



Den Haag

Aanbesteden duurzame warmtesystemen

Marktconsultatie

Inhoudsopgave

1	Introductie	3
1.1	Energietransitie Den Haag	3
1.2	Regierol	3
1.3	Doel marktconsultatie	3
2	Situatieschets	4
2.1	Gebiedsontwikkeling	4
2.2	Aansluitplicht nieuwbouw & concessieopdracht	4
2.3	Onzekerheid planning en programmering deelgebied X	4
2.4	Samenvattende tabel	5
3	Vragen	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Vollooprisico	6
3.3	IPM & Kwaliteitsmanagement	6
3.4	Leverzekerheid	7
3.5	Klanttevredenheid	7
3.6	Bestuurlijke besluitvorming	7
3.7	Juridische eigendom	7
3.8	Prestatie, planning & prijs	7
3.9	Samenwerking	8
3.10	Concurrentie	8
3.11	Aanbesteding	8

1 Introductie

1.1 Energietransitie Den Haag

"De gemeente Den Haag neemt de regierol in de overstap naar schone energie. Dit kan gaan over hoe de stad omgaat met bronnen, netten, 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." (Concept transitievisie warmte Den Haag, RIS311707)

Vanuit de regierol worden onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

1.2 Regierol

In gebied A wil de gemeente de regierol pakken door één warmteleveranciers te selecteren die een duurzaam warmtesysteem mag realiseren. Dit zal plaatsvinden door het uitvoeren van een Europese aanbesteding. Hierdoor kan de gemeente sturen op eerdergenoemde uitgangspunten en afspraken, en kunnen deze worden vastgelegd in een concessieovereenkomst. Door regie te nemen stuurt de gemeente op één warmteleverancier voor het gebied die de capaciteit van de lokale warmtepotentie optimaal benut (bodemenergie & TEO).

1.3 Doel marktconsultatie

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

In de voorbereiding van de aanbesteding van gebied A zullen lessons learned uit de aanbesteding van Laakhavens worden meegenomen. Toch spelen in gebied A complexiteiten en risico's waardoor nu wordt gedacht aan maatregelen in de aanbestedingvorm, contractvorm, duur concessieovereenkomst etc. om deze te dekken. Door middel van deze marktconsultatie wil de gemeente Den Haag de markt een aantal vragen voorleggen om input te leveren op hoe de gemeente met de complexiteiten, en de daar bijbehorende risico's voor de concessieopdracht, in gebied A om kan gaan.

2 Situatieschets

2.1 Gebiedsontwikkeling

In gebied A vindt grootschalige gebiedsontwikkeling plaats. In de huidige plannen zijn al [aantal A] woningen vastgesteld (Raadsbesluit) die worden toegevoegd aan het gebied. Hierdoor kan voor de realisatie van deze woningen omgevingsvergunning aanvragen worden getoetst en verleend. Onderzocht moet worden wat nodig is voor de doorontwikkeling naar [aantal B] woningen. Onder andere de stikstofproblematiek en MER onderzoek(en) voor thema's zoals mobiliteit zijn afhankelijkheden voor de haalbaarheid van de plannen voor de doorontwikkeling. De huidige schatting is dat begin 2023 wordt begonnen aan de plannen voor de doorontwikkeling.

2.2 Aansluitplicht nieuwbouw & concessieopdracht

Voor deelgebied X binnen de gebiedsontwikkeling van gebied A geldt voor nieuwbouw aansluitplicht (Raadsbesluit) op een duurzaam warmtesysteem. Dit systeem zal worden gerealiseerd door een door de gemeente geselecteerd warmtebedrijf. Door het aanbesteden van een concessie neemt de gemeente het initiatief voor de gebundelde warmtevraag en ontstaat zekerheid over de hoeveelheid aansluitingen op het warmtesysteem. De aansluitplicht geldt voor 10 jaar (Raad is bevoegd deze elke keer te verlengen) en treed pas in werking nadat, onder andere, een warmteleverancier is geselecteerd. Daarnaast dicteert de aansluitplicht ook een x aantal aansluitingen mogelijk op basis van de warmtepotentie in deelgebied X die de concessiehouder voor zijn rekening mag nemen.

De concessiehouder zal voor eigen rekening en risico het warmtesysteem ontwerpen, financieren, realiseren en exploiteren (incl. beheer en onderhoud). De concessiehouder zal economisch eigenaar worden van het warmtesysteem, de gemeente als concessieverlener juridisch eigenaar. De grootste risico die nu wordt gezien is het tijdspad van de (door)ontwikkelingen binnen deelgebied X.

