



**Gemeente
Haarlem**

Inkoopstrategie

Warmteconcessie Waarderpolder

25 januari 2022
Laura Hoogendonk
Juridische zaken

Inhoudsopgave

1.	Beschrijving en doel van het project	3
1.1	Aanleiding en project	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Gewenste situatie	3
1.4	Marktconsultatie	4
1.5	Governance	4
1.6	Rol van de gemeente	4
1.7	Financiële bijdrage gemeente Haarlem	4
1.8	Warmteconcessie	5
1.9	Open warmtenet	5
1.10	Warmtebedrijf nodig om de warmteketen volledig te maken	5
1.11	Kaders van het project	6
2.	Beschrijving inkoopstrategie	8
2.1	Doel inkoopstrategie	8
2.2	Doel en scope	8
2.3	Contractvorm	9
2.4	Aanbesteding	10
2.5	Europese concurrentiegerichtte dialoog	10
2.6	Contracteringsfase	11
2.7	Top 5 kansen en risicoregister warmteconcessie Waarderpolder	12
2.8	Planning, Organisatie en Werkwijze	13
	Bijlagen	14

1. Beschrijving en doel van het project

1.1 Aanleiding en project

De gemeente Haarlem stuurt actief op de warmtetransitie binnen de gemeente. Als invulling van haar ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn, wil de gemeente een warmteconcessie uitgeven om een duurzame warmteoplossing (voor ruimteverwarming en warm tapwater) te realiseren voor de warmtekavel Waarderpolder (Bijlage 3: situatietekening warmtekavel Waarderpolder). Met deze concessie wil de gemeente binnen de gestelde randvoorwaarden, de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het warmtenet, het transport, de levering van warmte en productie of inkoop van warmte ten behoeve daarvan, opdragen aan een warmtebedrijf.

In 2020 heeft de gemeente Haarlem de haalbaarheid van een warmtenet voor het Haarlem Business Park Waarderpolder (de Waarderpolder) laten onderzoeken (Bijlage 1: Haalbaarheid Warmtenet Waarderpolder). In deze analyse is onderzocht of de restwarmte uit het datacenter van Iron Mountain kan worden hergebruikt in een warmtenet op het bedrijventerrein. Op basis van deze analyse is een warmtenet in de Waarderpolder financieel haalbaar gebleken. Ook is er een redelijke bereidheid bij de bedrijven om over te stappen als het niet duurder wordt dan hun huidige warmtevoorziening.

1.2 Huidige situatie

De gemeente Haarlem wil in 2040 aardgasvrij zijn. Daarvoor zijn door Haarlem in de achterliggende jaren actief stappen gezet en een startpunt gecreëerd voor een warmteconcessie in de Waarderpolder:

- ✓ 2017: Haarlem wil in 2030 energieneutraal zijn. De routekaart hiervoor stelt: geen aardgas meer aanleggen, maar warmte garanderen;
- ✓ 2018: Om in 2040 aardgasvrij te zijn, zijn andere warmtebronnen nodig. De restwarmte van datacenters (o.a. Iron Mountain) kan nuttig ingezet worden;
- ✓ 2019: Er is een energiestrategie opgesteld en een haalbaarheidsstudie verricht naar restwarmtelevering in de Waarderpolder als duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein; de mogelijkheid tot uitgeven van een warmteconcessie is onderzocht. Er is een handelingsperspectief opgesteld voor de organisatie en governance van de warmtetransitie;
- ✓ 2020: Sturingsinstrumenten voor collectieve warmtesystemen: Haarlem wil als gemeente de regierol actief invullen en niet wachten op de nieuwe Warmtewet 2.0 (Wet collectieve warmtevoorziening). Middels een marktgerichte warmteconcessie kan de gemeente tegelijkertijd randvoorwaarden en eisen stellen alsook bedrijven faciliteren om aan te sluiten;
- ✓ 2021: De Transitievisie Warmte is vastgesteld.

1.3 Gewenste situatie

Gemeente Haarlem wil dat er op korte termijn een start wordt gemaakt met duurzame warmtelevering in de Waarderpolder. Daarnaast moet er een concreet plan liggen om de hele Waarderpolder voor 2040 van het gas af te halen. Het warmtebedrijf, dat hier middels de concessie voor verantwoordelijk is, staat in goed contact met de bedrijven en gaat proactief aan de slag om de bedrijven, de vastgoedeigenaren en de bewoners te contracteren en de warmtelevering uit te breiden.

1.4 Marktconsultatie

Inmiddels wordt gewerkt aan de voorbereiding voor de aanbesteding van de warmteconcessie Waarderpolder, waarvoor onlangs een marktconsultatieronde is gehouden. De samenvatting met hierin de conclusies zijn in bijlage 2 (Publieksrapportage marktconsultatie warmteconcessie Waarderpolder) opgenomen en is bij de onderbouwing van keuzes in deze inkoopstrategie meegenomen.

