

MARKTCONSULTATIE: Netneutrale energieoplossingen in Gebiedsontwikkeling

Inleiding

De gemeente werkt aan toekomstgerichte gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan een duurzame leefomgeving, voldoende woningaanbod en economische vitaliteit. Deze ontwikkelingen vragen om een integrale aanpak, waarin ook de energievoorziening een belangrijke randvoorwaarde vormt. De toenemende vraag naar elektriciteit, gecombineerd met een versneld proces van verduurzaming en de opkomst van nieuwe technologieën, leidt in steeds meer gebieden tot netcongestie. Netcongestie kan een risico vormen voor de voortgang van gebiedsontwikkeling, maar vormt tegelijkertijd ook een kans om vernieuwende, slimme en robuuste oplossingen te realiseren.

Doelstelling

Met deze marktconsultatie willen wij marktpartijen uitnodigen om met ons mee te denken over hoe we de voortgang van gebiedsontwikkeling kunnen waarborgen en versterken door innovatieve benaderingen van energievoorziening. Wij zijn op zoek naar inzichten, ideeën en ervaringen die bijdragen aan het realiseren van flexibele en toekomstbestendige energieoplossingen, passend binnen de context van gebiedsontwikkeling. Met het oog op een breed en veelzijdig perspectief op mogelijke oplossingsrichtingen, nodigen wij nadrukkelijk uiteenlopende typen partijen uit om mee te denken. Wij zijn benieuwd naar de inzichten -en eventueel ervaringen- van vastgoedontwikkelaars, installatiebedrijven, technische dienstverleners in de energiesector en kennisinstellingen.

De bevindingen en inzichten gebruiken wij ter inspiratie voor hoe om te gaan met netcongestie in toekomstige tenders. Kunnen we de netcongestie “gebruiken” om de inschrijvers op onze tenders uit te dagen slimme en toekomstbestendige maatregelen te treffen die bijdragen aan het verminderen van de druk op het elektriciteitsnet en voorzien in een onafhankelijke energievoorziening?

Vragen voor de Marktconsultatie

Wij dagen u uit om uw visie, ideeën en ervaringen met betrekking tot de volgende thema's met ons te delen:

1. **Innovaties in Energievoorziening**
 - Welke innovatieve technieken kunnen bijdragen aan het ontlasten van (piekbelasting in) het elektriciteitsnet in vastgoedontwikkeling?
2. **Gebruik van Duurzame Energiebronnen**
 - Hoe kunnen duurzame energieoplossingen, zoals zonne-energie, windenergie, bodemsystemen of geothermie, het beste geïntegreerd worden in vastgoedontwikkeling om netcongestie te beperken?
 - Wat zijn uw ervaringen of plannen met betrekking tot de toepassing van hernieuwbare energie in vastgoedontwikkeling?
3. **Energieopslag en -beheer**
 - Welke rol kan energieopslag, bijvoorbeeld via batterijen of andere technologieën, spelen in het verlichten van de netcongestie?
 - Wat zijn volgens u de mogelijkheden voor het dynamisch beheren van energieverbruik om de druk op het net te verminderen?
4. **Slimme Gebouwen en Slimme Wijken**

- Ziet u een meerwaarde in het toepassen van slimme technologieën (zoals outsourcen ICT naar het web, Energie Management Systemen, SMART GRID, energiebeheer systemen of slimme meters) in vastgoedontwikkeling om netcongestie te verminderen?
- Hoe kunnen slimme steden en wijken bijdragen aan het beter afstemmen van vraag en aanbod van energie?
- 5. **Rolverdeling ontwikkelaar, eigenaar, eindgebruiker**
 - Om beschikbare energie op effectieve wijze uit te kunnen wisselen tussen verschillende functies in een kavel, kunnen nieuwe organisatievormen wenselijk zijn. Hoe ziet u in dit verband de samenwerking tussen de ontwikkelaar van een kavel, de toekomstig eigenaar(s) en de eindgebruikers/huurders om tot een succesvol energiebeheer te komen?
- 6. **Samenwerking met Netbeheerders en Overheden**
 - Welke rol ziet u voor samenwerking met netbeheerders en overheden in het aanpakken van netcongestie in vastgoedontwikkelingsprojecten? Zijn nieuwe contractvormen (zoals bijv. groeps CBC) de toekomst?
 - Welke beleidsmaatregelen of incentives zouden vastgoedontwikkelaars kunnen ondersteunen in het implementeren van oplossingen voor netcongestie?
- 7. **Toekomstige Trends en Technologieën**
 - Welke technologische ontwikkelingen ziet u als kansrijke oplossingen voor verhelpen/beperken van netcongestie op lange termijn?
 - Wat zijn volgens u de belangrijkste uitdagingen om netcongestie succesvol aan te pakken in de vastgoedontwikkeling?

Te toetsen denkrichtingen

In het gebied Zuidas verkent de gemeente meerdere scenario's hoe om te gaan met netcongestie in relatie tot gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt vooral de kansrijkheid onderzocht van het combineren van verschillende functies op kavel-/gebiedsniveau (mixed use), met een (daarbij) passend energiesysteem. Met de huidige wetenschap dat er geen elektrisch vermogen door de netbeheerder wordt verstrekt voor grootverbruikaansluitingen voor niet woonfuncties, onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om deze functies te combineren met functies (waarvoor wel elektrisch vermogen wordt verstrekt (bijvoorbeeld wonen en/of maatschappelijk).

