

Verslag marktconsultatie

Warmtesysteem Zuilense Vecht

7 september 2023

Versie 1.0

Definitief

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Doel van de marktconsultatie	3
1.3	Aanpak	3
2	Uitkomsten marktconsultatie	5

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Gemeente Utrecht en gemeente Stichtse Vecht¹ werken samen aan het project Zuilense Vecht. Doel is om de sportparken Daalseweide en Zuilen/Elinkwijk te herontwikkelen waardoor een deel van de sportparkgronden beschikbaar komt voor woningbouw. Hiermee wordt ook ruimte gecreëerd voor een open, groene, beweegvriendelijke langzaam verkeer verbinding met meer en gevarieerde sportgelegenheden tussen de bestaande wijken Zuilen en OpBuuren (Stichtse Vecht). In het plan is ruimte voor 300 woningen en ca 1400 m2 aan plintfuncties (voorzieningen) aan de zijde van Utrecht en maximaal 150 woningen aan de zijde van Stichtse Vecht. De nieuwbouw wordt naar verwachting in 2028 opgeleverd.

Deze 450 nieuwbouwwoningen en voorzieningen worden van warmte en koude voorzien door middel van een collectief warmtesysteem. Gemeente onderzoekt tevens of het zich loont om een koppeling te maken met een aantal woningen aan de Amsterdamsestraatweg en met bestaande wijk Op Buuren Dorp (± 500 woningen met bouwjaar 2009-2015).

Met deze marktconsultatie wil de gemeente een beter beeld vormen van hoe de markt voor ontwerp, financiering, realisatie en exploitatie (alles voor eigen rekening en risico van een marktpartij) van warmtesystemen eruitziet. Deze inzichten helpt de gemeente om zo goed mogelijk de opdracht te beschrijven en om een juiste inkoopstrategie en aanbestedingsprocedure te kiezen.

1.2 Doel van de marktconsultatie

De gemeente wil graag weten hoe zij de opdracht zo interessant, overzichtelijk en behapbaar mogelijk kan maken voor de markt. Aan welke randvoorwaarden zou de uitvraag moeten voldoen om in te schrijven. Welke eisen moet de gemeente stellen? Of welke eisen juist niet. En welke tips hebben marktpartijen verder voor de gemeente om deze opdracht zo optimaal mogelijk in de markt te zetten?

1.3 Aanpak

Op 3 juli 2023 heeft de gemeente de marktconsultatie gepubliceerd. Deze marktconsultatie bestond uit een marktconsultatieleidraad met informatieve bijlagen. Er is (schriftelijk) informatie opgehaald middels een invulformulier met vragen. De volgende tien partijen hebben dit invulformulier ingevuld en ingediend:

- Eteck Warmte Holding B.V.
- Visser & Smit Hanab B.V.
- Vaanster B.V.
- Duurzaam Opgewekt B.V.

¹ Hierna samen te noemen: “de Gemeente”. In deze marktconsultatie wordt met “de Gemeente” bedoeld het samenwerkingsverband Gemeente Utrecht en Gemeente Stichtse Vecht. Gemeente Utrecht is hierin de penvoerder en fungeert als enig aanspreekpunt.

- BAM Energie & Water B.V.
- Essent Energy Infrastructure Solutions B.V.
- NetVerder B.V.
- Eneco Warmte & Koude B.V.
- Heijmans Energie B.V.
- Equans Energy Solutions B.V.

De gemeente heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om nadere toelichting te vragen via mondelinge gesprekken.

In het volgende hoofdstuk is de informatie die is opgehaald per vraag zo goed mogelijk samengevat. Graag bedanken we de deelnemers aan deze marktconsultatie heel hartelijk voor de geleverde bijdrage. De opgehaalde informatie is voor de gemeente zeer waardevol.

2 Uitkomsten marktconsultatie

Vraag 1

Om een beeld te krijgen van uw organisatie: welke kennis en ervaring heeft u op het gebied van warmtesystemen (ontwerp, aanleg, beheer, onderhoud)?

Samenvatting antwoorden:

De gemeente heeft tien reacties ontvangen. De marktpartijen die gereageerd hebben zijn ondernemingen die zich bezighouden met het ontwerpen, realiseren, beheren, financieren en exploiteren van warmtesystemen.

Vraag 2

Het uitgangspunt van de gemeente voor de aanbesteding is een concessieovereenkomst met een looptijd van circa 30 jaar.

- a. Wat zijn volgens u de belangrijkste aspecten voor de haalbaarheid van een project met deze omvang?
- b. Is een concessieovereenkomst naar uw mening ook de meest logische keuze? Kunt u dit nader toelichten?

