



Marktconsultatie

Project collectieve warmtevoorziening Fortuinwijk Noord

A08.286.2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
a. Aanleiding	3
b. Doel Marktconsultatie	3
c. Resultaten Marktconsultatie	3
2. Procedure Marktconsultatie	4
a. Planning	4
b. Contact & Communicatie	4
c. Presentatie	4
3. Voorwaarden	6
a. Instemming Marktconsultatie Document	6
b. Afwezigheid van Rechten	6
c. Vertrouwelijkheid	6
d. Taal	6
4. Gemeente Leiden	7
5. Situatieschets	8
6. Voorgenomen Aanbesteding	9
a. Procedure Aanbestedingstraject	9
b. Concept Planning Aanbestedingstraject	9
c. Voorwaarden	9
Bijlage 1: Marktconsultatie vragenlijst	10
Bijlage 2: Concept ontwerp (apart document)	
Bijlage 3: Concept hoofdlijnenplanning (apart document)	

1. Inleiding

De Gemeente Leiden neemt deel aan de samenwerking Warmte Leidse Regio (WLR), waarin naast Leiden ook gemeenten Leiderdorp, Oegstgeest, Katwijk, Voorschoten en Zoeterwoude zijn vertegenwoordigd. Het doel van deze samenwerking is om een Open Regionaal EnergieSysteem (ORES) te realiseren met als focus een betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam warmtesysteem in de Leidse regio. WLR is geen zelfstandige entiteit, maar is onderdeel van de gemeente Leiden.

In afwachting van de oprichting van een regionaal warmtebedrijf heeft opdrachtgever besloten om opties te verkennen op basis waarvan een aanbesteding voor de aanleg van het warmtenet in Fortuinwijk Noord zou kunnen starten. Om te komen tot een aanbesteding die aansluit op de mogelijkheden en onmogelijkheden vanuit de markt organiseert opdrachtgever deze marktconsultatie. In deze marktconsultatie zullen we ook stilstaan bij de verschillende vormen van aanbesteden als ook de DB(F)MO methodiek. Deze thema's zullen in de vragenlijsten terugkomen.

a. Aanleiding

In maart 2022 is de Leidse Transitievisie Warmte (TVW) door de gemeenteraad vastgesteld. In de TVW zet de gemeente, in samenwerking met haar professionele stakeholders zoals de woningcorporaties, Liander en Dunea, in op een multi-bronnen scenario, waaronder regionale bronnen (geothermie, industriële restwarmte) maar ook lokale (oppervlaktewater en bodem) warmtebronnen. In de TVW is een voorkeur uitgesproken voor (veelal) collectieve warmtenetten op middentemperatuur, om de warmtetransitie betaalbaar te houden.

Als vervolg op de TVW is in mei 2023 het Plan van Aanpak Gebiedsgerichte Warmtetransitie vastgesteld door het college. Hiermee is het startschot gegeven om in vijf startwijken om te schakelen naar schonere energie (aardgasvrij). In 2030 beoogt de gemeente 8.000 woningequivalenten (WEQ) omgeschakeld te hebben naar een aardgasvrije energievoorziening. Leiden Zuidwest is één van deze vijf wijken (goed voor 4300 WEQ van de 8000, voor 2030). Als alternatief voor aardgas is de ontwikkeling een warmtenet in deze wijk een kansrijke optie.

b. Doel Marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is om informatie te verzamelen van potentiële leveranciers over hun oplossingen voor een warmtenet. Op basis van deze informatie willen we keuzes kunnen maken om een gedegen en toekomstbestendige aanbesteding op de markt te brengen.

c. Resultaten Marktconsultatie

We verwachten dat deze marktconsultatie ons in staat zal stellen om meer informatie en duidelijkheid te krijgen over de specificaties, kenmerken en unieke functionaliteiten van een warmtenet. De informatie die we met deze marktconsultatie trachten in te winnen betreffen diverse onderwerpen. In bijlage 1 van dit document vindt u een vragenlijst over de desbetreffende onderwerpen. De opdrachtgever maakt op basis van de resultaten een geanonimiseerde en generieke samenvatting van de uitkomsten en deelt deze met de kandidaten van de marktconsultatie.

2. Procedure Marktconsultatie

Deze marktconsultatie is middels het TenderNed platform gepubliceerd. Het staat alle potentiële leveranciers vrij om deel te nemen en hun input aan te leveren. Op basis van de ontvangen input zal de opdrachtgever vervolgens een afweging maken welke leveranciers uit worden genodigd voor het geven van een presentatie aanvullend op hun schriftelijke antwoorden. Deze presentatie zal conform de onder a genoemde planning worden gepland.

a. Planning

De marktconsultatie zal conform onderstaande planning worden uitgevoerd.

Datum	Procestappen
Dinsdag 7 januari 2025	Publicatie marktconsultatie
Maandag 20 januari 2025, 10:00 uur	Uiterlijke ontvangst vragen Nota van Inlichtingen
Maandag 27 januari 2025	Publiceren Nota van Inlichtingen
Week 2, 3, 4 en 5	Reactietijd leveranciers
4 februari 2025	Indienen antwoorden marktconsultatie
Week 6	Analyseren uitkomsten schriftelijke vragenronde
Maandag 17 en dinsdag 18 februari 2025	Presentatie
Uiterlijk week 12	Opleveren rapport marktconsultatie aan deelnemende leveranciers

b. Contact & Communicatie

Communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via TenderNed (www.TenderNed.nl), tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Via TenderNed is het mogelijk via de berichtenmodule om vragen te stellen aan onderstaande contactpersoon. Daarnaast dient ook de beantwoording van deze marktconsultatie via TenderNed plaats te vinden. Namens de opdrachtgever is de volgende contactpersoon bereikbaar voor vragen.

Contactpersoon	Esther Schepers, Strategisch Inkoopadviseur
Organisatie en afdeling	Gemeente Leiden, Team Inkoopadvies en Aanbestedingen
Telefoonnummer	Esther Schepers: 06 – 31 67 59 32
Adres	Tweelingstraat 4, 2312 LX Leiden

c. Presentatie

Doel

Het doel van de presentatie is om een beter beeld te krijgen bij de oplossingen in de markt en aanvullende vragen te kunnen stellen naar aanleiding van de schriftelijke vragenronde. Daarnaast kunnen potentiële leveranciers eventuele vragen stellen over de marktconsultatie en de vereisten van de opdrachtgever.

Opzet

De opzet van de presentatie wordt te zijner tijd met de deelnemers aan de marktconsultatie gedeeld. Op dat moment zal er ook worden aangegeven welke vragen de opdrachtgever graag beantwoord wil zien in de presentatie.

Potentiële leveranciers kunnen vooraf vragen indienen die tijdens de sessie zullen worden beantwoord. De vragen zullen door de projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de opdrachtgever worden beantwoord.

Duur & planning

De presentaties zullen plaatsvinden op maandag 17 februari en dinsdag 18 februari 2025. Het exacte moment gedurende deze dagen zal nader worden afgestemd met de geïnteresseerde leveranciers. De opdrachtgever zal alle deelnemers op de hoogte stellen van de definitieve planning en de details van de sessie.

3. Voorwaarden

De voorwaarden die opdrachtgever in deze marktconsultatie procedure hanteert zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

a. Instemming Marktconsultatie Document

Door het indienen van de beantwoording gaat u als leverancier met de voorwaarden akkoord.

b. Afwezigheid van Rechten

Leveranciers kunnen geen rechten ontleen aan deze marktconsultatie dan wel iedere vorm van informatie die betrekking heeft op deze marktconsultatie en eventuele vervolgstappen. De opdrachtgever mag de informatie die voortkomt uit deze marktconsultatie gebruiken voor het verder vormgeven en inrichten van de aanbestedingsprocedure om te komen tot een warmtenet. Leveranciers zijn zich hiervan bewust en aanvaarden het feit dat zij geheel voor eigen rekening en risico meedoen aan deze marktconsultatie.

c. Vertrouwelijkheid

De leverancier mag de gegevens die de opdrachtgever in verband met deze marktconsultatie ter beschikking stelt alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. De opdrachtgever zal de schriftelijke reacties met vertrouwelijkheid behandelen en enkel geanonimiseerd opnemen in het eindrapport van de marktconsultatie. Publiciteit met betrekking tot dit project is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Het geanonimiseerde eindrapport zal onderdeel uitmaken van de verdere aanbestedingsprocedure.

d. Taal

De beantwoording van deze marktconsultatie en eventuele correspondentie dienen in de Nederlandse taal te zijn geschreven. De opdrachtgever hanteert deze taal eis als minimumeis bij deze marktconsultatie en daaropvolgende aanbestedingsprocedure.