Bij deze marktconsultatie is dan ook een aantal factsheets gevoegd voor een tweetal specifieke locaties in Zuidas die de gemeente ter beoordeling aan u voor wil leggen. Deze factsheets vindt u als separate bijlagen bij deze marktconsultatie.

Kavels E + F, Ravel

Ten noorden van de De Boelelaan liggen binnen de toekomstige woonbuurt Ravel, de kavels E en F. Voor beide kavels wordt beoogd binnenkort met een tender te starten. De voorbereidingen worden hiervoor momenteel getroffen. Naast woningen is binnen deze kavels ook voorzien in kantoorprogramma. Ten behoeve van dit kantoorprogramma is door de gemeente inmiddels een aanvraag voor een grootverbruikaansluiting bij de netbeheerder ingediend. Deze aanvraag is door Liander geoffreerd, maar met 0 kW transportvermogen. Voor deze casus dagen wij u dan ook uit om mee te denken over hoe om te gaan met energievoorziening in het licht van de huidige netcongestie. Voor een nadere uitleg over het beoogde programma op kavels E en F, wordt verwezen naar bijlage 1.

Kavel 2J - Westelijk Ontwikkelingsveld, Kenniskwartier

Het Westelijk Ontwikkelveld (WOV) bevindt zich ten zuiden van de rijksweg A10, tussen de reeds ontwikkelde projecten The Pulse en The Edge. Binnen het WOV is de gemeente bezig met de voorbereidingen voor een tender voor het eerste te ontwikkelen kavel (2J). Op kavel 2J wordt een mixed use ontwikkeling voorzien van wonen, gecombineerd met kantoren en bedrijven. Voor de energievoorziening op kavel 2J heeft de gemeente door de toepassing van energetische stedenbouw gezocht naar een manier om de ontwikkeling, ook met de beperkingen van de netcongestie en zonder grootverbruikaansluiting voor de kantoren, toch te kunnen faciliteren. De gemeente heeft voor dit plan een aantal kleinverbruikaansluitingen en twee grootverbruikaansluitingen voor de WKO en CVZ (woningen) aangevraagd bij Liander. Voor een nadere duiding van het programma op deze kavel én een toelichting op het hierbij beoogde energiesysteem, wordt verwezen naar de bijlage 2. U wordt uitgedaagd hierover uw mening en inzichten met ons te delen. Wat is uw verwachting van de kansrijkheid van dit energiesysteem? Verwacht u dat met dit energiesysteem, aangevuld met innovatieve oplossingen/ SMART Grid, vastgoedontwikkelaars bereid zijn in te schrijven op de tender en dit te realiseren?

Proces

Deze marktconsultatie bestaat uit twee delen. De gemeente organiseert een fysieke kennisbijeenkomst. Deze bijeenkomst starten we met een plenair deel waar de problematiek/uitdaging in zijn algemeenheid wordt besproken. Vervolgens gaat de groep uit elkaar om de hiervoor beschreven casussen nader te bespreken en te verkennen. In het tweede deel van de kennisbijeenkomst wordt dan ook meer inhoudelijk ingegaan op de uitdagingen en beoogde oplossingsrichting(en) per casus. Deze bijeenkomst biedt ruimte voor verdieping, het delen van ervaringen en het gezamenlijk verkennen van kansen en knelpunten.

Om u aan te kunnen melden voor de kennisbijeenkomst, vragen wij u een schriftelijke reactie te geven op deze marktconsultatie waarbij we u uitdagen mee te denken over de hiervoor (niet uitputtelijk) opgesomde vragen en oplossingsrichtingen. Deze schriftelijke reactie kunt u via [Tenderned](#) aan ons kenbaar maken. Met het indienen van uw schriftelijke reactie, meldt u zich automatisch aan voor de fysieke kennisbijeenkomst.

De uitkomsten van voornoemd proces gebruiken wij ter inspiratie voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Programma en locatie kennisbijeenkomst

De kennisbijeenkomst vindt plaats op **10 september 2025**. Inloop vindt plaats vanaf 13.30 uur, waarna we om 14.00 uur zullen beginnen met het plenaire deel. Vanaf 14.45 uur starten we met het deel waarin de specifieke casussen worden besproken. Om uiterlijk 16.30 uur verwachten we deze deelsessies af te ronden en sluiten we de bijeenkomst in gezamenlijkheid af met een borrel.

De kennisbijeenkomst vindt plaats in Amsterdam. De exacte locatie van de bijeenkomst wordt bekend gemaakt na ontvangst van uw schriftelijke reactie. Per organisatie kunt u [maximaal 2 deelnemers](#) afvaardigen.

Uw schriftelijke reactie

Uw schriftelijke reactie ontvangen wij graag uiterlijk op **22 augustus 2025, 17.00 uur**. Deze kunt u inzenden via [Tenderned](#). Gezien de mogelijke impact van netcongestie op de bredere

vastgoedmarkt en de energietransitie, kunnen aangedragen oplossingen, inzichten en ideeën verder worden ontwikkeld in samenwerking met andere stakeholders.

Slotopmerking

We moedigen u aan om buiten de gebaande paden te denken en innovatieve oplossingen aan te dragen. Uw input is van cruciaal belang om gezamenlijk vooruitgang te boeken richting een duurzame en toekomstbestendige integratie van energie-infrastructuur in vastgoedontwikkeling.

Wij kijken uit naar uw waardevolle bijdragen en hopen u te mogen verwelkomen op 10 september aanstaande bij de kennisbijeenkomst.