

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vervolg realisatie, kredietverlening en voorbereiding oprichten warmtebedrijf Slim Warmtenet Zandweerd

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 16-04-2024

Notanummer : 2024-309

Datum : 16-04-2024

Programma : 04b - Energietransitie

Portefeuillehouder : Wethouder Van Essen,

Bijlage(n) : Bijlage 1 RaamAansluitOvereenkomst SWZ def versie 8 april 2024.pdf, Bijlage 2 Projectplan Slim Warmtenet Zandweerd april 2024.docx, Bijlage 3 Rapportage bevindingen second opinion.pdf, Bijlage 4 Warmtenetten in de pers in relatie tot betaalbaarheid SWZ.docx, Bijlage 5 Exploitatiebegroting raadsvoorstel.pdf, Bijlage 5 Exploitatiebegroting.pdf, Persbericht Samenwerken aan Slim Warmtenet Zandweerd.docx

### Parafering

<li>11-04-2024: Regiemanager</li><li>10-04-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 11-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 12-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 11-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 12-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

16-04-2024

B & W d.d.: 16-04-2024

### Besluit

1. De Raam Aansluitovereenkomst verhuurders tussen gemeente Deventer, Woningstichting Rentree, Woonbedrijf Ieder1 en Stichting Eigen Bouw aan te gaan.

2. Kennis te nemen van de second opinion op de projectexploitatie en verwerking van de adviezen daarvan in de lopende projectexploitatie.

3. De inkoopstrategie SWZ vast te stellen en op grond daarvan de daaruit voortvloeiende aanbestedingsprocessen uit te voeren.

4. De raad voor te stellen voorbereidingen te treffen voor de oprichting van een (integraal) Warmtebedrijf Deventer en hiervoor een budget van € 150.000 beschikbaar te stellen uit de projectexploitatie SWZ.

5. De raad voor te stellen het college de opdracht te geven om begin 2025 een uitgewerkt advies ten behoeve van de oprichting en inrichting van een Warmtebedrijf aan de raad voor te leggen.

6. De raad voor te stellen op grond van de vastgestelde projectexploitatie

een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere realisatie van fase 1 van het SWZ van € 15.328.730.

7. De raad voor te stellen om ten behoeve van onderhoud en vervangingsinvesteringen, jaarlijks een bedrag te doteren aan de reserve onderhoud SWZ conform de bedragen die in bijgevoegde meerjarige begroting zijn opgenomen.

8. De raad voor te stellen om ten behoeve van het weerstandsvermogen SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 5.620.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, conform het besluit van juni 2023.

9. De raad voor te stellen om ten behoeve van de ontwikkeling van de warmtetarieven SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 3.500.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, conform de eerder vastgestelde business case.

10. De raad voor te stellen de meerjarige investerings-en exploitatiebegroting SWZ vast te stellen.

11. De raad voor te stellen het restant ad € 59.796 van het beschikbaar gestelde krediet van € 800.000 (raadsbesluit juni 2023) over te hevelen naar 2024;

12. De raad voor te stellen de gemeentebegroting van 2024 hierop te wijzigen.

13. Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vast te stellen.

14. De stukken ter besluitvorming aan te bieden aan de raad.

15. De Wethouder Energietransitie volmacht te verlenen de aanbestedingscontracten voor fase 1 te tekenen.

De nota en het besluit openbaar te maken

## **Inleiding**

Op 21 juni 2023 heeft de Raad besloten tot realisatie van fase 1 en fase 2 van Slim Warmtenet Zandweerd (SWZ) SWZ en heeft daarvoor de projectexploitatie SWZ vastgesteld. Aanvullend is kennisgenomen van het koersdocument governance waarmee de voorbereidingen voor oprichting van Warmte(netwerk)bedrijf Deventer zijn gestart.

Ingevulde voorwaarden

Voorwaardelijk aan de besluitvorming in de raad van juni 2023 waren de volgende onderdelen:

1. Het uitvoeren van een second opinion op de projectexploitatie;
2. De toekenning van Subsidie uit het Nationaal Groeifonds;
3. De uitwerking van de project governance in een bijgesteld projectplan.

Aan deze genoemde voorwaarden is nu voldaan. De effecten hiervan zijn meegenomen in voorliggend besluit. Onderstaand lichten wij de invulling van de voorwaarden kort toe.

Ad.1. Second opinion

De second opinion heeft inzichten opgeleverd ten aanzien van structurering en

opzet van de projectexploitatie. Er zijn geen issues aangetroffen die tot nieuwe financiële inzichten danwel conclusies leiden.

#### Ad.2. Subsidie Nationaal groeifonds.

De subsidie van ca 13 miljoen euro uit het Nationaal Groeifonds is toegekend. Deze subsidie is verwerkt in de projectexploitatie. Zie financiële paragraaf.

#### Ad.3. Project governance

Binnen de gemeente is de organisatie van Slim Warmtenet Zandweerd geconcretiseerd en uitgewerkt. Een en ander is uitgewerkt in het Projectplan wat in bijlage 2 is opgenomen.

#### Inrichting besluitvorming Raad

Onderhavig besluit vormt stap 1 van in ieder geval drie besluiten die de komende periode aan de raad zullen worden voorgelegd. Essentie van deze stapsgewijze besluitvorming is enerzijds op basis van de inzichten uit de ontwikkeling van het warmtenet, pas financiële verplichtingen aangaan wanneer de raad dat accordeert. Anderzijds wordt hierbij rekening gehouden met de voorbereiding tot oprichting van Warmtebedrijf Deventer.

\* Stap 1 (onderhavig besluit): krediet verdere realisatie fase 1, voorbereidingen oprichting Warmtebedrijf Deventer

\* Stap 2: (beoogd begin 2025) kredietaanvraag voor de realisatie van fase 2 hierbij zal ook het advies voor het oprichtingsbesluit Warmtebedrijf Deventer voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd.

\* Stap 3: (beoogd na inwerking treding WCW) besluit tot oprichting van Warmtebedrijf Deventer gecombineerd met de overdracht van activiteiten vanuit SWZ naar Warmtebedrijf Deventer.

#### Actualiteit rondom warmtenetten lokaal en nationaal

Tussen de besluitvorming in juni 2023 en heden is er veel gebeurd zowel in Deventer rondom Slim Warmtenet Zandweerd als landelijk in algemene zin rondom warmtenetten. Onderstaand lichten wij een aantal aspecten nader toe.

#### 1. Third Opinion en op termijn 100% aardgasvrij

Woonbedrijf Ieder1 heeft in het bestuurlijk overleg SWZ een third opinion aangevraagd op het technisch concept van SWZ toegepast op haar bezit in de Van Vlotenlaan. Het bestuurlijk overleg heeft ingestemd om deze uit te laten voeren. Enerzijds leidde dit een vertraging in de voorliggende besluitvorming van 3 maanden, anderzijds laten de resultaten van het onderzoek concreet en onderbouwd zien dat toepassing van het SWZ een goedkopere oplossing is dan het doorexploiteren op basis van gas. Er is een 2de alternatief voor aardgasvrij voor handen: Dit is weliswaar nog goedkoper in de energielasten maar leidt in totaliteit voor Woonbedrijf Ieder1 voor tot kosten. Daarnaast zal toepassing van dit individuele alternatief ten koste gaan van het collectief en dus de betaalbaarheid voor alle aangesloten woningen. Woonbedrijf Ieder1 heeft op grond van de resultaten uit de third opinion besloten de Raamovereenkomst te tekenen. Hierbij zijn tevens nog afspraken gemaakt om binnen de grenzen van

betaalbaarheid het SWZ op termijn 100% aardgasvrij te maken.

## 2. Discussie betaalbaarheid warmtenetten in landelijke media: oprichting warmtebedrijf Deventer

De betaalbaarheid van warmtenetten staat onder druk als gevolg van een aantal ontwikkelingen in met name de grote steden. Hierdoor is een negatief beeld over warmtenetten ontstaan. Betaalbaarheid betekent primair dat huurders en particuliere woningeigenaren geen hogere woonlasten hebben dan bij aardgas (inclusief onderhoud en aanschaf apparatuur) en is een van de projectdoelstellingen van het SWZ. Zowel de second opinion op techniek en kosten van Witteveen en Bos (als onderdeel van de raadsbesluitvorming in juni 2023) als de third opinion zoals georganiseerd door Woonbedrijf Ieder1) bevestigen het SWZ als meest betaalbare oplossing voor de gehele wijk Zandweerd.

Veel negatieve persuitingen betreffen warmtenetten in private handen (Eneco, Vattenfal). Juist de sturing op publiek eigenaarschap is een van de bouwstenen die nodig zijn voor betaalbare warmte uit duurzame warmtenetten. Met de oprichting van Warmtebedrijf Deventer wordt deze koers verder ingezet en geïntensiveerd door ook de warmteleveranciersrol binnen Warmtebedrijf Deventer te betrekken.

In bijlage 4 van deze nota lichten wij het aspect betaalbaarheid nader toe en is een inhoudelijke reactie op de publicaties in de pers opgenomen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Invulling te geven aan het raadsbesluit van 21 juni 2023. Dit gebeurt langs drie lijnen:

1. De verdere realisatie van SWZ waarmee ca 2.200 woningen aardgasvrij van betaalbare en duurzame warmte worden voorzien;
2. De oprichting en inrichting van Warmtebedrijf Deventer, waarmee de gemeente de ontwikkeling en exploitatie van SWZ professionaliseert en toekomstbestendig maakt. Mede met het oog op ook andere, reeds bestaande warmtenetten in Deventer die met het van kracht worden van de Wet Collectieve warmtevoorzieningen (hierna: Wcw) in de toekomst ook vanuit publiek eigenaarschap en publieke sturing moeten worden geëxploiteerd.
3. Met voorgaande besluiten invulling geven aan de vier projectdoelstellingen:
  1. Betaalbare woonlasten voor zowel huurders als woningeigenaren. Dit bereiken we door te zorgen dat de maandelijkse energielast lager is dan de vergelijkbare gasrekening en door het maken van goede afspraken met de woningbouwcorporaties.
  2. Duurzaamheid: totaal wordt door aansluiting van woningen op het SWZ 80% aardgas bespaard.
  3. Opschaalbaarheid: de opgedane kennis en het SWZ is op schaalbaar naar zoveel mogelijk geschikte woningen binnen Deventer.
  4. Leveringszekerheid: Het realiseren van een stabiele toekomstbestendige warmtevoorziening in de wijk met een betrouwbare warmteleverancier.

### **Kader**

\* Energievisie 2024.

\* Transitievisie Warmte Deventer 2023;

- \* Wijk Uitvoeringsplan Zandweerd;
- \* Programma Aardgasvrije Wijken inclusief proeftuinaanvraag
- \* Samenwerking Nieuwe Warmte Nu! M.b.t. het traject van de groeifondssubsidie
- \* Raadsbesluiten SWZ oktober 2020, april 2022 en juni 2023;
- \* Koersdocument governance warmtenetwerkbedrijf Deventer;
- \* Reeds overeengekomen contracten met de samenwerkende partijen binnen SWZ:
- \* Commitmentbrief tussen gemeente en verhuurders waarin de aansluiting van hun vastgoed op het SWZ is vastgelegd;
- \* De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Waterschap Drents Overijsselse Delta waarin voor een periode van 30 jaar afspraken zijn gemaakt voor het beschikbaar stellen van bronwarmte voor het SWZ;
- \* De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Enpuls BV (warmtenetwerkbedrijf vallend onder Enexis) waarin Enpuls BV de gemeente adviseert rondom de warmtenet-ontwikkeling met een potentiële toekomstige instap als partner.

### **Betrokken partijen en participatie**

- \* De direct betrokken partijen zijn de verhuurders Rentree, Eigenbouw en Woonbedrijf leder1, Waterschap WDO Delta, Enpuls, provincie Overijssel.
- \* Verder is er een betrokkenheid van de bewoners in Zandweerd door middel van de Wijkaanpak en het reeds actieve duurzaamheidsteam.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

De belangrijkste argumenten zijn (in volgorde van besluitvorming):

1. Met de samenwerkende partners zijn alle reeds lopende overeenkomsten ge-updated. Om de zekerheid op aansluitingen te vergroten is een concretisering danwel continuering van de samenwerking nodig. Hiertoe dienen met alle partners overeenkomsten te worden gesloten danwel te worden verlengd. Met de verhurende partijen is de commitmentbrief uit 2020 vertaald in de Raam Aansluitovereenkomst Verhuurders (ROK) . Hierin zijn afspraken vastgelegd over welk vastgoed van de verhuurders, wanneer en onder welke technische en financiële condities op het SWZ wordt aangesloten. De uitgangspunten en principes voor de tariefstelling maken hier ook onderdeel vanuit. Op grond van deze raamovereenkomst zal in het najaar van 2024 een samenwerkingsovereenkomst met de corporaties worden overeengekomen waarin hun rol en positie tijdens verdere realisatie en exploitatie van het SWZ is vastgelegd in relatie tot het Warmtebedrijf Deventer i.o.
2. Door het bureau Brink Management en Advies is een uitgebreide second opinion op de projectexploitatie uitgevoerd. De second opinion is opgenomen in bijlage
3. In hoofdlijnen wordt geconcludeerde dat uitgangspunten, opzet en inhoud van de projectexploitatie wordt bevestigd en dat met name rondom de structurering ervan voor de verdere ontwikkeling van het SWZ een betere vorm moet worden

gevonden. Brink Management en Advies adviseert een nieuw exploitatiemodel op te zetten met een heldere, leesbare structurering. Het huidige model is te veel gebaseerd op een doorontwikkeling van modellen uit het verleden. Zie hierna bij financiële consequenties. De overige adviezen zijn verwerkt in de begroting.

3. Er heeft een marktconsultatie met aannemers en potentiële warmteleveranciers plaatsgevonden ten behoeve van de verdere realisatie van het SWZ. Op basis van de inzichten uit de evaluatie van het traject met Ennatuurlijk en inzichten in de huidige markt is een inkoopstrategie opgesteld en is de rol en positie van de warmteleverancier geëxpliciteerd. Met deze inkoopstrategie moeten aannemers in het tweede kwartaal 2024 gecontracteerd worden voor uitvoering van de werkzaamheden, nodig voor de verdere realisatie van fase 1. De inkoopstrategie is opgenomen in het aangepaste projectplan (bijlage 1).

4. De raad voor te stellen voorbereidingen te treffen voor de oprichting van het (integraal) Warmtebedrijf Deventer in 2025. Argument hiervoor ligt in de aangekondigde Wet collectieve warmtevoorzieningen waarmee publieke sturing en eigenaarschap op de ontwikkeling en exploitatie van warmtenetten worden vereist. De keuze voor een integraal warmtebedrijf waar naast het eigenaarschap van het warmtenet ook de verantwoordelijkheid van warmtelevering binnen het Warmtebedrijf komt te liggen wordt ingegeven vanuit de projectdoelstellingen. Het integraal warmtenetwerkbedrijf geeft het meest optimaal invulling aan het bereiken van een betaalbare, leveringszekere, duurzame en opschaalbaar warmtenet. Een nadere toelichting op deze keuze is opgenomen in hoofdstuk 7 van het projectplan zoals opgenomen in bijlage 2. Voor de oprichting van een (integraal) Warmtebedrijf Deventer zal daarvoor begin 2025 een uitgewerkt advies ten behoeve van de oprichting en inrichting aan het college en raad worden voorgelegd. Er wordt gevraagd hiervoor een budget van € 150.000 beschikbaar te stellen ten laste van de projectexploitatie SWZ. Dit is de volgende stap in de besluitvorming door de raad zoals nader toegelicht in het projectplan. •

5. De raad voor te stellen het college de opdracht te geven om begin 2025 een uitgewerkt advies ten behoeve van de oprichting en inrichting van een Warmtebedrijf aan de raad voor te leggen. In aanvulling op het vorige argument.

6. De raad voor te stellen op grond van de vastgestelde projectexploitatie een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere realisatie van fase 1 van het SWZ van € 15.328.730. Nadat de raad op 21 juni 2023 de projectexploitatie heeft vastgesteld wordt nu de kredietverlening aan de raad voorgelegd conform de gebruikelijke procedures m.b.t. wijziging van de begroting 2024.

7. De raad voor te stellen een dotatie t.b.v. onderhoud en vervanging van het SWZ in de reserve onderhoud SWZ op te nemen. Op 21 juni 2023 heeft de raad besloten hiertoe een voorziening in te stellen. Aangezien er nog geen meerjarenonderhoudsplanning SWZ is, dient vanuit financieel technisch oogpunt een reserve te worden gevormd en geen voorziening. Met dit besluit wordt de reserve ingesteld en feitelijk jaarlijks van middelen voorzien.

8. De raad voor te stellen om ten behoeve van het weerstandsvermogen SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 5.620.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, conform het besluit van juni 2023. Op 21 juni 2023 heeft de raad besloten het projectgebonden weerstandsvermogen van € 5.620.000 ten laste van de projectexploitatie te brengen. Dit betreft risico's omtrent de realisatie, de operationele activiteiten, marktontwikkeling/prijzen en draagvlak in de wijk. Met voorliggend besluit wordt hier nu expliciet gevolg aan gegeven.

9. De raad voor te stellen om ten behoeve van de ontwikkeling van

de warmtetarieven SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 3.500.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, zoals toegelicht in de projectexploitatie en conform de afspraak zoals die in de commitmentbrief met de woningbouwcorporaties in 2020 is gemaakt.

10. De raad voor te stellen de meerjarige investerings- en exploitatiebegroting SWZ vast te stellen. Hiermee wordt op de gebruikelijke wijze de projectexploitatie in de meerjarenbegroting opgenomen. Als startdatum voor de begroting zal 1 januari 2024 gelden.

11. De raad voor te stellen het restant ad €59.796 van het beschikbaar gestelde krediet van €800.000 (raadsbesluit juni 2023) over te hevelen naar 2024.

12. De raad voor te stellen de gemeentebegroting van 2024 te wijzigen. Dit betreft de formele besluitvorming om de meerjarige exploitatie- en investeringsbegroting (besluit 9) in onze gemeentebegroting in te brengen.

13. Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vast te stellen.

14. De stukken ter besluitvorming aan te bieden aan de raad.

15. De wethouder Energietransitie volmacht te verlenen de aanbestedingscontracten te tekenen.

### **Financiële consequenties en dekking**

De exploitatiebegroting omvat meerjarig zowel inkomsten als uitgaven in een periode van 30 jaar met de vastgestelde business case (raadsbesluit juni 2023) als uitgangspunt.

Zoals toegezegd aan de raad op 21 juni 2023 wordt een beslismoment ingebouwd voor de autorisatie van investeringen. Het nu aangevraagde krediet omvat de investeringen en aan te gane verplichtingen tot en met 2025. Eind 2025 zal de tweede kredietaanvraag plaatsvinden.

In bijlage 5 is een samenvatting van de meerjarige exploitatie- en investeringsbegroting opgenomen met de daarbij behorende toelichting.

De ramingen in de meerjarige exploitatiebegroting is op een aantal onderdelen aangepast naar de huidige werkelijkheid en geldende gemeentelijke financiële beleidsregels ten opzichte van de besluitvorming in juni 2023, onder andere:

- \* Er is geen rentepercentage verwerkt in de op te bouwen egaliseringsreserve (rendement). In de Businesscase was nog uitgegaan van 2,3% rentebaat over de reserve. In de meerjarige begroting is geen rentebaat opgenomen.
- \* De beheerkosten van het op te richten warmtebedrijf zijn naar boven bijgesteld, mede naar aanleiding van referentiegegevens vanuit een bestaand warmtebedrijf. In de Businesscase was rekening gehouden met structureel €50.000 (plus indexering) en in de meerjarige begroting is nu met €300.000 (plus indexering) rekening gehouden.
- \* Het rentepercentage voor de rentelast van de investeringen is bijgesteld van 2,3% naar 1,7%, aansluitend bij de gemeentelijke richtlijnen voor toepassing van de gemeentelijke omslagrente.
- \* Er is rekening gehouden met de heffing van vennootschapsbelasting over het jaarlijkse resultaat van het warmtebedrijf. Voorshands is gerekend met 25% over het netto jaarresultaat. Over de toepassing van vennootschapsbelasting wordt nog fiscaal advies ingewonnen. Daarna wordt de afdracht

vennootschapsbelasting exacter als raming in een volgende actualisatie van de meerjarige exploitatiebegroting opgenomen.

\* De bijdrage aansluitkosten die wordt ontvangen was in de eerdere opzet als opbrengst meegenomen en maakte onderdeel uit van het jaarresultaat. Dit is nog steeds een opbrengst, maar wordt nu rechtstreeks in mindering gebracht op de bruto boekwaarde van de investeringen voor aansluitingen, zodat er netto op de resterende boekwaarde wordt afgeschreven.

#### Effect van de bijgestelde aannames

In z'n algemeenheid geldt dat er aannames zitten in de businesscase en daarmee in de opzet van de meerjarige exploitatie. Aannames brengen per definitie onzekerheid met zich mee en door het rekenen over een termijn van 30 jaar bevat deze meerjarige begroting dus ook onzekerheden, zowel met negatieve als positieve exploitatie-effecten. Hiertoe is een reserve weerstandsvermogen van €5,6 mln. (conform raadsbesluit juni 2023) en een reserve tarieven van €3.5 mln. (conform Businesscase juni 2023) gevormd.

Echter de nu aangebrachte wijzigingen in de aannames van de opzet van de bijgevoegde meerjarige exploitatie ten opzichte van de in juni 2023 vastgestelde Businesscase hebben effect op de uitkomst van de meerjarige businesscase en in het bijzonder op de stand van de egalisatiereserve over de gehele looptijd.

#### De ontwikkeling van de boekwaarde

De businesscase en de overeenkomst met de warmteleverancier heeft een looptijd van 30 jaar. Na 30 jaar resteert er meerjarige begroting een boekwaarde van € 6,9 miljoen. Ook in de oorspronkelijke businesscase van juni 2023 was al rekening gehouden met een resterende nog te dekken boekwaarde na 30 jaar, namelijk €3,5 mln. Belangrijk te vermelden is dat rekening is gehouden met het meest negatieve scenario en dat is dat de exploitatie na jaar 30 niet kan worden voortgezet (doordat met het waterschap na 30 jaar geen contractverlening mogelijk is of als er geen alternatieve bron voorhanden is).

Als wel na 30 jaar de exploitatie kan worden voortgezet is ook geen of sprake van veel minder ongedekte boekwaarde en kan dit juist tot een positief resultaat leiden.

#### Actualisatie begroting 2025

Ten behoeve van de begroting 2025 zal in de loop van 2024 zoals gebruikelijk actualisatie van de ramingen plaatsvinden. Dit omvat de volgende aspecten:

\* De raming van investeringen en exploitatiekosten zullen in de loop van 2024 op basis van de werkelijke aanbestedingen geactualiseerd worden.

\* Ook de raming van de overige kosten, o.a. beheerkosten, van het op te richten warmtebedrijf kunnen in de loop van 2024 nog nader worden bijgesteld. Voor wat betreft de beheerkosten van het op te richten warmtebedrijf is een raming meegenomen van € 300.000 op jaarbasis.

\* De bijdrage aansluitkosten is nu ten gunste van de investering meegenomen door dit in mindering te brengen op de investering. Dit heeft een positief effect op het saldo van de egalisatiereserve. Dit is voor het meerjarenperspectief gelijkmatig voor 28 jaar (vanaf 2025 meegenomen) verdeeld. Bij de jaarlijkse



actualisatie zal nog onderzocht worden of de bijdrage aansluitkosten in mindering moeten worden gebracht op de daadwerkelijke investering in de aansluitingen die daar tegenover staan dan wel ten gunste van de exploitatie moet komen.

\* De fiscale consequenties, zoals heffing van vennootschapsbelasting (max 25%), moeten nog nader worden uitgewerkt. In de meerjarenbegroting is hiertoe al een bedrag meegenomen. Berekend is dat de eventuele heffing van vennootschapsbelasting niet zal leiden tot een negatieve meerjarige exploitatie in de komende 30 jaar.

\* De doorwerking van de tarieven zoals die per 1 januari 2024 gelden hierbij rekening houdend met de op 10 april 2024 in de zgn. "noodwet" door het kabinet gegeven richtlijnen voor bepaling van warmteprijzen. In bijlage 4 is een nadere toelichting opgenomen op de achtergronden van deze noodwet. Aanvullend op de vastgestelde tarieven zal de mogelijkheid aan particuliere woningeigenaren geboden worden om de bijdrage aansluitkosten per maand te betalen. Dit dient administratief nader uitgewerkt te worden.

\* Fasering op basis van afspraken met verhuurders en wijkaanpak.

Second opinion.

College en raad hebben in het voorjaar gevraagd om een financiële second opinion. Deze is uitgevoerd door de Brink Groep. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

De belangrijkste conclusie is:

Ten aanzien van de berekeningen en het gebruik van parameters in het model, zijn er geen grote bevindingen. De investeringsbedragen en BAK-inkomsten liggen in lijn met andere warmtenet projecten waarbij Brink betrokken is.

Daarnaast is door Brink naar de risicoanalyse gekeken en worden een aantal beheersmaatregelen voorgesteld. Deze zijn opgenomen in ons eigen risicobeheersplan.

Tenslotte zijn een aantal kanttekeningen gezet bij het landelijke rekenmodel dat door de gemeente wordt gehanteerd. Het landelijke model is goed te gebruiken bij de voorbereidingsfase van een warmtenetproject maar met name voor de verdere doorontwikkeling van het project en de controlling is een nieuwe structuur en –opzet nodig. Er is inmiddels een opzet gemaakt voor een nieuwe opzet die aan deze eisen voldoet. Het rapport is als bijlage toegevoegd (bijlage 3). Voor het overige verwijzen wij naar de toelichting in het projectplan (bijlage 2) en de projectexploitatie (bijlage 5).

Risico's

Voor het project is een risicobeheersplan opgesteld wat periodiek wordt geactualiseerd. Het risicobeheersplan maakte reeds onderdeel uit van vastgestelde projectexploitatie in het Raadsbesluit van juni 2023. Het risicobeheersplan wordt periodiek geactualiseerd en maakt integraal onderdeel uit van de kwartaalrapportages grote projecten. Hierbij wordt een actualisatie van kans en impact per risico opgenomen en worden de beheersmaatregelen opgesteld. Daarnaast wordt gerapporteerd in welke mate het vastgestelde risicobudget is aangesproken. Totaal is een projectweerstandsvormogen van €5,6 mln. begroot. De drie grootste risico's die voorzien zijn:

\* Vollooprisico. Dit is het risico dat de vraag naar warmte achterblijft. Echter met de ondertekening van de Raamovereenkomst met de verhuurders en de gefaseerde besluitvorming, is dit risico voor de huurwoningen beheersbaar gemaakt. Dit betekent weliswaar nog wel steeds dat per complex 70% instemming van huurders moet worden opgehaald. Om inwoners te stimuleren aan te sluiten wordt ingezet op de Wijkaanpak. Hier is al veel gebeurd. Na besluitvorming in de raad zal de Wijkaanpak verder worden uitgevoerd.

\* Bronzekerheid. Met de samenwerkingsovereenkomst die met Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is aangegaan is een bronzekerheid van 30 jaar overeengekomen. Daar zijn 3 jaar van verstreken. Met WDO Delta worden afspraken gemaakt voor actualisering en aanscherping van deze overeenkomst;

\* Markt- en energieprijzen. Stijgende materiaal- en marktprijzen zijn een risico. Beheersmaatregel is dat een reserve weerstandsvermogen is ingesteld van €5,6 mln. waaruit onder andere deze risico's kunnen worden gedekt.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De communicatie over dit besluit wordt actief gecommuniceerd met (in volgorde):

\* De samenwerkende partijen: verhuurders Rentree, Stichting Eigenbouw, Woonbedrijf Ieder1, Waterschap WDO Delta, Enpuls BV, provincie Overijssel.

\* Bewoners van de wijk Zandweerd. (Zie projectplan bijlage 1, hoofdstuk 10);

\* Medeoverheden die betrokken zijn bij het project;

\* Persbericht en actieve benadering vakmedia.

Zoals in de inleiding benoemd zal negatieve beeldvorming ten koste gaan van het draagvlak voor aansluiting van woningen op het SWZ. Naar aanleiding van het collegebesluit van 26 maart 2024 'Aansluiting IJsselflat op SWZ' is vanuit gemeente de afgelopen week specifiek aandacht geweest om het verhaal van het Slim Warmtenet Zandweerd over het voetlicht te krijgen van een betaalbaar, beschikbaar en betrouwbaar warmtenet. Dat wordt de komende weken voortgezet via de volgende kanalen:

\* Specifieke informatie voor College en Raad waarop desgewenst nadere toelichting gegeven kan worden.

\* Publicatie over betaalbaarheid voor afnemers van het SWZ in samenwerking met de Verhurende partijen c.q. samenwerkingspartners binnen SWZ, waarmee diverse (vak)media nog actief benaderd zullen worden. Het ondertekenen van de Raamaansluitovereenkomst wordt nog publicitair gemarkeerd.

\* Nadere informatie, toelichting en duiding naar bewoners als onderdeel van de Wijkaanpak en daaruit voortkomend communicatieplan.

### **Aanpak en uitvoering**

Het project wordt uitgevoerd conform de fasering, checks en balances en rapportageverplichtingen van de Leidraad Grote Projecten. Op grond van een positieve besluitvorming zullen de volgende vervolgstappen worden gezet:

1. Q2 2024 en verder:

1. Wijkaanpak: de Wijkaanpak Zandweerd Stroomt wordt opgestart c.q. uitgevoerd en geïntensiveerd. Doel is het overtuigen van bewoners en huurders hun woning aan te sluiten op het Warmtenet. Zie projectplan (bijlage 1); Tevens zal de mogelijkheid voor particuliere woningeigenaren gerealiseerd worden om de bijdrage aansluitkosten per maand te betalen.
2. Uiterlijk 1 oktober 2024 een Samenwerkingsovereenkomst met Rentree, Woonbedrijf Iedereen en Stichting Eigen Bouw aan te gaan als uitwerking van de Raamovereenkomst.
3. De SOK met Enpuls en de SOK met Waterschap Overijsselse Delta waar nodig aanscherpen concretiseren en verlengen.
4. Realisatie: Fase 1: Selecteren en contracteren aannemers voor realisatie en 15-jarig onderhoud van perceel 1 t/m 3 uit de inkoopstrategie;
5. Fase 2: noodzakelijke voorbereidingen voor realisatiefase 2. Voorbereidende ruimtelijke procedures, afstemming omgeving.

2. Q4 2024 en Q1 2025: Advies inrichting en oprichting warmtebedrijf Deventer.

1. Visie en missie warmtebedrijf Deventer (vertaling van de maatschappelijke doelen)
2. Uitwerking bedrijfsstructuur en inrichting (governance) op basis van advisering deelnemingen c.q. F&C;
3. Uitwerken financiële en fiscale implicaties financiële overdracht SWZ vanuit gemeente naar Warmtebedrijf Deventer;
4. Uitwerken wettelijke eisen rondom Warmtebedrijf Deventer en verantwoordelijkheden ten aanzien van de rol van warmteleverancier;
5. Organisatorische inrichting warmtebedrijf Deventer. Opzet RASCI (Responsible, Accountable, Supportive, Consultive, Informative) rondom relaties:
  - \* Warmtebedrijf Deventer – Gemeente (programma energietransitie, PRO etc.)
  - \* Warmtebedrijf Deventer – Samenwerkende partijen (waaronder SOK Verhuurders)
  - \* Warmtebedrijf
  - \* en demarcatie-afspraken
6. Opzet contracthuis/ overzicht overeenkomsten

Dit project valt onder leidraad grote projecten zoals eerder besloten door de raad. Projectplan, fasering, kwartaalrapportages zijn hierop gebaseerd. Conform de besluitvorming in juni 2023 bevinden fase 1 en fase 2 van dit project zich in de Realisatiefase.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vervolg realisatie, kredietverlening en voorbereiding oprichten warmtebedrijf Slim Warmtenet Zandweerd  
Portefeuillehouder : Wethouder Van Essen,  
Voorstelnummer : 2024-309  
Datum B en W besluit : 16-04-2024  
Team : DEV-BLD-R

### **Inleiding**

Op 21 juni 2023 heeft de Raad besloten tot realisatie van fase 1 en fase 2 van Slim Warmtenet Zandweerd (SWZ) SWZ en heeft daarvoor de projectexploitatie SWZ vastgesteld. Aanvullend is kennisgenomen van het koersdocument governance waarmee de voorbereidingen voor oprichting van Warmte(netwerk)bedrijf Deventer zijn gestart.

### Ingefulde voorwaarden

Voorwaardelijk aan de besluitvorming in de raad van juni 2023 waren de volgende onderdelen:

1. Het uitvoeren van een second opinion op de projectexploitatie;
2. De toekenning van Subsidie uit het Nationaal Groeifonds;

Aan deze genoemde voorwaarden is nu voldaan. De effecten hiervan zijn meegenomen in voorliggend besluit. Onderstaand lichten wij de invulling van de voorwaarden kort toe.

#### Ad.1. Second opinion

De second opinion heeft inzichten opgeleverd ten aanzien van structurering en opzet van de projectexploitatie. Er zijn geen issues aangetroffen die tot nieuwe financiële inzichten danwel conclusies leiden.

#### Ad.2. Subsidie Nationaal groeifonds.

De subsidie van ca 13 miljoen euro uit het Nationaal Groeifonds is toegekend. Deze subsidie is verwerkt in de projectexploitatie. Zie financiële paragraaf.

### Inrichting besluitvorming Raad

Onderhavig besluit vormt stap 1 van in ieder geval drie besluiten die de komende periode aan de raad zullen worden voorgelegd. Essentie van deze stapsgewijze besluitvorming is enerzijds op basis van de inzichten uit de ontwikkeling van het warmtenet, pas financiële verplichtingen aangaan wanneer de raad dat accordeert. Anderzijds wordt hierbij rekening gehouden met de voorbereiding tot oprichting van Warmtebedrijf Deventer.

\* Stap 1 (onderhavig besluit): krediet verdere realisatie fase 1, voorbereidingen oprichting Warmtebedrijf Deventer

\* Stap 2: (beoogd begin 2025) kredietaanvraag voor de realisatie van fase 2 hierbij zal ook het advies voor het oprichtingsbesluit Warmtebedrijf Deventer voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd.

\* Stap 3: (beoogd na inwerking treding WCW) besluit tot oprichting van Warmtebedrijf Deventer gecombineerd met de overdracht van activiteiten vanuit SWZ naar Warmtebedrijf Deventer.

## Actualiteit rondom warmtenetten lokaal en nationaal

Tussen de besluitvorming in juni 2023 en heden is er veel gebeurd zowel in Deventer rondom Slim Warmtenet Zandweerd als landelijk in algemene zin rondom warmtenetten. Onderstaand lichten wij een aantal aspecten nader toe.

### 1. Third Opinion en op termijn 100% aardgasvrij

Woonbedrijf leder1 heeft in het bestuurlijk overleg SWZ een third opinion aangevraagd op het technisch concept van SWZ toegepast op haar bezit in de Van Vlotenlaan. Het bestuurlijk overleg heeft ingestemd om deze uit te laten voeren. Enerzijds leidde dit een vertraging in de voorliggende besluitvorming van 3 maanden, anderzijds laten de resultaten van het onderzoek concreet en onderbouwd zien dat toepassing van het SWZ een goedkopere oplossing is dan het doorexpluiten op basis van gas. Er is een 2de alternatief voor aardgasvrij voor handen: Dit is weliswaar nog goedkoper in de energielasten maar leidt in totaliteit voor Woonbedrijf leder1 tot hogere kosten. Daarnaast zal toepassing van dit individuele alternatief ten koste gaan van het collectief en dus de betaalbaarheid voor alle aangesloten woningen. Woonbedrijf leder1 heeft op grond van de resultaten uit de third opinion besloten de Raamovereenkomst te tekenen. Hierbij zijn tevens nog afspraken gemaakt om binnen de grenzen van betaalbaarheid het SWZ op termijn 100% aardgasvrij te maken.

### 2. Discussie betaalbaarheid warmtenetten in landelijke media: oprichting warmtebedrijf Deventer

De betaalbaarheid van warmtenetten staat onder druk als gevolg van een aantal ontwikkelingen in met name de grote steden. Hierdoor is een negatief beeld over warmtenetten ontstaan. Betaalbaarheid betekent primair dat huurders en particuliere woningeigenaren geen hogere woonlasten hebben dan bij aardgas (inclusief onderhoud en aanschaf apparatuur) en is een van de projectdoelstellingen van het SWZ. Zowel de second opinion op techniek en kosten van Witteveen en Bos (als onderdeel van de raadsbesluitvorming in juni 2023) als de third opinion zoals georganiseerd door Woonbedrijf leder1) bevestigen het SWZ als meest betaalbare oplossing voor de gehele wijk Zandweerd.

Veel negatieve persuitingen betreffen warmtenetten in private handen (Eneco, Vattenfal). Juist de sturing op publiek eigenaarschap is een van de bouwstenen die nodig zijn voor betaalbare warmte uit duurzame warmtenetten. Met de oprichting van Warmtebedrijf Deventer wordt deze koers verder ingezet en geïntensiveerd door ook de warmteleveranciersrol binnen Warmtebedrijf Deventer te betrekken.

In bijlage 4 van deze nota lichten wij het aspect betaalbaarheid nader toe en is een inhoudelijke reactie op de publicaties in de pers opgenomen.

## **Raadsvoorstel**

1. Voorbereidingen te treffen voor de oprichting van een (integraal) Warmtebedrijf Deventer en hiervoor een budget van € 150.000 beschikbaar te stellen uit de projectexploitatie SWZ.
2. Het college de opdracht te geven om begin 2025 een uitgewerkt advies ten behoeve van de oprichting en inrichting van een Warmtebedrijf aan de raad voor te leggen.
3. Op grond van de vastgestelde projectexploitatie een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere realisatie van fase 1 van het SWZ van € 15.328.730.
4. Ten behoeve van onderhoud en vervangingsinvesteringen, jaarlijks een bedrag te doteren aan de reserve onderhoud SWZ conform de bedragen die in bijgevoegde meerjarige begroting zijn opgenomen.
5. Ten behoeve van het weerstandsvermogen SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 5.620.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, conform het besluit van juni 2023.

6. Ten behoeve van de ontwikkeling van de warmtetarieven SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 3.500.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, conform de eerder vastgestelde business case.
7. De meerjarige investerings-en exploitatiebegroting SWZ vast te stellen.
8. Het restant ad € 59.796 van het beschikbaar gestelde krediet van € 800.000 (raadsbesluit juni 2023) over te hevelen naar 2024.
9. De gemeentebegroting van 2024 hierop te wijzigen

### **Kern raadsvoorstel**

De raad heeft op 21 juni 2023 de strategische keuzen gemaakt met betrekking tot de verdere realisatie van Slim Warmtenet Zandweerd. De projectexploitatie is vastgesteld, de koers is bepaald voor de governance van het warmtenet en de verdere uitwerking en contractuele afspraken zijn voorbereid.

Inmiddels is de subsidie van het Nationaal Groeifonds toegekend en hebben de Verhurende partijen de Raamovereenkomst gesloten om tot aansluiting van hun bezit te komen. Op grond hiervan wordt ingezet op verdere realisering van Slim Warmtenet als (1) meest betaalbaar toekomstige warmteoplossing voor de wijk en (2) het stapsgewijs realiseren van een 100% aardgasvrije warmtevoorziening (nu 80% reductie aardgas, voorbereidingen op 100%).

Op basis van een uitgevoerde marktconsultatie is de inkoopstrategie bepaald en is krediet nodig voor de verdere realisatie van fase 1. Ook heeft een verdere uitwerking van het governance vraagstuk plaatsgevonden. Er wordt ingezet op het oprichten van een Warmtebedrijf Deventer waarin ook de rol van warmteleverancier wordt opgenomen. Hiermee ontstaat een 100% publiek warmtebedrijf waarmee het meest optimaal invulling gegeven wordt aan de projectdoelstellingen betaalbaarheid, duurzaamheid, opschaalbaarheid en leveringszekerheid.

Met deze eerste stap in de besluitvorming wordt fase 1 van het SWZ verder gerealiseerd en worden voorbereidingen getroffen voor de kredietaanvraag van fase 2 (stap 2 besluitvorming 2024/2025) plus de oprichting van Warmtebedrijf Deventer medio 2025 (stap 3 besluitvorming na inwerkingtreding WCW).

### **Beoogd resultaat**

Invulling te geven aan het raadsbesluit van 21 juni 2023. Dit gebeurt langs drie lijnen:

1. De verdere realisatie van SWZ waarmee ca 2.200 woningen aardgasvrij van betaalbare en duurzame warmte worden voorzien;
2. De oprichting en inrichting van Warmtebedrijf Deventer, waarmee de gemeente de ontwikkeling en exploitatie van SWZ professionaliseert en toekomstbestendig maakt. Mede met het oog op ook andere, reeds bestaande warmtenetten in Deventer die met het van kracht worden van de Wet Collectieve warmtevoorzieningen (hierna: Wcw) in de toekomst ook vanuit publiek eigenaarschap en publieke sturing moeten worden geëxploiteerd.
3. Met voorgaande besluiten invulling geven aan de vier projectdoelstellingen:
  1. Betaalbare woonlasten voor zowel huurders als woningeigenaren. Dit bereiken we door te zorgen dat de maandelijkse energielast lager is dan de vergelijkbare gasrekening en door het maken van goede afspraken met de woningbouwcorporaties.
  2. Duurzaamheid: totaal wordt door aansluiting van woningen op het SWZ 80% aardgas bespaard.
  3. Opschaalbaarheid: de opgedane kennis en het SWZ is op schaalbaar naar zoveel mogelijk geschikte woningen binnen Deventer.
  4. Leveringszekerheid: Het realiseren van een stabiele toekomstbestendige warmtevoorziening in de wijk met een betrouwbare warmteleverancier.

## **Kader**

- \* Energievisie 2024.
- \* Transitievisie Warmte Deventer 2023;
- \* Wijk Uitvoeringsplan Zandweerd;
- \* Programma Aardgasvrije Wijken inclusief proeftuinaanvraag
- \* Samenwerking Nieuwe Warmte Nu! M.b.t. het traject van de groeifondssubsidie
- \* Raadsbesluiten SWZ oktober 2020, april 2022 en juni 2023;
- \* Toezegging Update beslismomenten Slim Warmtenet Zandweerd 7 juni 2023
- \* Koersdocument governance warmtenetwerkbedrijf Deventer;
- \* Reeds overeengekomen contracten met de samenwerkende partijen binnen SWZ:
  - \* Commitmentbrief tussen gemeente en verhuurders waarin de aansluiting van hun vastgoed op het SWZ is vastgelegd;
  - \* De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Waterschap Drents Overijsselse Delta waarin voor een periode van 30 jaar afspraken zijn gemaakt voor het beschikbaar stellen van bronwarmte voor het SWZ;
  - \* De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Enpuls BV (warmtenetwerkbedrijf vallend onder Enexis) waarin Enpuls BV de gemeente adviseert rondom de warmtenet-ontwikkeling met een potentiële toekomstige instap als partner.

## **Argumenten ten behoeve van de raad**

1. Voorbereidingen te treffen voor de oprichting van het (integraal) Warmtebedrijf Deventer in 2025. Argument hiervoor ligt in de aangekondigde Wet collectieve warmtevoorzieningen waarmee publieke sturing en eigenaarschap op de ontwikkeling en exploitatie van warmtenetten worden vereist. De keuze voor een integraal warmtebedrijf waar naast het eigenaarschap van het warmtenet ook de verantwoordelijkheid van warmtelevering binnen het Warmtebedrijf komt te liggen wordt ingegeven vanuit de projectdoelstellingen. Het integraal warmtenetwerkbedrijf geeft het meest optimaal invulling aan het bereiken van een betaalbare, leveringszekere, duurzame en opschaalbaar warmtenet. Een nadere toelichting op deze keuze is opgenomen in hoofdstuk 7 van het projectplan zoals opgenomen in bijlage 2. Voor de oprichting van een (integraal) Warmtebedrijf Deventer zal daarvoor begin 2025 een uitgewerkt advies ten behoeve van de oprichting en inrichting aan het college en raad worden voorgelegd. Er wordt gevraagd hiervoor een budget van € 150.000 beschikbaar te stellen ten laste van de projectexploitatie SWZ. Dit is de volgende stap in de besluitvorming door de raad zoals nader toegelicht in het projectplan.
2. Het college de opdracht te geven om begin 2025 een uitgewerkt advies ten behoeve van de oprichting en inrichting van een Warmtebedrijf aan de raad voor te leggen. In aanvulling op het vorige argument.
3. Op grond van de vastgestelde projectexploitatie een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere realisatie van fase 1 van het SWZ van € 15.328.730. Nadat de raad op 21 juni 2023 de projectexploitatie heeft vastgesteld wordt nu de kredietverlening aan de raad voorgelegd conform de gebruikelijke procedures m.b.t. wijziging van de begroting 2024.
4. Een dotatie t.b.v. onderhoud en vervanging van het SWZ in de reserve onderhoud SWZ op te nemen. Op 21 juni 2023 heeft de raad besloten hiertoe een voorziening in te stellen. Aangezien er nog geen meerjarenonderhoudsplanung SWZ is, dient vanuit financieel technisch oogpunt een reserve te worden gevormd en geen voorziening. Met dit besluit wordt de reserve ingesteld en feitelijk jaarlijks van middelen voorzien.

5. Ten behoeve van het weerstandsvermogen SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 5.620.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, conform het besluit van juni 2023. Op 21 juni 2023 heeft de raad besloten het projectgebonden weerstandsvermogen van € 5.620.000 ten laste van de projectexploitatie te brengen. Dit betreft risico's omtrent de realisatie, de operationele activiteiten, marktontwikkeling/prijzen en draagvlak in de wijk. Met voorliggend besluit wordt hier nu expliciet gevolg aan gegeven.

6. Ten behoeve van de ontwikkeling van de warmtetarieven SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 3.500.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, zoals toegelicht in de projectexploitatie en conform de afspraak zoals die in de commitmentbrief met de woningbouwcorporaties in 2020 is gemaakt.

7. De meerjarige investerings- en exploitatiebegroting SWZ vast te stellen. Hiermee wordt op de gebruikelijke wijze de projectexploitatie in de meerjarenbegroting opgenomen. Als startdatum voor de begroting zal 1 januari 2024 gelden.

8. Het restant ad € 59.796 van het beschikbaar gestelde krediet van €800.000 (raadsbesluit juni 2023) over te hevelen naar 2024.

9. De gemeentebegroting van 2024 te wijzigen. Dit betreft de formele besluitvorming om de meerjarige exploitatie- en investeringsbegroting (besluit 6) in onze gemeentebegroting in te brengen.

### **Betrokken partijen en participatie**

\* De direct betrokken partijen zijn de verhuurders Rentree, Eigenbouw en Woonbedrijf Ieder1, Waterschap WDO Delta, Enpuls, provincie Overijssel.

\* Verder is er een betrokkenheid van de bewoners in Zandweerd door middel van de Wijkaanpak en het reeds actieve duurzaamheidsteam.

### **Financiële consequenties**

De exploitatiebegroting omvat meerjarig zowel inkomsten als uitgaven in een periode van 30 jaar met de vastgestelde business case (raadsbesluit juni 2023) als uitgangspunt.

Zoals toegezegd aan de raad op 21 juni 2023 wordt een beslismoment ingebouwd voor de autorisatie van investeringen. Het nu aangevraagde krediet omvat de investeringen en aan te gane verplichtingen tot en met 2025. Eind 2025 zal de tweede kredietaanvraag plaatsvinden.

In bijlage 5 is een samenvatting van de meerjarige exploitatie- en investeringsbegroting opgenomen met de daarbij behorende toelichting.

De ramingen in de meerjarige exploitatiebegroting is op een aantal onderdelen aangepast naar de huidige werkelijkheid en geldende gemeentelijke financiële beleidsregels ten opzichte van de besluitvorming in juni 2023, onder andere:

\* Er is geen rentepercentage verwerkt in de op te bouwen egaliseringsreserve (rendement). In de Businesscase was nog uitgegaan van 2,3% rentebaat over de reserve. In de meerjarige begroting is geen rentebaat opgenomen.

\* De beheerkosten van het op te richten warmtebedrijf zijn naar boven bijgesteld, mede naar aanleiding van referentiegegevens vanuit een bestaand warmtebedrijf. In de Businesscase was rekening gehouden met structureel €50.000 (plus indexering) en in de meerjarige begroting is nu met €300.000 (plus indexering) rekening gehouden.

\* Het rentepercentage voor de rentelast van de investeringen is bijgesteld van 2,3% naar 1,7%, aansluitend bij de gemeentelijke richtlijnen voor toepassing



van de gemeentelijke omslagrente.

\* Er is rekening gehouden met de heffing van vennootschapsbelasting over het jaarlijkse resultaat van het warmtebedrijf. Voorshands is gerekend met 25% over het netto jaarresultaat. Over de toepassing van vennootschapsbelasting wordt nog fiscaal advies ingewonnen. Daarna wordt de afdracht vennootschapsbelasting exacter als raming in een volgende actualisatie van de meerjarige exploitatiebegroting opgenomen.

\* De bijdrage aansluitkosten die wordt ontvangen was in de eerdere opzet als opbrengst meegenomen en maakte onderdeel uit van het jaarresultaat. Dit is nog steeds een opbrengst, maar wordt nu rechtstreeks in mindering gebracht op de bruto boekwaarde van de investeringen voor aansluitingen, zodat er netto op de resterende boekwaarde wordt afgeschreven.

#### Effect van de bijgestelde aannames

In z'n algemeenheid geldt dat er aannames zitten in de businesscase en daarmee in de opzet van de meerjarige exploitatie. Aannames brengen per definitie onzekerheid met zich mee en door het rekenen over een termijn van 30 jaar bevat deze meerjarige begroting dus ook onzekerheden, zowel met negatieve als positieve exploitatie-effecten. Hiertoe is een reserve weerstandsvermogen van €5,6 mln. (conform raadsbesluit juni 2023) en een reserve tarieven van €3.5 mln. (conform Businesscase juni 2023) gevormd.

Echter de nu aangebrachte wijzigingen in de aannames van de opzet van de bijgevoegde meerjarige exploitatie ten opzichte van de in juni 2023 vastgestelde Businesscase hebben effect op de uitkomst van de meerjarige businesscase en in het bijzonder op de stand van de egalisatiereserve over de gehele looptijd.

#### De ontwikkeling van de boekwaarde

De businesscase en de overeenkomst met de warmteleverancier heeft een looptijd van 30 jaar. Na 30 jaar resteert er meerjarige begroting een boekwaarde van € 6,9 miljoen. Ook in de oorspronkelijke businesscase van juni 2023 was al rekening gehouden met een resterende nog te dekken boekwaarde na 30 jaar, namelijk €3,5 mln. Belangrijk te vermelden is dat rekening is gehouden met het meest negatieve scenario en dat is dat de exploitatie na jaar 30 niet kan worden voortgezet (doordat met het waterschap na 30 jaar geen contractverlening mogelijk is of als er geen alternatieve bron voorhanden is).

Als wel na 30 jaar de exploitatie kan worden voortgezet is ook geen of sprake van veel minder ongedekte boekwaarde en kan dit juist tot een positief resultaat leiden.

#### Actualisatie begroting 2025

Ten behoeve van de begroting 2025 zal in de loop van 2024 zoals gebruikelijk actualisatie van de ramingen plaatsvinden. Dit omvat de volgende aspecten:

\* De raming van investeringen en exploitatiekosten zullen in de loop van 2024 op basis van de werkelijke aanbestedingen geactualiseerd worden.

\* Ook de raming van de overige kosten, o.a. beheerkosten, van het op te richten warmtebedrijf kunnen in de loop van 2024 nog nader worden bijgesteld. Voor wat betreft de beheerkosten van het op te richten warmtebedrijf is een raming meegenomen van € 300.000 op jaarbasis.

\* De bijdrage aansluitkosten is nu ten gunste van de investering meegenomen door dit in mindering te brengen op de investering. Dit heeft een positief effect op het saldo van de egalisatiereserve. Dit is voor het meerjarenperspectief gelijkmatig voor 28 jaar (vanaf 2025 meegenomen) verdeeld. Bij de jaarlijkse

actualisatie zal nog onderzocht worden of de bijdrage aansluitkosten in mindering moeten worden gebracht op de daadwerkelijke investering in de aansluitingen die daar tegenover staan dan wel ten gunste van de exploitatie moet komen.

\* De fiscale consequenties, zoals heffing van vennootschapsbelasting (max 25%), moeten nog nader worden uitgewerkt. In de meerjarenbegroting is hiertoe al een bedrag meegenomen. Berekend is dat de eventuele heffing van vennootschapsbelasting niet zal leiden tot een negatieve meerjarige exploitatie in de komende 30 jaar.

\* De doorwerking van de tarieven zoals die per 1 januari 2024 gelden hierbij rekening houdend met de op 10 april 2024 in de zgn. "noodwet" door het kabinet gegeven richtlijnen voor bepaling van warmtepreizen. In bijlage 4 is een nadere toelichting opgenomen op de achtergronden van deze noodwet. Aanvullend op de vastgestelde tarieven zal de mogelijkheid aan particuliere woningeigenaren geboden worden om de bijdrage aansluitkosten per maand te betalen. Dit dient administratief nader uitgewerkt te worden.

\* Fasering op basis van afspraken met verhuurders en wijkaanpak.

### Second opinion

College en raad hebben in het voorjaar gevraagd om een financiële second opinion. Deze is uitgevoerd door de Brink Groep. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

De belangrijkste conclusie is:

Ten aanzien van de berekeningen en het gebruik van parameters in het model, zijn er geen grote bevindingen. De investeringsbedragen en BAK-inkomsten liggen in lijn met andere warmtenet projecten waarbij Brink betrokken is.

Daarnaast is door Brink naar de risicoanalyse gekeken en worden een aantal beheersmaatregelen voorgesteld. Deze zijn opgenomen in ons eigen risicobeheersplan.

Tenslotte zijn een aantal kanttekeningen gezet bij het landelijke rekenmodel dat door de gemeente wordt gehanteerd. Het landelijke model is goed te gebruiken bij de voorbereidingsfase van een warmtenetproject maar met name voor de verdere doorontwikkeling van het project en de controlling is een nieuwe structuur en –opzet nodig. Er is inmiddels een opzet gemaakt voor een nieuwe opzet die aan deze eisen voldoet. Het rapport is als bijlage toegevoegd (bijlage 3). Voor het overige verwijzen wij naar de toelichting in het projectplan (bijlage 2) en de projectexploitatie (bijlage 5).

### Risico's

Voor het project is een risicobeheersplan opgesteld wat periodiek wordt geactualiseerd. Het risicobeheersplan maakte reeds onderdeel uit van vastgestelde projectexploitatie in het Raadsbesluit van juni 2023. Het risicobeheersplan wordt periodiek geactualiseerd en maakt integraal onderdeel uit van de kwartaalrapportages grote projecten. Hierbij wordt een actualisatie van kans en impact per risico opgenomen en worden de beheersmaatregelen opgesteld. Daarnaast wordt gerapporteerd in welke mate het vastgestelde risicobudget is aangesproken. Totaal is een projectweerstandsvormogen van €5,6 mln. begroot. De drie grootste risico's die voorzien zijn:

\* *Vollooprisko*. Dit is het risico dat de vraag naar warmte achterblijft. Echter met de ondertekening van de Raamovereenkomst met de verhuurders en de gefaseerde

besluitvorming, is dit risico voor de huurwoningen beheersbaar gemaakt. Dit betekent weliswaar nog wel steeds dat per complex 70% instemming van huurders moet worden opgehaald. Om inwoners te stimuleren aan te sluiten wordt ingezet op de Wijkaanpak. Hier is al veel gebeurd. Na besluitvorming in de raad zal de Wijkaanpak verder worden uitgevoerd.

\* *Bronzekerheid.* Met de samenwerkingsovereenkomst die met Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is aangegaan is een bronzekerheid van 30 jaar overeengekomen. Daar zijn 3 jaar van verstreken. Met WDO Delta worden afspraken gemaakt voor actualisering en aanscherping van deze overeenkomst;

\* *Markt- en energieprijzen.* Stijgende materiaal- en marktprijzen zijn een risico. Beheersmaatregel is dat een reserve weerstandsvermogen is ingesteld van €5,6 mln. waaruit onder andere deze risico's kunnen worden gedekt.

### **Betrokkenheid raad**

Onderhavig besluit vormt stap 1 van in ieder geval drie besluiten die de komende periode aan de raad zullen worden voorgelegd. Essentie van deze stapsgewijze besluitvorming is enerzijds op basis van de inzichten uit de ontwikkeling van het warmtenet, pas financiële verplichtingen aangaan wanneer de raad dat accordeert. Anderzijds wordt hierbij rekening gehouden met de voorbereiding tot oprichting van Warmtebedrijf Deventer.

\* Stap 1 (onderhavig besluit): krediet verdere realisatie fase 1, voorbereidingen oprichting Warmtebedrijf Deventer

\* Stap 2: (beoogd begin 2025) kredietaanvraag voor de realisatie van fase 2 hierbij zal ook het advies voor het oprichtingsbesluit Warmtebedrijf Deventer voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd.

\* Stap 3: (beoogd na inwerkingtreding WCW) besluit tot oprichting van Warmtebedrijf Deventer gecombineerd met de overdracht van activiteiten vanuit SWZ naar Warmtebedrijf Deventer.

Dit project valt onder leidraad grote projecten zoals eerder besloten door de raad. Projectplan, fasering, kwartaalrapportages zijn hierop gebaseerd. Conform de besluitvorming in juni 2023 bevinden fase 1 en fase 2 van dit project zich in de Realisatiefase.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vervolg realisatie, kredietverlening en voorbereiding oprichten  
warmtebedrijf Slim Warmtenet Zandweerd  
Voorstelnummer : 2024-309  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-04-2024, nummer 2024-309

### BESLUIT

1. Voorbereidingen te treffen voor de oprichting van een (integraal) Warmtebedrijf Deventer en hiervoor een budget van € 150.000 beschikbaar te stellen uit de projectexploitatie SWZ.
2. Het college de opdracht te geven om begin 2025 een uitgewerkt advies ten behoeve van de oprichting en inrichting van een Warmtebedrijf aan de raad voor te leggen.
3. Op grond van de vastgestelde projectexploitatie een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere realisatie van fase 1 van het SWZ van € 15.328.730.
4. Ten behoeve van onderhoud en vervangingsinvesteringen, jaarlijks een bedrag te doteren aan de reserve onderhoud SWZ conform de bedragen die in bijgevoegde meerjarige begroting zijn opgenomen.
5. Ten behoeve van het weerstandsvermogen SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 5.620.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, conform het besluit van juni 2023.
6. Ten behoeve van de ontwikkeling van de warmtetarieven SWZ een reserve in te stellen en in 2024 € 3.500.000 vanuit de projectexploitatie SWZ te storten in deze reserve, conform de eerder vastgestelde business case.
7. De meerjarige investerings- en exploitatiebegroting SWZ vast te stellen.
8. Het restant ad € 59.796 van het beschikbaar gestelde krediet van € 800.000 (raadsbesluit juni 2023) over te hevelen naar 2024.
9. De gemeentebegroting van 2024 hierop te wijzigen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

---

**RAAM(AANSLUIT)OVEREENKOMST  
SLIM WARMTENET ZANDWEERD**

---

tussen

**De Gemeente Deventer**

en

**Stichting Eigen Bouw**

en

**Woningstichting Rentree**

en

**Stichting Woningbedrijf ieder1**

## **INHOUDSOPGAVE:**

INHOUDSOPGAVE: .....	2
BIJLAGEN:.....	2
PARTIJEN:.....	3
NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING: .....	3
KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST: .....	4
1. Definities, interpretaties en context .....	4
2. Leverancier .....	5
3. Aansluitovereenkomsten .....	6
4. Samenwerkingsovereenkomst .....	10
5. Totstandkoming en duur.....	11
6. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze.....	11
7. Slotbepalingen .....	11
ONDERTEKENING: .....	13

## **BIJLAGEN:**

<b>Bijlage 1.</b>	Aansluitvoorwaarden MT
<b>Bijlage 2.</b>	Leveringsovereenkomst + Algemene Leveringsvoorwaarden
<b>Bijlage 3.</b>	Planning
<b>Bijlage 4.</b>	Prijsprincipes en -uitgangspunten
<b>Bijlage 5.</b>	Model akten opstalrecht SWZ (incl. en excl. installatie)
<b>Bijlage 6.</b>	Model-Coördinatieovereenkomst (nog op te stellen)
<b>Bijlage 7.</b>	Brief d.d. 1 oktober 2020 met als onderwerp "Commitment huurwoning aansluitingen op SWZ"

## **PARTIJEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DEVENTER** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418 en zetelende aan de (7411 KT) Grote Kerkhof 1 te Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.C. König, Burgemeester, hierna aan te duiden als '**de Gemeente**';

en

2. de stichting **STICHTING EIGEN BOUW**, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 38005507 en statutair gevestigd te gemeente Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam, functie],

en

3. de stichting **WONINGSTICHTING RENTREE**, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 38009327 en statutair gevestigd te gemeente Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam, functie],

en

4. de stichting **STICHTING WOONBEDRIJF IEDER1**, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096 en statutair gevestigd te gemeente Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam, functie],

De partijen onder 2. tot en met 4. hierna tezamen aan te duiden als '**Eigenaren**' en afzonderlijk ook te noemen '**Eigenaar**'.

De Gemeente en Eigenaren hierna tezamen aan te duiden als '**Partijen**' en afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

## **NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING<sup>1</sup>:**

- (A) Partijen werken sinds 2017 – met elkaar en een aantal andere partijen – samen met als doelstelling het woningbezit in Deventer te verduurzamen en betaalbaar te houden. Hiertoe is de Commitmentbrief opgesteld en op 1 oktober 2020 ondertekend. Met de Commitmentbrief zijn Partijen onder meer overeengekomen welke Woningen van Eigenaren op het SWZ zullen worden aangesloten en op hoofdlijnen welke aansluit- en leveringsvoorwaarden partijen hiervoor zullen hanteren;
- (B) Sinds 2020 is de realisatie van het SWZ gestart, is het uitgerold in de wijk Zandweerd en hebben Partijen 200 woningen op het SWZ aangesloten. Daarbij hebben de Partijen telkens in aparte aansluitovereenkomsten (per gebouw/project en per Eigenaar) afspraken gemaakt over het aansluiten van Woningen en het leveren van warmte aan – Afnemers woonachtig in – die Woningen (door een destijds nog betrokken derde, commerciële partij);

---

<sup>1</sup> **N.B.** De in deze considerans met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen hebben de betekenis die daaraan is toegekend in Artikel 1.1 van deze Overeenkomst.

- (C) Het SWZ is eigendom van de Gemeente en de Gemeente treedt tijdelijk op als Leverancier. De Gemeente is echter voornemens een Warmtebedrijf op te richten en het eigendom (met alle bijbehorende rechten en plichten) en de rol van Leverancier bij dat Warmtebedrijf onder te brengen;
- (D) De Partijen willen – nu de aansluiting van de woningen vordert – het commitment uit 2020 bevestigen, hernieuwen en uitwerken. Daarbij hebben Partijen ervoor gekozen om:
- (i) zo veel als mogelijk uniformiteit in de te sluiten aansluitovereenkomsten te brengen, zodat Woningen zo veel als mogelijk op dezelfde wijze en tegen dezelfde condities worden aangesloten op het SWZ. Om deze reden hebben Partijen ervoor gekozen deze ROK op te stellen, waarin de uitgangspunten en voorwaarden zijn vastgelegd voor:
    - (a) de aansluiting van Woningen op het SWZ, en;
    - (b) en het leveren van warmte aan – Afnemers woonachtig in – die Woningen;
  - (ii) andere onderwerpen, die zien op de samenwerking tussen de Partijen tijdens realisatie en de exploitatie van SWZ en zijn genoemd onder Algemene Bepalingen in de Commitmentbrief, vast te leggen in een – nog op te stellen en te sluiten – Samenwerkingsovereenkomst;
  - (iii) aanvullende onderwerpen, zoals het blijvend sturen op betaalbare warmte voor de Afnemers, vast te leggen in de Samenwerkingsovereenkomst zoals benoemd onder overweging D onder (ii).;
  - (iv) binnen 1 jaar na het aangaan van deze ROK een strategie vast te stellen om binnen 10 jaar te komen tot een volledig aardgasvrije warmteopwekking tenzij dat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de warmterekening van de bewoners van de aangesloten woningen. In dat geval treden de partners SWZ met elkaar in overleg om te komen tot een oplossing die recht doet aan zowel het streven naar aardgasvrij en betaalbaarheid.
- (E) Tot het moment dat Partijen zowel deze ROK als de Samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten, blijft de Commitmentbrief van kracht. Na oprichting van het Warmtebedrijf zal daarnaast de positie van de Gemeente bij deze ROK, de reeds gesloten en nog conform deze ROK te sluiten aansluitovereenkomsten alsook bij de Samenwerkingsovereenkomst worden overgedragen aan het Warmtebedrijf, en;
- (F) Partijen wensen in deze ROK dus de uitgangspunten en voorwaarden zoals bedoeld onder (D) sub (i) vast te leggen. Deze afspraken zullen vervolgens door de Gemeente met de betreffende Eigena(-a)r(-en) in overeenstemming met de Planning c.q. de daarin gehanteerde fasering voor de aan te sluiten Woningen worden vastgelegd in conform deze ROK uitgewerkte Aansluitovereenkomsten.

## **KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:**

### **1. DEFINITIES, INTERPRETATIES EN CONTEXT**

- 1.1 De hieronder opgenomen dikgedrukte woorden met een hoofdletter hebben in deze ‘Model Aansluitovereenkomst’ de betekenis die daarnaast staat vermeld:
- a. Aansluitovereenkomst:** een door een of meer Eigenaren met de Gemeente in overeenstemming met dit Model te sluiten aansluitovereenkomst.
  - b. Aansluitvoorwaarden MT:** de aangehechte aansluitvoorwaarden.
  - c. Artikel:** een artikel van deze ROK.



- d. **Afnemer:** natuurlijke persoon of rechtspersoon die warmte van Leverancier afneemt.
- e. **Bijlage:** een bijlage bij deze ROK.
- f. **Binneninstallatie:** de 'Binneninstallatie' zoals gedefinieerd in de Aansluitvoorwaarden MT.
- g. **(het) College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- h. **(de) Commitmentbrief:** de als **Bijlage 7** aangehechte brief.
- i. **Eigenaren:** Stichting Woonbedrijf ieder1 (KvK#: 38013096), Woningstichting Rentree (KvK#: 38009327) en Stichting Eigen Bouw (KvK#: 38005507) tezamen.
- j. **Leverancier:** de Gemeente, dan wel de door de Gemeente aan te wijzen partij (Artikel 2) die zich bezighoudt met de levering van warmte aan Afnemers.
- k. **Leveringsovereenkomst:** de door Leverancier met een Afnemer te sluiten overeenkomst voor het leveren van warmte conform het als **Bijlage 2** aangehechte model, dan wel het daarvoor in de plaats gestelde model (Artikel 3.8).
- l. **(de) Notaris:** een door de Gemeente aan te wijzen notaris.
- m. **(de) Planning:** de planning zoals opgenomen in **Bijlage 3**, dan wel de daarvoor in de plaats gestelde planning (Artikel 3.3).
- n. **ROK:** deze (raamaansluit-)overeenkomst.
- o. **Samenwerkingsovereenkomst:** de door Partijen te sluiten overeenkomst als bedoeld in Artikel 4.1.
- p. **Warmtebedrijf:** een door de Gemeente op te richten entiteit waarvan de aandelen geheel of gedeeltelijk en direct of indirect in eigendom zijn van de Gemeente.
- q. **Woning(en):** de woningen in eigendom bij Eigenaren die aangesloten worden op het SWZ en zijn opgenomen in de lijst met woningen die onderdeel uitmaakt van **Bijlage 3**, dan wel de daarvoor in de plaats gestelde lijst (Artikel 3.3).

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze ROK.

## 2. LEVERANCIER

- 2.1 De Gemeente kan het Warmtebedrijf als Leverancier aanwijzen door:
  - (i) deze ROK – bij een tussen haar en het Warmtebedrijf opgemaakte akte – aan het Warmtebedrijf over te dragen als bedoeld in art. 6:159 BW, en;
  - (ii) de onder (i) bedoelde overdracht schriftelijk aan de Eigenaren mede te delen, waarbij de naam en het KvK-nummer van het Warmtebedrijf tevens worden medegedeeld.

De overdracht van de rechtsverhouding in deze ROK door de Gemeente aan het Warmtebedrijf wordt geacht tot stand te zijn gekomen op de dag dat alle Eigenaren de mededeling als bedoeld onder (ii) hebben ontvangen. Vanaf dat moment moet overal waar in deze ROK 'Gemeente' of 'Leverancier' staat worden gelezen: 'Warmtebedrijf'.
- 2.2 Tot het moment dat de overdracht van de rechtsverhouding als bedoeld in Artikel 2.1 heeft plaatsgevonden, heeft de Gemeente als 'Leverancier' te gelden.

- 2.3 Eigenaren verlenen met het ondertekenen van deze ROK bij voorbaat onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming voor de overdracht van de rechtsverhouding als bedoeld in Artikel 2.1.

### 3. AANSLUITOVEREENKOMSTEN

#### Vooraf & voorwaarden

- 3.1 Partijen spannen zich ertoe in dat de Woningen worden aangesloten in overeenstemming met de Planning en zullen in dat kader tijdig Aansluitovereenkomsten sluiten. Partijen bepalen bij het sluiten van een Aansluitovereenkomst:
- (i) welke Woningen op het SWZ worden aangesloten, en;
  - (ii) of er een opstalrecht wordt gevestigd (Artikel 3.12);
- waarna zij in lijn met het bepaalde in deze ROK een Aansluitovereenkomst zullen sluiten.
- 3.2 De Aansluitvoorwaarden MT vormen een integraal onderdeel van de betreffende Aansluitovereenkomst, waarbij het volgende geldt:
- (i) Door middel van ondertekening van de Aansluitovereenkomst verklaren Partijen de Aansluitvoorwaarden MT te hebben ontvangen en daarmee akkoord te gaan;
  - (ii) Bij tegenstrijdigheid tussen de Aansluitovereenkomst en (bijbehorende) Aansluitvoorwaarden MT, gaat de Aansluitovereenkomst voor, en;
  - (iii) De toepasselijkheid van enige andere (algemene) voorwaarden op de betreffende Aansluitovereenkomst is uitdrukkelijk uitgesloten, tenzij Partijen anders overeenkomen.
- 3.3 Partijen zullen de in **Bijlage 3** opgenomen:
- (i) Planning regelmatig (in beginsel: elke drie (3) maanden) in overleg verder detailleren en uitwerken en zo nodig actualiseren, waarna de verder gedetailleerde/geactualiseerde Planning telkens na goedkeuring door alle Partijen in de plaats wordt gesteld van de vorige versie, en;
  - (ii) lijst met Woningen in overleg uitbreiden met andere woningen van Eigenaren die op het SWZ kunnen worden aangesloten, waarna de nieuwe/aangevulde lijst met Woningen telkens na goedkeuring door alle Partijen in de plaats wordt gesteld van de vorige versie.
- Partijen zullen instemmen met en uitvoering geven aan redelijke verzoeken van (andere) Partijen tot aanpassing van **Bijlage 3**.

#### Aansluiting

- 3.4 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat aansluiting van de Woningen als bedoeld in Artikel 3.1 onder (i) op het SWZ geschiedt door de Gemeente, en:
- (i) door middel van de te realiseren aansluitingen als bedoeld in Artikel 3.1 onder (i) aan de Binneninstallaties, waarbij Eigenaar borgt dat deze Binneninstallaties tot stand komen op een wijze of zodanig worden aangepast dat deze voldoen aan het gestelde in de Aansluitvoorwaarden MT;
  - (ii) op een in overleg tussen de Gemeente en Eigena(a)r(en) te bepalen plaats, en;
  - (iii) op/binnen een in overleg tussen de Gemeente en Eigena(a)r(en) te bepalen moment/termijn, een en ander:

- (a) afhankelijk van de eventueel benodigde toestemming van de bewoners van de betreffende Woning(en) (vgl. art. 7:220 BW), en;
- (b) in lijn met de Planning.

- 3.5 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat om de Woningen als bedoeld in Artikel 3.1 onder (i) overeenkomstig de betreffende Aansluitovereenkomst op het SWZ aan te kunnen sluiten:
- (i) de Gemeente zich ertoe zal inspannen dat het SWZ ter plaatse conform het moment/de termijn als bedoeld in Artikel 3.4 onder (iii) wordt gerealiseerd, en;
  - (ii) Eigenaar de Woningen conform Planning door de Gemeente zal laten aansluiten op het SWZ, waartoe Eigenaar zich ertoe inspant dat de Binneninstallaties uiterlijk op het moment/binnen de termijn als bedoeld in Artikel 3.4 onder (iii) gereed zijn overeenkomstig het gestelde in de Aansluitvoorwaarden MT.
- 3.6 Als de Gemeente en betreffende Eigena(a)r(en) dit wensen, zullen zij in de betreffende Aansluitovereenkomst afspreken dat de als **Bijlage 6** aangehechte model-coördinatieovereenkomst – eventueel samen met de betrokken aannemers/opdrachtnemers – wordt uitgewerkt en gesloten.

#### Levering

- 3.7 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat Eigenaren ervoor zorgdragen dat als er met een of meer (toekomstige) Afnemers een overeenkomst wordt gesloten waarbij:
- (i) een Woning wordt verkocht en/of afspraken worden gemaakt tot het vestigen van een zakelijk recht ten aanzien van een Woning, de betreffende Afnemer(s) gelijktijdig met het tekenen van die overeenkomst een Leveringsovereenkomst ondertekent/ondertekenen, en;
  - (ii) een Woning in gebruik wordt gegeven (op basis van een huurovereenkomst of anderszins), de betreffende Afnemer(s) gelijktijdig met het tekenen van die overeenkomst een Leveringsovereenkomst ondertekent/ondertekenen.
- 3.8 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat Leverancier met Afnemers Leveringsovereenkomsten zal sluiten conform het bij totstandkoming van deze ROK (Artikel 5.1) als **Bijlage 2** aangehechte model, dan wel een (nieuw) model dat door alle Partijen is goedgekeurd (en vervolgens in de plaats is gesteld van het vorige model). Afwijking van het geldende model is alleen toegestaan met nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Gemeente en de betreffende Eigena(-a)r(en) die de Aansluitovereenkomst sluiten.
- 3.9 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat indien een Woning langer dan één (1) maand ongebruikt is c.q. er langer dan één (1) maand geen overeenkomst geldt voor de huur of andersoortig gebruik van de Woning, en er (dus) geen Afnemer is waarmee Leverancier een Leveringsovereenkomst kan sluiten, Eigenaar dan als Afnemer wordt aangemeld en Eigenaar aan Leverancier de vergoedingen verschuldigd is die overeenkomstig Artikel (i) van toepassing zijn.

### Kosten & facturering Eigenaren

- 3.10 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat:
- (i) de betreffende Eigena(a)r(en) voor het tot stand brengen van de te realiseren aansluitingen als bedoeld in Artikel 3.1 onder (i) aan de Gemeente per Woning een 'Bijdrage Aansluitkosten' (BAK) zullen betalen. Voornoemde bijdrage wordt berekend aan de hand van de uitgangspunten en voorwaarden als neergelegd in **Bijlage 4**;
  - (ii) de Gemeente het onder (i) bedoelde bedrag op de navolgende wijze bij de betreffende Eigena(a)r(en) in rekening zal brengen: bij aanvang van de (aansluit-)werkzaamheden ten behoeve van de eerste Woning waar de betreffende Aansluitovereenkomst op ziet, brengt zij de eerste termijn van 50% van het totaalbedrag in rekening. De tweede termijn van 50% wordt gefactureerd nadat de levering van warmte ten behoeve van de eerste Woning waar de betreffende Aansluitovereenkomst op ziet is aangevangen. Indien gewenst, kunnen de betreffende Eigena(a)r(en) en de Gemeente bij grondgebonden woningen een andere betalingsregeling (percentages en/of termijnen) overeenkomen, en;
  - (iii) Betaling van de facturen als bedoeld onder (ii) dient plaats te vinden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum.

### Kosten & facturering Afnemers

- 3.11 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat:
- (i) Leverancier aan Afnemers niet meer in rekening zal brengen dan de tarieven zoals berekend in overeenstemming met **Bijlage 4**;
  - (ii) als de exploitatie van het SWZ onrendabel is of dreigt te worden, Partijen op basis van de tussen hen gesloten Samenwerkingsovereenkomst in overleg treden om binnen de kaders van de aldan geldende wet- en regelgeving nieuwe afspraken te maken die de strekking hebben dat de exploitatie van het SWZ (weer) rendabel wordt;
  - (iii) Partijen **Bijlage 4** aan zullen passen als de Wet collectieve warmte in werking treedt, een en ander opdat deze in lijn wordt gebracht met de tariefsystematiek onder die wet, en;
  - (iv) Leverancier ervoor zorgdraagt dat alle facturen die zij aan Afnemers toestuurt voldoen aan alle ter zake relevante wet- en regelgeving.

### Opstalrechten

- 3.12 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat:
- (i) Een opstalrecht wordt gevestigd ten behoeve van de Gemeente en ten laste van de gronden waarin/-op de delen van het SWZ worden gerealiseerd ten behoeve van de aan te sluiten Woningen als bedoeld in Artikel 3.1 onder (i);
  - (ii) de Notaris het opstalrecht als bedoeld onder (i) in lijn met **Bijlage 5** en met inachtneming van het uitgangspunt dat de Gemeente in beginsel geen retributie verschuldigd is aan de betreffende Eigena(a)r(en), en er alleen van dit uitgangspunt wordt afgeweken als er een 'Installatie' als gedefinieerd in **Bijlage 5** wordt geplaatst. In dat geval wordt de hoogte van de retributie in redelijkheid bepaald tussen de Gemeente en de betreffende Eigena(a)r(en), en;
  - (iii) de Gemeente en de betreffende Eigena(a)r(en) ervoor zorgdragen dat het opstalrecht als hiervoor bedoeld voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden ter uitvoering van de betreffende Aansluitovereenkomst is gevestigd.

Als het in een specifiek geval niet mogelijk of gewenst is om een opstalrecht te vestigen, kunnen de Gemeente en de betreffende Eigena(a)r(en) voor een alternatief kiezen dat dit zoveel mogelijk benadert, zoals een kwalitatieve verplichting.

#### Overdracht Woningen (kettingbeding)

3.13 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat:

- (i) de betreffende Eigena(a)r(en) gehouden is/zijn de voor hem/hen uit hoofde van de betreffende Aansluitovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, inclusief dit Artikel (3.13), bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een Woning, aan de opvolgende eigenaar van de betreffende Woning door middel van een kettingbeding op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente en diens rechtsopvolgers. De Gemeente en de betreffende Eigena(a)r(en) zullen de tekst van het kettingbeding (incl. eventueel boetebeding) afstemmen alvorens deze aan de opvolgende eigenaar wordt voorgelegd, en;
- (ii) Bij tekortkoming in de nakoming van het bepaalde onder (i) verbeurt/verbeuren de betreffende Eigena(a)r(en), zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere voorafgaande verklaring benodigd is, een direct opeisbare boete aan de Gemeente, groot **€ 10.000,00** (zegge: tienduizend euro) per overtreding. Het vorenstaande laat het recht van de Gemeente op nakoming en/of volledige schadevergoeding op grond van de wet geheel onverlet. De kosten van invordering van de boete zijn eveneens voor rekening van de betreffende Eigena(a)r(en).

#### Verwerking persoonsgegevens

3.14 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat als sprake zal zijn van het verwerken van persoonsgegevens door Partijen, zoals het vastleggen of opslaan van woonadressen, persoonsnamen, EAN-codes, en in dat kader een of meer Partijen eindverantwoordelijke zijn of worden in de zin van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), Partijen een verwerkersovereenkomst zullen sluiten op grond van een door de Gemeente aan te leveren model.

#### Aansprakelijkheid

3.15 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat:

- (i) Elke Partij jegens de andere Partij(en) aansprakelijk is voor al het handelen van de door hem ingeschakelde natuurlijke en rechtspersonen die werkzaamheden in het kader van de – uitvoering van de – betreffende Aansluitovereenkomst uitvoeren;
- (ii) als een Partij jegens een andere Partij aansprakelijk is uit hoofde van – tekortkoming in de nakoming van – enige verplichting(en) uit hoofde van de betreffende Aansluitovereenkomst:
  - (a) die aansprakelijkheid steeds beperkt zal zijn tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de ter zake toepasselijke verzekering (zie hierna onder 'Verzekeringen') wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat ingevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van de verzekerde Partij komt, en;
  - (b) aansprakelijkheid voor indirecte of gevolgschade waaronder in ieder geval begrepen de gevolgen van bedrijfsstilstand, winst- of inkomensderving en/of vergoeding van immateriële schade te allen tijde is uitgesloten.

## Verzekeringen

- 3.16 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat zij ervoor zorg zullen dragen dat ter zake van en gedurende:
- (i) de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de betreffende Aansluitovereenkomst plus de bijbehorende onderhouds- en garantietermijnen een voldoende dekkende "construction all risk"-verzekering (CAR) door de meest gerede Partij(en) afgesloten zal/zullen zijn en blijven, en;
  - (ii) voor de duur van de betreffende Aansluitovereenkomst een deugdelijke, voldoende dekkende Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (AVB) door de meest gerede Partij(en) afgesloten zal/zullen zijn en blijven.
- 3.17 Eigenaar zal de verzekeringen die staan omschreven in de als **Bijlage 5** aangehechte modelopstalvoorwaarden afsluiten/afgesloten houden. De Gemeente heeft een voldoende dekkende verzekering afgesloten voor de installatie die wordt gerealiseerd op de definitieve locatie als bedoeld onder artikel 6.2 onder 1 sub a onder i. van de Aansluitvoorwaarden.
- 3.18 Partijen leggen in Aansluitovereenkomsten vast dat:
- (i) eventuele verschuldigde eigen risico's onder voornoemde verzekeringen, steeds voor rekening en risico van verzekerde komen. Als een verzekering rechtstreeks aan een andere Partij uitkeert, zal verzekerde het bedrag van het eigen risico op eerste verzoek van de betreffende andere Partij aan die Partij vergoeden.
  - (ii) Partijen jegens elkaar verplicht zijn om steeds tijdig de voor voornoemde verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van een Partij zal de andere Partij een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan verstrekken.

## **4. SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

- 4.1 Partijen sluiten binnen zes (6) maanden na totstandkoming van deze ROK (Artikel 5.1), zo mogelijk vóór de oprichting van het Warmtebedrijf een overeenkomst over de samenwerking tussen Partijen tijdens de realisatie en exploitatie van het SWZ ('*Samenwerkingsovereenkomst*'). Bij het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst geldt het volgende:
- (i) De – afspraken in de – Samenwerkingsovereenkomst moet passen in/bij de definitief door de Gemeente te kiezen (governance-)vorm van het Warmtebedrijf en de rol(len) die het Warmtebedrijf gaat vervullen;
  - (ii) de hieronder opgesomde afspraken uit de Commitmentbrief wordt met de Samenwerkingsovereenkomst gecontinueerd, (verder) geconcretiseerd en uitgewerkt:
    - (a) contracten met de Leverancier (administratieve voorwaarden);
    - (b) De keuzes over wel of niet aansluiten van (aanvullende) woningen en/of complexen;
    - (c) Het blijvend sturen op lage woonlasten (bullit 4 algemene bepalingen);
    - (d) Het ophalen van 70% commitment door de Eigenaren bij hun huurders en de ondersteuning daarbij vanuit de gemeente (bullit 5 algemene bepalingen), en;
    - (e) De gezamenlijke inzet bij het verwerven van subsidies (bullit 6, algemene bepalingen).
  - (iii) daarnaast worden in de Samenwerkingsovereenkomst aanvullende onderwerpen uitgewerkt:

- a) het blijvend sturen op betaalbare warmte voor de Afnemers, waaronder wordt verstaan: het blijvend sturen op lage energielasten, en
  - b) binnen 1 jaar na het aangaan van deze ROK stellen Partijen een strategie vast om binnen 10 jaar te komen tot een volledig aardgasvrije warmteopwekking, tenzij dat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de warmterekening van de bewoners van de aangesloten woningen. In dat geval treden de partners SWZ met elkaar in overleg om te komen tot een oplossing die recht doet aan zowel het streven naar aardgasvrij en betaalbaarheid.
- 4.2 Op het moment dat deze ROK tot stand is gekomen (Artikel 5.1) en de Samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen vervalt de Commitmentbrief.

## **5. TOTSTANDKOMING EN DUUR**

- 5.1 Deze ROK komt tot stand (art. 6:217 BW) nadat (cumulatief):
- (i) Partijen overeenstemming hebben bereikt over de gehele inhoud van deze ROK, en;
  - (ii) het College overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze ROK heeft genomen, en;
  - (iii) deze ROK namens alle Partijen door een of meer daartoe bevoegde personen is ondertekend.
- 5.2 Tot het moment dat is voldaan aan al de in Artikel 5.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze ROK is opgenomen.
- 5.3 Deze ROK heeft een looptijd die aanvangt op de dag dat is voldaan aan al de in Artikel 5.1 genoemde voorwaarden en eindigt op het moment dat alle Woningen op het SWZ zijn aangesloten conform de daartoe vastgelegde afspraken.

## **6. RECHTSKEUZE, GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE**

- 6.1 Op deze ROK is Nederlands recht van toepassing.
- 6.2 Een geschil bestaat als een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij(en) mededeelt, onder aanduiding van het geschil.
- 6.3 Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze ROK zullen Partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Overijssel.

## **7. SLOTBEPALINGEN**

- 7.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze ROK zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en namens alle Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend. Het bepaalde in de vorige zin van dit Artikel geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en

getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

- 7.2 Als één of meerdere bepalingen in deze ROK op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/ blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze ROK bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden om nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Als Partijen binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken zonder daarmee schade- en/of kostenplichtig jegens de andere Partij te worden en geldt het bepaalde in Artikel 6.3, slotzin.
- 7.3 De considerans ('NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING') en de op pagina 2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Aansluitovereenkomst. Bij strijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- (1) (de tekst van) de Artikelen.
  - (2) (de tekst van) de considerans.
  - (3) (de tekst van) de Bijlagen.



**ONDERTEKENING:**

Aldus in viervoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:

**Gemeente Deventer**

**Stichting Eigen Bouw**

Voor deze:

**[naam],**

**[functie]**

**Op:**

**Te:**

Voor deze:

**[naam],**

**[functie]**

**Op:**

**Te:**

**Woningstichting Rentree**

**Stichting Woonbedrijf ieder1**

Voor deze:

**[naam],**

**[functie]**

**Op:**

**Te:**

Voor deze:

**[naam],**

**[functie]**

**Op:**

**Te:**

---

Paraaf Gemeente:

Paraaf ieder1:

Paraaf Rentree:

Paraaf Eigen Bouw:



part

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	3
2.	Voortgang .....	5
2.1	Realisatie.....	5
2.2	Projectbesluitvorming.....	5
2.3	Resultaten initiatief- en verkenningsfase .....	6
3.	Projectbeschrijving.....	7
3.1	Onderdelen technisch concept.....	7
<b>3.2</b>	Projectonderdelen en -werkzaamheden .....	8
<b>3.3</b>	Raakvlakken .....	9
4.	Financiën en risico's .....	10
4.1	Projectexploitatie.....	10
4.2	Prijsprincipes.....	11
4.3	Tarieven 2024 .....	12
4.4	Risico's en risicobeheersing .....	13
4.5	Second opinion business case.....	13
5.	Planning .....	14
5.1	Inrichting besluitvorming .....	14
5.2	Integrale projectplanning.....	14
5.3	Beïnvloedingfactoren .....	14
5.4	Planning .....	14
6.	Contractstructuur en overeenkomsten .....	16
6.1	Contractstructuur Realisatiefase Slim Warmtenet fase 1.....	16
6.2	Getekende overeenkomsten .....	16
7.	Koersbepaling governance, inkoopstrategie en oprichting Warmtebedrijf.....	18
7.1	Inleiding .....	18
7.2	Huidige governance-model.....	18
7.3	Wet collectieve warmtevoorzieningen (Wcw).....	18
7.4	Informatievergadering heroriëntatie governance .....	19
7.5	Koersbepaling governance.....	19
7.6	Keuze: Integraal warmtebedrijf .....	21
7.7	Aankondiging oprichting entiteit cq.BV .....	22
8.	Inkoopstrategie .....	24
8.1	Marktconsultatie.....	24
9.	Organisatie.....	27
9.1	Opzet volgens Prince 2.....	27
10.	Informatie: Besluitvorming, betrokkenheid van de raad, rapportage .....	29
10.1	Taken en rollen in de besluitvorming.....	29
10.2	Raadsbesluiten.....	29

10.3 Stapsgewijze besluitvorming.....	29
11. Kwartaalrapportages.....	31

## 1. Inleiding

### Achtergrond

De gemeente Deventer heeft het landelijk Klimaatakkoord en haar eigen doelstellingen uit de omgevingsvisie vertaald in het Energieplan Deventer en nader uitgewerkt in de transitievisie warmte. Een belangrijk onderdeel van het Energieplan is het realiseren van 10.000 aardgasvrije woningen in 2030. Sinds 2017 wordt hier met de strategische partners in de stad (corporaties en netwerkbedrijf Enexis) invulling aan gegeven op basis van de uitvoeringsagenda FBW: Fossielvrij en Betaalbaar Wonen. Onderdeel van de Uitvoeringsagenda is het in uitvoering brengen van kansrijke projecten. Slim Warmtenet Zandweerd is hier een voorbeeld van. Slim Warmtenet Zandweerd is bedoeld om minimaal 2200 woningen in de wijk Zandweerd van duurzame warmte te voorzien.

### Maatschappelijke doelen SWZ

Het Slim Warmtenet Zandweerd streeft de volgende maatschappelijke doelen naar voor de aangesloten woningen:



### Raadsbesluit 21 juni 2023

21 juni 2023 heeft de Raad samenvattend het volgende besloten:

1. De projectexploitatie SWZ inclusief een projectgebonden weerstandsvermogen vast te stellen, onder voorwaarde van subsidietoekenning Nieuwe Warmte Nu, financiële second opinion
2. Door te gaan met realisatie van fase 1 en te starten van de realisatie van fase 2;
3. Kennis te nemen van het koersdocument governance warmtenetten met daarbij eigendom van de gemeente als uitgangspunt en het college op te dragen voorbereidingen te treffen voor oprichting van een warmtenetwerkbedrijf en daarin de mogelijkheid voor een belang of (mede)zeggenschap door samenwerkende partijen te onderzoeken en de besluitvorming hiervoor aan de raad voor te leggen.

### Uitwerking projectplan

In november 2023 is de Nieuwe Warmte Nu subsidie toegekend. Het project is op grond van genoemd Raadsbesluit verder uitgewerkt en geconcretiseerd op de volgende zes elementen:

- A. Inkoopstrategie;
- B. Governance-inrichting tbv op te richting warmtebedrijf Deventer;
- C. Governance inrichting interne projectorganisatie;
- D. Second opinion op het Projectexploitatie;
- E. Contractuitwerking samenwerkende partners;

## F. Inrichting besluitvorming.

De uitwerking van de zes elementen is in dit projectplan verwerkt.

### *Doel projectplan*

Het projectplan vormt een toelichtende bijlage op het Raadsbesluit voor het verstrekken van het krediet voor de verdere realisatie van fase 1 van het Slim Warmtenet, parallel aan de verder inrichting en oprichting van Warmtebedrijf Deventer.

## 2. Voortgang

### 2.1 Realisatie

Op basis van het raadsbesluit van juni 2023 is de realisatie van het SWZ verder gegaan en zijn de voorbereiding voor fase 2 gestart. Onderstaand is een weergave van de voortgang weergegeven. Deze is ook reeds in de kwartaalrapportages conform Leidraad Grote Projecten beschreven.

### 2.2 Projectbesluitvorming

Achtereenvolgende college- en raadsbesluiten hebben de structurering en opbouw van het project op onderdelen herzien. In bijlage 1 is een overzicht van alle besluitvormende momenten door college danwel raad opgenomen.

Het raadsbesluit van 7 oktober 2020 heeft tot uitvoering van de realisatie van fase 1 en de voorbereiding van fase 2 geleidt. In bijlage 1 is een samenvatting van de besluitvorming opgenomen. Gemakshalve wordt hier alleen het meest recente raadsbesluit samenvattend omschreven.

21 juni 2023 Raadsbesluit over vervolg Slim Warmtenet.

De volgende besluiten zijn genomen

1. De projectexploitatie van Slim warmtenet Zandweerd vast te stellen.
2. Voor de planontwikkeling in 2023 een bedrag van € 800.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de projectexploitatie en hiertoe de begroting te wijzigen.
3. Het projectgebonden weerstandsvermogen van € 5.600.000 ten laste te brengen van de projectexploitatie.
4. Onder voorwaarde van toekenning van de beschikking van het Nationaal Groeifonds van € 12.600.000 de verkenningsfase van de oorspronkelijke fase 2 af te sluiten en hiervan de realisatiefase te starten conform de Leidraad Grote Projecten.
5. De subsidie van het Nationaal Groeifonds op te nemen in een reserve en deze vrij te laten vallen door middel van een besluit van de raad.
6. De Egalisatiereserve Slim Warmtenet Zandweerd in te stellen voor het jaarlijks egaliseren van fluctuaties in de exploitatiekosten.
7. De Onderhoudsvoorziening Slim Warmtenet Zandweerd in te stellen voor het jaarlijks egaliseren van de onderhoudskosten.
8. Kennis te nemen van het koersdocument governance warmtenetten met daarbij eigendom van de gemeente als uitgangspunt. Het college op te dragen voorbereidingen te treffen voor oprichting van een warmtenetwerkbijbedrijf en daarin de mogelijkheid voor een belang of (mede)zeggenschap door samenwerkende partijen te onderzoeken en de besluitvorming hiervoor aan de raad voor te leggen.

## 2.3 Resultaten initiatief- en verkenningsfase

Met het beoogde nieuwe raadsbesluit wordt voor het gehele project Slim Warmtenet Zandweerd de realisatiefase gestart. Het project Slim Warmtenet Zandweerd ontwikkelt zich langs de volgende fasen:

- a) Initiatieffase;
- b) Verkenningsfase;
- c) Realisatiefase;
- d) Nazorgfase.

Het project bevindt zich in de volgende fasen:

- A. Fase 1:
  - o Het warmtenet in de Tuinen van Zandweerd, de appartementen in de Rubensstraat, de gasketelcentrale- Gebruikersfase.
  - o De aansluiting van de Rembrandflat – Realisatiefase
  - o De realisatie en het onderhoud van dan wel warmtelevering aan -
    - i. i. De RWZI uitkoppeling;
    - ii. ii. (deel)warmtecentrales t.b.v. zoekgebied 1;
    - iii. iii. Alle nog resterende aansluitingen in zoekgebied 1;
- B. Fase 2:
  - o De realisatie en het onderhoud van, dan wel warmtelevering aan - Voorbereidingsfase
    - i. i. Inpassing wijkwarmtecentrale in zoekgebied 2 en 4;
    - ii. ii. Aansluiting van de woningen in zoekgebied 2 en 4, waaronder de corporatiewoningen;
- C. Parallel wordt de governance inrichting van Warmtenetwerkbij Deventer in samenwerking met de relevante stakeholders vormgegeven.

Dit Projectplan handelt over de realisatiefase van Slim Warmtenet Zandweerd.



### 3. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk is het concept van het SWZ beknopt omschreven. (in bijlage 1 is een weergave van het SWZ) opgenomen.

#### 3.1 Onderdelen technisch concept

##### *Restwarmte-uitkoppeling*

In de te realiseren technische ruimte op de RWZI wordt warmte onttrokken uit de effluentstroom van de RWZI ('Effluentwarmte'). Het Waterschap geeft Opdrachtnemer (in de Effluentovereenkomst) toestemming om de warmte uit de effluentstroom te onttrekken. De uitkoppeling van warmte komt tot stand door een installatie met pompen en warmtewisselaars. Het basis-ontwerp van deze uitkoppeling is in afstemming met Waterschap tot stand gekomen.

##### *ZLT-net*

In de Warmte-uitkoppeling wordt de onttrokken warmte uit de effluentstroom overgedragen op het Zeer Laag Temperatuur (ZLT)-net. Via het ZLT-net wordt de ZLT-warmte getransporteerd naar de Warmtecentrales in de bestaande wijk. Het ZLT-net is deels gerealiseerd.

In het ZLT-net zijn aftakkingen gemaakt waarop de nieuwbouwwoningen in de nieuwbouwwontwikkeling "Tuinen van Zandweerd" aangesloten zijn en kunnen worden.

Bovenstaande is grotendeels gerealiseerd, het ZLT-net wordt verder doorgetrokken naar de andere Warmtecentrale(s) en, als die zich voordoen, nieuwe ZLT-Afnemers.

##### *Warmtecentrale(s)*

Ten zuiden van de nieuwbouwwijk Tuinen van Zandweerd ligt de bestaande wijk Zandweerd. De RWZI heeft capaciteit om circa 2.200 ((151 ZLT-aansluitingen in de Tuinen van Zandweerd en 2049 bestaande Woningen in Zandweerd) van duurzame warmte te voorzien. Uitgangspunt is dat de bestaande bouw MT-warmte krijgt aangeleverd zodat woningaanpassingen tot een minimum beperkt kunnen worden, uitzonderingen daargelaten.

Om de ZLT-warmte op te waarden tot MT-warmte zijn Warmtecentrales nodig. In de Warmtecentrales staan warmtepompen die de ZLT-warmte opwaarden tot MT-warmte. In de koude periode hebben de warmtepompen echter onvoldoende vermogen om MT-warmte te produceren. Daarom zijn er ook gasketels in het ontwerp opgenomen die piekvermogen als naverwarmer kunnen toevoegen. Ook hebben deze gasketels een back-up functie voor gevallen dat er te weinig tot geen Effluentwarmte beschikbaar is. De gasketels moeten dan het MT-net van MT-warmte voorzien.

De Warmtecentrale met centrale warmtepompen en gasketels zijn het uitgangspunt voor het SWZ. Voor Zoekgebied 1 is hier in het kader van het hergebruik van oude technische ruimtes en de projectplanning van afgeweken. Hoewel het principe hetzelfde is als bij de andere Warmtecentrale, zijn in Zoekgebied 1 de warmtepompen centraal opgesteld en de gasketels in oude technische ruimtes waar voorheen blokverwarminginstallaties waren opgenomen. Bij één van deze decentrale gasketelcentrales zijn de gasketels groter uitgevoerd zodat deze naast hun back-up en piekfunctie voor het MT-net ook een back-up functie hebben voor het ZLT-net.

Afbeelding 1 in bijlage 1 geeft een weergave van de geografische inpassing van het concept. De afbeelding is indicatief: er ligt een uitgewerkt ontwerp aan ten grondslag. Voor wat betreft de locatie van de tweede Warmtecentrale is gebleken dat;

- Het gebied binnen de rode cirkel (rondom Warmtecentrale 2) de voorkeur heeft.

- De locatie van Warmtecentrale 3 is de alternatieve locatie voor als bovenstaande locatie niet mogelijk blijkt te zijn.

### MT-net

In de Warmtecentrale wordt de geproduceerde MT-warmte overgedragen op het MT-net. Via het MT-net wordt de MT-warmte getransporteerd naar de Afnemers.

### Aansluitingen woningen en/of gebouwen met Aansluitset

Voor de Woning/gebouwaansluitingen zijn de volgende drie basis-aansluitconfiguraties voorzien:

#### Nieuwbouw in de Tuinen van Zandweerd:

Nieuwbouw in de Tuinen van Zandweerd krijgt een Aansluiting op het ZLT-net. Dit zijn twee leidingen die het Gebouw /de Woning inkomt en eindigt met afsluiters. Dat op deze afsluiter een warmtepomp wordt aangesloten (deze maakt onderdeel uit van de Binneninstallatie) is de verantwoordelijkheid van de Afnemer. Met de warmtepomp kan dan de ZLT-warmte die via het ZLT-net is aangeleverd worden opgevaardeerd zodat deze geschikt is voor ruimteverwarming en/of de bereiding van warm tapwater; ook (beperkte) koeling behoort tot de mogelijkheden.

#### Grondgebonden woningen, bestaande bouw:

De bestaande grondgebonden Woningen krijgen een individuele Aansluiting op het MT-warmtenet met per Woning een Afleverset.

#### Gestapelde woningen, bestaande bouw:

Uitgangspunt is dat de Woningen die onderdeel uitmaken van de bestaande gestapelde bouw worden voorzien van individuele Aansluitingen met Afleversets. Indien deze wijze van aansluiten niet gewenst of mogelijk blijkt, bijvoorbeeld omdat de benodigde 70% instemming van de huurders niet wordt gehaald, kan worden gekozen voor een collectieve Aansluiting van het betreffende Gebouw (zogenaamde blokverwarming), waarop Opdrachtnemer warmte zal leveren. De gebouweigenaar is in dat geval Afnemer (en met hem wordt dan ook een Leveringsovereenkomst gesloten) en is zelf verantwoordelijk voor de doorlevering van warmte aan de verschillende gebruikers van haar Gebouw.

## 3.2 Projectonderdelen en -werkzaamheden

Het project Slim Warmtenet Zandweerd omvat de volgende onderdelen rondom voorbereiding en uitvoering van fase 1 en fase 2:

1. Technisch/planologisch:
  - a. De stapsgewijze realisatie van het technisch concept met alle projectonderdelen zoals in paragraaf 3 is omschreven en het structureel onderhoud en instandhouding van de gerealiseerde onderdelen;
  - b. De planologische en juridische voorbereiding en verankering van alle voornoemde onderdelen.
2. Het contracteren van de juiste partijen voor de uitvoering:
  - a. Een of meerdere aannemer voor de realisatie van de projectonderdelen
  - b. Een warmteleverancier voor het leveren van de warmte
  - c. Het organiseren van de energie-inkoop t.b.v. van de warmtecentrales
3. Het leveren van de juiste input om het onderzoeksvraagstuk rondom de governance-inrichting gestoeld uit onder andere ervaringen en inzichten vanuit dit project, vorm te geven;
4. Het afstemmen van communicatie en participatie in het kader van het project Wijkaanpak, de buurtagenda, alsmede input leveren in het aanbod aardgasvrij dat aan bewoners van Zandweerd wordt gedaan;
5. Het organiseren van samenwerking en effectieve besluitvorming op bestuurlijk niveau. Zowel binnen de gemeente als met haar samenwerkende partners;
6. Het monitoren en verantwoorden van de subsidieverplichtingen.

Parallel aan het realisatietraject wordt het proces tot oprichting van Warmtebedrijf Deventer vormgegeven. Hierin worden de volgende stappen doorlopen:

1. Opstellen en ter informatie aanbieden van het koersdocument governance (reeds uitgevoerd bij raadsbesluit 21 juni 2023);
2. Stap 1: College en raadsbesluit rol warmteleverancier: in of buiten het warmtebedrijf. Q1 2024
3. Stap 2: Besluit tot voorbereiding oprichting Warmtebedrijf Deventer op basis van advies governance: najaar 2024
4. Stap 3: Besluit tot oprichting Warmtebedrijf Deventer: eerste helft 2025.

### 3.3 Raakvlakken

Het project kent de volgende raakvlakken met andere (grote) gemeentelijke projecten. Per project is in tabel 1 aangegeven op welke wijze borging en afstemming plaatsvindt.

