Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	11 juni 2024
Portefeuille(s)	Duurzaamheid, Energietransitie en Circulaire Economie; Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Dirk de Jager; Reinier van Dantzig
Behandeld door	Uitvoeringsorganisatie Infrastructuur en Energie; bestuurszaken.uie@amsterdam.nl
Onderwerp	Uitgangspunten en planning concessieaanbesteding warmte en koudenet Sluisbuurt Noord

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeer ik u over het collegebesluit inzake de uitgangpunten en de planning van de concessieaanbesteding voor het collectieve warmte en koudenet voor de Sluisbuurt Noord. Met deze concessie wordt het alleenrecht verleend aan een warmtebedrijf voor het ontwerp, de aanleg, beheer en exploitatie van het collectieve warmte en koudenet voor een periode van 30 jaar. De aanbesteding kent twee fasen. Eerst wordt een bouwteampartner geselecteerd waarmee een bouwteamfase wordt doorlopen. Indien deze fase succesvol is, wordt de bouwteampartner verzocht een aanbieding te doen. Deze aanbieding kan het college accepteren of weigeren. Bij acceptatie wordt de concessie gegund en volgt de realisatie. Als de aanbieding wordt geweigerd is een tweede aanbesteding nodig. Zeer waarschijnlijk leidt dit tot vertraging van de gebiedsontwikkeling.

Een duurzame warmte en koudevoorziening is één van de belangrijke voorwaarden om tot duurzame gebiedsontwikkeling te komen. De warmte en koudevoorziening wordt per project gebiedsontwikkeling bepaald. De afdoening motie 54.22 van leden Groen (GroenLinks) en Vink (D66), (zie raadsinformatiebrief 29 november 2022) bent u reeds geïnformeerd over afweging die het college hanteert bij het realiseren van collectieve duurzame warmte en koudenetten in gebiedsontwikkeling. Resumerend gaat het om:

1. Het college voert de lijn dat het middel / de systeemkeuze ondergeschikt is aan het doel, namelijk een aardgasvrije en klimaat-neutrale stad en een betaalbare energietransitie;
2. Voor grote nieuwe gebiedsontwikkelingen is het uitgangspunt dat in principe wordt ingezet op de ontsluiting van laagtemperatuurbronnen. Per locatie moet echter worden afgewogen welk systeem het best passend is; naast duurzaamheid spelen ook betaalbaarheid, belasting van het elektriciteitsnet en ruimtelijke inpasbaarheid een rol in deze afweging.

Collectief warmte en koudenet noodzakelijk
Kenmerkend voor de Sluisbuurt is de hoge dichtheid van bouwen door middel van torens. Juist in het noordelijk deel van de Sluisbuurt zullen hogere en meer torens worden gerealiseerd dan in de eerste fase die momenteel in aanbouw is. Het bouwen in hoge dichtheden leidt ertoe dat individuele warmte en koudesystemen per gebouw voor een deel van de wijk onmogelijk zijn. Er is namelijk ruimtetekort in de ondergrond voor individuele systemen om gebruik te maken van bodemenergie. Om voor alle ontwikkelende partijen duurzame warmte en koude zeker te stellen is een collectief warmte en koudenet noodzakelijk.

Doel van de aanbesteding
Sinds 2016 zijn collectieve warmte en koudenetten volgens de wet aanbesteding-plichtig, daarom wordt een concessieaanbesteding voor het ontwerp, de aanleg, het beheer en de exploitatie voor 30 jaar in de markt gezet.
De inhoudelijke doelstelling is het beschikbaar maken van duurzame warmte en koude voor elke ontwikkelende partij, zodat alle woningen en voorzieningen duurzaam ontwikkeld kunnen worden en voldoen aan de energie-eisen uit het Besluit bouwen leefomgeving. De focus hierbij is om het collectieve duurzame warmte en koudenet financieel zo concurrerend mogelijk te laten zijn met individuele oplossingen per gebouw. Hoe meer partijen aansluiten, des te haalbaarder het collectieve net wordt. De gemeente kan juridisch de aansluitplicht op het collectieve net stimuleren maar niet volledig afdwingen, daarom is het van belang dat het collectieve net financieel aantrekkelijk is voor ontwikkelende partijen om aan te sluiten.