Samenvatting antwoorden:

- a. Belangrijkste aspecten voor de haalbaarheid van een project met deze omvang:

Alle marktpartijen wijzen erop dat voldoende zekerheid over aansluiting van afnemers op de collectieve energievoorziening en goede afspraken over het volloopprijsico van belang zijn voor de haalbaarheid van het project.

Ook een teveel aan eisen / contractuele afspraken is een belangrijk aspect. Verder noemen marktpartijen regelmatig de risicoverdeling (beperken risico's markt) en (het terugverdienen van) de (realisatie)kosten. Naast deze aspecten worden nog een aantal aandachtspunten genoemd zoals de inwerkingtreding van de warmtewet, prijsfluctuaties, organisatie en de haalbaarheid van een aquathermiebron.

- b. Over de vraag of een concessieovereenkomst de meest logische keuze is zijn de meningen verdeeld. Drie van de tien marktpartijen zijn positief over deze keuze. Vier van de tien marktpartijen geven aan dat zij een concessieovereenkomst geen goede keuze vinden. Onder andere vanwege de beperkte omvang van het bouwprogramma en de hoge mate van onzekerheid vanwege mogelijke alternatieven. De overige drie marktpartijen geven aan dat het afhankelijk is van de omstandigheden. Hierbij worden als aandachtspunten genoemd dat concessiehouder voldoende ontwerp vrijheid krijgt, en dat een aansluitplicht geborgd is.

Vraag 3

Zou het interessant zijn als de bestaande bouw, die leidt tot grofweg een verdubbeling van het aantal woningen/aansluitingen, onderdeel zou uitmaken van de scope? Welke aandachtspunten zou u ons daarbij meegeven? Denk aan energieprestatie, financiële gevolgen, realiseerbaarheid (volloop), etc.

Samenvatting antwoorden:

Marktpartijen zijn verdeeld over de vraag of aansluiten van bestaande bouw interessant is. Over het algemeen stellen de marktpartijen dat een grotere schaal op zichzelf interessant is. Ook vanuit de ambitie om aardgasvrij te worden is het interessant. Maar het aansluiten van bestaande bouw brengt grote risico's met zich mee waaronder het volloopprijsrisico. In geval van particulier eigendom geldt dat particuliere eigenaren niet verplicht kunnen worden om mee te doen. Zij kunnen dus eenvoudig kiezen voor een eigen individuele mogelijk goedkopere oplossing op een door hen gewenst tijdstip. Maar ook in geval van corporatiebezit moet er voldoende draagkracht zijn om collectief aan te sluiten. Daarnaast zijn er ook technische uitdagingen wat een kostenverhogend effect kan hebben. Bestaande bouw is vaak onvoldoende of niet geschikt voor lage temperatuur warmte. En de warmteafgiftesystemen in deze woningen zijn mogelijk niet geschikt voor koudelevering. Een andere technische uitdaging die genoemd wordt is inpassing in de ondergrond. Deze technische uitdagingen betekenen extra investeringen voor deze woningeigenaren en/of hogere kosten van het warmtesysteem.

Vraag 4

In bijgevoegd Warmteplan (bijlage 2) wordt uitgegaan van een bepaald energieconcept. Kunt u aangeven in welke mate de gemeente volgens u dit energieconcept zou moeten voorschrijven? Welke alternatieven ziet u?

Samenvatting antwoorden:

De meeste marktpartijen geven aan dat het energieconcept niet voorgeschreven moet worden. Wel kunnen functionele eisen en randvoorwaarden worden voorgeschreven. Enkele marktpartijen geven aan zich wel te kunnen vinden in het energieconcept zoals dat nu bedacht is. Mits de haalbaarheid goed is onderzocht.

Alternatieven die genoemd worden zijn vooral concepten met individuele of klein-collectieve oplossingen per woning/gebouw of cluster.

Vraag 5

Wat is uw visie op de energievoorziening van grondgebonden woningen die wel of niet aangesloten worden op het collectieve warmtesysteem? Wat voor impact heeft dit op het energieconcept?

Samenvatting antwoorden:

Marktpartijen geven aan dat het uiteraard mogelijk is om grondgebonden woningen aan te sluiten. Dit kan (financieel) interessant zijn voor een warmtebedrijf. Maar het is wel de vraag of het optimaal is. Onder andere is dit afhankelijk van leidinglengtes en de woningdichtheid. Het aansluiten van grondgebonden woningen levert ook risico's zoals een onzekere bouwfasering. Voor grondgebonden woningen zijn er alternatieven die mogelijk interessanter zijn voor woningeigenaren zoals individuele (combi)warmtepompen per woning in combinatie met PV panelen eventueel aangevuld met zonneboiler.