1.5 Governance

In de nota 'Governance voor Warmtenetten'¹ is aangegeven welke keuzes gemaakt kunnen worden ten aanzien van de sturing op warmtenetten en welke rollen de gemeente daarin kan nemen. Met het vaststellen van de 'Nota sturingsinstrumenten voor collectieve warmtesystemen'² is onder andere het besluit genomen een warmteconcessie uit te geven voor het bedrijventerrein Waarderpolder. Met het uitgegeven van een warmteconcessie voor het realiseren en exploiteren van een warmtenet kiest de gemeente voor een beperkte rol, de regulerende rol. Door de regulerende rol van de gemeente kunnen eisen worden gesteld aan de markt. De gemeente besteedt een concessie aan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van marktwerking door eenduidig en voor alle partijen dezelfde eisen in de aanbesteding/de concessieverlening te stellen. De gemeente is hiermee in staat om voorwaarden en criteria te stellen aan de voorziening, maar loopt geen exploitatierisico.

1.6 Rol van de gemeente

Mede omdat het aanleggen van een warmtenet ingrepen in de openbare ruimte vergt, en het een collectief warmtenet betreft die toegankelijk moet zijn voor alle ondernemers/vastgoedeigenaren op het bedrijventerrein Waarderpolder, is de rol van de gemeente bij de aanleg van een warmtenet groter dan bij individuele oplossingen om van het aardgas af te raken. Met betrekking tot een lokale markt voor een open warmtenetwerk kan gesteld worden dat deze (deels) georganiseerd en gereguleerd moet worden door de gemeente, om stilvallen door marktfalen te voorkomen (conclusie uit Handelingsperspectief Energietransitie, van mei 2019). Het gaat hierbij om het samenbrengen van zowel vraag als aanbod naar duurzame warmte. De gemeente faciliteert daarom de totstandkoming van het warmtenet en organiseert om die reden deze plaatsing van concessieopdracht voor een warmtebedrijf, dat zowel de realisatie en exploitatie van het warmtenet als de warmteleverantie betreft. De gemeente stelt, via deze plaatsing, ook voorwaarden aan de markt en schept voorwaarden voor de markt om de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en uitgangspunten voor de energietransitie zo goed mogelijk te realiseren.

1.7 Financiële bijdrage gemeente Haarlem

Het uitgangspunt is, dat de gemeente geen bijdrage levert aan, dan wel ontvangt van het warmtebedrijf voor de realisatie en exploitatie van het warmtenet. Een aantal van de deelnemende partijen heeft in de marktconsultatie hun twijfels uitgesproken over de keuze van de gemeente om niet financieel te participeren in het project, geen subsidies te verstrekken en geen risico's af te dekken. De marktpartijen hebben de voorkeur voor dat de gemeente dit op enige wijze wel doet. Op de door de gemeente voorgestelde werkwijze zijn de risico's niet in balans, aldus de marktpartijen.

¹ Governance voor warmtenetten (2019/691719) vastgesteld in de Raad van 21 september 2019

² Sturingsinstrumenten voor collectieve warmtesystemen (2019/1016202) B&W 24 maart 2020

Een garantstelling op de financiering zou een mogelijke oplossing kunnen zijn. Voor het verlenen van een garantstelling geldt het 'Nee, tenzij'-principe. Uitgangspunt is dat de gemeente geen garantstelling zal verlenen, maar door de optie niet geheel op voorhand uit te sluiten, wordt de kans op een mislukte aanbesteding beperkt. Een garantstelling is geen afdwingbaar recht, maar een mogelijkheid om de kans op een mislukte aanbesteding te beperken.

1.8 Warmteconcessie

De gemeente plaatst een concessie. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van marktwerking en gelden voor alle mogelijke inschrijvers dezelfde eisen in de aanbesteding van concessieopdracht.

Een concessieovereenkomst is een passend instrument, want:

- Het betreft hier zowel realiseren van werken als dienstverlening, waarbij de tegenprestatie voor de uitvoering van het werk of de dienst niet bestaat uit betaling, maar uit het verlenen van een exclusief exploitatierecht aan de concessiehouder;
- Het exploitatierisico ligt bij de exploitant.

De gemeente is in staat om voorwaarden en criteria te stellen aan de rol van de warmteleverancier, maar loopt geen exploitatierisico. Na gunning van de concessie, zal het warmtebedrijf separaat nog contractuele relaties aangaan met de ondernemers van het bedrijventerrein Waarderpolder en met de warmteproducent(en), die actief zal/zullen zijn op het warmtenet.

1.9 Open warmtenet

De gemeente heeft de intentie uitgesproken een open warmtenet te willen laten realiseren in de Waarderpolder. In de 'Randvoorwaarden bij de warmteconcessie' (zie bijlage 1) is aangegeven, dat meerdere bronnen op het warmtenet aangesloten moeten kunnen worden en derden warmte moeten kunnen leveren. Er is niet expliciet aangegeven, dat er een volledig open netwerk gerealiseerd moet worden. Een aantal bedrijven geeft in de marktconsultatie aan, dat een volledig open netwerk wel het uitgangspunt zou moeten zijn en er gedurende de overeengekomen concessie voor de gecontracteerde warmteleverancier exclusiviteit geldt. Een optie is de concessie te splitsen in een transport- en distributiedeel enerzijds en een warmteleveranciersdeel anderzijds, zodat een vergelijkbare constructie als bij het warmtenet Schalkwijk ontstaat. Aan de andere kant: de uitvraag kan ook zo geformuleerd worden bedrijven ook als consortium kunnen inschrijven en extra waardering krijgen. In de aanbestedingsleidraad, de bijbehorende contracten en termsheets wordt uitgegaan van één warmtebedrijf of warmteconsortium dat de aanleg en exploitatie van het warmtenet en de levering van warmte ter hand neemt en dus eindverantwoordelijk is voor het gehele warmtesysteem in de Waarderpolder, in lijn met de warmtewet 2.0.

1.10 Warmtebedrijf nodig om de warmteketen volledig te maken

De aanleg van een warmtenet is een complex project, waarin veel partijen samen moeten werken om te komen tot een sluitende warmteketen. Voor het warmtenet Waarderpolder is het nodig om de keten volledig in te vullen met partners.

Voor het warmtenet Waarderpolder zijn de volgende rollen te onderscheiden:

1. Ondernemingen gevestigd op het bedrijventerrein Waarderpolder/afnemers van het toekomstige warmtenet: Uit het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1 bij deze inkoopstrategie) is gebleken, dat meer dan 50% van de gevestigde bedrijven binnen 5 jaar over wil stappen op een duurzame warmtevoorziening, voor zover het bedrijf kan instemmen met de geboden condities.

2. Warmtebron: verschillende bedrijven, die (rest-)warmte produceren. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek zijn het datacenter van Iron Mountain en de AWZI mogelijke warmtebronnen voor een warmtenet in de Waarderpolder in de aanbesteding. Geothermie en aquathermie zijn mogelijke warmtebronnen op de lange termijn.
3. Warmtebedrijf: De partij, die warmte inkoopt en/of zelf produceert en verkoopt aan afnemers op het warmtenet Waarderpolder. Het warmtebedrijf is tevens (economisch) eigenaar van het transport- en distributiebedrijf/-net (het warmtenet van de Waarderpolder) en zorgt ervoor, dat de afnemers een betaalbare, levering zekere en duurzame warmtelevering krijgen. De daarvoor benodigde back-up en pieklast is zijn verantwoordelijkheid.

De concessie wordt verleend aan het warmtebedrijf.

De belangrijkste uitgangspunten voor een succesvolle samenwerking in de keten van het Warmtenet Waarderpolder zijn:

1. We zoeken een partner die zich voor lange tijd aan het project verbindt; tussen de 20 jaar en 30 jaar. Eventueel met nader te bepalen voorwaarden bij tussentijdse verlenging;
2. De concessiehouder omarmt het Haarlems warmtebeleid, zoals vastgelegd in de Stadsprincipes en is bereid op basis hiervan samen te werken binnen en buiten het directe project. Zie o.a. de onderstaande uitgangspunten uit de Haarlemse Stadsprincipes.
3. De samenwerking gaat uit van (financiële) transparantie tussen partijen om een maatschappelijk verantwoorde werkwijze en een sluitende business case te garanderen.

1.11 Kaders van het project

Doelstelling van het project is het realiseren van een duurzame collectieve warmteoplossing voor het bedrijventerrein Waarderpolder. Met deze warmteconcessie wil de gemeente binnen hieronder gestelde kaders/randvoorwaarden de ontwikkeling van het warmtenet aan het te contracteren warmtebedrijf over laten.

Samengevat zijn deze randvoorwaarden:

Financiële bijdrage gemeente Haarlem

- De gemeente participeert niet financieel. Een eventuele garantstelling is onder voorwaarden bespreekbaar, maar dit is geen afdwingbaar recht.;

Selectie eisen voor het warmtebedrijf

- De gemeente eist referentieprojecten, waarbij warmtebedrijven ervaring moeten hebben met de exploitatie van warmtenetten. De financieel-/economische eisen zullen min of meer gelijk zijn aan de eisen van leveranciers voor het verkrijgen van een vergunning van de ACM. Verder wordt mogelijk een ontbindende voorwaarde van de concessie als het warmtebedrijf bij aanvang geen ACM-vergunning kan verkrijgen;

Concessie voorwaarden

- De concessie duurt 30 jaar en deze looptijd geldt als realisatie- en exploitatietermijn. Er geldt een aansluitplicht voor het warmtebedrijf en de gemeente staat geen houtige biomassa op het warmtenet Waarderpolder toe. Het warmtebedrijf levert een CO2-reductie plan op hoe betrouwbaar duurzame warmte geleverd kan worden en wat aansluit bij aardgasvrij in 2040. Ook geeft het warmtebedrijf aan hoe deze ruimte geeft aan bronnen van derde partijen;

Ontwikkelplan

- Het warmtebedrijf levert een plan van aanpak voor de ontwikkeling van het warmtenet. In dit plan van aanpak wordt ingegaan op de tijdslijn voor de Waarderpolder en het betrekken van stakeholders. Ook wordt aangegeven hoe dit leidt tot een warmteuitvoeringsplan.

Tarieven en transparantie

- De bedrijven in de Waarderpolder zullen via een goed aanbod overgehaald moeten worden aan te sluiten. Er is transparantie over de investerings- en exploitatiekosten. De tarieven zijn openbaar en logisch te verklaren. Daarnaast blijft er een mogelijkheid voor bedrijven om weer af te sluiten van het warmtenet (eventueel aangevuld met een minimumtermijn en/of voorwaarden);

Warmtebronnen

- Dit is niet per se onderdeel van de concessie. Het warmtebedrijf heeft hier zelf de keuze voor eigen productie of het zelf inkopen van warmte;

Schenden van voorwaarden en Exit

- Er wordt zoveel mogelijk de warmtewet 2.0 concepttekst gevolgd. De gemeente neemt na 30 jaar, einde van de warmteconcessie, het warmtenet onder nader te bepalen condities over. De kaders van de exitstrategie zullen worden meegegeven in de aanbesteding.

Wij zoeken een warmtebedrijf (een leverancier, die exclusief op het netwerk actief is), dat zowel de realisatie en exploitatie van het warmtenet als de warmteleverantie uitvoert, zich opstelt als samenwerkingspartner, waarmee we deze nieuwe en complexe opgave tot een succes willen maken. Door middel van een aanbestedingsprocedure en plaatsing concessieopdracht willen we partijen uitnodigen, die zichzelf goed vinden passen bij deze opgaven en bij de rol van warmtebedrijf.

2. Beschrijving inkoopstrategie

2.1 Doel inkoopstrategie

Doel van deze inkoopstrategie is uiteindelijk een warmteconcessie uit te geven aan één warmtebedrijf voor het Warmtenet Waarderpolder.

De volgende stukken vormen de basis van het project en ook de basis voor de inkoopstrategie:

1. Haalbaarheidsonderzoek warmteconcessie Waarderpolder (RHDHV 16 okt 2020);
2. Samenvatting/Publieksrapportage marktconsultatie warmteconcessie Waarderpolder;
3. Collegebesluit aanbesteding warmteconcessie Waarderpolder (Sturingsinstrumenten voor collectieve warmtesystemen (2019/1016202) B&W 24 maart 2020);
4. Convenant Waarderpolder 2021 – 2025 (www.waarderpolder.nl).

In deze inkoopstrategie wordt vastgelegd op welke wijze en wanneer de marktbenadering en de gunning van de concessie aan het eerste warmtebedrijf voor het Warmtenet Waarderpolder zal plaatsvinden. Daarmee is het een belangrijk document in de voorbereiding van de marktbenadering.

2.2 Doel en scope

Doelstelling van het inkooptraject is: het aantrekken van een warmtebedrijf om het warmtenet Waarderpolder te ontwikkelen, te realiseren en exploiteren, waarbij het warmtebedrijf zich inzet voor de succesvolle exploitatie van het warmtenet. Het warmtebedrijf is een duurzame samenwerkingspartner die zich conformeert aan en inzet voor de Haarlem Stadsprincipes. Ook streeft het warmtebedrijf dezelfde ambities en wijze van samenwerking na zoals geformuleerd in het Convenant Waarderpolder 2021-2025.

Voor de concessie geldt de volgende afbakening van het gebied en aan te sluiten bedrijven:

- Bedrijventerrein Waarderpolder (Bijlage 3: Kaart BP Waarderpolder);
- In het gebied van de Waarderpolder bevinden zich ongeveer 1800 objecten. Van bedrijfsgebouwen, garageboxen, trafohuisjes tot woningen.

De afbakening van de rol van het beoogde warmtebedrijf volgens deze inkoopstrategie is:

- Het ontwerp, de aanleg, financiering en de exploitatie van het warmtenet in de Waarderpolder;
- De in- en verkoop van warmte t.b.v. ruimteverwarming en warm tapwater aan gebruikers/bedrijven Waarderpolder;
- Het ontwerp, de financiering, de realisatie en exploitatie van voorzieningen om de benodigde temperatuur en hoeveelheid warmte te kunnen bieden, te weten tijdelijke hulpwarmtestations (HWS's), een piek- en backup station en, als deze noodzakelijk blijkt, een centraal warmtepompstation;
- Te allen tijde garanderen van de levering van betaalbare, duurzame warmte aan de afnemers, zoals beschreven in de Warmtewet;
- Een proactieve rol in communicatie en participatie om de bedrijven in de Waarderpolder te overtuigen om zich aan te sluiten op het warmtenet. Dit in nauwe samenwerking met de Stichting Parkmanagement Waarderpolder.

Deze afbakening is te zien als het basispakket voor het warmtebedrijf. Als de scope bij de aanbesteding eenmaal gepubliceerd is, dan zijn geen significante wijzigingen meer mogelijk. Voor Eventuele optionele zaken dienen separate (kosten)afspraken te maken met het te contracteren warmtebedrijf. De optionele post is voornamelijk:

- De mogelijkheid tot het aansluiten van de woonschepen haven.

2.3 Contractvorm

Wetten en richtlijnen

Inschrijvers moeten voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Hiernaast geldt het gemeentelijke beleid met betrekking tot de warmtetransitie:

- Nota 'Handelingsperspectief en kaders voor Governance' d.d. 11 september 2019, zoals vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 17 oktober 2019, kenmerk 2019/691719;
- Bronnenstrategie Haarlem d.d. mei 2021 (CE Delft, 21.200407.008), zoals vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 1 juli 2021, kenmerk 2021/254262.

Soort contract

Soort contracten, waarmee de markt zal worden benaderd:

- Samenwerkingsovereenkomst (SOK); op basis van de SOK, aangegaan tussen de gemeente, de Industriekring Haarlem en het warmtebedrijf worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor realisatie (en exploitatie) uitgewerkt (de ontwikkelfase) en zodanig voorbereid dat op grond van de resultaten begonnen kan worden met de realisatie van het warmtesysteem. Hiernaast is er een beslismoment door B&W om tot sluiten van de concessie over te gaan of het proces af te breken en indien gemeente niet tot overeenstemming is gekomen over de concessievoorwaarden, goedkeuring warmteuitvoeringsplan of er geen positieve BUCA, FID van warmtebedrijf. Indien het warmtebedrijf zich gedurende SOK heeft geleverd en conform de verwachtingen heeft gepresteerd, maar de uitkomst leidt niet tot een positieve BUCA of FID, dan is een vergoeding van de gemeente voor de geleverde diensten aan warmtebedrijf op zijn plaats. En heeft het warmtebedrijf niet voldoende gepresteerd, dan is er geen plaats voor vergoeding.
- Concessieovereenkomst (CO), namelijk het exclusief recht om de aangewezen warmtekavel Waarderpolder te gebruiken, de aanleg en realisatie van een warmtenet, voor een piek- en backup-station, tijdelijke HWS('s) en een centraal warmtepompstation en het recht om warmte te leveren over het Warmtenet Waarderpolder aan de ondernemers van het bedrijventerrein Waarderpolder.

In de SOK en de CO kunnen onder andere de volgende randwaarden worden vastgelegd:

- Nadrukkelijke inspanningsverplichting;
- (Financiële) transparantie,
- Meerwaarde in het project,
- Toetsings- en afscheidprocedure.
- Demarcatie in verantwoordelijkheden en risico's.
- Tariefregime.
- Kwaliteit in dienstverlening (bepaald niveau van klanttevredenheid).

De haalbaarheidsstudie laat zien een concessie van 30 jaar mogelijk is. De concessie zou daarom voor een periode van maximaal 30 jaar verleend kunnen worden.

Bij de aanbestedingsleidraad(en) worden de volgende documenten verstrekt:

- Aanbestedingsdocumenten, zoals de selectie- en inschrijfleidraad, de specificatie van de technische- en proceseisen;

- Concept SOK;
- Termsheet van de concessievoorwaarden op te nemen in de Concessieovereenkomst.

2.4 Aanbesteding

Keuze van de aanbestedingsvorm

Voor de aanbesteding van de warmteconcessie Waarderpolder is gekozen voor de aanbestedingsprocedure, de Europese concurrentiegericht dialogo. Een concurrentiegericht dialogo is een aanbesteding, waaraan alle geïnteresseerde partijen naar aanleiding van de aankondiging van de procedure op TenderNed, een verzoek mogen doen tot deelneming. Er vindt eerst een voorselectie op basis van vooraf opgestelde geschiktheidseisen en selectiecriteria plaats en vindt de dialogo vervolgens plaats met de partijen, die zijn toegelaten tot de procedure. De doelstelling van een voorselectie bestaat eruit om bij voorkeur met 3 partijen verder de inschrijffase (ingericht als concurrentiegericht dialogo) in te gaan. Uit de marktconsultatie bleek dat de interesse voor de concessie beperkt was, maar wel voldoende groot is. Verder heeft deze procedure het voordeel, dat ongeschikte partijen vroegtijdig zullen afvallen.

Concurrentiegericht dialogo

Om te komen tot een keuze voor een warmtebedrijf stellen wij een concurrentiegericht dialogo voor. Een concurrentie gericht dialogo mag volgens de Aanbestedingswet 2012 worden toegepast, omdat:

1. Open warmtenetten zijn nieuw en complex. Vanwege dit innovatie karakter, zijn gedurende de aanbestedingsprocedure aanpassingsactiviteiten nodig om uiteindelijk te kunnen voorzien in de behoeften van alle samenwerkingspartners van het Warmtenet Waarderpolder. Het betreft bijvoorbeeld aanpassingen in de wijze waarop de leveringszekerheid kan worden geboden, aanpassingen van de deel-business case van de rol het warmtebedrijf en aanpassingen in de uitrolstrategie van het warmtenet;
2. De aard, de complexiteit, juridische en financiële voorwaarden en risico's van de concessie, zorgen ervoor dat de concessie niet zonder voorafgaande gesprekken en onderhandelingen kan worden gegund;
3. (Technische) specificaties kunnen vooraf niet goed worden vastgesteld.

Deze concurrentiegericht dialogo is daarmee nodig om tot een optimale oplossing en resultaat met de samenwerkingspartners te komen. De procedure is voor zowel voor het aanbestedingsteam als de inschrijvers arbeidsintensief, wat de keuze voor een niet-openbare aanbesteding met voorselectie versterkt. Tenslotte blijkt uit de marktconsultatie dat de warmtebedrijven, de concurrentiegericht dialogo aanbevelen voor de aanbesteding van de warmteconcessie Waarderpolder.

De wet biedt verder de ruimte om de deelnemers aan de dialogo een tenderkostenvergoeding te betalen, en dit de kwaliteit van de inschrijvingen ten goede kan komen. Voorstel is om € 10.000,- tenderkosten te vergoeden aan de niet gegunde partijen, die een inschrijving hebben uitgebracht.

2.5 Europese concurrentiegericht dialogo

Deze procedure bestaat uit de twee (2) fasen, zoals hieronder nader beschreven. Hier is er sprake van het beoordelen van aanmeldingen in de selectiefase en het beoordelen van de inschrijvingen tijdens in de inschrijffase.

Selectiefase

In de selectiefase dienen partijen eerst aan te tonen, dat er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan de gestelde geschiktheidseisen en selectiecriteria voldaan wordt. Verder is het voorstel om de geselecteerde warmtebedrijven hun visie op het project te laten presenteren.

De beoordeling van de voorselectie is op basis van:

- De aanmeldingen op een aantal minimale geschiktheidseisen t.a.v. relevante ervaring/referenties en degelijkheid van de onderneming, selectiecriteria.
- Partijen die aan de geschiktheidseisen en selectiecriteria voldoen worden uitgenodigd om een presentatie (karakter van een toelichting) te geven.

Inschrijffase, vormgegeven als concurrentiegericht dialog

Op basis van de criteria hierboven voor de voorselectie worden 3-5 deelnemers voor de dialoog uitgenodigd en deel te nemen aan de voorgenomen dialoogrondes (plenair en vertrouwelijke dialoogrondes). Tijdens deze fase worden meerdere dialoogrondes georganiseerd om in gesprek te gaan over de bepaalde onderwerpen uit de op te stellen dialoogleidraad(en).

Onderwerpen zullen onder andere zijn: de voorgestelde technische oplossing(en), de Buca, de wijze van samenwerken, het fijn tunen van de gunningscriteria, etc.

Vervolgens zullen de resultaten van de dialoogrondes worden gebruikt om de definitieve Inschrijfleidraad te optimaliseren. De definitieve Inschrijfleidraad is hier de uiteindelijke Uitnodiging tot Inschrijving.

De beoordeling van de Inschrijvingen is op basis van:

- Toetsing aan de tijdens de dialoog voorgelegde en gespecificeerde oplossing(en).
- Gunningscriteria om te beoordelen op de beste prijs-kwaliteitverhouding, zoals:
 - mate waarin de partij een gunstige business case voor het warmtebedrijf kan laten zien;
 - kwaliteit aanpak voor de uitrol;
 - kwaliteit van dienstverlening aan gebruikers (service level, duurzaamheid, circulariteit, het ontzorgen van de bedrijven);
 - Innovatieve ideeën, zoals slimme en duurzame ideeën voor opwek van opstart/piek/back-up, duurzaamheid zoals CO2-reductie en prikkels om dienstverlening scherp te houden.

