

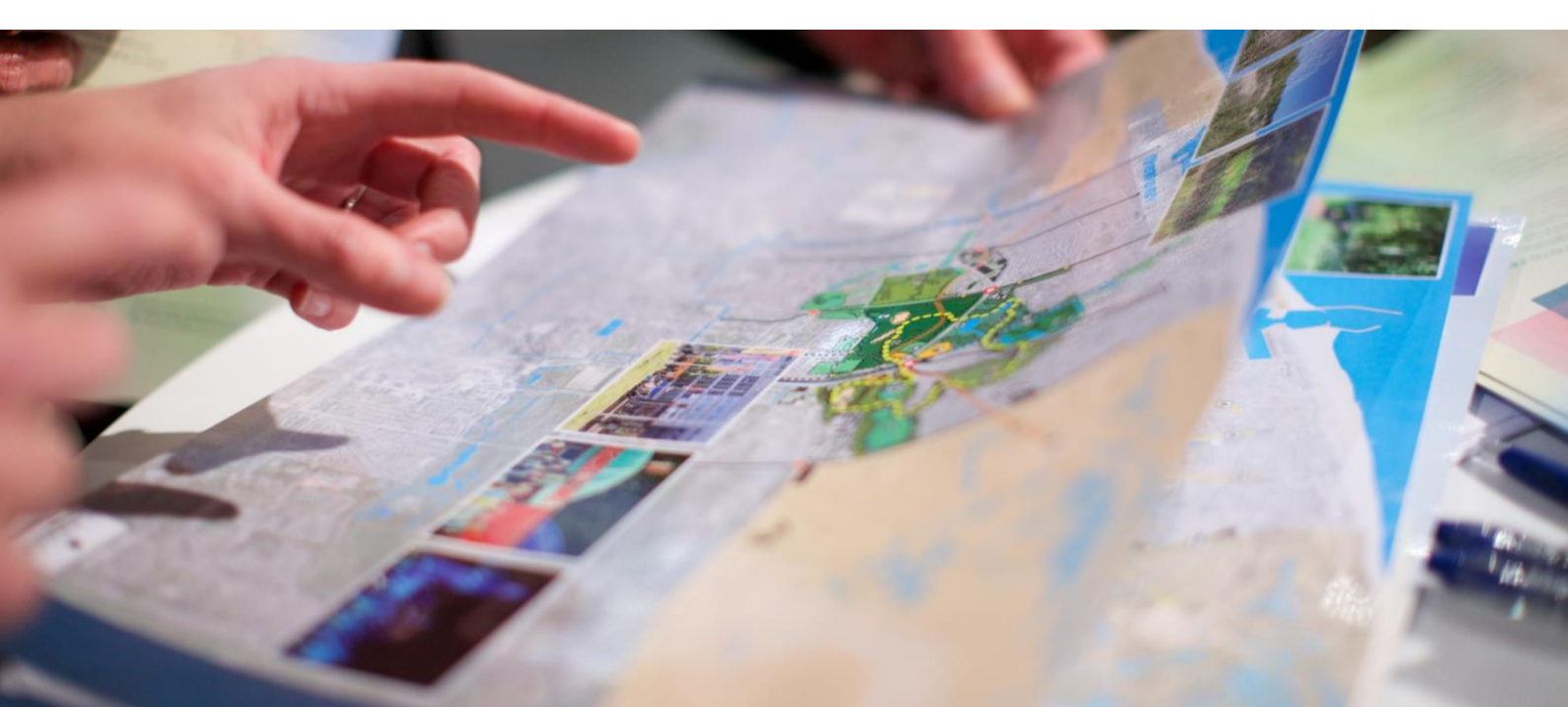
**OVER
MORGEN**



Duurzame Warmte Amstelveen

Conclusies marktconsultatie en vervolgstappen

Mei 2021



Colofon

Over Morgen en AKD

Robertjan Spaans, Martijn van Lier, Martijn van Lier, Marjolein Dieperink en Maarten de Wit