4. Gemeente Leiden

Organisatie

De organisatiestructuur van Opdrachtgever omvat zes clusters en drie instellingen.

Clusters:

1. Interne Dienstverlening en Advisering (IDA);
2. Publiekszaken, Handhaving en Veiligheid;
3. Stedelijke Ontwikkeling;
4. Participatie en Maatschappelijke Ontwikkeling;
5. Beheer;
6. Projectbureau.

Instellingen:

1. De Zijl Bedrijven (DZB) Leiden;
2. Erfgoed Leiden en omstreken;
3. Museum de Lakenhal.

Warmte Leidse Regio (WLR)

Gemeente Leiden neemt deel aan de samenwerking Warmte Leidse Regio (WLR), waarin naast Leiden ook gemeenten Leiderdorp, Oegstgeest, Katwijk, Voorschoten en Zoeterwoude zijn vertegenwoordigd. Het doel van deze samenwerking is om een Open Regionaal EnergieSysteem (ORES) te realiseren met als focus een duurzaam, betaalbaar en duurzaam warmtesysteem in de Leidse regio. WLR is geen zelfstandige entiteit, maar is onderdeel van de gemeente Leiden.

Begroting

Op de website van de gemeente Leiden zijn de jaarstukken gedeeld waar tevens informatie over de organisatie is opgenomen alle informatie teruglezen over de organisatie. De Jaarstukken 2023 laten zien in hoeverre de opdrachtgever haar doelen en prestaties van 2023 heeft gerealiseerd met het hiervoor beschikbare geld. De jaarstukken maken deel uit de jaarlijkse planning- en control cyclus. De begroting is volledig opgenomen in het jaarverslag (<https://jaarstukken.leiden.nl>).

5. Situatieschets

Om de potentiële leveranciers inzicht te bieden in de context van deze marktconsultatie, wordt in dit hoofdstuk de gewenste situatie geschetst. Hierbij maken we de kanttekening dat de gewenste situatie onderhevig is aan veranderingen welke deels afhankelijk zijn van de uitkomsten van deze marktconsultatie.

De gemeente Leiden heeft in 2023 met het plan van aanpak gebiedsgerichte warmtetransitie 5 startgebieden aangegeven om te starten met de warmtetransitie.

Het district LeidenZuidwest (LZw) is een van deze vijf gebieden. Een warmtenet oplossing is uit warmtetransitie onderzoek als meest kansrijke warmteoplossing naar boven gekomen. Dit mede omdat WarmtelinQ vanuit gemeente Voorschoten als bron kan dienen. In juli 2024 hebben de gemeente Voorschoten en Leiden een intentieovereenkomst getekend met WarmtelinQ. In een deel van LZw wordt ook het riool vervangen. LZw is met 7400 woningen een groot gebied, voor de ontwikkeling van het warmtenet ligt de focus op de wijk Fortuinwijk-Noord. Dit is een van de 6 wijken in LZw.

In Fortuinwijk-Noord is ca. 40% van de 1400 woningen in handen van de woningcorporaties, waar de gemeente mee samenwerkt voor de warmtenet-ontwikkeling.

In opdracht van de gemeente heeft Ede-Wageningen een warmtenet ontwerp uitgewerkt voor LZw en gedetailleerd voor Fortuinwijk Noord. In dit ontwerp is de 'backbone' ingetekend inclusief diameters en een opdeling van het warmtenet naar de verschillende buurten.

Deze gegevens en uitgangspunten staan in Bijlage a

WarmtelinQ als warmtebron

WarmtelinQ is een leiding vanuit de Rotterdamse haven naar Leiden voor het transporteren van restwarmte uit de Rotterdamse haven. In juli 2024 hebben gemeenten Voorschoten, Leiden samen met WarmtelinQ een intentieovereenkomst (IOK) getekend die ervoor zorgt dat warmtelinQ een T-stuk aan legt ten hoogte van de gemeente Voorschoten en Leiden Zuidwest. Voor Leiden betekent dit de tweede T-stuk naast de T-stuk tussen Leiden en Oegstgeest. Een T-stuk is een toevoerpunt van de WarmtelinQ, waaruit een warmtenet gevoed wordt. De drie partijen die de IOK hebben ondertekenen werken samen om de ontwikkeling van het "bovengemeentelijke warmte-overdrachtstation(WOS)" te verkennen. T-stuk en de WOS vormen samen de bron van het WLZw en deze bron draagt bij aan een gunstige tot zeer gunstige betaalbaarheid voor bewoners. Voor Fortuinwijk Noord zijn er in eerste instantie tijdelijke warmtebronnen nodig.

Welke wijze van inkoop?

Verkenning naar DBMO.

De vooronderstelling bij het aanbesteden middels DBMO-aanpak is dat uitvoerende partijen zoals infra aannemers en grootinstallateurs complementerende incentives hebben die passen bij de opgave; deze uitvoerende partijen zijn geïnteresseerd in het 'werk' Build en het Design+Maintain+Operate als een service. Voor de gemeente en uiteindelijk ook voor de bewoners is deze complementaire aanpak, financieel gunstiger; door het weg snijden van de onnodige tussenlaag van een traditioneel warmtebedrijf (Dell principe). Hiermee geeft de gemeente invulling aan één van de hoofduitgangspunten van deze warmtenet ontwikkeling: betaalbaarheid. Deze vooronderstelling toetsen we in de marktconsultatie.

6. Voorgenomen Aanbesteding

Na de marktconsultatie die in dit document is beschreven zal een eventuele aanbesteding worden opgestart. Hieronder zal worden beschreven met welke processtappen we daarbij rekening houden. Ook zal alvast een doorkijkje worden gegeven naar de van toepassing zijnde voorwaarden.

a. Procedure Aanbestedingstraject

De opdrachtgever is verschillende opties aan het verkennen op basis waarvan de aanbesteding ingericht kan worden.

Graag ontvangen we van de deelnemers aan deze marktconsultatie input over welke procedure het meest geschikt is en waar we rekening mee moeten houden. Daarom hebben we in de vragenlijst ook enkele vragen over de procedure opgenomen.

b. Concept Planning Aanbestedingstraject

Wij zijn voornemens om onderstaande processtappen te doorlopen als onderdeel van de aanbestedingsprocedure. De exacte tijdslijnen zijn op dit moment nog niet bekend.

Na uitkomst van de marktconsultatie zullen we de planning nader concretiseren.

Procestappen
Publicatie Aanbestedingsdocumenten
Uiterste datum stellen van vragen Nota van Inlichtingen 1
Streefdatum beschikbaar stellen Nota van Inlichtingen 1
Uiterste datum stellen van vragen Nota van Inlichtingen 2
Streefdatum beschikbaar stellen Nota van Inlichtingen 2
Uiterste datum indienen Inschrijvingen
Bestuderen inschrijvingen
Beoordeling
Voorlopige Gunning
Versturen Definitieve gunning & opdrachtverstrekking
Start opdracht

c. Voorwaarden

De opdrachtgever is voornemens om tijdens de aanbesteding de UAV GC voorwaarden van toepassing te verklaren. Er is in deze marktconsultatie een vraag opgenomen over wat de ervaring is van leveranciers met deze voorwaarden en of dit als een belemmering wordt ervaren. Op basis van deze input kan de opdrachtgever zelf een afweging maken wat een goede en proportionele set van deze voorwaarden is, zodat deze meegestuurd kan worden tijdens de aanbesteding.

Bijlage 1: Marktconsultatie vragenlijst

De beantwoording van onderstaande vragen is vormvrij zolang de volgorde van de vragen maar aangehouden wordt.