Aanbestedingsrisico's
Het aanbesteden van concessies voor warmte en koudenetten is een complexe opgave en gaat gepaard met aanzienlijke financiële risico's voor het warmtebedrijf. Landelijk en in Amsterdam zijn er succesvolle en minder succesvolle aanbestedingen geweest. Helaas hebben de laatste twee aanbestedingen in het Hamerkwartier en Strandeiland niet geleid tot de daadwerkelijke realisatie van het warmte en koudenet. Beide projecten zijn erg verschillend en hebben specifieke risico's, maar uiteindelijk waren in beide projecten de financiële risico's te groot voor de warmtebedrijven om het collectieve net te realiseren.
Overeenkomstig met de ervaringen in het Hamerkwartier en Strandeiland is in de periodieke marktdialoog met de G4 gemeenten door warmtebedrijven aangegeven dat zij niet meer, zoals in het verleden is voorgekomen, op voorhand alle risico's van de langdurige ontwikkeling van warmtenetten kunnen dragen. Er is een beter instrumentatrium nodig om onverwachte prijsstijgingen en planningsrisico's op te vangen en daarmee het collectieve warmte en koudenet te laten concurreren met individuele oplossingen per gebouw. In de gemeente Den Haag is op dit vlak ervaring op gedaan, in de concessieaanbesteding voor de Sluisbuurt Noord wordt met deze ervaringen verder gewerkt.

De investeringsbereidheid van warmtebedrijven naar aanleiding van de beoogde Wet collectieve warmte (Wcw) waarin uiteindelijk het eigendom van warmte (en koudenetten) voor het merendeel in publieke handen moet zijn, is onbekend. Het overgangsrecht en de ingroeiperiode, zoals opgenomen in de concept wettekst, bieden in principe voldoende duidelijkheid voor de casus Sluisbuurt Noord. De tariefstructuur en de tariefhoogte zijn nog in ontwikkeling hetgeen zorgt voor onduidelijkheid. Tenslotte is het onduidelijk of de huidige warmtebedrijven door de

veranderende eigendomspositie (landelijk) willen blijven investeren in warmtenetten in het algemeen.

Uitgangspunten
Doelstelling van uitgangspunten is te komen tot een marktconforme aanbesteding met in achtneming van de eerdergenoemde potentiële aanbestedingsrisico's.
Uit het businesscase onderzoek, dat met het adviesbureau Fakton is uitgevoerd, blijkt dat een duurzaam collectief warmte en koudenet voor de Sluisbuurt Noord in principe financieel haalbaar is. Bij deze businesscase zijn de door de wet gereguleerde bewonerstarieven, het vastrecht en verbruikstarief, uitgangspunt. Aantekening bij de businesscase is dat er een relatieve lange terugverdientijd voorzien wordt, maar dat gedurende exploitatiefase, een positief projectrendement mogelijk is. De lange terugverdientijd en de planning van de gebiedsontwikkeling zijn de belangrijkste gevoeligheden voor de businesscase en daarmee voor de investeringen van de ontwikkelende warmtepartijen.

De uitganspunten zijn:

1. Het **functioneel aanbesteden** van een concessie voor de realisatie, exploitatie, beheer en onderhoud van het collectieve warmte en koudenet voor de Sluisbuurt Noord, zonder een specifieke techniek voor te schrijven.
   Doel is om zoveel mogelijk partijen te interesseren om in te schrijven en niet via één specifieke techniek of bron partijen uit te sluiten.

2. Het aanbesteden van een **bouwteampartner en het werken met een bouwteamfase**.
   Doel van de bouwteamfase is om de risico's nader uit te werken en de beheersmaatregelen in afstemming nader vorm te geven.
   Op hoofdlijnen blijft binnen de risicoverdeling het warmtebedrijf te allen tijde verantwoordelijk voor de leverzekerheid, de tijdige uitvoering, de kwaliteit van de warmte en koude en het verleiden van ontwikkelende partijen om aan te sluiten.
   Het warmtebedrijf kan echter niet de volledige verantwoordelijkheid nemen voor de daadwerkelijke bouwproductie en planning van de gebiedsontwikkeling.