In opdracht van

Gemeente Amstelveen

Versie

Mei 2021

Contact

Robertjan Spaans

robertjan.spaans@overmorgen.nl

Bijlage: reacties marktpartijen 03052021.zip

Inhoudsopgave

1.	Introductie	3
2.	De marktconsultatie	5
3.	Uitvoeringsstrategie	9
4.	Bijlagen	12

1. Introductie

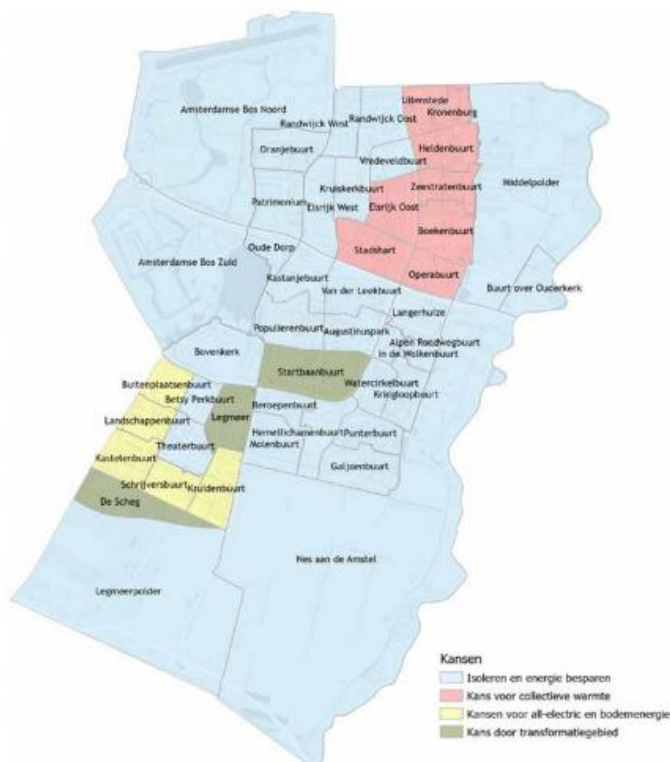
1.1. Aanleiding marktverkenning

De gemeente Amstelveen heeft de ambitie om in 2040 een fossiel onafhankelijke stad te zijn. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente verschillende plankaders opgesteld, gericht op de onderwerpen energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Voor het onderdeel energietransitie heeft de gemeente Amstelveen een Transitie Visie Warmte (TVW) opgesteld. De Transitievisie Warmte heeft geleid tot de identificatie van startkansen voor toekomstbestendige, duurzame warmteoplossingen. Een van de warmteoplossingen die als startkans wordt benoemd is een collectief warmtenet.

In de toekomst zal de aanleg en exploitatie worden geregeld door de Warmtewet 2. De Minister van EZK (Minister) wil met de Warmtewet 2 voorzien in een marktordening voor warmte waarbij de gemeenten de regie kunnen voeren op basis van een wijkgerichte aanpak en waarbij de warmtebedrijven meer zekerheid krijgen dat zij efficiënte kosten die zij redelijkerwijs hebben gemaakt, kunnen terugverdienen. De gemeente krijgt daarbij de bevoegdheid om een warmtekavel vast te stellen (een aaneengesloten gebied waarbinnen warmte kan worden geleverd). Dit kavel betreft een gebiedsafbakening waarbinnen zich wijken/gebouwen bevinden waarvoor de gemeenten collectieve warmte overweegt.

De gemeente krijgt tevens de bevoegdheid om per warmtekavel een warmtebedrijf aan te wijzen. De inwerkingtreding van de Warmtewet 2 stond aanvankelijk gepland voor 1 januari 2022, maar dat loopt vertraging op. Tot inwerkingtreding moet de gemeente terugvallen op algemenere instrumenten, zoals concessieverlening. In het vervolg van dit advies zullen wij verder wel van 'warmtekavels' blijven spreken, als aanduiding voor de gebieden binnen de gemeente waarbinnen de uitrol of uitbreiding van warmtenetten kansrijk kunnen zijn. Daarmee wordt dus niet bedoeld dat hoe dan ook wordt gewacht met de realisatie op de inwerkingtreding van de Warmtewet 2. Zoals gezegd beschikken gemeenten ook nu reeds over mogelijkheden om warmtenetten te (laten) aanleggen en exploiteren.

Een collectief warmtenet vraagt om een samenwerking tussen verschillende partijen: partijen die warmte opwekken, partijen die warmte distribueren en partijen die warmte leveren aan de klant. Een partij kan meerdere rollen op zich nemen. Om een warmtenet te organiseren moeten er een of meerdere concessieovereenkomsten worden gesloten met marktpartijen. In de praktijk plegen sommige gemeenten ook de samenwerking te zoeken met netwerkbedrijven. Dat zijn warmtebedrijven verbonden aan de netbeheerders van de elektriciteits- en gasnetten. De gemeente wil inzicht verkrijgen in hoe marktpartijen positie innemen ten opzichte van een concessieovereenkomst voor een warmtenet. Bij het opstellen van de concessieovereenkomsten heeft de gemeente namelijk een aantal keuzes te maken en de gemeente wil informatie van marktpartijen meenemen in haar uitvraag voor een concessieovereenkomst. Als opstap naar de concessieovereenkomst(en) heeft de gemeente een marktconsultatie uitgevoerd.



Figuur 1 Startkansen voor duurzame warmte TVW

1.2. Context

In de gemeente Amstelveen staan ongeveer 42.000 woningen en 1,7 miljoen m² andere gebouwen met een gezamenlijke warmtevraag van 2.245 terajoule per jaar (TJ) (Rijkswaterstaat, 2019). Voor deze gebouwen zal een duurzame warmtevoorziening moeten worden georganiseerd. De gemeente Amstelveen heeft een TVW opgesteld, die in december 2020 is vastgesteld door de Raad. De TVW geeft richting aan de transitie naar een fossielafhankelijke stad en beschrijft een aantal startkansen voor een duurzame warmtevoorziening. Verder zal bij de concessieovereenkomst rekening moeten worden gehouden met de Warmtewet 2, zoals deze nu in concept is opgesteld.

2. De marktconsultatie

2.1. Opzet marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit ruim dertig vragen die op TenderNed zijn gepubliceerd. De vragen uit de marktconsultatie zijn voorafgegaan door een introductie en uitgangspunten die door de gemeente zijn meegegeven. Deze uitgangspunten zijn gericht op verschillende thema's zoals warmtekavels, warmtebronnen, duurzaamheid, prijsstelling, participatie en rolverdeling. Dit zijn ook de thema's waarbinnen de vragen zijn geformuleerd. Doelstelling van de marktconsultatie is om inzicht te krijgen in de interesse vanuit de markt voor de realisatie van warmtenetten, en de aandachtspunten die daarbij worden meegegeven. De marktconsultatie stelt de gemeente tevens in staat haar beoogde aanpak te toetsen.

Voordat de marktconsultatie op TenderNed is geplaatst, is een shortlist van partijen geïnformeerd over de openstelling van de consultatie. Ook in de lokale media is de marktconsultatie aangekondigd. Via TenderNed konden marktpartijen vanaf 8 januari 2021 aangeven geïnteresseerd te zijn in de consultatie. Met deze marktpartijen zijn interactieve sessies gepland. De interactieve sessie bestond uit digitale één op één gesprekken tussen de marktpartijen, Over Morgen en de gemeente. In de interactieve sessies is de marktconsultatie nader toegelicht en kregen marktpartijen de kans om vragen te stellen.

Op basis van de interactieve sessies is er een Nota van Inlichtingen naar de marktpartijen gestuurd, waarin de gestelde vragen zijn geanonimiseerd en beantwoord. De marktpartijen hadden tot 19 februari om de vragen te beantwoorden. Op basis van de antwoorden van de marktpartijen is een advies geformuleerd met aandachtspunten en vervolgstappen voor het in de markt zetten van een of meerdere concessieovereenkomsten door de gemeente.



Figuur 2 Proces marktconsultatie

2.2. Reacties marktconsultatie

Veertien marktpartijen hebben via TenderNed aangegeven geïnteresseerd te zijn in de marktconsultatie. Zeven partijen (Eneco, Polderwarmte, Ennatuurlijk, ENGIE, WSP, Visser & Smit Hannab, Essent) hebben zich uiteindelijk aangemeld voor de interactieve sessie. Van deze zeven partijen hebben vier partijen een reactie gegeven. Twee partijen die een reactie hebben gegeven, hebben aangegeven niet geïnteresseerd te zijn in het verzorgen van een antwoord op de gestelde vragen, dit betreffen Firan en Engie. Beide partijen geven aan geïnteresseerd te zijn in de vervolgstappen die de gemeente onderneemt.

Twee partijen hebben concreet aangegeven geïnteresseerd te zijn om een rol te kunnen spelen in het leveren van duurzame warmte voor de gemeente Amstelveen, te weten Polderwarmte en Eneco. Eneco exploiteert reeds een warmtenet in het noordelijke gedeelte van de gemeente (zie figuur 4). De partijen die niet bereid zijn om een aanbidding te verzorgen, noemen hier verschillende redenen voor. Ten eerste krijgen we terug dat deze partijen prioriteit geven aan andere gemeenten, waar zij al bezig zijn met de ontwikkeling van concrete projecten en de marktomstandigheden daar beter bij hen passen.

Zo gaat de voorkeur van een van hen nadrukkelijk uit naar open netten in de vorm van een partnership met de gemeente, warmteklanten, warmteleverancier en eigenaren/ontwikkelaar van warmtebronnen. Dit betreft Firan, het netwerkbedrijf van Liander. Een verklaring voor de voorkeur van Firan is dat Firan vanwege haar positie wettelijk beperkt is in haar mogelijkheden. Een concessieverlening op basis van een aanbesteding wordt daarbij niet als een passende aanvliegroute gezien.

Daarnaast stellen de twee partijen die niet geïnteresseerd zijn in het verzorgen van een aanbidding dat zij geen gelijk speelveld zien, aangezien Eneco als warmtebedrijf in het gebied gevestigd is. Zij stellen dat Eneco een

betere aanbidding kan doen dan nieuwe partijen, doordat de zittende partij een bestaande klantbasis heeft waar reeds infrastructuur liggen en vrij is in het stellen van voorwaarden. Om deze reden gaat hun voorkeur uit naar gebieden waar deze afhankelijkheden er niet zijn. Daarnaast kwam in het gesprek met de partijen naar voren dat er meer gemeenten zijn die een uitvraag voor een warmtenet (consultatie) uit hebben staan, dan er capaciteit is bij de marktpartijen om de uitvoering te verzorgen.

Twee partijen hebben aangegeven wel een aanbidding te willen verzorgen. In de volgende paragraaf leest u op een aantal kernthema's een analyse van hun reactie.

2.3. Resultaten marktconsultatie

Van de twee marktpartijen (Eneco en Polderwarmte) die geïnteresseerd zijn om een aanbidding te verzorgen, volgt hieronder een samenvatting van de door hen gegeven antwoorden. Er wordt ingegaan op onderwerpen die bepalend zijn voor de verdere uitvoeringsstrategie, namelijk: de verkavelingsstrategie, de inzet van bronnen, aansluiting ambities Amstelveen, participatie en communicatie en governance. Daarnaast beschrijven we in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk de voorkeur van marktpartijen ten aanzien van de uitvraag.

Verkavelingsstrategie

Beide marktpartijen geven aan wat hun voorkeur is ten aanzien van de potentiegebieden, kavelomvang en contractduur voor de warmtekavels. Eneco heeft de voorkeur voor één kavel in Amstelveen Noord en één kavel voor Amstelveen Zuid. Volgens deze marktpartij is een dergelijke verkaveling logisch en verstandig vanuit het oogpunt van de beschikbaarheid van bronnen. Daarnaast biedt deze indeling in twee kavels schaalvoordelen en leidt het tot uniformiteit van tarieven. Voor Amstelveen Noord is er een kans om een ringnet te realiseren, die de redundantie vergroot en het makkelijker maakt om warmte tussen gebieden uit te wisselen. Het minimaal aantal WEQ waarmee de partij een rendabel businesscase voor een warmtenet kan opzetten is 5.000. Waarbij netten die groter dan 5.000 zijn tegen aanzienlijk lagere kosten ontwikkeld en beheerd kunnen worden.

Polderwarmte geeft aan bij de verkaveling de vraag naar warmte te volgen. Ook deze partij is geïnteresseerd om een aanbidding te verzorgen in beide potentiegebieden. Voor de kavel in Amstelveen Noord zou Polderwarmte eventueel willen samenwerken met Eneco. Polderwarmte ziet realistische mogelijkheden voor een warmtenet tussen de 500 en 10.000 WEQ, afhankelijk van onder andere het type bron dat wordt ingezet voor de warmtevoorziening. Voor aardwarmte geldt dat ten minste 10.000 WEQ noodzakelijk zijn.

Polderwarmte geeft verder aan dat de kavel aan de westkant, ten zuiden van de A9 gekoppeld kan worden aan het warmtenet in de Haarlemmermeer. Daarnaast zien zij kansen om kleine op zichzelf staande warmtenetten te ontwikkelen, met lokale bronnen of een tijdelijke bron, die uiteindelijk aan elkaar worden gekoppeld en onderdeel kunnen zijn van het grote warmtenet. Het grootste verschil tussen beide partijen is dat Eneco de nadrukkelijke voorkeur heeft voor twee grote kavels, en Polderwarmte en ook kansen ziet voor een start met kleine warmtekavels.

Eneco wenst een contractduur van minimaal 25 jaar, maar denkt tegelijkertijd dat 30 jaar noodzakelijk is voor een lagere BAK. Polderwarmte geeft aan dat de contractduur langer moet zijn dan 15 jaar, maar doet hier verder geen concrete uitspraken over.

Bronnen

Beide partijen geven aan een mix van bronnen in te zetten. Eneco stelt dat warmte vanuit de Diemercentrale kan worden ingevoerd op het warmtenet. De centrale dient verduurzaamd te worden. Daarnaast kan warmte uit de RWZI worden ingevoerd op het warmtenet in Amstelveen Noord. Ook aardwarmte wordt genoemd als kansrijke warmtebron, indien er geschikte warmte doubletten zijn die voldoende in de buurt liggen. Tot slot worden het datacenter en aquathermie benoemd als mogelijke warmtebronnen.

Polderwarmte geeft aan dat het warmtenet in Amstelveen gedeeltelijk gebruik zal maken van dezelfde warmtebronnen als in Haarlemmermeer, te weten: Houtige biomassa (start bron en daarna piek/back-up), warmte uit datacenters, restwarmte uit de industrie, aquathermie en geothermie/ aardwarmte. Voor de kleine lokale netten zal waarschijnlijk gebruikt worden gemaakt van aquathermie en restwarmte.

Beide partijen staan open voor het gebruik van bronnen van Waterschap AGV en Drinkwaterbedrijf PWN. Verder zijn beide partijen in staat om te voorzien in de piekbelasting. Eneco gebruikt in eerste instantie aardgas voor back-up en zal dit later verduurzamen met groen gas, e-boilers, buffers en hoge temperatuur opslag. Polderwarmte kan voorzien in de piekbelasting met aardgas, biobrandstoffen en op de lange termijn met groene waterstof of andere innovatieve bronnen.

Ambities Amstelveen

Gemeente Amstelveen heeft de ambitie om in 2040 een fossiel onafhankelijke stad te zijn. Beide marktpartijen streven naar het waarmaken van deze ambitie en geven expliciet aan dat het een haalbare ambitie betreft. Het risico bestaat echter dat door regelgeving en procedures de ontwikkeling van nieuwe warmteoplossingen vertraagd, waardoor het behalen van de doelstelling een uitdaging wordt.

Het is daarnaast de ambitie van de gemeente om voor zover mogelijk gelijke tarieven te organiseren. Eneco geeft aan dat bij een groot gebied, het mogelijk en zinvol is om de kosten te verdelen over het aantal aangesloten woningen. Daarbij is het mogelijk om een onderscheid te maken tussen verschillende woningtypen (appartementen, rij- of portiekwoningen, andere woningen). In de concessie kunnen hiervoor contractuele afspraken worden vastgelegd. Ook Polderwarmte is voor gelijke tariefstelling in het gebied. Alle afnemers zowel utilitair als huur en particulier, betalen (naar evenwichtige verhouding) mee aan de bronnen en het warmtenet. Dit organiseert Polderwarmte door de aansluitkosten evenredig te verdelen, verrekend in de kosten van warmte. De voorkeur gaat voor deze partij niet uit naar een aansluitingsverplichting.

Governance

De wens van de marktpartijen is om nauw samen te werken met de gemeente. Belangrijke onderwerpen waarbij een rol voor de gemeente wordt gezien zijn communicatie, vergunningen, koppelkansen met andere werkzaamheden in de gemeente en subsidies. Ten aanzien van communicatie wordt er van de gemeente vooral een rol verwacht bij de particuliere huishoudens. Voor de zakelijke markt in minder ondersteuning vanuit de gemeente noodzakelijk. Daarnaast wordt er van de gemeente verwacht dat zij een faciliterende rol vervult wanneer er een vergunningstraject nodig is voor het opsporen van warmtebronnen. Ook wordt er van de gemeente verwacht dat zij een stimulerende en faciliterende rol vervult bij het opstellen van eisen ten aanzien van duurzaamheid van de bronnen en betaalbaarheid.

Participatie en communicatie

Beide partijen geven aan dat participatie en communicatie een taak is die samen met de gemeente moet worden opgepakt. Er moet één gezamenlijke boodschap worden uitgedragen naar de omgeving. Benoemd wordt dat de gemeente in de lead is voor het overkoepelende verhaal en de marktpartij voor de gesprekken met de afnemers die een keuze moeten maken voor een warmtebron. Als mogelijkheid wordt benoemd om een werkgroep op te richten, waarin stakeholders gezamenlijk een communicatiestrategie opstellen. Polderwarmte gaat uit van een wijk-of buurtgerichte aanpak, waarbij bijeenkomsten worden georganiseerd om inwoners te informeren. Polderwarmte werkt toe naar een communicatietraject bestaande uit bijvoorbeeld keukentafelgesprekken, waarbij de gemeente/Polderwarmte in gesprek gaan met de klant. Ook Eneco geeft aan dat de participatie aangepast moet worden op de lokale situatie op buurt of wijkniveau. Ontzorging wordt genoemd als belangrijk middel om het aanbod aantrekkelijk te maken voor particuliere huishoudens.

Verder wordt door Polderwarmte de optie genoemd om een zogenoemde 'klantenraad' op te stellen, waarbij inwoners actief deelnemen in het warmtebedrijf en de gezamenlijke zonnepanelen.

Kenmerkende verschillen marktpartijen

Kenmerkende verschillend zijn in het onderstaande overzicht weergegeven.

Onderwerp	Eneco	Polderwarmte
Verkaveling en startwerkzaamheden	1 kavel Amstelveen Noord en 1 kavel Amstelveen Zuid > 10.000 WEQ	Beginnen met kavel (s) van 500 WEQ, kan zowel in Amstelveen Noord als Zuid
Start werkzaamheden	Na verlening concessie 1 jaar	Dit jaar
Leveringszekerheid	Strengere eisen redundantie en levensduur, klantgerichtheid, solide bedrijf	Ervaring, stevige organisatorische borging, bronnenstrategie, samenwerking en lokale aanwezigheid
Eigendom	Warmtenet en assets piekwarmte in eigendom, bronnen kan in eigendom	Warmtenet en assets in eigendom
Optimale contractduur	>30 jaar	>15 jaar
Inzet bronnen	Diemen centrale, RWZI, geothermie, aquathermie, restwarmte	Restwarmte (data/industrie), zonne-energie, biomassa, geothermie, aquathermie,
Rol gemeente	Regisseur wijkaanpak en concessieverlener	Communicatie, vergunningen, koppelkansen, subsidies
Aanbesteding	Concessie voor Noord en voor Zuid middels een uitgebreider selectieproces	Bij voorkeur niet via concessies
Participatie communicatie	Buurt/wijkniveau	Buurt/wijkniveau en keukentafelgesprekken
Conformereren aan uitgangspunten Gemeente Amstelveen	Ja	Ja

Figuur 3 - Overzicht kenmerkende verschillen

Discussie

De marktpartijen hebben verschillende voorkeuren ten aanzien van de aanbestedingsprocedure. Polderwarmte geeft de voorkeur aan vervolgstappen zonder concessies op de warmtekavels. Zij zien dan bij een goed aanbod de inwoners en ondernemers overstappen op een alternatieve warmtevoorziening. Eneco geeft de voorkeur aan een onderhandeling met de gemeente om tot een concessieovereenkomst voor Amstelveen Noord te komen. Voor Amstelveen Zuid zien zij hetzelfde proces voor zich, mits zij met Eigen Haard komen tot afspraken. Anders zien zij voor Amstelveen Zuid een bredere selectieprocedure voor zich. Andere marktpartijen (o.a. Engie en Firan) benadrukken dat het van belang is dat er een gelijk speelveld is, met name in Amstelveen Noord waar Eneco nu het warmtenet beheert. Er wordt dan ook kritisch gekeken naar een openbare aanbestedingsprocedure voor deze kavel.

Verder wordt er aangegeven dat productie, transport en levering als geheel moeten worden aanbesteed. Zowel de partijen die een aanbieding zouden willen doen, als de andere partijen met wie is gesproken tijdens de interactieve sessies, geven aan dat de voorkeur uitgaat naar een integrale ketenverantwoordelijkheid. Firan heeft een duidelijke voorkeur voor een partnership met de gemeente.

Daarnaast is de voorkeur van Polderwarmte om gezamenlijk een plan van eisen op te stellen, waaraan de aanbesteding moet voldoen. Ook zou de gemeente eerst een voorlopige selectieleidraad kunnen opstellen en op basis van een voorselectie een paar bedrijven uitnodigen voor een dialoog. Selectiecriteria zou gericht kunnen zijn op betaalbaarheid, duurzaamheid, leveringszekerheid en kwaliteit van dienstverlening.

3. Uitvoeringsstrategie

De twee marktpartijen, Polderwarmte en Eneco Warmte, hebben als enige met aandacht de consultatie beantwoord. Daarnaast zijn er nog drie marktpartijen die de consultatie ten dele hebben beantwoord en hebben aangegeven verdere vervolgstappen met interesse te volgen.

De uitwerking in paragraaf 2.3 laat grote verschillen zien tussen beide partijen. Eneco benadrukt haar positie als een bestaande partij met lokale assets en al aanwezig klantenbestand. Polderwarmte heeft deze nog niet en onderscheidt zich door flexibiliteit, een kortere optimale contractduur en een innovatieve participatie en communicatiestrategie. Beide partijen geven aan zich te conformeren aan de uitgangspunten van de gemeente Amstelveen om voor wat betreft duurzame collectieve warmte een bijdrage te kunnen leveren aan een fossiel onafhankelijke stad in 2040.

Het vervolg op de TVW, de aanstaande Wet Collectieve Warmtevoorzieningen met de mogelijkheid tot aanwijzing van warmtekavels en de ambitie om een start te maken met concrete Uitvoeringsplannen vereist een scherp zicht op de vervolgstappen. De consultatie heeft daarvoor een deel richting aan door de antwoorden uit de markt. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de door de gemeente te maken keuzes alvorens over te kunnen gaan tot het aanwijzen van een kandidaat warmtebedrijf die de kavelplannen kan gaan uitwerken. Deze uitwerking kan daarmee als input dienen voor verdere (wijk) uitvoeringsplannen en de benodigde inbedding in omgevingsplannen (Omgevingswet).

