnen (WarmtelinQ: transportlink voor restwarmte uit industriële processen, Geothermie van HA BV en Aquathermie van Uniper) ontwikkeld/aangesloten. Deze duurzame bronnen zullen worden aangewend om nieuwe gebieden aan te sluiten.

5.1 Inkoop van warmte en transport bij derden

Na gunning kan concessiehouder pas onderhandelen met de bronexploitanten zoals bijvoorbeeld de geothermiebron die gerealiseerd wordt op het De Constant Rebecqueplein en de Aquathermie installatie die Uniper daar gaat ontwikkelen, de bronnen op basis van restwarmte uit industriële processen en de transportkosten van WarmtelinQ (van Gasunie) en Leiding Over Noord (van Eneco).

Vragen 13:

- a) *Welke randvoorwaarden moet Gemeente borgen zodat de onderhandeling over transportkosten en warmte inkoop op een marktconforme wijze kan plaatsvinden na gunning?*
- b) *Welke zekerheden en/of contractafspraken met de verschillende bronnen, transportleidingen en warmteoverdrachtstations moeten er liggen voordat u zou willen inschrijven? En/of in hoeverre wenst u juist keuzevrijheid ten aanzien van deze zaken?*
- c) *Welke kansen, obstakels en/of risico's ziet u met betrekking tot de samenwerking tussen het warmtebedrijf en voornoemde partijen? Op welke wijze zouden deze kansen gegrepen en/of risico's gemitigeerd kunnen worden en welke rol ziet u daarbij voor het warmtebedrijf en voor Gemeente?*

Reactie vraag 13:

Enkele deelnemers (warmtebedrijven) stellen dat vooraf afspraken gemaakt moeten worden met bron- en leidingeigenaren over onder andere de tarieven en indexatie zodat er een helder uitgangspunt is voor de aanbesteding. Bijvoorbeeld in de vorm van 'Term sheets' die door de eigenaren van bronnen- en/of transportleidingen worden aangeleverd. Uitgangspunt zou een kostprijs + methode moeten zijn voor de levering van warmte door de eigenaren van bronnen dan wel transportleidingen. Als deze afspraken er niet zijn, is er onzekerheid over de inkoop van warmte waardoor er feitelijk geen goede business case door het warmtebedrijf ter onderbouwing van de aanbidding kan worden opgesteld. Als dit niet geregeld kan worden dan zou de gemeente daar in de aanbesteding een uitgangspunt voor moeten meegeven of zelfs een garantie moeten geven dat de bronnen beschikbaar zijn.

Aangegeven wordt dat er bij gebruikmaking van restwarmte potentieel sprake is van verplichte winkelnering. De vraag is hoe concurrerend het tarief dan zal zijn voor de levering van warmte via dit systeem. Voorkeur heeft dat er ook alternatieve bronnen ingezet mogen worden om zo de afhankelijkheid van de bronnen te beperken. Als er sprake is van verplichte winkelnering en de tarieven voor warmtetransport maar ook bronwarmte niet marktconform zijn wordt de gemeente gevraagd hier maatregelen voor te nemen.

Aanbieders van bronwarmte en eigenaren van transportleidingen zijn ook geconsulteerd en geven aan wel technische specificaties aan te kunnen leveren, maar geen financiële/juridische voorwaarden waaronder warmte kan worden geleverd.

Door een deelnemer is aangegeven dat er potentieel geen sprake is van een level playing field als bepaalde deelnemers al afspraken hebben over de levering van warmte en daarmee een voorsprong

hebben ten opzichte van 'nieuwkomers'. Deelnemers geven aan dat dit wel zoveel mogelijk voorafgaand aan de aanbesteding moet worden geborgd. Level playing field kan worden gerealiseerd door onder andere vooral ook andere bronnen mogelijk te maken zodat er meerdere aanbieders zijn.

5.2 Juridisch eigendom

Gemeente wenst het juridisch eigendom van het warmtesysteem tot en met de afleversets van de woningen te verkrijgen. Gemeente wil dit zo nodig bereiken door het maken van opstalovereenkomsten of een voorbehoud te maken in erfpachtcontracten.

Vraag 14:

Welke mogelijkheden en/of obstakels ziet u hierbij en welke rolverdeling tussen de gemeente en het warmtebedrijf?

Reactie vraag 14:

De meeste deelnemers geven er de voorkeur aan om het juridisch eigendom zelf te behouden. Dat vereenvoudigt het voor een warmtebedrijf om het warmtesysteem te financieren. Het niet kunnen financieren van het warmtesysteem werkt kostenverhogend zonder voordeel voor de warmteketen. Financiering is daarmee een aandachtspunt in de aanbesteding. Het contract of de eigendomsconstructie moet zo worden vormgegeven dat dit aantrekkelijk is voor de financiering.

Anderzijds geven deelnemers ook aan deze eigendomsconstructie te herkennen en ook bekend te zijn met de aanstaande nieuwe Wcw waarin dit zo wordt geregeld. In die zin zien hebben deelnemers ook weer geen grote bezwaren tegen de voorgestelde constructie.

6 Samenwerking en participatie

Door concessies aan te besteden heeft de gemeente de positie om ook eisen te stellen aan de wijze van betrekken van de bewoners bij warmteprojecten. Zowel bij het maken van plannen voor de overstap op schone energie in een wijk, als bij de uiteindelijke uitvoering daarvan. De gemeente neemt de regie met het opstellen van uitvoeringsplannen voor wijken. Hierin onderbouwt de gemeente de keuze voor het warmtealternatief, de planning en benodigde maatregelen voor vastgoedeigenaren. De uitvoeringsplannen worden, zo ver mogelijk, in samenwerking met bewoners, gebouweigenaren, warmteleverancier en stakeholders opgesteld. Daarom is een helder participatietraject een belangrijk onderdeel bij de totstandkoming van de uitvoeringsplannen. De betrokkenheid van een zo divers mogelijke groep bewoners is daarbij de doelstelling.

Vanuit onze rol zijn we momenteel al in verschillende wijken in gesprek met bewoners en andere stakeholders zoals de woningbouwcorporaties, om zorgen, wensen en behoeften in kaart te brengen. En in andere wijken wordt dit gesprek opgestart. Gesprekken variëren in inhoud van individuele wensen ten aanzien van bijvoorbeeld de positie van de nieuwe binnen-installatie en de mate van noodzakelijke isolatie tot voorwaarden waaronder woningeigenaren bereid zijn om aan te sluiten op een warmtenet. Het vroegtijdig inventariseren van deze wensen van vastgoedeigenaren vinden we belangrijk, want het kan de haalbaarheid van en het draagvlak voor het aansluiten op het warmtenet vergroten. In de route naar een aardgasvrije wijk heeft de gemeente de afgelopen jaren diverse instrumenten ontwikkeld die in de concessiegebieden zal worden ingezet om bewoners en vastgoedeigenaren te ontzorgen, waaronder:

- Het project 'Koken op schone energie'
- Een straataanpak, in deze aanpak worden duurzaamheidsmaatregelen collectief aan een straat aangeboden/ ingekocht.
- Een aanpak om de woningen met EFG labels te ondersteunen in het verduurzamen
- Een VvE aanpak om de VvE's te ondersteunen in het verduurzamen van de VvE
- Maar ook kleinere projecten met bijvoorbeeld woningcorporaties om met tips om het energieverbruik in de woning te verlagen
- Verschillende servicepunten (Hou van Je Huis informatiepunten) waar bewoners tips kunnen krijgen over het isoleren en verduurzamen van de woning.

De inzet van deze onderdelen wordt stadsbreed en ook wijkspecifiek ingezet (+ evt. 'en een uitgebreider overzicht van het aanbod en de projecten is te vinden op duurzamestad.denhaag.nl').

Naast de wijkuitvoeringsplannen werkt Gemeente ook aan specifieke motivatiemaatregelen voor de concessiegebieden zoals specifieke communicatie over de warmtenetten, waaraan concessiehouder mee kan doen. Maar ook hardere maatregelen worden thans ontwikkeld zoals eventuele subsidies en andere financiële prikkels gericht op het aansluiten van zoveel mogelijk woningen op het warmtesysteem.

Vraag 15:

- a) *Aansluitplan. Samen gaan we zorgen voor een zo hoog mogelijke aansluitgraad en snelheid. Welke rol en taakverdeling ziet het warmtebedrijf zichzelf hierbij en voor Gemeente in deze concessies? Welke voorwaarden stelt u daaraan? Wat voor zekerheden heeft u nodig om dit te willen en kunnen doen?*
- b) *Gemeente wenst keuzevrijheden voor de bewoners te creëren in de wijze van aansluiting. Ziet u mogelijkheden om de volgende keuzevrijheden te bieden:*
 1. *keuze voor de planning/ het jaar waarin zij aansluiten;*
 2. *de positie in het eigen huis waar de afleverset komt;*

3. *het zelf wel/niet verwijderen van de huidige installaties in de woningen incl. de bouwkundige werkzaamheden die daarbij horen (muren breken, aanhelen, stukken, Electra verleggen etc.;*
4. *keuze voor 4 opties: 1) direct overstappen op warmtenet en gasloos koken; 2) wel overstap op gasloos koken en later pas op warmtenet; 3) wel direct overstap naar warmtenet en later pas naar gasloos koken; 4) voorzien in eigen warmte dan wel kook energie ter zijner tijd; Welke aanvullende keuzemogelijkheden ziet u?*

Reactie vraag 15:

Deelnemers geven aan dat ze graag samen met de gemeente optrekken om zo de aansluitbereidheid zo hoog mogelijk te maken. Van belang daarbij is dat iedere partij (gemeente en het warmtebedrijf) z'n eigen rol en verantwoordelijkheid heeft, maar alle deelnemers hebben baat bij een hoge aansluitgraad en zouden hier dus ook vol op moeten inzetten. Gemeenten zal moeten inzetten op de zaken waar zij verantwoordelijk voor kan worden gehouden en de randvoorwaarden creëert om de aansluitbereidheid te vergroten. Dit betekent dat de gemeente een actieve rol heeft in het participatietraject, duidelijk moet zijn over het moment waarop een wijk of buurt van het gas af wordt gekoppeld door de inzet van de Wgiw en duidelijk moet zijn over de voordelen van een collectief systeem ten opzichte van alternatieve (individuele) systemen.

Deelnemers geven aan zonder zekerheid over de aansluitbereidheid (en daarmee de volloop van het warmte) geen interesse te hebben in de aanbesteding. Hier moet dus zekerheid over bestaan, of de gemeente zal garanties moeten geven over het aantal aansluitingen die binnen een bepaalde tijd kunnen worden gerealiseerd. Gemeente kan een financiële instrument zoals een revolverend fonds inzetten. Hierbij worden vooraf uit dit fonds het geplande aantal aansluitingen vergoed en op het moment dat de aansluiting daadwerkelijk wordt gerealiseerd, ontvangt de gemeente deze bijdrage weer terug. Uiteraard behoeft dit nadere uitwerking in waar de risico's en verantwoordelijkheden van de gemeente en het warmtebedrijf liggen.

Deelnemers zijn over het algemeen niet positief over het bieden van keuzen (zoals genoemd in de vraagstelling) aan bewoners. Gesteld wordt dat de betaalbaarheid de belangrijkste overweging is voor bewoners/eigenaren om op een warmtesysteem over te stappen. Ervaring van deelnemers is ook dat des te meer keuzen voor bewoners, dit tot onnodige complexiteit voor bewoners leidt en tot hogere kosten voor het warmtebedrijf. Deze keuzen komen de betaalbaarheid dus niet ten goede komt. Het heeft de voorkeur van deelnemers dat bewoners/eigenaren in één keer de overstap maken naar een warmtesysteem en bij voorkeur ook direct besluiten om gasloos te koken. Dit past het beste bij het businessmodel van de warmtebedrijven. Één deelnemer stelt voor om vooraf een goed onderzoek te doen in de buurt/wijk wat de specifieke behoefte is en op basis daarvan één vorm van aansluiting aan te bieden. Die dan dus collectief wordt toegepast om zo een zo betaalbaar mogelijk systeem te kiezen.

De planning van het moment van aansluiten is in zekere mate bespreekbaar, mits een en ander binnen een bepaalde bandbreedte gebeurd. Positief wordt gereageerd op de optie om bewoners/eigenaren de keuzevrijheid te geven over waar de afleverset in het huis wordt geplaatst en de rol die bewoners kunnen innemen t.a.v. het verwijderen van de oude installatie en doen van werkzaamheden. Mits een en ander uiteraard aan de veiligheidsnormen voldoet en eventuele meerkosten ten opzichte van het standaard concept door de bewoner/eigenaar wordt vergoed.

Deelnemers vragen in de aanbestedingsprocedure ook aandacht voor (bestaande) samenwerkingsverbanden in buurten voor een collectief warmtesysteem, zogenaamde gebiedscorporaties (ook wel warmtecorporaties en energiecorporaties genoemd). De meeste deelnemers omarmen deze initiatieven en deze moeten goed worden ingepast in het gebied. Deelnemers zien kansen voor samenwerking bij de realisatie van het warmtesysteem zelf maar ook op het vlak van participatie en activatie en het vergroten van de aansluitbereidheid.

7 Wet collectieve warmtevoorziening

Er komt een nieuwe warmtewet aan. Maar voorlopig geldt deze nog niet en dienen we aan te besteden onder de huidige wet- en regelgeving en daarbij ons rekenschap te geven van de aanstaande wet die thans in concept bekend is en waarop nog adviesrondes en vermoedelijk ook wijzigingen volgen. Gemeente wenst de uitgangspunten van de concessieovereenkomsten ook af te stemmen met EZK en besteedt de overeenkomsten met deze uitgangspunten aan.

Vraag 16:

Heeft u wellicht nog een advies ten aanzien van deze aanbesteding met betrekking tot de Wet Collectieve warmtevoorziening zodat we deze aanbesteding zodanig vormgeven dat we met de concessieovereenkomsten een vloeiende overgang kunnen maken onder de nieuwe wet wanneer deze in werking is getreden?

Reactie vraag 16:

Door deelnemers wordt wisselend op deze vraagstelling gereageerd. Één partij (warmtebedrijf) juicht het toe dat voor inwerkingtreding van de Wcw een concessieovereenkomst voor de concessiegebieden wordt getekend. Een andere partij (warmtepartij) vindt het juist een belemmering om nu een contract te sluiten zonder dat er duidelijkheid is over de aanstaande Wcw. Zeker ook omdat er nog veel onduidelijkheid is over de exacte invulling van de Wcw, met name de concessieduur wordt risicovol gevonden.

Gemeente neemt met het juridisch eigendom van het warmtesysteem een voorschot op de invoering van deze Wcw. Vanwege de onzekerheid stellen deelnemers wel dat in het contract afspraken moeten worden opgenomen hoe om te gaan met eventuele wijzigingen ten gevolge van de invoering van de Wcw die van invloed zijn op het contract. Zoals wijzigingen in de cost plus systematiek en restwaardebepaling.

Verder wordt er aandacht gevraagd voor een balans tussen het publieke belang en de ondernemersrisico's. Dit geldt niet alleen voor aspecten met betrekking tot de invoer van de Wcw, maar voor alle aspecten die relevant zijn voor het contract.

Tenslotte wordt door een deelnemer aangegeven dat warmtecoöperaties - op het moment dat zij 'publiek' worden, zelf niet aanbestedingsplichtig worden.

8 Algemene inzichten en opmerkingen

Vraag 17:

Heeft u nog aanvullingen? Wat zijn uw top 5 risico's die spelen bij de aanbesteding van een concessie van een warmtesysteem ten behoeve van bestaande bouw en welke onderwerpen zou u willen agenderen in de dialooggesprekken?

Reacties vraag 17:

Door deelnemers zijn verschillende risico's aangedragen. Een groot aantal daarvan hebben overlap. De belangrijkste risico's die worden genoemd hebben betrekking op:

- Aansluitbaarheid;
- Beschikbaarheid ruimte/ technische inpassing van warmtesysteem in de ondergrond en/of openbare ruimte. Naast leidingwerk heeft dit dus ook betrekking op de inpassingen van een WOS, piek- en back-up voorzieningen, Hulpwarmtecentrales en onderstations);
- Inwerkingtreding van de Wcw;
- Intransparantie of onduidelijkheid over afspraken met broneigenaren;
- Onzekerheid over de kosten en risico's 'achter de voordeur';
- Het is een omvangrijk gebied, dit geeft veel druk op de stad. Ook is er een risico dat er onvoldoende capaciteit is om deze warmtenetten te realiseren;
- Het verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- Netcongestie;
- Samenwerking met bestaande stakeholders wordt als risico gezien;
- Teveel keuzevrijheid voor bewoners om de overstap van gas naar stadswarmte te maken;
- Gebrek aan samenwerking en integrale aanpak;
- Afhankelijkheid van subsidies.

Om het risico van 'kosten achter de voordeur' te beperken wordt voorgesteld om een methodiek toe te passen waarbij de wijze waarop de inschrijving wordt beoordeeld, los moet worden gezien van de wijze waarop de uiteindelijke Bijdrage Aansluitkosten per zone of woningtype wordt bepaald.

Bij deelnemers bestaat twijfel over de haalbaarheid van geothermie in de stad. De vraag is of deze de constante warmtebehoefte van een beoogd systeem aan kan.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10594719

Bijlagen

Bijlage uitvraag Marktconsultatie Centrum Warmte Den Haag d.d. 5 juni 2023