Vraag 6

Hoe kijkt u naar de risico's van netcongestie voor het warmtenet? Ziet u kansen voor het warmtebedrijf om bij dit project een rol te spelen in het kader van de netcongestieproblematiek? Op welke wijze?

Samenvatting antwoorden:

Marktpartijen zien netcongestie ook als een reëel en hoog (plannings-)risico. Verschillende marktpartijen geven aan wel mogelijkheden te zien voor het beperken van de elektriciteitsvraag. Zoals slimmere/efficiëntere energieconcepten, congestiemanagement, warmtebuffering en/of elektriciteitsbuffering. Vooral als het gaat om warmtebuffering kan het warmtebedrijf hier mogelijk een rol in spelen. Echter wordt ook aangegeven dat het niet verkrijgen van een aansluiting niet kan worden opgelost door het warmtebedrijf. Een marktpartij is van mening dat de gemeente er voor moet zorgen dat een minimaal benodigde aansluitcapaciteit gegarandeerd is.

Vraag 7

Voor het plangebied geldt het Warmteplan (bijlage 2). Hoe groot acht u de kans/risico dat ontwikkelaars in het gebied een eigen, gelijkwaardig alternatief warmtesysteem willen realiseren? Kunt u dit nader toelichten?

Samenvatting antwoorden:

Uit de antwoorden op deze vraag blijkt dat partijen inschatten dat ontwikkelaars in staat zullen zijn om individuele systemen aan te leggen die minimaal gelijkwaardig zijn, waardoor de aansluitverplichting van het warmteplan vervalt. Marktpartijen geven aan dat een gelijkwaardig alternatief eenvoudig te realiseren is omdat bij individuele oplossingen ook gerekend kan worden met gebouwgebonden energiebesparende maatregelen, zoals PV panelen. Daarnaast vanwege een betere energetische prestatie, wat onder andere te maken heeft met relatief veel grote leidinglengte/lage bouwdichtheid. Marktpartijen noemen ook de goede mogelijkheden voor alternatieve systemen in het gebied.

Ook wordt voor deze ontwikkeling door de marktpartijen ingeschat dat ontwikkelaars voorkeur hebben voor een individueel systeem boven een collectief systeem. Dit vooral vanwege:

- Lagere kosten (m.n. kosten die volgen uit de concessiestructuur)
- Niet afhankelijk zijn van een derde partij - zelf regie heeft voordelen zoals flexibiliteit in planning en het kunnen toepassen van eigen technieken en innovaties.

Goede communicatie en goede en tijdige afspraken met projectontwikkelaars kan positief bijdragen ten gunste van het collectief.

Vraag 8

Gelet op de bouwplanning en fasering van dit project, hoeveel tijd denkt u dat er minimaal nodig is tussen gunning van de opdracht en het daadwerkelijk leveren van warmte (ontwerpen, werkvoorbereiding, vergunningen en uitvoering)? Kunt u dit nader toelichten?

Samenvatting antwoorden:

Marktpartijen geven aan dat e.e.a. vooral afhankelijk is van onzekere factoren tijdens de voorbereidende fase (het sluiten van aansluit-/leveringsovereenkomsten met gebruikers, het verkrijgen van vergunningen, het afstemmen van het ontwerp met gemeente en ontwikkelaars, het verkrijgen netaansluitingen). Ingeschat wordt dat de voorbereidende fase minimaal 6 maanden duurt maar kan oplopen tot een jaar of langer.

Realisatie van het warmtesysteem zal naar verwachting 1 à 2 jaar duren.

Vraag 9

<vervallen>

Vraag 10

Op welke wijze kan de gemeente volgens u het best de hieronder genoemde publieke waarden een plek geven in aanbesteding?

- a. Duurzaamheid:
- b. Betaalbaarheid:
- c. Betrouwbaarheid (leverzekerheid):
- d. Transparantie en kwaliteitsmanagement:

Samenvatting antwoorden:

- a. Kwantitatieve beoordeling (score op CO2-uitstoot, score op energieprestatiefactoren Fpdel en Fpren, circulariteit) of minimale eisen in het Programma van Eisen. Opgemerkt wordt dat terughoudend moet worden omgegaan met boetes in het contract.
- b. Kwantitatieve beoordeling (opgemerkt wordt dat in het kader van level playing field het van belang is dat inschrijvers met dezelfde uitgangspunten, kentallen en modellen werken). Enkele marktpartijen benoemen de wisselwerking tussen aansluitkosten (BAK), de te hanteren tarieven (vast/variabel) en de mogelijke alternatieven voor ontwikkelaars. Ook wordt in dat kader opgemerkt dat gemeente geen toets moet uitvoeren op zaken die al in de nieuwe Warmtewet zijn geregeld.
- c. Uitvragen middels plan van aanpak. Betrouwbaarheid kan uitgevraagd worden middels selectie-eisen (referenties) of als onderdeel van de kwalitatieve beoordeling. Opgemerkt wordt dat ACM al veel eisen stelt. Deze moeten door de gemeente niet verzwaaard worden.
- d. Eisen en eventueel een kwalitatieve beoordeling, uitvragen middels plan van aanpak