Algemeen & Aanbesteding	
1.	Heeft uw organisatie interesse in deze opdracht? Indien dit niet het geval is kunt u de voornaamste reden aangeven om niet?
2.	Wat is volgens u de best passende vorm van aanbesteden (klassiek vs concurrentiegericht dialog of wellicht nog een andere procedure) rekening houdend met de integraliteit van de opdracht? Kunt u aangeven waarom deze vorm het best passend is?
3.	Als organisatie heeft u veel ervaring met aanbestedingsprocedures vanuit het leveranciers-perspectief. - Kunt u drie elementen/ aandachtspunten noemen die ontbraken in recente aanbestedingsprocedures waar u mee te maken had, en die naar uw mening negatief uitwerkten op het aanbestedingsresultaat? - Kunt u drie elementen/ aandachtspunten noemen die verrassend voor u waren en die naar uw mening juist positief uitwerkten op het aanbestedingsresultaat?
4.	Wat ziet u als de grootste risico's en voordelen van de bij vraag 2 genoemde vorm? En welke maatregelen kunt u nemen om deze risico's te mitigeren?
5.	Indien u voornemens bent om in te schrijven op deze aanbesteding, verwacht u dan individueel of in combinatie of hoofdaannemer/onderaannemer in te schrijven? Wordt daarbij gebruik gemaakt van bestaande partnerschappen?
6.	Zijn bij uw organisatie en eventuele mede inschrijvers/partners voldoende capaciteit in 2026-2028 beschikbaar voor deze opgave?
7.	Wij zijn voornemens om op basis van de UAV GC te contacteren. Wat is uw ervaring hiermee? Ziet u hierin belemmeringen om te participeren in de aanbesteding? Zo ja, kunt u dit specificeren?
Scenario's	
8.	Hoe kijkt uw organisatie aan tegen de benodigde samenwerking met de wijkvernieuwingsopgave (dubbele riolering + maaiveldinrichting), uitgaande dat de wijkvernieuwingsopgave geen deel van de opdracht is? Hoe kijkt uw organisatie aan tegen een coördinerende rol?
9.	Een optie voor de opdrachtgever is om zowel het warmtenet als de wijkvernieuwingsopgave gecombineerd aan te besteden. Welke voor- of nadelen zijn er bij uitbreiding van de opdracht? Is een mogelijke uitbreiding van de uitvraag aantrekkelijk voor uw organisatie of juist niet?
10.	Een optie is om voor particulieren ook de werkzaamheden na de afleverset mee te nemen in de opdracht. Welke voor- of nadelen zijn er bij uitbreiding van de opdracht? Is een mogelijke uitbreiding van de uitvraag aantrekkelijk voor uw organisatie of juist niet?

DB(F)MO	
11.	Met een DB(F)MO aanpak wil de gemeente de markt integrale verantwoordelijkheid geven over aanleg en exploitatie van het warmtenet. Is deze aanpak voor uw organisatie haalbaar en interessant?
12.	Zou de opdracht in één totaalopdracht of opgedeeld in meerdere componenten van DB(F)MO in de markt gezet moeten worden? Wat is dan de meest optimale opdeling van opdracht. En hoe kijkt u dan naar de taken en verantwoordelijkheid van de warmteleverancier in de ontwikkelfase van het warmtenet?
13.	Welke risicoverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer zou u verwachten bij inkoop op basis van DBMO? Wat is een optimale risicoverdeling tussen de verantwoordelijkheden als warmteleverancier en het opleveren dan wel onderhouden van de verschillende systeemonderdelen van het SWZ?
Ervaring	
14.	Heeft uw organisatie ervaring met: • design&built: ontwerp en de aanleg van een warmtenet bij bestaande bouw? • design&built: gecombineerde aanpak met rioolvervanging? • maintain: onderhoud van een warmtenet? • operate: exploitatie van een warmtenet? Heeft u een ACM vergunning?
15.	Heeft u ervaring met tijdelijke warmtebronnen en wat zijn hiervan de aandachtspunten?
Technisch / inhoudelijk	
16.	Het concept ontwerp van het hoofdtracé van het warmteontwerp is toegevoegd als bijlage 2. Wat is uw eerste reactie hierop?
Financieel	
17.	Wat zijn de voor- en nadelen van een grotere aanbesteding: Aanbesteding van heel Leiden of Leiden Zuidwest (ca 7400 WEQs) of Fortuinwijk-Noord (ca. 1400 WEQs) (waarbij in alle gevallen eerst de opdracht start met Fortuinwijk-Noord en hierna een uitbreiding van de opdracht mogelijk is).
18.	Verwacht u -in het geval van financiering door opdrachtgever van de aanleg- dat de looptijd van de exploitatieperiode van invloed is op uw bieding? Wat zou een optimale en minimale exploitatieperiode zijn voor u?
19.	Opdrachtgever verwacht de financiële vergelijking van de offertes te maken op 'Total cost of ownership' is dat een goede vergelijking? Welke aandachtspunten wilt u hierbij meegeven?
20.	Zou u bij aannemen van deze opdracht in aanmerking komen voor de Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS)? Zijn er nog andere subsidies en regelingen waar we rekening mee moeten houden?