



# Gezocht: Warmtepartner voor Coöperatie Warmtenet Oost Wageningen

## Inhoud

Gezocht: Warmtepartner voor Coöperatie Warmtenet Oost Wageningen .....	1
1. Achtergrond en uitgangspunten.....	2
2. Technisch concept en businesscase.....	2
3. Wie en wat zoeken we? .....	3
Wat zoeken we niet? .....	4
4. Wat bieden we?.....	4
De intentieverklaring .....	4
5. Proces.....	5
Fase Eén - voorselectie .....	5
Fase Twee - hoofdtoernooi .....	5
Fase Drie – de finalist.....	5
6. Selectiecriteria en -procedure .....	6
Fase Eén .....	6
Fase Twee.....	6
Bijlagen .....	8

De bewoners van de Benedenbuurt in Wageningen hebben zich verenigd in Coöperatie Warmtenet Oost Wageningen U.A. (vanaf hier: WOW) om een collectieve duurzame warmteoplossing te realiseren en hun wijk gasloos te maken. In samenwerking met de Gemeente Wageningen en de Corporatie de Woningstichting is WOW nu op zoek naar een 'warmtepartner' die kennis en kunde in kan brengen in dit project. Daarnaast zoekt WOW naar de ideale organisatievorm om met deze partner samen op te trekken in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het warmtenet.

Om deze partner en organisatievorm te vinden, organiseert WOW een 'beauty contest' die zal resulteren in een intentieverklaring met de winnende partner voor het verder uitwerken van het project. In deze oproep leest u hoe WOW deze beauty contest voor zich ziet, en hoe u mee kunt dingen naar de rol van warmtepartner van dit vooruitstrevende aardgasvrije bewonersinitiatief.

## 1. Achtergrond en uitgangspunten

Het projectgebied omvat 440 woningen, voornamelijk gebouwd in het midden van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Er zijn ongeveer 340 grondgebonden woningen 50/50 in particulier eigendom en in corporatiebezit, en daarnaast zo'n 100 appartementen ondergebracht in VVE's. Het projectgebied is zo gekozen in verband met een aanstaande rioolvervanging, waarbij een synergievoordeel is te behalen door het gelijktijdig aanleggen van een warmtenet. Details over het projectgebied zijn te vinden in bijlage 1.

Een groeiende groep enthousiaste buurtbewoners maakt zich al enkele jaren sterk voor het aangrijpen van deze kans. Om dit initiatief te formaliseren en structureren is in 2018 een coöperatie opgericht. Niet lang daarna heeft ruim 40% van de wijk een ondersteuningsverklaring ondertekend, wat heeft geleid tot het toekennen van een uitkering in het kader van de Proeftuinen Aardgasvrije Wijken. Er is een structurele en constructieve samenwerking met de gemeente en de Woningstichting. Bewoners worden zoveel mogelijk meegenomen met de ontwikkelingen door middel van nieuwsbrieven, bewonersavonden en een gasvrije kijkwoning waarin al een prototype van een afleverset te zien is.

In de buurt en de gemeente leeft de sterke wens om zeggenschap te behouden over het warmtesysteem, zodat het zowel in ontwerp als in exploitatie aansluit bij de wensen en waarden van de bewoners. De coöperatie heeft de volgende richtinggevende kernwaarden geformuleerd:

- Streven naar zo duurzaam mogelijk opgewekte warmte / zo groot mogelijke CO2-reductie
- Streven naar een vergelijkbare energieprijis met nu (2019)
- Streven naar een betrouwbaar en toekomstvast warmtenet
- Streven naar maximale zeggenschap over het warmtesysteem (bron/net/afleverset)
- Streven naar gebruik van lokale leveranciers
- Streven naar maximale transparantie
- Weloverwogen omgaan met 'een voorbeeld zijn' (voor andere wijken in Nederland)

Het structureel recht blijven doen aan deze kernwaarden is een belangrijke uitdaging voor zowel de partner als de manier waarop samengewerkt gaat worden. WOW is daarom in deze zoektocht bijzonder geïnteresseerd in uw ideeën hierover.

## 2. Technisch concept en businesscase

Mede onderbouwd door een basisontwerp uitgewerkt door RHDHV lijkt de beste technische oplossing voor de wijk een warmtenet op middentemperatuur (70 graden) gevoed door een centraal WKO/warmtepomp-systeem, voorsnog aangevuld met gasketels voor piek en backup. De WKO wordt gebalanceerd door dry-coolers. Details zijn te vinden in bijlage 2.

Volgens onze businesscase is een dergelijk systeem te exploiteren binnen de grenzen van de warmtetewet (bijlage 3), maar een scherpere prijsstelling is noodzakelijk om dichterbij de huidige warmtelasten van (met name) kleingebruikers.



De inzet van WOW om kostenneutraal tov de huidige warmtelasten een warmtenet te realiseren zorgt voor veel draagvlak in de wijk. Er wordt gestreefd naar gelijkblijvende vaste lasten en verbruikskosten, en geen bijdrage aansluitkosten (BAK). De warmtepartner brengt idealiter kennis en kunde naar de wijk om het geplande technische systeem en de bedrijfsvoering verder te optimaliseren, zodat deze doelstellingen gehaald kunnen worden. Te denken valt aan vragen als:

- Hoe kan 'legionellaveilig' de nettemperatuur verlaagd worden in de zomermaanden?
- Hoe kunnen organisatorische kosten verlaagd worden?
- Welke aannames en schattingen in de business case kunnen aangescherpt worden?
- Wat is het beste aanbod voor de wijk om een zo hoog mogelijk aansluitpercentage te halen?
- Hoe kunnen woningen gericht verbeterd worden om efficiëntie van het systeem te bevorderen?
- Hoe kunnen bewoners beloond worden voor efficiëntie-verbeterend gedrag?

Daarnaast is, gezien de investeringshorizon van warmtenetten, de toekomstbestendigheid van het systeem van belang. Op welke technische ontwikkelingen kan nu al geanticipeerd worden zodat ze ingepast kunnen worden in het gerealiseerde warmtesysteem? Wat is er mogelijk om in de toekomst te voorzien in koudevraag in de zomer? Hoe verhoudt het warmtenet in de Benedenbuurt zich straks tot warmtenetten in aangrenzende gebieden? Bijzonder relevant hierbij zijn de plannen voor een groot Wagenings warmtenet, gevoed met restwarmte en later geothermie vanuit Parenco (Renkum).

### 3. Wie en wat zoeken we?

De gewenste warmtepartner is een organisatie of consortium van organisaties met de nodige kennis, kunde en ervaring op het gebied van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van warmtenetten en duurzame bodembronnen/warmtepompsystemen. Dit betekent ook dat u aan de voorwaarden voldoet om een warmteleveringsvergunning aan te kunnen vragen. WOW is expliciet op zoek naar een samenhangend geheel, dus aanbieders van een deeloplossing van ons vraagstuk worden uitgenodigd om zelf een consortium te vormen en met dit consortium tot één aanbod te komen. Het consortium mag nieuw zijn, maar samenwerkingservaring en 'track record' spelen een rol bij de beoordeling van geschiktheid.

Naast het inbrengen van kennis slaagt de ideale partner erin om op basis van gelijkwaardigheid samen te werken met een bewonerscoöperatie, zodanig dat er een synergie ontstaat tussen beide organisaties. Maar hoe ziet die 'gelijkwaardigheid' eruit? Hiervoor zijn volgens ons een aantal zaken van belang:

- Openheid van zaken, transparantie in kostencalculaties en businessmodel.
- Een flexibele, constructieve werkhouding van de partners, waarin wordt gepoogd zich in de ander te verplaatsen.
- Een goede samenwerkingsvorm, rolverdeling, en afspraken over zeggenschap.
- Langdurige betrokkenheid ('commitment') bij het project.

De organisatievorm is nog helemaal open. Partners worden uitgenodigd 'outside the box' te denken om samen de beste vorm te vinden.

Een groot deel van de benodigde financiering is al gedekt door de uitkering in het kader van de Proeftuin Aardgasvrije Wijken. WOW onderzoekt mogelijkheden voor verdere financiering. Het inbrengen van financiering door de partner is geen vereiste. Als er niet wordt meegefinancierd door de partner, dan moet de langdurige betrokkenheid op een andere manier gewaarborgd worden.

In de beoordelingscriteria (paragraaf 6) wordt verder uitgewerkt hoe de geschiktheid van een partner getoetst wordt.

## Wat zoeken we niet?

Hoewel er in deze zoektocht veel ruimte is voor verschillende ideeën en oplossingen, zijn er wel grenzen. We zijn expliciet *niet* op zoek naar:

- Een aanpak gebaseerd op grote en verplichte woningaanpassingen, zoals verregaande woningsisolatie of individuele warmtepompen.
- Een voorstel waarbij de buurt en coöperatie grotendeels buiten spel worden gezet, en de regie wordt overgepakt door de partner.
- Voorstellen van individuele bedrijven op een klein onderdeel van onze opgave. Deze bedrijven kunnen alleen als onderdeel van een consortium meedingen naar het partnerschap.

## 4. Wat bieden we?

WOW biedt een kans om een warmtesysteem te ontwikkelen en exploiteren in een wijk waar bewoners al jaren werken aan het ontwikkelen van een duurzaam warmtesysteem. Er is goede samenwerking en positieve energie tussen de lokale partners. Deze buurt heeft een lange adem en werkt constructief richting het doel. Een groot deel van het voorwerk is door WOW al gedaan, in communicatie met bewoners, gemeente en de Woningstichting, en wat betreft vele technische vragen gerelateerd aan deze specifieke wijk. Zo is er al een prototype van een warmteafleverset die in deze woningen toegepast kan worden.

Zowel de gemeente als de Woningstichting stelt zich constructief op. Zo wordt er door de gemeente op dit project gewacht met de rioolvervangings en wordt er nagedacht over de samenhang tussen deze wijk en de stad-brede warmtevisie. De Woningstichting is in principe bereid haar woningen aan te sluiten en motiveert haar huurders om zo van het gas af te gaan, maar de keuze ligt in principe bij de individuele huurders.

### De intentieverklaring

De gewenste uitkomst van dit proces is dat er in februari 2021 een intentieverklaring ligt tussen WOW, Gemeente Wageningen, de Woningstichting en de warmtepartner, als opmaat voor ontwikkeling, aanleg en exploitatie van het warmtenet. Gedurende het proces zal deze intentieverklaring houvast bieden en steeds meer vorm krijgen.

Aan het begin van Fase Twee zal er een format voor de intentieverklaring gedeeld worden met de kandidaten. Hierin schetsen de Wageningse partners zoveel mogelijk een 'bandbreedte' waarin zij hun eigen rollen voorstellen. Het is aan de kandidaten om gedurende Fase Twee voorstellen te doen waarin naar voren komt welke rol de kandidaat voor zichzelf ziet, als ook welke rol zij graag zou zien van WOW, de gemeente, en de Woningstichting. In Fase Drie tenslotte zullen de voorstellen van de finalist in gezamenlijkheid verder worden uitgewerkt.

Dit proces benadrukt de mate waarin alle betrokken partijen zoekende zijn, en ook nadrukkelijk open staan voor verschillende uitkomsten. Naast WOW heeft ook de gemeente de ambitie om deel te nemen in de samenwerkingsorganisatie en zo zeggenschap te behouden, maar het is nog open in welke vorm dit precies gebeurt. De Woningstichting heeft die ambitie niet, maar treedt graag op als strategische samenwerkingspartner.

In de intentieverklaring worden ook afspraken gemaakt over gemaakte kosten bij het niet doorgaan van het project.

De uitgewerkte intentieverklaring wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering van WOW, aan het college van B&W van de Gemeente Wageningen en aan het bestuur van de Woningstichting.

Omdat het warmte(distributie)net synchroon met de rioolvervangings aangelegd wordt, zal dit deel van de realisatie meegenomen worden in de Europese aanbesteding van de rioolvernieuwing die door de gemeente wordt georganiseerd. De implicaties hiervan zullen in de intentieverklaring uitgewerkt worden.

## 5. Proces

Het proces van de 'beauty contest' is opgedeeld in drie fases. Hieronder worden de stappen en data uiteen gezet.

### Fase Eén - voorselectie

- 13 oktober 2020: Oproep Warmtepartner Gezocht.
- Geïnteresseerde organisaties geven kort en bondig antwoord op 9 vragen (voor de vragen, zie de volgende sectie met selectiecriteria)
- Deadline voor inzendingen: 2 november 17.00 uur via [warmtepartner@cooperatiewow.nl](mailto:warmtepartner@cooperatiewow.nl). Inzenders krijgen uiterlijk 3 november 12.00 uur bevestiging van ontvangst.
- Inzenders krijgen op 6 november uitsluitel via het emailadres waarvandaan de inzending verzonden is.

### Fase Twee - hoofdtoernooi

- Geselecteerde kandidaten krijgen aan het begin van Fase Twee toegang tot een aantal aanvullingen op de bijlagen bij deze uitvraag, te weten:
  - Rapportage van RHDHV over het basisontwerp van het warmtesysteem
  - De volledige concept-businesscase van WOW
  - Format voor intentieverklaring
- 18 november: geselecteerde kandidaten worden uitgenodigd voor een (Zoom- of fysieke) bijeenkomst om kennis te maken. WOW, de gemeente, en de Woningstichting zullen zich kort introduceren. Er kan worden ingegaan op vragen die kandidaten vantevoren hebben ingediend of ter plekke stellen. Deze bijeenkomst is plenair, dus met alle kandidaten tegelijkertijd aanwezig.
  - Aansluitend is het indien gewenst mogelijk om één-op-één kennis te maken.
- Kandidaten krijgen 1 maand de tijd om een voorstel uit te werken. (Voor de elementen van dit plan, zie volgende sectie met selectiecriteria)
  - Vragen om verduidelijking kunnen gestuurd worden naar [warmtepartner@cooperatiewow.nl](mailto:warmtepartner@cooperatiewow.nl). Deze worden binnen redelijke termijn beantwoord en gedeeld met alle kandidaten.
  - In deze periode is er een 'spiegelcommissie' beschikbaar om mee te sparren en ideeën aan te scherpen. Wanka Lelieveld (initiatiefnemer en projectleider WOW), Sanne Meelker (projectleider warmtetransitie gemeente Wageningen) en Annemieke van Berkel (beleidsadviseur de Woningstichting) hebben zitting in deze spiegelcommissie. Details, spelregels en contactgegevens van de spiegelcommissie worden aan het begin van Fase Twee bekend gemaakt.
- Deadline indienen voorstel: 18 december 12.00 uur (ontvangstbevestiging uiterlijk om 15.00 uur).
- Presentaties/pitches door kandidaten: 11 en 12 januari 2021 (reservedatum 13 januari).
- Het juryberaad vindt plaats op 15 januari; hierbij wordt 1 finalist gekozen.

### Fase Drie – de finalist

- In januari en februari 2021 wordt de intentieverklaring tussen WoW, de gemeente, de Woningstichting en de partner verder uitgewerkt. De intentieverklaring zal juridisch getoetst worden en binnen alle partnerorganisaties intern besproken.
- In februari wordt de intentieverklaring ter goedkeuring voorgelegd aan de ALV van WOW, het college van B&W en het bestuur van de Woningstichting.
- Bij goedkeuring kan de samenwerking met de nieuwe warmtepartner van start gaan!

## 6. Selectiecriteria en -procedure

### Fase Eén

In de eerste fase wordt u verzocht de volgende 9 vragen kort en bondig te beantwoorden:

1. Welke organisatie of consortium vertegenwoordigt u, wat zijn de contactgegevens en KVK-inschrijving(en) van deze organisatie(s)?
2. Heeft u ervaring in ontwikkeling, realisatie en exploitatie van warmtenetten en WKO's? Zo ja, geef een voorbeeld wat in uw ogen lijkt op dit project.
3. Heeft u affiniteit met coöperatieve samenwerking en/of burgerparticipatie? Kunt u dit kwalificeren? ("ja, namelijk...")
4. Geef een schets van uw idee van een goede samenwerkingsvorm met een bewonerscoöperatie.
5. Onderschrijft u de procedure die hier is uitgezet?
6. Onderschrijft u dat u in uw technische oplossing inzet op een collectieve warmtevoorziening?
7. Hoe denkt u aan de voorwaarden te voldoen om een warmteleveringsvergunning aan te kunnen vragen?
8. Zijn er financiële wetenswaardigheden rondom uw bedrijf die het slagen van dit project in gevaar kunnen brengen? (Er zal in Fase Drie een financiële toets gedaan worden op de geselecteerde finalist)
9. Wilt u nog iets kwijt waarom u ondanks een bepaald antwoord bij vraag 2-8 toch een goede partner zou kunnen zijn?

U wordt verzocht in totaal maximaal 800 woorden / 2 pagina's te gebruiken voor de antwoorden op vraag 2 t/m 9. Inzendingen dienen vóór 2 november 17.00 uur per email ingediend te worden bij [warmtepartner@cooperatiewow.nl](mailto:warmtepartner@cooperatiewow.nl). Inzenders krijgen uiterlijk 3 november 12.00 uur bevestiging van ontvangst.

Uw inzending zal worden getoetst op minimale geschiktheid. Er worden in principe maximaal 8 organisaties geselecteerd voor Fase Twee.

### Fase Twee

In de tweede fase wordt van kandidaten gevraagd om een samenwerkingsvoorstel in te dienen waarin de volgende 7 thema's aan bod komen. Elk thema heeft een wegingsfactor. Bij elk thema zijn enkele denkrichtingen genoemd, maar het wordt niet gevraagd om deze specifieke vragen letterlijk te beantwoorden. Goede antwoorden zijn toegespitst op concrete voorbeelden en oplossingen voor dit project, ook wanneer er gevraagd wordt om 'visies' (thema 2 t/m 5).

1. Wat kunt u delen over uw relevante kennis, kunde en ervaring? (wegingsfactor 20)
  - Over welke ervaring met ontwikkeling, realisatie, en exploitatie van warmtenetten beschikt u? Kunt u dit onderbouwen met referenties?
  - In hoeverre zet u in op leren en delen van kennis?
  - In het geval van een consortium: in welke mate en hoe lang wordt er al samengewerkt?
2. Wat voor visie op samenwerking met een bewonersinitiatief en andere partijen heeft u? (wegingsfactor 20)
  - Basis van gelijkwaardigheid: hoe ziet u gelijkwaardigheid en gewenste rolverdeling?
  - Hoe voorkomt u belemmering van open communicatie tussen coöperatie en bewoners, bijvoorbeeld rondom (voor u) bedrijfsgevoelige informatie?
  - Visie op samenwerking met gemeente en de Woningstichting
3. Wat voor visie op maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft u? (wegingsfactor 10)
  - CO2-besparing en overige milieuimpact
  - Visie op kostprijsbepaling, profit for purpose versus profit for shareholders, MVO, hoe wordt een eerlijke prijs bepaald? Hoe gaat u om met de ruimte in de warmtewet?
  - Bent u lokaal of regionaal gesitueerd, of maakt u gebruik van lokale/regionale onderaannemers?

4. Wat is uw visie op de financiën van dit project, en hoe verwacht u de businesscase te verbeteren? (wegingsfactor 25)
  - Rendementsvisie – waar wilt u in dit project op verdienen / marge maken? Hoeveel?
  - In hoeverre bent u bereid te werken met een transparante en gedetailleerde open kostencalculatie?
  - Wie draagt welk risico en waarom?
  - Omgang met indexering, rentevoet, afschrijving, onderhoud, etc..
5. Wat is uw visie op toekomstige ontwikkelingen? (wegingsfactor 10)
  - Wat verwacht u over het implementeren van nieuwe technische ontwikkelingen, bijvoorbeeld synergievoordelen met andere ontwikkelingen in de wijk, doorontwikkeling warmtesysteem, etc?
  - Wageningen en Gelderland – welke rol/aansluiting ziet u voor dit project in de omgeving?
  - Hoe denkt u dat we langjarig voor een positieve businesscase kunnen zorgen?
6. Wat is uw 'X-factor'? (wegingsfactor 5)
  - Passie voor project - Waarom wilt u meedoen?
  - 'unique selling point' - wat zou u graag willen doen in de Benedenbuurt?
7. Opzet en tekst intentieverklaring (wegingsfactor 10)
  - Een gewenst format voor de uit te werken intentieverklaring wordt aan het begin van deze fase gedeeld. U wordt gevraagd deze aan te vullen. Dit is een eerste aanzet voor de verdere invulling in Fase Drie. Hier is ook ruimte om eventueel punten aan te snijden die u belangrijk vindt, maar niet elders ter sprake komen.

#### *Beoordelingsprocedure Fase Twee*

In deze fase is er geen maximale omvang voor inzendingen. Ze dienen vóór 18 december, 12.00 uur per email ingediend te worden via [warmtepartner@cooperatiewow.nl](mailto:warmtepartner@cooperatiewow.nl). Voor grote documenten kunt u een downloadlink meesturen. Uiterlijk om 15.00 uur op dezelfde dag kunt u een ontvangstbevestiging verwachten. Daarna worden kandidaten op 11 of 12 januari in de gelegenheid gesteld hun inzending te presenteren. Pitches duren 20 minuten, met aansluitend 40 minuten voor vragen.

Beoordeling vindt plaats volgens een rubric op basis van het geschreven voorstel, de pitch en het vraaggesprek volgend op de pitch.

Inzendingen worden gedeeld met geïnteresseerde bewoners, zodat zij een bijdrage kunnen leveren aan de beoordeling. Kandidaten moeten daarom hun inzendingen als publiek toegankelijk beschouwen. Bewoners kunnen ook (via Zoom) meekijken met de pitches.

De beoordeling van de inzendingen vindt plaats in twee stappen:

1. WOW, Gemeente Wageningen, en de Woningstichting bespreken intern (en onafhankelijk van elkaar) de inzendingen en beoordelen deze volgens een wegingsmatrix en beoordelingsrubric.
  - WOW zal onder andere een bijeenkomst organiseren waarbij alle geïnteresseerde bewoners een bijdrage kunnen leveren aan de beoordeling.
  - Gemeente Wageningen pleegt intern beraad.
  - De Woningstichting raadpleegt voor haar interne beraad ondermeer de Bewonerscommissie.
2. Afgevaardigden van de drie partijen komen op 15 januari bij elkaar om de beoordelingen met elkaar te bespreken. Hierbij worden de volgende wegingsfactoren in acht genomen:
  - WOW 2x
  - Gemeente Wageningen 1x
  - de Woningstichting 1x

De jury kiest unaniem één finalist. Zo snel mogelijk na het juryberaad wordt de uitslag aan de kandidaten bekendgemaakt. De onderbouwing (excelsheet puntenverdeling) van de eigen uitslag kan worden opgevraagd door de kandidaten.



De afgevaardigden van de drie partijen die zitting hebben in de jury zijn:

- Anne Janssen (wethouder gemeente Wageningen)
- Annelies Barnard (directeur De Woningstichting)
- Joris Fortuin (voorzitter Coöperatie WOW)
- Nel Tiemens (bestuurslid Coöperatie WOW)

Kandidaten worden vriendelijk verzocht gedurende de hele procedure géén contact op te nemen met deze juryleden.

Voor vragen en opmerkingen kunt u zich wenden tot [warmtepartner@cooperatiewow.nl](mailto:warmtepartner@cooperatiewow.nl). Aanvullingen op deze uitvraag (zoals antwoorden op gestelde vragen) worden ook gepubliceerd op <http://cooperatiewow.nl/warmtepartner>.

## Bijlagen

De volgende bijlagen zijn beschikbaar via <http://cooperatiewow.nl/warmtepartner>.

1. Kerngegevens wijk: adressen, woningtypen, (totaal) energiegebruik.
2. Samenvatting op basis rapport RHDHV
3. Samenvatting businesscase