Vraag 11

Wat zou de minimale financiële draagkracht van het bedrijf moeten zijn om aan te kunnen tonen dat zij in staat is om de financiële verantwoordelijkheid voor dit project te kunnen dragen?

Samenvatting antwoorden:

Marktpartijen geven aan dat de draagkracht in ieder geval gerelateerd moet zijn aan de beoogde investeringen. Gesteld wordt dat inschrijvers in staat moeten zijn om een bedrag van 5 tot 10 miljoen op te brengen. Of dat inschrijvers een percentage van 10% van de totale investering aan direct beschikbare liquide middelen hebben. Andere zaken die marktpartijen noemen zijn het beschikken over een bankgarantie, warmtevergunning, en een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

Vraag 12

De gemeente zal voor deelname aan de aanbestedingsprocedure eisen stellen aan het bedrijf.

- a. Welke eisen zijn naar uw mening passend en proportioneel?
- b. Welke eisen zou de gemeente volgens u juist niet moeten stellen?

Samenvatting antwoorden:

Als belangrijkste eis noemen marktpartijen de vakbekwaamheid (ervaring met ontwerp, realisatie en exploitatie van vergelijkbare warmtesystemen). Niet specifieke ervaring met TEO.

Verder noemen marktpartijen:

Warmteleveringsvergunning;

Financiële draagkracht;

Beschikken over een systeem voor klanttevredenheidsmeting;

Beschikken over een kwaliteitsmanagementsysteem.

Bij de eisen die de gemeente niet zou moeten stellen noemen marktpartijen:

BRL-certificering of andere eisen die op de uitvoering zien en/of die indirect toch al verplicht zijn;

Warmteleveringsvergunning.

Vraag 13

Gemeente heeft uit eerdere aanbestedingen van warmtesystemen de conclusie getrokken dat een vorm van dialoog tussen gemeente en markt van groot belang is voor het laten slagen van de aanbesteding. Deelt u deze mening? Zo ja, op welke wijze kan de gemeente dit het beste in het aanbestedingsproces vormgeven, gelet op de omvang van deze concessie? Zo niet, in welke vorm dan?

Samenvatting antwoorden:

Marktpartijen geven aan dat tijdens de aanbestedingsfase maar ook na gunning er vaak nog veel onzekerheden zijn. Een vorm van dialoog is daarom zeker van belang. Enkele marktpartijen geven aan dat een bouwteam een goede manier is om onzekerheden beter te kunnen beheersen. De concurrentiegericht dialoog is ook goed mogelijk. Wel wordt hierbij aangegeven dat de dialoogfase tijdrovend kan zijn. Informatie-uitwisseling kan ook anders georganiseerd worden (bijvoorbeeld een informatiebijeenkomst). En het is van belang dat de gemeente vroegtijdig voldoende duidelijkheid geeft over de randvoorwaarden van de tender, zodat marktpartijen zich een goed beeld kunnen vormen van de opdracht.

Vrijheid in uitwerking energieconcept en risicoverdeling/contractuele voorwaarden zijn belangrijke punten om in een dialoog te bespreken. De dialoog kan ook goed helpen om begrip te creëren voor elkaars belangen en standpunten.

Een enkele partij geeft ook aan dat, gelet op de omvang van dit project, een dialoogfase niet nodig is.

Vraag 14

Heeft u naar aanleiding van deze marktconsultatie aanvullende opmerkingen c.q. aandachtspunten?

Samenvatting antwoorden:

Het is goed dat gemeente regie voert op warmtesystemen. Wel moet het volloopriscio door de gemeente gedragen worden.

Aandachtspunt is het vergunningentraject tussen twee gemeenten

De vraag wordt gesteld waarom gekozen is voor een publieke tender en waarom dit niet door ontwikkelaars zelf is opgepakt

Het verkrijgen van een vergunning voor een TEO-systeem kan een uitdaging zijn. Als TEO wordt voorgeschreven dan zou de gemeente daarom bij voorkeur deze vergunning zelf moeten regelen.

Van belang is duidelijkheid over omvang/aantallen gebouwen en het eventueel aantal ontwikkelaars.