

Inzichten uit de marktconsultatie netcongestie oplossingen Zuidas 10-09-2025

Aanwezig:

Gemeente Amsterdam

- Zuidas
- Team EVA

Adviesbureaus:

- Haskoning
- Arcadis
- Enerzien
- Bilfinger
- DHM Breukelen
- DWA

Wat ging vooraf?

De gemeente heeft via aanbestedingsplatform Tendered via een marktconsultatie de markt uitgenodigd mee te denken over oplossingsrichtingen om netcongestie in gebiedsontwikkeling het hoofd te bieden. Daarbij was de insteek de markt in de volle breedte te benaderen én te bereiken en uit te dagen een schriftelijke reactie te geven op een aantal gestelde vragen. Uiteindelijk heeft uitsluitend een aantal gerenommeerde adviesbureaus zich uitgedaagd gevoeld om hier gehoor aan te geven en zijn reacties van bijvoorbeeld ontwikkelaars, energieleveranciers en netbeheerders uitgebleven. Mogelijk is de vraagstelling (veelal technisch) daarin niet helemaal de juiste geweest.

Toch ziet de gemeente veel toegevoegde waarde in de inbreng die is ontvangen van de adviesbureaus. Zowel de schriftelijke reactie op de vragen, als ook de fysieke kennisbijeenkomst heeft de gemeente enorm geholpen in de afwegingen en denkriching(en) die de gemeente moet maken op dit dossier.

Van de fysieke kennisbijeenkomst is een staccato weergave van hetgeen is besproken gemaakt. We hebben ons beperkt tot de belangrijkste inzichten en aanbevelingen die we van de aanwezigen hebben meegekregen. Onze dank is groot voor de bereidheid tot reageren, kritisch meedenken en aanwezigheid bij de kennisbijeenkomst. De staccato weergave van de bijeenkomst vindt u onderstaand.

Inzichten / aanbevelingen:

- Bij netbewust bouwen en het zoeken naar (deel)oplossingen voor netcongestie is het belangrijk om (ook) de gebruiker te betrekken zodat het gebruik goed aansluit bij het (in theorie) bedachte energieconcept.

- Het is belangrijk om goed in contact te blijven met de netbeheerder/ACM als het gaat om de juridische randvoorwaarden. Wat nu in pilotvorm kan (bijvoorbeeld blokbudget of Groeps-CBC contracten), is straks mogelijk breder inzetbaar. De netbeheerder en ACM geven hierin het tempo aan.
- Er zijn nog geen “conventionele” ontwikkelaars bekend die de combinatie van een netbewust gebouw met een energieoplossing voor netcongestie realiseren, een enkele uitzondering daar gelaten. Hiervoor zijn nieuwe verbindingen/consortia van ontwikkelaars met innovatieve installatiebedrijven en/of energieadviseurs nodig.
- Gemeente zou kunnen overwegen om het energievraagstuk apart uit te vragen.
- Energievermogen delen is belangrijk omdat je beter kunt sturen (en pieken/onregelmatigheden kunt opvangen) als je het geheel groter maakt.
- Het is goed om regelgeving rondom Energiegemeenschappen in de gaten te houden (nieuwe energiewet). Het kan zijn dat dit goede kansen biedt voor oplossingen in de Zuidas.
- Gemeente kan voorafgaand aan een tender met Liander onderzoeken welke capaciteit er maximaal beschikbaar is voor het projectgebied en dit proactief aanvragen zodat de ontwikkelaar weet binnen welke vermogensgrens hij moet blijven en welke extra oplossingen mogelijk moeten worden bijgeplaatst.
- Gemeente moet nadenken over de eigen rol. Voorbeeld Alkmaar waar de gemeente zelf investeert in energieoplossingen en een groeps-CBC voor bedrijventerrein Boekelermeer voorafgaand aan de uitgifte. Dit omdat er geen vermogen beschikbaar is vóór 2035.
- Als gemeente kavels in de markt wil zetten, dan is duidelijkheid over de energie-(on)mogelijkheden een randvoorwaarde. Kijk uit voor een te grote stapeling van ambities op programma/stedenbouwkundig onderdelen!
- Kijk goed naar de consequenties van de bedachte oplossingen. Een aansluiting op het Amsterdamse warmtenet lijkt mooi maar kan ertoe leiden dat gebouwen een lagere duurzaamheidsscore (bv BREAM) krijgen.
- Als gemeente zelf een energieoplossing uitwerkt (doe dit dan als voorbeeld, maar niet als voorschrift), dan bestaat het risico dat je krijgt wat je vraagt. En daarmee de markt onvoldoende uitdaagt op het bedenken van innovatieve oplossingen.
- Belangrijke aanbeveling van de adviesbureaus/experts is dat bij het “uitvragen” van het/een energiesysteem de gemeente moet voorkomen hierin (al) te gedetailleerd voor te schrijven en te sturend te zijn. Het is juist de opdracht aan de ontwikkelaar (en eventueel energie-adviesbureau) om een (innovatief) netbewust energieconcept te bedenken, dit voorkomt dat de gemeente verantwoordelijk wordt gehouden voor aannames die in de praktijk niet realistisch blijken.
- Kijk ook naar overbrengen van vermogen/overcapaciteit uit de omgeving (voor kavel 2J WOV bijvoorbeeld The Edge, GVB/metro).
- Het door de gemeente gepresenteerde energieconcept voor kavel 2J WOV wordt, na enige nadere duiding en onderlinge verkenning, door de aanwezige adviesbureaus/experts kansrijk en (voldoende) realistisch geacht. Het staat de inschrijvende partijen vrij om met eigen innovatieve oplossing te komen.
- Benadruk dat de gemeente heeft gezorgd voor gegarandeerde aansluitingen voor kavel 2J (groot en klein) op basis waarvan de marktpartijen het/hun energieconcept vrij en verder kunnen ontwerpen/inschrijven. Benadruk daarbij dat de gemeente rekening houdt met zowel functionele als fysieke ruimte in/op/nabij de kavel om een/het energieconcept te realiseren.
- (Ook) van de adviesbureaus/experts is de oproep gekomen om in de grondprijs rekening te houden met het stapelen van eisen/wensen, in dit geval een energiesysteem.

- Zorg dat innovatie energie oplossingen ook voor welstand en supervisie mogelijk blijven en niet door andere regels onmogelijk worden gemaakt (voorkom stapeling van ambities).
- Met inachtneming van bovenstaande punten/aanbevelingen is de brede conclusie dat het tenderen van kavel 2J WOV zeker kansrijk is en tot meerdere inschrijvingen van projectontwikkelaars/consortia zal leiden.
- Het schaalniveau waarop naar oplossingen wordt gezocht is relevant. Het valt aan te raden het schaalniveau laag te houden (1 gebouw of kavel) in de huidige dynamische werkelijkheid / alles is in beweging momenteel. Als het op kavelniveau niet realistisch rond te rekenen valt dan kan op buurtniveau gezocht worden, maar dit vergt duidelijke rolopvatting van de gemeente, netbeheerder en vergt meer samenwerking tussen verschillende ontwikkelaars, eigenaren en eindgebruikers.