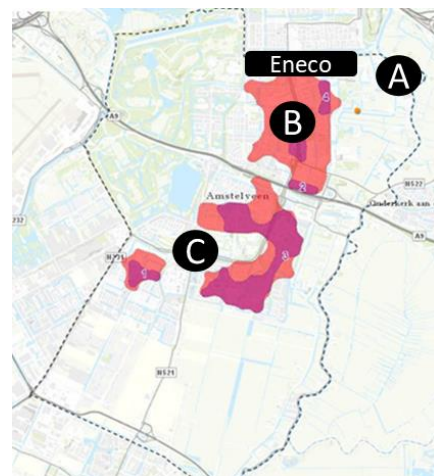
Warmtekavelstrategie

De TVW en de nadere analyse van kansrijk vastgoed voor collectieve duurzame warmte bieden in inkijk in de geografische kenmerken van (toekomstige) collectieve warmte clusters. Deze verdeling is voor elke gemeente anders en maakt de benodigde strategie uniek. Ook geven de strategieën in meer of mindere mate invulling aan uitgangspunten die de gemeente Amstelveen als belangrijk ziet. Denk hierbij aan betaalbaarheid, prijsgelijkheid en snelheid. Ook moet gelet worden op de aanwezigheid van de bestaande partij en de rijksweg A9 die van invloed zijn voor de marktpartijen.

Voor de Amstelveen liggen er op basis van de genoemde kenmerken de volgende strategieën voor de hand, namelijk:

1. Meerdere kleinere warmtekavels van +/- 500 WEQ
2. Gefaseerde realisatie binnen twee kavels (de warmtevraag gebieden) startende in Noord (gebied B en C)
3. Gefaseerde realisatie binnen twee kavels (de warmtevraag gebieden) startende in Zuid (gebied C en B)
4. Een warmtekavel gebaseerd op optimale mix rendabel en onrendabel vastgoed (gebied B+C)
5. Een gemeentelijk kavel (alles binnen de gemeente grenzen A)

De voor- en nadelen worden per strategie beschouwd.



Figuur 4 - Warmtevraag gebieden

Strategie	Voordelen	Nadelen
Kleine warmtekavels +/- 500 WEQ	+ Bijsturing over tijd eenvoudiger te realiseren. Meer ruimte voor eventuele lokale initiatieven + Level playing field voor marktpartijen beter te organiseren voor kavels op afstand van bestaande assets.	- Druk op organisatie voor het organiseren van 10-tallen concessies - Borgen prijsgelijkheid tussen kavels uitdagend - Kleinere kans op voortvarende exploitatie bronnen die hoge aanvang schaal noodzaken zoals aardwarmte
Twee Kavels o.b.v. warmtevraag gebieden en starten in Noord (B en C)	+ Meer zekerheid op gelijkblijvende kwaliteit door bestaande partij + Door prestatiegerichte aanbesteden kan meer regie worden verkregen op bestaande partij + De kavels zijn voldoende van omvang om bronnen op schaal (aardwarmte) te bekostigen waarmee een duurzame bronnenstrategie voortvarend gerealiseerd wordt.	- Bestaande partij heeft een voordeel t.o.v. nieuwe partijen. Geen gelijk speelveld. - Borgen prijsgelijkheid tussen kavels
Twee Kavels o.b.v. warmtevraag gebieden en starten in Zuid (C en B)	+ Gelijk speelveld voor marktpartijen, ook bestaande partij op afstand van bestaande assets. + De kavels zijn voldoende van omvang om bronnen op schaal (aardwarmte) te bekostigen waarmee een duurzame bronnenstrategie voortvarend gerealiseerd wordt.	- Borgen prijsgelijkheid tussen kavels
Een warmtekavel gebaseerd op optimale mix rendabel en onrendabel vastgoed (B + C)	+ Warmtebedrijf moet ook onrendabel vastgoed in prijzen. Acceptabele opslagen voor aansluitbijdrage. + Prijsgelijkheid geborgd + De kavel is voldoende van omvang om bronnen op schaal (aardwarmte) te bekostigen waarmee een duurzame bronnenstrategie realiseerbaar wordt.	- Er dient onder huidige marktomstandigheden een inschatting te worden gemaakt welk vastgoed in aanmerking komt voor een optimale mix.
Een gemeentelijk kavel (A)	+ Prijsgelijkheid geborgd + Eenvoudig te organiseren + De kavel is voldoende van omvang om bronnen op schaal (aardwarmte) te bekostigen waarmee een duurzame bronnenstrategie realiseerbaar wordt	- Warmtebedrijf moet ook onrendabel vastgoed in prijzen. Hoge risico opslagen voor aansluitbijdrage. - Bestaande partij heeft een voordeel t.o.v. nieuwe partijen. Geen level playing field.

Figuur 5 - Voor- en nadelen warmtekavel strategieën

De keuze voor een van de strategieën kan onderbouwd worden door het belang te duiden voor de uitgangspunten betaalbaarheid, prijsgelijkheid en snelheid. De gemeente Amstelveen heeft de ambitie om in 2040 een fossiel onafhankelijke gemeente te zijn. Warmtekavels van voldoende omvang waarmee een warmtebedrijf zonder grote belemmeringen door kan schalen naar een duurzame bronnen mix liggen voor de hand. Amstelveen kent een aantal gebieden waar meer dan 10.000 WEQ aan warmtevraag aanwezig is in combinatie met vastgoed waar collectieve warmte de laagst maatschappelijke warmteoplossing is. De strategieën rond de warmtevraag gebieden A, B en C liggen daarmee voor de hand.

In welke mate de gemeente prijsgelijkheid en betaalbaarheid belangrijk vindt onderbouwd de keuze voor een van de overige scenario's. Inzet op twee kavels maakt het mogelijk marktwerking te organiseren ten koste van prijsgelijkheid. De prijs voor de gebouweigenaar wordt per warmtekavel berekent en door inzet op meerdere kavels kan prijsongelijkheid worden veroorzaakt. Dit concept is voor Nederland nog onbekend door de huidige warmtewet. Er zijn mogelijkheden om dit te voorkomen waarbij de oplossingen inhouden dat het kostenverschil wordt gesubsidieerd.

Omdat de bestaande partij Eneco in Noord reeds een positie heeft verworven impliceert de inzet op marktwerking een keuze voor twee kavels en te starten in Amstelveen-Zuid. Dit scenario kenmerkt zich door een meer gelijk speelveld voor de markt. Het opstarten van een proces tot een concessie kost echter tijd. De TVW biedt ruimte om te starten in Amstelveen-Zuid maar ligt minder voor de hand. Als gekeken wordt naar de fasering in de transitie visie warmte zet de gemeente als eerste in op een uitvoeringsplan in Amstelveen-Noord.

Een scenario gebaseerd op een groot warmtekavel kent voordelen door eenvoud in organisatie en omdat er praktisch geen belemmeringen zijn voor een warmtebedrijf om op te schalen. Door het ontbreken van concurrentie hoeft dit voordeel niet een voortvarende uitvoering te leiden. Een nadeel van een groot warmtekavel is dat het warmtebedrijf ook een aanbidding zal moeten verzorgen voor onrendabel vastgoed. Door veel onrendabel vastgoed onderdeel te laten maken van het warmtekavel, zal bij een gelijke prijsstelling een hoog risico worden ingeprijsd met een hoge aansluitbijdrage tot gevolg. Sturen op een optimale mix aan vastgoed ligt daarbij voor de hand.

De inzet op het maken van prestatieafspraken ligt het meest voor de hand. Daarmee kan de gemeente zich dichter op de uitvoering organiseren en de nodige sturing geven aan de warmtetransitie.

Aanbevelingen en vervolgstappen

- Een warmtekavel gebaseerd op een optimale mix aan rendabel en op het moment onrendabel vastgoed maakt het mogelijk dat een warmtebedrijf een integrale prijs kan berekenen voor een aansluitbijdrage zonder hoge risico-opslag.
- Voor het bepalen en onderbouwen van een keuze voor een verkavelingsstrategie is een afweging noodzakelijk op de uitgangspunten: betaalbaarheid, prijsgelijkheid en snelheid.
- Omdat de gemeente Amstelveen zich kenmerkt door twee warmtekavels, die elk omvangrijk genoeg zijn voor duurzame bronnen als aardwarmte, ligt het voor de hand om een of beide van deze kavels een procedure te starten voor een concessie duurzame warmte.
- Door te starten met de zuidelijke kavel (gebied C) kan een gelijk speelveld voor marktpartijen worden georganiseerd. Dit startpunt komt echter niet overeen met de startkansen als aangewezen in de TVW. In Legmeer komen 3.500 woningen, wat een aanjager kan zijn voor een warmtekavel in Amstelveen Zuid.

Het maken van prestatieafspraken draagt bij aan het voeren van regie op de uitgangspunten die de gemeente Amstelveen belangrijk vindt. Middels een prestatiegericht dialoog kan dat worden georganiseerd. Het is van belang dat de prestatie afspraken worden opgesteld in samenspraak met woningcorporaties aangezien zij immers de warmtevraag bepalen. Ook wordt aanbevolen toe te werken naar een transparante businesscase. Met een open en transparante businesscase wordt het voor alle betrokken partijen inzichtelijk waar de kosten van de warmtetransitie vallen zodat tot een gezamenlijke oplossing gekomen kan worden.

4. Bijlagen

Bijlage 1 - Reacties markconsultatie 03052021.zip