3. Het hanteren van de **wettelijke tarieven voor het vastrecht en verbruikstarief** voor bewoners.
   Doel is om een gelijk speelveld te creëren tussen het warmtebedrijf dat het collectieve net ontwikkelt (concessiehouder) en partijen die individuele warmte en koude oplossingen per gebouw aanbieden. Immers, als via de concessie zou worden gestuurd op lagere bewonerstarieven, gelden deze alleen voor het collectieve net, niet voor de individuele oplossingen per gebouw. Lagere bewonerstarieven leiden tot hogere kosten voor de ontwikkelende partijen. Door via de concessie te sturen op lagere bewonerstarieven, wordt het aansluiten op het duurzame collectieve net minder aantrekkelijk en wordt de concessiehouder benadeeld.
   In overleg met de bouwteampartner wordt bekeken hoe ontwikkelende partijen het vastrecht deels kunnen afkopen. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht of bij

een hoog projectrendement middelen kunnen terugvloeien naar de gemeente en/of bewoners.

4. Het opnemen en nader afstemmen in de bouwteamfase van **nieuwe risicobeheersmaatregelen**.
   Doel is het ontwikkelen met de bouwteampartner van het instrumentarium om risico's in de business case zoals een lange terugverdientijd en wijzigingen in de planning van de bouwproductie te kunnen opvangen. Onderdeel van dit instrumentarium is een risicoregeling. Indien door het toepassen van de risicoregeling het projectrendement uiteindelijk hoger wordt dan voorzien bij het sluiten van de concessieovereenkomst, wordt het rendement afgeroomd en komen er middelen terug naar de gemeente en/of bewoners. Het beoogde projectrendement is één van de criteria voor het selecteren van de bouwteampartner.
   Naast het bovenstaande instrumentarium wordt het risico dat ontwikkelende partijen uiteindelijk niet aansluiten op het warmte en koudenet gedragen door het warmtebedrijf. Een aantrekkelijk, duurzaam aanbod zou de ontwikkelende partijen moeten verleiden om aan te sluiten.

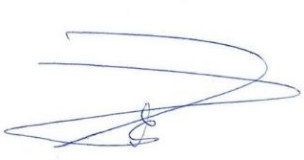
5. Het uitvragen van een **klanttevredenheidsrapportage en het verduidelijken van de rollen en verantwoordelijkheden bij klantontevredenheid**
   Doel hiervan is om de klanttevredenheid periodiek in beeld te hebben en voor bewoners de verantwoordelijkheden tussen het warmtebedrijf, onderaannemers, de Autoriteit Consument en Markt en het college duidelijk maken, zodat bij klachten bewoners weten welke partij benaderd kan worden.

Planning
De aanbesteding met een bouwteamfase bestaat uit verschillende fasen en duurt naar verwachting 12 maanden. Gedurende deze periode zijn er ca 5 à 6 maanden waarin de bouwteampartner een technisch ontwerp maakt, risicobeheermaatregelen worden ontwikkeld en de bouwteampartner desgewenst een aanbieding doet.
De planning van de concessieaanbesteding hangt nauw samen met de planning van de gebiedsontwikkeling. De volgende termijnen worden voorzien:

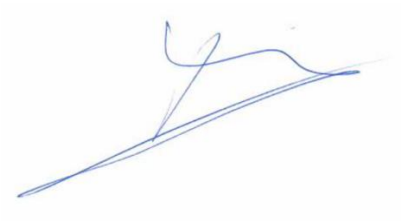
- publicatie voor de selectie van de bouwteampartner in juli 2024;
- selectie bouwteampartner november 2024;
- start bouwteamfase januari 2025;
- verzoek aan bouwteampartner om aanbieding van de concessie mei 2025;
- beoordeling aanbieding en gunning concessie juli 2025.

De raadscommissies Duurzaamheid en Circulaire Economie en Ruimtelijke Ordening en Ruimtelijke Ordening worden t.z.t. geïnformeerd over het gunningsbesluit.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Dirk de Jager
Wethouder Duurzaamheid, Energietransitie en Circulaire Economie



Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling