



Den Haag

Marktconsultatie Centrum Warmte Den Haag

Marktconsultatie t.b.v. van de aanbesteding van concessieovereenkomsten voor het ontwerp, realisatie, exploitatie en financiering van nieuwe warmtenetten waarop bestaande bouw wordt aangesloten (juni 2023)

Datum

5 juni 2023

Auteur

E.D. Sikma / M.B. Glaser / J. de Bruijn

Opdrachtnaam

Concessie Centrum Warmte

Opdrachtgever

DSO

Inhoudsopgave

1	Introductie	3
2	Aansluiten bestaande bouw op duurzame warmtesystemen Den Haag	6
3	Vragen per thema	10
3.1	Aanbestedingsproces	10
3.2	Technische scope van de concessies	12
3.3	Financiële aspecten	13
3.4	Juridisch	15
3.5	Samenwerken en participatie	16
3.6	Wet collectieve warmtevoorziening	17
3.7	Algemene inzichten en opmerkingen	18
4	Voorwaarden van de marktconsultatie	19
4.1	Instemming marktconsultatiedocument	19
4.2	Geldigheid deelname	19
4.3	Gelijkheid van informatie	19
4.4	Afwezigheid van rechten	19
4.5	Vertrouwelijkheid	19
4.6	Terugkoppeling	19
4.7	Taal	20
4.8	Kosten	20
4.9	Voorbehoud	20
4.10	Verwachtingen inzending	20

1 Introductie

Energietransitie Den Haag

"De gemeente Den Haag neemt de regierol in de overstap naar schone energie. Dit kan gaan over hoe de stad omgaat met bronnen, netten, marktordening, fasering, de gebouwde en nog te bouwen omgeving, om initiatieven van bewoners(groepen) en over de visie op de warmteoptie in gebied, wijk of buurt." (Transitievisie warmte Den Haag, RIS313867)

In de [Transitievisie warmte](#) heeft de gemeente de ambities en uitgangspunten transitie van gas naar duurzame bronnen beschreven. Vanuit de regierol worden onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

De gemeente Den Haag (hierna Gemeente) wil de regie nemen in het ontwikkelen van nieuwe warmtenetten in de steden definieert verschillende concessiegebieden waarvoor zij warmteleveranciers wil selecteren die warmtesystemen gaan realiseren waarop bestaande bouw wordt aangesloten en daarmee de overstap gemaakt kan worden van een gasaansluiting naar een warmtenet. Hiervoor gaat Gemeente (een) Europese aanbestedingsprocedure(s) (met concurrentiegericht dialoog) in de markt zetten.

Deze aanbestedingsprocedure(s) en de aanbestedingsdocumenten worden thans voorbereid waarna de aanbesteding(en) worden gepubliceerd. Doel van de aanbestedingsprocedure is het contracteren van één of meerdere ondernemers (concessiehouders) die de opdracht en het exclusieve recht verwerven voor het ontwerpen, realiseren, financieren en onderhoud en exploiteren van nieuwe warmtenetten waarop de bestaande bouw (woningen en andere functies) wordt aangesloten en van warmte voorzien.

Gemeente wenst daarbij ook andere warmtepartijen dan de gevestigde partijen, de mogelijkheid te bieden om deel te nemen aan deze aanbesteding(en) en heeft daar rekening mee gehouden bij het bepalen van de (voorlopige) scope van de verschillende concessiegebieden.

Omdat de aanbesteding uit meerdere percelen (concessiegebieden) zal bestaan met verschillende technische kenmerken en uitgangspunten, kunnen ondernemers zelf besluiten op welke percelen zij een inschrijving willen doen. Het ligt in de verwachting dat de verschillende concessiegebieden daardoor aan verschillende ondernemers gegund.

Doel en proces marktconsultatie

Gemeente houdt deze marktconsultatie ter voorbereiding op de aanbestedingsprocedure om te onderzoeken of er interesse is in de markt voor de verschillende concessies en om inzicht te krijgen in de wensen, behoeften en ideeën van ondernemers ten aanzien van deze concessieopdrachten. In de marktconsultatie nodigt Gemeente potentieel geïnteresseerde ondernemingen (hierna: Ondernemers) uit om schriftelijk een aantal vragen te beantwoorden die direct in verband staan met de toekomstige ambities van Gemeente en de manier waarop we die willen bereiken. Eventueel volgen er nog mondelinge gesprekken om een en ander te verduidelijken.

Van de belangrijkste conclusies uit deze schriftelijke marktconsultatie, al dan niet aangevuld met toelichtende gesprekken, wordt een geanonimiseerd verslag gemaakt. Dit verslag wordt gedeeld met de Ondernemers die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie alsmede als informatie bijlage gedeeld in de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure als onderdeel van de aankondiging (in het kader van 'level playing field').

Aanbesteden van warmtesystemen waarop bestaande bouw moet worden aangesloten is nog relatief nieuw en brengt specifieke risico's, kansen en aandachtspunten met zich mee. Gemeente wenst daarom de kennis en kunde van de markt te betrekken in de oordeelsvorming over bovengenoemde aspecten van de aanbesteding. Onder meer door de met deze marktconsultatie opgedane kennis van de marktbehoeften, te komen tot haalbare, realistische en aantrekkelijke scope van de opgave(n). En dat dit zal leiden tot concessies die zodanig interessant zijn voor ondernemers dat zij zich willen aanmelden voor de aanbesteding daarvan.

Gemeente wil via deze marktconsultatie de uitgangspunten en de opzet van de aanbestedingsdocumenten, zoals de samenwerkingsvorm, de concessieovereenkomsten, de concessie organisatiestructuur, de technische scope van de opgave/ het programma van eisen, de selectie- en aanbestedingswijze en gunningcriteria verifiëren en aanscherpen. Daarnaast verneemt de Gemeente de visie van Ondernemers op een aantal vraagstukken die bij de ontwikkeling van warmtesystemen voor bestaande bouw en deze aanbestedingsprocedure spelen.

In deze fase van het proces heeft u de kans uw reactie en visie te geven op de uitgangspunten van Gemeente om tot ontwerp, realisatie, financiering, onderhoud en exploitatie van nieuwe warmtenetten voor de bestaande stad te komen. Deze inzichten verkregen van Ondernemers kunnen worden meegenomen in het vervolgproces. Het is daarom voor Ondernemers relevant om deel te nemen aan deze marktconsultatie.

Planning en proces

De tijdstippen en termijnen van de activiteiten binnen deze marktconsultatie zijn naar de huidige inzichten als volgt:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Publicatie van de marktconsultatie (via Tendered): | 5 juni 2023 |
| - Sluitingsdatum indienen antwoorden door Ondernemers: | 22 juni 2023, 12:00u |
| - Beoordeling en analyse resultaten: | tot en met 26 juni 2023 |
| - Individuele gesprekken (indien van toepassing): | 3 juli 2023 |

De communicatie in de schriftelijke ronde van deze marktconsultatie loopt uitsluitend en volledig via Tendered.

Deze marktconsultatie is een open marktconsultatie die is aangekondigd via Tendered. In de eerste plaats is er een schriftelijke ronde op basis van dit marktconsultatiedocument. Door het indienen van antwoorden op de gestelde vragen verklaart een Ondernemer zich in staat en bereid om een dergelijk toelichtend gesprek aan te gaan.

Leeswijzer

In dit consultatiedocument wordt in hoofdstuk 2 de aanleiding en doelstellingen van de aanbesteding duurzame warmtesystemen Den Haag toegelicht. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 aan de hand van een aantal thema's de vragen gesteld. In hoofdstuk 4 worden de voorwaarden voor de marktconsultatie nader toegelicht.

2 Aansluiten bestaande bouw op duurzame warmtesystemen Den Haag

Bestaande bouw warmteconcessies

Om de ambities uit de Transitievisie warmte te bewerkstelligen, worden onder andere nieuwe warmtenetten (ook wel warmtesystemen genoemd) aangelegd waarop de bestaande gebouwde omgeving (bestaande bouw) kan worden aangesloten die thans nog op gas is aangesloten. Voor het ontwerp, realisatie, exploitatie en financiering van deze warmtenetten worden concessieovereenkomsten gesloten met warmtebedrijven. Deze concessieovereenkomsten worden middels aanbestedingen gecontracteerd. De warmtebedrijven waaraan de concessieovereenkomsten worden gegund, krijgen de opdracht en het exclusieve recht om voor Gemeente warmtenetten te gaan ontwerpen, realiseren en exploiteren in een bepaald gebied van de stad (het concessiegebied). De concessies worden verleend voor een bepaalde ingroeiperiode waarvoor we nu als indicatief uitgangspunt hanteren dat deze ca. 15 jaar duurt (en dat in die periode een groot deel van de bestaande bouw is aangesloten in het concessiegebied) en vervolgens voor de exploitatie van het warmtesysteem voor een periode van ca. 30 jaar. Deze doorlooptijden kunnen wijzigen naar aanleiding van de dialoog of als de berekeningswijze voor deze perioden in de nieuwe WCW anders wordt. Deze exacte ingroeiperiode en looptijd van de onderhavige aan te besteden concessie(s) voor het centrum van Den Haag zijn nog onderdeel van de haalbaarheidsstudie en moet nog bepaald worden, mede naar aanleiding van deze marktconsultatie.

Aan deze nieuwe warmtenetten en de exploitatie daarvan worden door de gemeente verschillende eisen gesteld waar de warmtebedrijven aan moeten voldoen. De eisen zijn divers maar hebben onder andere betrekking op het borgen van de publieke belangen, te weten: betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit van levering en de aansluitbereidheid en klanttevredenheid van afnemers. Om de gemeentelijke regierol op warmte en de publieke waarden die daarbij van belang zijn continu te kunnen borgen, en om aan te sluiten bij het besluit van minister voor Klimaat en Energie dat de eigendom van warmte-infrastructuur in publieke handen moet komen te liggen, stelt gemeente als voorwaarde dat de warmtesystemen juridische eigendom van de gemeente zijn en blijven. De gemeente verleent een exclusief exploitatierecht op het warmtenet (economische eigendom) aan de concessiehouder voor de bepaalde duur van de concessieovereenkomst, waarna de gemeente (de exploitatie van) het warmtesysteem opnieuw zal aanbesteden.

Gemeente heeft reeds andere, deels vergelijkbare concessieovereenkomsten aanbesteed voor de gebieden Laakhavens en De Binckhorst (Trekvluit-Maanweg) op basis van dezelfde principes. Deze hadden echter betrekking op het aansluiten van nieuwbouw op laag-temperatuur warmtenetten.

In Den Haag worden in de komende jaren een aantal duurzame warmtebronnen ontwikkeld aan het De Constant Rebeque plein (dit betreft een geothermie bron en een TEO installatie) en daarnaast wordt de Warmteling aangelegd, die restwarmte uit industriële processen kan transporteren naar dit plein en naar een nieuw te realiseren warmteoverdrachtstation in ZuidWest Den Haag. Het feit dat er grote duurzame warmtebronnen bijkomen in de stad, geeft de Gemeente aanleiding om grootschalige concessiegebieden aan te besteden met een goede kans van slagen omdat er ook een grootschalig aanbod van duurzame warmte komt in de stad.

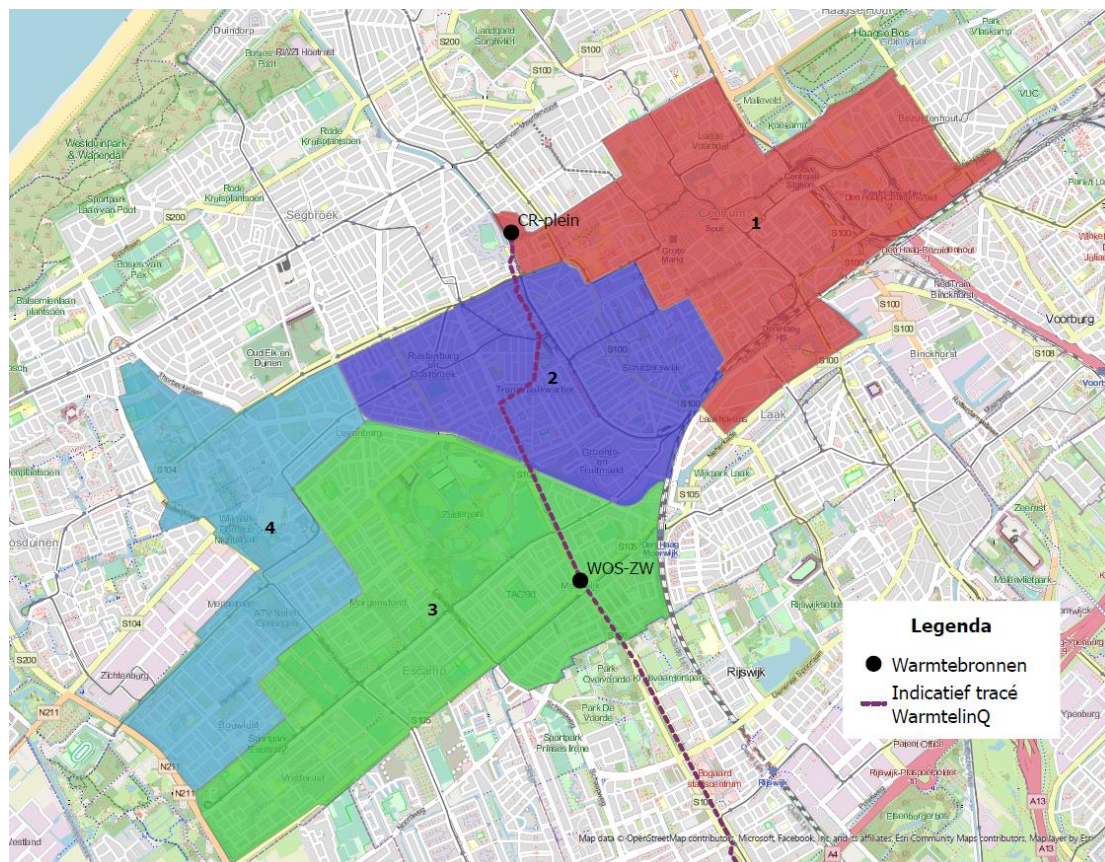
De omvang van het aan te sluiten gebied wordt afgestemd op onder andere het belang van Gemeente om de duurzame bronnen in het concessiegebied optimaal te benutten en op de wijze waarop de Ondernemers in de markt dit kunnen realiseren en exploiteren. Daarvoor heeft Gemeente technische en financiële haalbaarheidsanalyses uitgevoerd. Gemeente kijkt daarbij ook naar de mate waarin zij in bepaalde wijken al zeer actief is in het kader van bewonersparticipatie en duurzaamheidsmaatregelen die de bewoners stimuleren over te stappen van gas naar schone energie. Ook de typologie en warmtevraag van de bebouwing in het gebied en het aandeel woningcorporaties en VVE's, spelen een rol bij het bepalen van de concessiegebieden.

Twee typen concessiegebieden

Gemeente heeft twee typen concessies voor ogen:

1. concessies voor collectieve warmtenetten voor concessiegebieden waar thans nog geen of zeer beperkt stadswarmte infrastructuur aanwezig is (concessiegebieden 2 en 3 op de kaart);
2. concessies voor collectieve (nieuwe) warmtenetten in concessiegebieden waar veel stadswarmte-infrastructuur aanwezig is. (concessiegebieden 1 en 4 op de kaart).

Voor beide typen concessies geldt dat Gemeente wil dat deze warmtenetten afnemers zullen voorzien van energie uit lokale of regionale hernieuwbare energiebronnen. De bronnen die Gemeente daarbij voor ogen heeft zijn geothermie (gebruik maken van aanwezige warmte in de verschillende bodemlagen), aquathermie (warmte die aanwezig is in water zoals open water, drinkwater- en rivierwaterleidingen, waterzuiveringsinstallaties, riool etc.) en/of restwarmte uit industriële processen.



Situatieschets met de indicatieve Concessiegebieden (grenzen zijn nog geen exacte grenzen)

De concessiehouder wordt verantwoordelijk voor het transport, de distributie en de levering van duurzame warmte aan afnemers. Voor de productie (en een deel van het transport) van warmte kan concessiehouder eventueel gebruik maken van bronnen (en transportnetten) van derden. De technische demarcatie van het warmtesysteem betreft de aansluiting op de warmtebron(nen) en vanaf dat punt alle installatietechniek en leidingennetwerk vanaf de bron, via de onderverdeelsstations, inclusief een piek- en backup installatie (waar dat nodig is), het distributienet, en de aansluiting tot en met de afleverset in de woningen of utiliteitsbouw. De bronnen van derden vallen in technische zin buiten de demarcatie van het warmtesysteem en daarom ook buiten de scope van deze aanbesteding. De concessiehouders dienen na gunning zelf de afnamecontracten met de eigenaren van de warmtebronnen en transportleidingen te sluiten. In de aanbesteding zal Gemeente, zoveel mogelijk borgen dat er een level playing field is voor de aansluiting op de meest voor de hand liggende lokale en regionale bronnen en transportleidingen van derden. Concessiehouder kan ook eigen/ andere hernieuwbare energiebronnen ontwikkelen en op het warmtesysteem van het concessiegebied aansluiten.

Om zo efficiënt mogelijk met schaarse ruimte in de stad, kosten en energie om te gaan, wordt in de concessies het uitgangspunt dat concessiehouder gebruik maakt van bronnen die qua type het beste aansluit bij de temperatuur en warmtevraag van het warmtenet en die het dichtst bij het concessiegebied ligt. Dat is mede noodzakelijk omdat er in de ondergrond van de stad sprake is van schaarste aan ruimte voor alle infrastructuur, waardoor de nieuwe warmtenetten zo ruimte-efficiënt mogelijk moeten worden ingepast en er geen ruimte is voor twee netten naast elkaar of elkaar kruisende netten binnen een concessiegebied.

Middentemperatuur

Uitgangspunt voor de temperatuur in de warmtenetten is dat nieuwe warmtenetten type 1 (geen stadswarmtegebied) direct worden ontwikkeld met middentemperatuurwarmte (maximaal ca. 70 °C). En dat de nieuwe warmtenetten voor de concessiegebieden type 2 (overwegend veel stadswarmte aanwezig) ook op middentemperatuurwarmte (ca. 70 °C) worden gerealiseerd maar daarvoor gedurende de ingroeiperiode nog de mogelijkheid hebben om te starten met hoogtemperatuurwarmte (ca. 110 °C) die gedurende die ingroeiperiode wordt teruggebracht naar 70 °C.

Rol Concessieverlener en Concessiehouder

Gemeente heeft een regierol om deze warmtenetten tot stand te laten komen. Gemeente Den Haag heeft een Transitievisiewarmte opgesteld voor de bestaande stad. Deze visie is de basis voor de bepalingen van de concessieovereenkomst onder andere ten aanzien van de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden tussen gemeente en warmtebedrijf. Waarbij voor de gemeente vooropstaat dat we gezamenlijk aan de lat staan om duurzame warmte ontsloten en geleverd te krijgen op een ruimtelijke en kostenefficiënte wijze voor zowel de bewoners (afnemers van de warmte), de vastgoedeigenaren als de warmtebedrijven.

DSO Energietransitie treedt op als opdrachtgever van deze aanbesteding en is concessieverlener na gunning tot en met afronding van de ingroeiperiode. Hiervoor wordt een programma organisatie warmteconcessies opgezet en ingericht die tot taak heeft om de vele raakvlakken van warmtesystemen en de stad te managen binnen de gemeente. Denk daarbij aan de afstemming met de vastgoedeigenaren zoals woningcorporaties en VVE's in de stad, de afstemming met ondergrondse belangen voor kabels en leidingen, grondzaken en andere nutspartijen, de raakvlakken met stedenbouw plannen voor bomen en groen in de stad en raakvlakken met stadsbeheer. De regie organisatie warmteconcessies heeft, naast kennis van de omgeving en alles wat daarbij komt kijken,

ook kennis van de gemeentelijk ontwikkelingen op Energietransitie, de verduurzamingsprogramma's en stimuleringsmaatregelen om bewoners de overstap te laten maken naar warmtesystemen.

3 Vragen per thema

In dit hoofdstuk zijn per thema de marktconsultatievragen geformuleerd. Wij verzoeken ondernemers op deze vragen te reageren.

3.1 Aanbestedingsproces

Brede marktvertegenwoordiging

1. 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?

Concessiegebieden

2. 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 – als gezegd – een onderscheid tussen twee typen concessies (zie Hoofdstuk 2). De opties voor type 2 concessiegebieden wil Gemeente o.a. middels deze marktconsultatie onderzoeken.

Vragen 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?

Gunningcriteria

3. 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.

Vragen 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?

3.2 Technische scope van de concessies

Duurzame bronnen

4. 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?

Temperatuur op 70 °C

5. 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?

Inpandige werkzaamheden bestaande bouw

6. 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?

Gasloos koken

7. 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?

3.3 Financiële aspecten

Business case voor inschrijving

8. 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, inkoopoptarieven van de bronnen en financieringskosten voor te schrijven. Zodat deze voor alle partijen 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?

Keuze tariefbalans bij bewoners

9. 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 vastrechtstarieven. Hoe kijkt u hier tegenaan en heeft u nog andere ideeën hoe we de bewoners keuzes kunnen aanbieden?

Ingroeiscenario's

10. 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 (zie 3.4 Samenwerken en Participatie).

Gemeente zal in de concessieovereenkomsten waarden opnemen voor het minimale aansluitbereidheid-percentage 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?

Financiering

11. 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 in pandige 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 in pandige 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 in pandige kosten juist buiten de EA te houden?

Betaalbaarheid

12. 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 Eénmalige 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?

3.4 Juridisch

Gemeente beoogd dat deze warmtenetten primair worden gevoed door duurzame warmte uit het project Centrum Warmte aan 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.

Inkoop van warmte en transport bij derden

13. 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?

Juridisch eigendom

14. 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?

3.5 Samenwerken en participatie

Regie op participatie met bewoners

15. 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.

Vragen 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:
 - keuze voor de planning/ het jaar waarin zij aansluiten;
 - de positie in het eigen huis waar de afleverset komt;
 - 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.;
 - 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?

3.6 Wet collectieve warmtevoorziening

16. Invoering 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?

3.7 Algemene inzichten en opmerkingen

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?

4 Voorwaarden van de marktconsultatie

Ten aanzien van deze marktconsultatie gelden de onderstaande voorwaarden.

4.1 Instemming marktconsultatiedocument

Ondernemers aan deze marktconsultatie stemmen in met het bepaalde in dit marktconsultatiedocument.

4.2 Geldigheid deelname

De marktconsultatie is bedoeld voor ondernemers die over passende ideeën, kennis en ervaring beschikken ter zake een warmtenet te ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Gemeente denkt hierbij aan partijen als [aanvullen]. Gemeente behoudt zich het recht voor om geïnteresseerden die naar het oordeel van de gemeente niet tot deze doelgroep behoren van (verdere) deelname aan de marktconsultatie uit te sluiten, c.q. hun reacties zonder nadere motivering terzijde te leggen.

4.3 Gelijkheid van informatie

Alle Ondernemers ontvangen dezelfde informatie, te weten het voorliggende marktconsultatiedocument, inclusief eventuele bijlagen. Eventuele nieuwe informatie wordt alleen via Tenderd aan alle geïnteresseerde partijen verstrekt.

4.4 Afwezigheid van rechten

De marktconsultatie maakt geen deel uit van een aanbestedingsprocedure. De marktconsultatie heeft overigens op geen enkele wijze een overeenkomst tussen de gemeente Den Haag en de Ondernemer(s) tot gevolg waar andere verplichtingen of andere rechten uit voortvloeien dan het delen van de in dit document beschreven informatie. Het staat Gemeente vrij om de marktconsultatie om de haar motiverende reden(en) op ieder moment te beëindigen. Het marktconsultatiedocument bevat voorts louter voorlopige gegevens waaraan derhalve ook om die reden geen rechten kunnen worden ontleend.

4.5 Vertrouwelijkheid

Gelet op de aard en opzet van de marktconsultatie en in het verlengde hiervan de mogelijke vervolgstappen, is de informatie die tijdens de marktconsultatie door alle Ondernemers wordt verstrekt in beginsel vertrouwelijk, met dien verstande dat:

- Gemeente gerechtigd is om deze informatie, inclusief geanonimiseerde verslagen van consultaties, te betrekken bij eventuele openbare bestuurlijke besluitvorming;
- Deze informatie verder kan worden gebruikt voor een terugkoppeling aan de deelnemers in de vorm van een algemeen, geanonimiseerd verslag van de antwoord(richting)en, welke verslag – inclusief een lijst van de deelnemers – openbaar zal worden gemaakt als informatief document bij eventuele vervolgstappen zoals een aanbestedingsprocedure.

4.6 Terugkoppeling

Na afloop van de marktconsultatie wordt aan alle Ondernemers die hebben deelgenomen een schriftelijke terugkoppeling van deze marktconsultatie gegeven in de vorm van een verslag waarin de antwoorden van de Ondernemers op de consultatie vragen geanonimiseerd weergegeven worden.

4.7 Taal

De marktconsultatie vindt plaats in de Nederlandse taal.

4.8 Kosten

Eventuele kosten gemaakt voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

4.9 Voorbehoud

De gemeente Den Haag behoudt zich het recht voor om de inrichting van deze marktconsultatie en de verstrekte informatie gedurende de marktconsultatie te wijzigen.

4.10 Verwachtingen inzending

Wij vragen Ondernemers de vragen te beantwoorden:

- in tekst, zonder beeldmateriaal;
- het uitgangspunt is dat de Ondernemers wordt verzocht alle vragen beantwoorden. Indien het toch niet mogelijk is om een van de vragen te beantwoorden, dan verzoeken wij Ondernemers aan te geven waarom dit niet mogelijk is;
- Ondernemer mag – voor zover de informatie in dit stuk niet toereikend is – aannames doen om een vraag te beantwoorden. Als dit het geval is, geef dan bij het beantwoorden van de vraag aan om welke aannames het gaat.