

## Bijlage 9. Casus Fortuinwijk-Zuid

Deze offerte uitvraag dient als basis gebruikt te worden voor de uitwerking van de casus van subgunningscriterium 3. Het betreft een voorbeeld uitvraag welke representatief is voor de nadere offerte uitvragen gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst.

**De opdracht:** De eerste opdracht binnen deze raamovereenkomst betreft de studies voor het nemen van het besluit voor het vaststellen van het wijkuitvoeringsplan warmtenet Fortuinwijk-Zuid.

Graag ontvangen we een offerte voor:

- het voorlopig ontwerp van het warmtenet, incl. afstemming met het rioleringsontwerp binnen de gemeente. Het gevraagde advies dient te worden opgesteld binnen het kader van het huidige base of design van WLZw.
- het schouwen- en ontwerpen van de gebouwgebonden installaties in Fortuinwijk-Zuid;
- het opstellen van een businesscase waarbij de informatie vanuit de ontwerpen in Fortuinwijk-Zuid wordt samengevoegd met de informatie zoals eerder opgeleverd vanuit de ontwerpen Leiden Zuidwest (globaal ontwerp) en Fortuinwijk-Noord (VO+-ontwerp).
- het maken van een total cost of ownership (TCO) berekening voor Leiden om de betaalbaarheid van het warmtenet te beoordelen ten opzichte van een duurzaam alternatief en ten opzichte van het toekomstig gas. Hierbij inzichtelijk maken wat de bgiw rekenregels (voor de aanwijsbevoegdheid) betekenen voor de maximale tarieven van het warmtenet. Daarnaast wil Leiden eventueel nog een alternatief gemeentelijk kader voor betaalbaarheid doorrekenen.
- Het itererende proces om de businesscase aan te passen op basis van uitkomsten van de TCO en afspraken over het beleggen afdekken van de onrendabele top.

**Deadline:** Q1 2027 advies gereed voor wijkuitvoeringsplan, besluitvorming Q2-Q3 2027.

**Frequentie, afstemming en communicatie met Opdrachtgever:** Elke 2 weken voortgangsgesprek en daarnaast wat noodzakelijk is in de afstemming met ontwerpers gemeente, financieel specialisten en tweemaal bestuurlijke toelichting.

### **Achtergrond: Opgave warmtetransitie Leiden Zuidwest**

Het district Leiden Zuidwest is grotendeels gebouwd in de jaren '50, '60 en '70. In het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest (2019) is opgenomen om de komende jaren in het gebied te investeren. Het gaat daarbij niet alleen om woningbouwinitiatieven, nieuwe schoolgebouwen en nieuwe sportvoorzieningen, maar ook om investeringen in woningbouwopgave en om een groene herinrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast ligt er de opgave voor het ontwikkelen van een warmtenet in het kader van omschakelen van gasgestookte warmte naar duurzame betaalbare warmte. In maart 2022 is de Leidse Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. Als vervolg op de TVW is in mei 2023 het PvA Gebiedsgerichte Warmtetransitie vastgesteld. Hierin is aangegeven dat we streven voor 2030 4.300 en in 2050 7.500 woningen om te schakelen in LZw.

In juli 2024 hebben de gemeenten Voorschoten en 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. In samenwerking met WarmtelinQ wordt een haalbaarheidsonderzoek voorbereid. Hierop volgt een gezamenlijk ontwerp van de Warmte Overdracht Stations (WOS) incl. piek- en back-up centrale.

In 2025 is een ontwerp van het primaire warmtenet Leiden Zuidwest en het secundaire warmtenet Fortuinwijk-Noord ontworpen. Op basis hiervan is een businesscase van Leiden Zuidwest (LZw) en de drie wijken van LZw aan de westkant –Boshuizen, Fortuinwijk-Noord en -Zuid- (LZw-westkant) opgesteld, waarbij ook een TCO-berekening is gemaakt. In bijlage 11 staat meer informatie over deze onderzoeken.

### **Globale planning Leiden Zuidwest-westkant:**

Warmtenet F-Noord	Warmtenet F-Zuid	Warmtenet Boshuizen	
2025 Q4	2026 Q4	2027 Q4	Voorlopig ontwerp
2026 Q2	2027 Q1	2028 Q1	Definitieve businesscase & betaalbaarheid
2026 Q4	2027 Q3	2028 Q3	Voorlopig projectbesluit
2027 Q2	2027 Q4	2028 Q4	Final investment decision (FID) Warmtebedrijf
2027 Q2	2027 Q4	2028 Q4	Aanbesteding (riool- en warmtenet)
2028 Q1	2029 Q2	2031 Q1	Aanleg
2029/2030	2029/2031	2031/2032	Aansluitingen woningen