Op basis van deze beoordeling/de gestelde gunningscriteria selecteren we één warmtebedrijf, waarmee een SOK wordt gesloten om de ontwikkelfase in te gaan, die zal moeten leiden tot het sluiten van concessieovereenkomst. Op dit moment is de prijs-kwaliteitverhouding nog niet te bepalen. Ook is nog niet te bepalen, welke kwaliteitscriteria precies kunnen worden gehanteerd, maar bovenstaande punten geven een beeld waaraan gedacht wordt.

2.6 Contracteringsfase

Contractering

Ná gunning van de concessie wordt met het beoogde warmtebedrijf, de gemeente en de Industriekring Haarlem (IKH) een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten voor de ontwikkelfase voor het Warmtenet Waarderpolder met als doel een concessieovereenkomst te sluiten. In deze fase kan het IKH besluiten om de verdere uitwerking te beleggen bij de Stichting Parkmanagement Waarderpolder. Vervolgens start de uitwerkings- en contracteringsfase op basis van de SOK, zoals hierboven genoemd, waarin het voorstel van het warmtebedrijf verder wordt uitgewerkt, de definitieve business case wordt opgesteld en dient de gemeente haar goedkeuring te geven op het voorgestelde warmte uitvoeringsplan van het warmtebedrijf.

2.7 Top 5 kansen en risicoregister warmteconcessie Waarderpolder

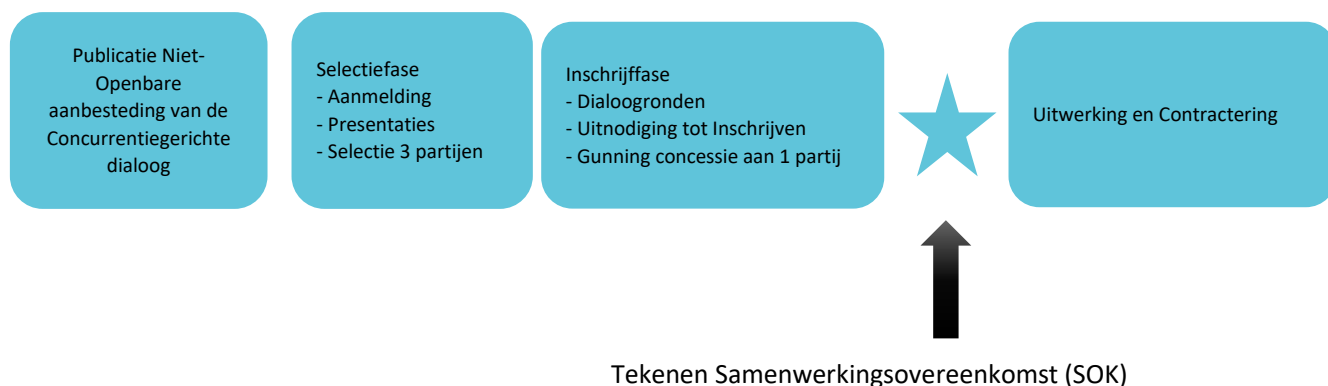
Voor de aanbesteding van de warmteconcessie Waarderpolder is een kansen en risicoregister opgesteld. De belangrijkste risico's (top 5) voor deze aanbesteding en de gekozen aanpak voor de beheersing ervan, staan in onderstaande tabel. Het kansen en risicoregister zal regelmatig door het aanbestedingsteam worden overwogen bij de aanbesteding van de warmteconcessie Waarderpolder.

Risico aanbesteding	Beheersmaatregel
Business Case: Door tegenvallers in de businesscase is het project financieel niet haalbaar, waardoor er publieke financiering (subsidie) bij gelegd moet worden, of het project stil zal komen te vallen/ zal falen/ interesse in vanuit de markt zal dalen.	De bijdrage van publiek geld wordt onderdeel van de concurrentiegerichtte dialoog. Een inschrijver scoort hoger wanneer deze minder/geen publiek geld nodig heeft. De mogelijkheid voor publiek wordt hiermee gehouden, maar beperkt.
Referentie- & selectie eisen: Door het hebben van een ACM-vergunning en/of relevante referenties met vergelijkbare projecten als eis te stellen wordt een deel van de (opkomende) markt uitgesloten, waardoor je niet tot een optimale selectie komt.	Zowel de ACM-vergunning als relevante vergelijkbare referenties worden niet opgenomen als eis in de aanbesteding. De inschrijver zal worden getoetst op relevante competenties. Daarnaast zal het verkrijgen van een ACM-vergunning worden opgenomen in de milestoneplanning. Deze milestoneplanning is onderdeel van de SOK.
Imagoschade: Doordat er geen geschikt warmtebedrijf wordt gevonden wordt de gemeente aangekeken op falend beleid, waardoor het draagvlak voor warmtenetten/ -kavels zal afnemen in Haarlem.	De markt wordt breed en actief benaderd. Ook zorgt de uitgevoerde marktconsultatie dat in het opstellen van de aanbesteding rekening wordt gehouden met wensen uit de markt. Door te kiezen voor de concurrentiegerichtte dialoog wordt de kennis vanuit de markt gebruikt gedurende het aanbestedingstraject.
Weinig inschrijvers: Door te kiezen voor een concurrentiegerichtte dialoog (CGD) vragen we een grote investering (tijd en geld) van de deelnemers, waardoor niet alle geïnteresseerde warmtebedrijven inschrijven.	Deelnemers van de marktconsultatie hebben aangegeven bekend te zijn met de concurrentiegerichtte dialoog en deze aanbestedingsmethode als wenselijk te zien voor deze aanbesteding. Door een reële planning op te stellen en deze te overleggen in de concurrentiegerichtte dialoog hebben de inschrijvers voldoende tijd om kwaliteit te leveren. Daarnaast zal er een redelijke vergoeding worden vrijgemaakt voor de partij(en) die afvallen na de dialoogfase.
Voortgang project: Door een warmteconcessie af te geven van ca 30 jaar wordt de snelheid uit het project gehaald, waardoor het warmtebedrijf onvoldoende urgentie voelt om het warmtesysteem op korte termijn te realiseren.	Door de milestoneplanning onderdeel te maken van de SOK wordt de concessiehouder verplicht om voortgang te boeken gedurende de gehele concessie duur op basis van verschillende 'milestones'. Daarnaast wordt de duur van de concessie onderdeel van de concurrentiegerichtte dialoog.

2.8 Planning, Organisatie en Werkwijze

Planning van de aanbesteding

In onderstaande afbeelding staat het proces samengevat.



De voorlopige planning is in onderstaande tabel beschreven.

Niet Openbare Europese aanbesteding van de concurrentie gerichte dialoog Warmteconcessie Waarderpolder	Aanbestedingsplanning
Opstellen aanbestedingsdocumenten	November 2021/Maart 2022
Publicatie (verwacht) TenderNed	April 2022
1) Selectiefase (Aanmelding gegadigden, Presentaties en Selectie gegadigden)	april 2022 tot juni 2022
Bekendmaken Selectiebesluit TenderNed	juni 2022
2) Inschrijffase o.b.v. concurrentie gerichte dialoog (verwacht drie (3) dialoogronde o.b.v. de verstrekte projectdocumenten, verzending definitieve uitnodiging tot inschrijving na dialoogronde, uitbrengen voorstel, en beoordeling & keuze warmtebedrijf/def. gunning SOK Waarderpolder)	Juli 2022 – april 2023
3) Contracterings-/uitwerkingsfase: 3A Gunning & ondertekening SOK en nadere uitwerking 3B Uitwerking BUCA, FID en Concessieovereenkomst	april 2023 – juni 2023 juni 2023 – juni 2025

Marktbenadering

Het is belangrijk om de marktpartijen actief te benaderen om ze te attenderen op de aanbesteding en ze te motiveren om zich aan te melden. Er zal door het aanbestedingsteam een lijst met potentiële partijen gemaakt en deze worden actief benaderd. Er is recent een marktconsultatie gehouden, de vooraankondiging van deze aanbesteding.

Aanbestedingsteam/Stuurgroep

Er is inmiddels een aanbestedingsteam gevormd. Deze bestaat uit: de projectleider, de inkoopadviseur en juridisch adviseur van de gemeente Haarlem, 2 adviseurs duurzaamheid (inhuur RoyalHaskoning DHV) en de procesmanager verduurzaming Waarderpolder (namens IKH/Parkmanagement Waarderpolder). Zij ontwikkelen en stellen mede aanbestedingsdocumenten op, faciliteren de aanbestedingsprocedure en zijn onderdeel van de selectie- en beoordelingscommissie. Er is ook een stuurgroep gevormd, naam: Stuurgroep warmtenet Waarderpolder, welke door de projectleider wordt betrokken bij deze aanbesteding. In de stuurgroep hebben de Industriekring Haarlem (IKH) en de gemeente Haarlem zitting. Tot en met de

aanbesteding stelt de stuurgroep de opgestelde documenten vast en adviseert zij het college van B&W van Haarlem over de te nemen besluiten.

Bijlagen

Bijlage 1: Warmtenet Waarderpolder, Haalbaarheid warmtenet Waarderpolder (RHDHV, 16 oktober 2020)

Bijlage 2: Publieksrapportage marktconsultatie warmteconcessie Waarderpolder

Bijlage 3: Warmtekavel Waarderpolder

Bijlage 3. Warmtekavel Waarderpolder