2.3 Onzekerheid planning en programmering deelgebied X

De vastgestelde woningen in de huidige plannen voor heel gebied A zijn voor een deel geprogrammeerd binnen deelgebied X. Voor een aantal ontwikkelingen binnen deelgebied X geldt echter geen aansluitplicht, omdat deze voor vaststelling van de aansluitplicht al een omgevingsvergunning aanvraag hadden ingediend of verkregen. Hierdoor is de verwachting dat uit de huidige plannen maar voor 340 woningen, vertegenwoordigd door één projectontwikkelaar, een aansluitplicht geldt. Het vooruitzicht is wel dat in de doorontwikkeling naar [aantal B] woningen, een deel van deze in deelgebied X zal worden geprogrammeerd. Dit betekent dat in de tijd er een lange periode zal zitten tussen de eerste aansluiting (340 woningen huidige plannen) en de volgende/overige aansluitingen (doorontwikkeling). Onzeker is:

- wanneer de nieuwe plannen voor de doorontwikkeling gereed zijn (schatting is: start begin 2023);
- waar binnen deelgebied X de nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden is in grote lijnen wel bekend, onbekend is nog;

- wat de mix in woontypologieën en omvang utiliteit is.

2.4 Samenvattende tabel

	Aantal	Bijzonderheden
Huidige plannen gebied A	<i>[aantal A] woningen</i>	
Doorontwikkeling gebied A	<i>[aantal B] woningen</i>	<i>Schatting: start opstellen plannen begin 2023</i>
Aansluitplicht deelgebied X huidige plannen	<i>340 woningen</i>	<i>Is één projectontwikkelaar/-ontwikkeling</i>
Aansluitplicht deelgebied X doorontwikkeling	<i>1.700+ woningen</i>	<i>Nu nog onzeker wanneer deze in ontwikkeling gaan en wat de mix in woontypologieën en omvang utiliteit is</i>
Aansluitplicht deelgebied X	<i>Tot 7.500 aansluitingen (appartementen) en 140,000 m2 BVO utiliteit</i>	<i>Op basis van warmtepotentie in deelgebied X: schatting is dat tot maximaal 37.000 MWh levering per jaar mogelijk is</i>

3 Vragen

3.1 Algemeen

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

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

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

3.2 Vollooprisico

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

- a. Een gebied over een lange periode van ca 15 jaar gerealiseerd wordt waarbij er tussen ontwikkelingen wel eens 3 jaar geen ontwikkeling plaatsvindt. Of zoals in de casus aangegeven; de eerste ontwikkeling met 340 aansluitingen zeker is, maar van de overige aansluitingen nog onduidelijk is wanneer deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden.
- a. Indien een omgevingsvergunning is verleend en nieuwbouw direct na gunning start en moet worden aangesloten.

3.3 IPM & Kwaliteitsmanagement

- a. Welke kwaliteitsmanagementsystemen en processen gebruikt de markt om de kwaliteit te borgen van de processen?
- b. De gemeente past vooralsnog IPM¹ toe, hecht belang aan rolduidelijkheid en processen. Hoe kan de markt hier goed op aansluiten met zijn kwaliteitsmanagement?
- c. De boogde concessiecontract kent een grote mate van complexiteit in de fasering in het ontwerp, de realisatie en de exploitatie. Wat betekent dat voor de inzet van mensen en middelen, en proces? Wat verwacht de markt (extra) te moeten doen om de kwaliteit te borgen in het managen van dit soort contracten.
- d. De gemeente wil graag borgen dat de geselecteerde marktpartij bij de levering van warmte een hoge mate van kwaliteit van haar processen kan garanderen. Welke zekerheden kan een aanbestedende gemeente tenminste/minstens van marktpartijen vragen op het gebied van kwaliteitsmanagementsystemen, wetende dat een minimale administratieve last het uitgangspunt is? Ga hierbij in op zowel de ingroei- als exploitatiefase.

¹ Nadere toelichting IPM model: <https://neerlandsdiep.nl/openacademy/kracht-van-een-driehoek-freek-wermer/>

3.4 Leverzekerheid

- a. Wat is er al geregeld voor en door marktpartijen?
- b. Welke zekerheden heeft een marktpartij tenminste nodig van een aanbestedende gemeente op het gebied van leverzekerheid?

3.5 Klanttevredenheid

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

- a. Wat betekent dit voor het Klanttevredenheidsplan van de marktpartij?
- b. Wat zou een aanbestedende gemeente tenminste moeten vragen van marktpartijen op het gebied van klanttevredenheid?

3.6 Bestuurlijke besluitvorming

De gemeentelijke werkelijkheid is dat de bestuurlijk besluitvorming traag is.

- a. Welke zekerheden heeft een marktpartij nodig van de gemeente in de aanbesteding/realisatiefase/exploitatiefase?
- b. En wat als die zekerheid niet gegeven kan worden?
- c. Wat betekent dat dan voor marktpartij?

3.7 Juridische eigendom

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

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

3.8 Prestatie, planning & prijs

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

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

3.9 Samenwerking

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

3.10 Concurrentie

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

3.11 Aanbesteding

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

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