Tabel 1: Raakvlakprojecten

Nr	(Groot) project	Borging raakvlak
1.	Ontwikkeling Tuinen van Zandweerd	Streven is om zoveel mogelijk woningen in dit gebied aan te sluiten op het warmtenet. Deelname in elkaars projectorganisatie. Periodiek planningsoverleg. Zie hoofdstuk organisatie.
2.	Wijkaanpak Aardgasvrij Zandweerd	De ontwikkeling van het warmtenet is een essentieel onderdeel om de wijk aardgasvrij te maken. Hiervoor is een project opgezet waarin op basis van een brede wijkaanpak dit wordt uitgevoerd. De gemeente vervult hierin een regierol. Het SWZ heeft vanwege de omvang van het project zijn eigen projectorganisatie. Deze maakt onderdeel uit van een grotere projectorganisatie. Zie voor afstemming hierin hoofdstuk organisatie.
3.	Fossielvrij en Betaalbaar Wonen (programma, geen groot project)	FBW is een programma gemeentebreed. Zandweerd aardgasvrij (en daarmee ook de aanleg van het SWZ) is een uitvoeringsopdracht vanuit FBW. Afstemming vindt plaats door deelname in elkaars projectorganisatie. Zie hoofdstuk organisatie.
4.	Buurtagenda	In Zandweerd is op veel plaatsen groot of vervangingsonderhoud nodig voor groen, verharding en / of riolering. Dat geldt ook voor de corporaties die veel plannen hebben voor groot onderhoud in de komende jaren. Samen met de energietransitie zijn dit belangrijke zaken om mogelijke koppelkansen in beeld te brengen. In overleg met stakeholders is een buurtplanning opgesteld die de basis is voor de toekomstige investeringen van de Gemeente. De uitwerking is een samenhangende buurtagenda voor de komende 10 jaar.

Projecten die wel raakvlakken kennen maar niet vanuit de gemeente Deventer worden aangestuurd zijn de projecten vanuit de woningcorporaties die nu in de wijk spelen. Dit betreffen de projecten die samenhangen met de woningverbeteringen die door Stichting Eigen Bouw, woningcorporatie Rentree en woningcorporatie leder1 op dit moment worden uitgevoerd. De huurwoningen worden door de corporaties 'aardgasvrij-ready' gemaakt zodat, wanneer het SWZ wordt gerealiseerd, aansluiting daarop mogelijk is.

#### 4. Financiën en risico's

##### 4.1 Projectexploitatie

Het gehele SWZ is uitgelegd op een businesscase voor de aansluiting van ca 2200 woningen. Voor de aansluiting van deze woningen op het SWZ is een businesscase ontwikkeld en een projectexploitatie opgesteld. De hoofdkenmerken van de projectexploitatie zijn in tabel 2 opgenomen.

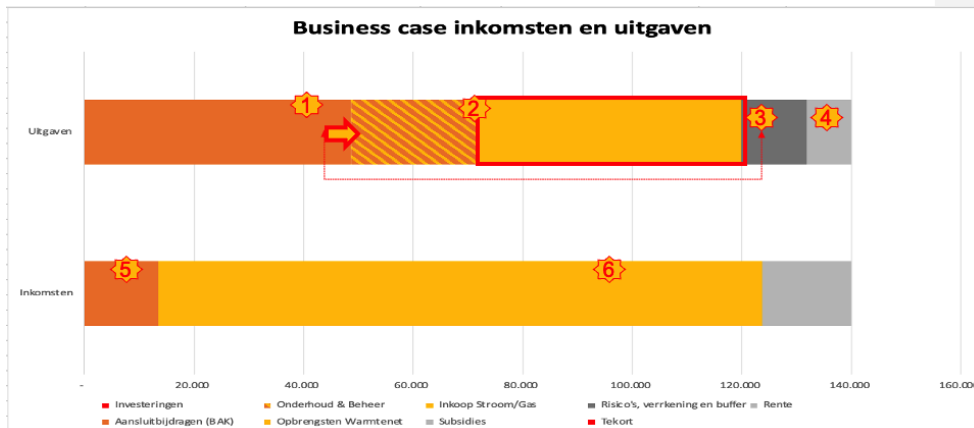
Tabel 2: financiële hoofdkenmerken business case SWZ, kosten en exploitatie (x1000 euro, ex BTW)

Onderdelen	Uitgaven	Inkomsten
Opbrengst vast en variabel tarief		116,0
Aansluitbijdrage		13,4
Subsidie provincie Overijssel		1,7
ISDE+		1,9
Subsidie Nationaal Groeifonds		13,0
Totaal inkomsten		146,0
Investeringen in aanleg en installaties	48,6	
50	50,9	
Onderhoud en beheerskosten	23,3	
Risicodossier	5,6	
Diverse verrekeningen en ontwikkelkosten	3,4	
Buffer voor mogelijke tarief aanpassing	3,5	
Rentekosten	10,7	
Totaal uitgaven		146,0
Saldo		0,0

Comment [KM1]: @Woerds, Karin ter graag iom @Sint-Nicolaas, Ron actualisatie hiervan

Comment [SR2R1]: Gedaan.

In onderstaande staafdiagram zijn de financiën gevisualiseerd.



Toelichting en relaties in de diagram:

##### 1. Uitgaven:

- De investeringen en herinvesteringen, (oranje) bepalen voor een groot deel de structurele onderhoud- en beheerkosten (gestreept oranje);
- De investeringen en onderhoudskosten in het energieconcept SWZ leiden tot structurele inkoop van elektra en gas voor de warmtevoorziening (geel);
- Op basis van het risicodossier is een risicoreservering opgenomen (donkergrijs). Afhankelijk van het type risico vinden deze hun grondslag in de (deel)investeringen

- of -onderhoudskosten inclusief een kans en impact inschatting. De sommatie leidt tot de begrootte risicoreservering;
- d. De investeringen bepalen de rente-afdracht (licht grijs);
2. Inkomsten worden veroorzaakt door:
- de aansluitkosten per woning die betaald wordt door de woningeigenaren (oranje);
  - warmteverkoop op basis van het voorgestelde tarief (geel);
  - de subsidiebijdragen vormen een inkomstenbron die nodig is om de businesscase te neutraliseren.

#### 4.2 Prijsprincipes

De inkomsten van het warmtenet bestaan uit drie componenten gelijk aan bij gas en stroom:

- Een variabel tarief per verbruikte hoeveelheid energie. Voor warmte is de eenheid "GigaJoule" (GJ).
- Een vastrecht. Dit bestaat uit drie onderdelen: onderhoud, meetkosten, huur warmteset.
- Een eenmalige aansluitbijdrage voor een nieuwe aansluiting met inbegrip van de inpandige kosten die nodig zijn.

Het variabele tarief wordt (net als bij gas en stroom) volledig betaald door de bewoner (particuliere eigenaar en huurder). Het vastrecht wordt voor 50% bij de bewoner en voor 50% bij de eigenaar in rekening gebracht. Bij de particulier is dit dezelfde persoon. Bij huurwoningen is de eerste de huurder en de tweede de woningbouwcorporatie. De reden hiervan is dat anders dan bij gas en stroom een groot deel van de kosten (naast aansluiting van het warmtenet) inpandige kosten zijn. De aansluitbijdrage komt voor rekening van de woningeigenaar.

Bij het vaststellen van de tarieven zijn vijf zaken van belang:

- De gemeente stelt vooraf de genoemde tarieven vast die gezamenlijk de inkomsten vormen in de businesscase en dus gelijk zijn aan kosten minus ontvangen subsidies. Dit om aan de eis van de nieuwe warmtewet te voldoen dat die 'kostprijs gebaseerd' moet zijn. Dus aantoonbaar relatie moeten hebben met de werkelijke kosten van het warmtenet.
- De ACM stelt jaarlijks de maximale tarieven vast. Dit is een wettelijke bovengrens. Elk warmtebedrijf heeft de vrijheid dit lager vast te stellen. Ter illustratie: het maximale variabele tarief was in 2021 € 26,83, in 2022 € 53,95 en in 2023 € 90,91. Het prijsplafond in 2023 is € 47,38. Het maximale tarief voor 2024 is vastgesteld op € 46,69. Het tarief van het warmtebedrijf blijft met € 39,86 ruim onder dit maximaal vastgestelde ACM tarief.
- Met de corporaties is afgesproken om tot betaalbare warmtetarieven te komen. In 2020 (dus ruim voor de energiecrisis) is deze afspraak destijds concreet gemaakt (commitmentbrief DEV-PRO/276487-2020 d.d. 1 oktober 2020). Vertrekpunt was een prijs die ruim onder de vergelijkbare gasprijzen zou liggen. Toen was de warmteprijs ca. € 21. Afgesproken was het warmtetarief € 2 onder het omgerekende gastarief vast te stellen. Het is duidelijk dat we nu in een volstrekt andere dynamiek aan energieprijzen zitten. Een harde procentuele reductie zou in geld mogelijk tot een onnodig hoge reductie leiden. Daarom stellen wij voor om de genoemde 2 euro te handhaven als referentiepunt zoals gezamenlijk afgesproken is in de commitmentbrief. Bovendien staat dit in de gezamenlijke commitmentbrief.
- In 2018 is al afgesproken (ook met de corporaties) dat de totale warmterekening met alle bijkomende inpandige kosten niet hoger zal zijn dan:
  - Het vaste en variabele gastarief.
  - De vervangingskosten van de cv-ketel.
  - De onderhoudskosten.
  - Verminderd met een bedrag van de door de particuliere bewoner te ontvangen ISDE-subsidie en door de corporatie te ontvangen SAH-subsidie.

**Comment [KM3]:** @Woerds, Karin ter graag paragraaf en vervolparagraaf checken

5. Na vaststelling van de tarieven voor 2024 vindt jaarlijkse indexering plaats van de tarieven. Conform de projectexploitatie is het beleid als volgt:
- Variabel tarief: conform stijging van de werkelijke exploitatielasten.  
Dit betreffen zowel de algemene lasten, als ook de inkoopkosten van stroom en gas voor de collectieve warmtepompinstallatie. Hierdoor is de index naar verwachting hoger dan de algemene prijsindex, maar lager dan de stijging van de energieprijzen.
  - Vastrecht: index conform de CBS-prijsindex (Consumenten Prijs Index).
  - Aansluitbijdrage: conform de bouwindex (CBS prijsindex nummers 4211a, 4211b, 4221 en 4312).
- De tarieven zullen, conform de hiervoor beschreven uitgangspunten, jaarlijks door college worden vastgesteld sluitend aan de projectexploitatie. Dit na voorafgaand advies van de corporaties in bestuurlijk overleg.

### 4.3 Tarieven 2024

Bij de vaststelling van de tarieven wordt het principe kostprijs-plus gehanteerd zoals dit in de warmte wet (Wet Collectieve Warmte) vanaf 2025 is bepaald. De referentie met de gasprijs is hiermee losgelaten.

#### Variabel tarief

Het variabele tarief vloeit voort uit de businesscase van het Slim Warmtenet Zandweerd die de basis was van de in juni 2023 vastgestelde projectexploitatie (PREX). De berekening is geheel in lijn met de in de PREX bepaalde uitgangspunten.

Het tarief voor 2024 € 39,86 per GJ incl. BTW.

#### Vastrecht.

Het vastrecht wordt bepaald op 90% van het door de ACM vastgestelde maximale tarief. Dit komt voor 2024 neer op € 716,29.

Dit komt voor 50% voor rekening van bewoner (particuliere woningeigenaar en huurder) en voor 50% bij de woningeigenaar (particulier of corporatie).

#### Bijdrage aansluitkosten (BAK).

In 2018 is reeds bepaald dat de referentie voor dit bedrag werd bepaald door de vervangingskosten van de CV plus onderhoud. In 2019 is hiervoor een bedrag van € 2.800 voor laagbouw en € 3.800 voor hoogbouw bepaald. Omdat voor de aansluitbijdrage en de in pandige kosten subsidie wordt ontvangen (ISDE voor particulieren en SAH voor corporaties) zijn deze bedragen in de afgelopen jaren verhoogd met € 1.500 en € 1.250 voor in pandige kosten. Tenslotte is dit bedrag geïndexeerd naar 2023. Hiermee is de BAK (exclusief BTW) op resp. € 5.800 en € 6.800 vastgesteld.

Inclusief BTW en indexering voor 2024 is de BAK voor laagbouw € 7.298,72 en voor hoogbouw € 8.557,12. Zoals eerder aangegeven komen hierop de subsidies nog in mindering. De mogelijkheid wordt geboden deze bedragen per maand te betalen. Wellicht ten overvloede: dit bedrag is inclusief de woning gebonden kosten. Er komt dus geen rekening na zoals bij veel warmtenetten in het land. Dit sluit aan bij de belofte die is gedaan naar de bewoners.

Samengevat levert dit voor 2024 levert dit de volgende tarieven op:

<b>2024</b>		Maximale tarieven ACM	Warmtenet Zandweerd
<i>Alle tarieven zijn inclusief BTW</i>			
Variabel	Per GJ warmte	€ 46,69	€ <b>39,86</b>
Vastrecht (= meten verbruik + verwarming + warm kraanwater)	Per jaar	€ 795,88	€ <b>716,29</b>
Aansluitbijdrage laagbouw	Eenmalig	€ 5.250,24	€ <b>3.838,12</b>
Aansluitbijdrage gestapelde bouw	Eenmalig		€ <b>5.096,52</b>
Woninggebonden kosten	Eenmalig		€ <b>3.460,60</b>

#### 4.4 Risico's en risicobeheersing

Met alle beschikbare kennis en informatie is door het projectteam een risicobeheersplan opgesteld. Deze is integraal onderdeel van de projectexploitatie en is in dat document uitgewerkt.

Het risicobeheersplan wordt periodiek geactualiseerd en maakt integraal onderdeel uit van de kwartaalrapportages grote projecten. Hierbij wordt een actualisatie van kans en impact per risico opgenomen en worden de beheersmaatregelen waar nodig bijgesteld. Daarnaast wordt gerapporteerd in welke mate het vastgestelde risicobudget is aangesproken.

#### 4.5 Second opinion business case

College en Raad hebben in het voorjaar gevraagd om een financiële second opinion. Deze is uitgevoerd door de Brink Groep.

De belangrijkste conclusie is:

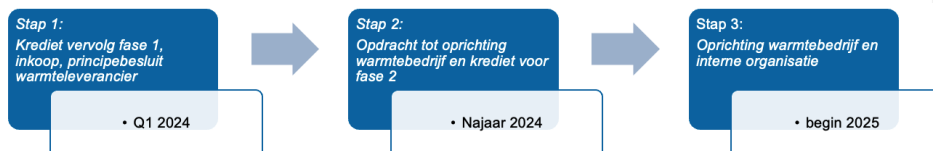
*Ten aanzien van de berekeningen en het gebruik van parameters in het model, zijn er geen grote bevindingen. De investeringsbedragen en BAK-inkomsten liggen in lijn met andere warmtenet projecten waarbij Brink betrokken is.*

Daarnaast is naar de risico-analyse gekeken en worden een aantal beheersingsmaatregelen voorgesteld die reeds opgenomen zijn in ons eigen risicobeheersplan.

## 5. Planning

### 5.1 Inrichting besluitvorming

De planning is gebaseerd op de inrichting van de besluitvorming zoals die ook in voorgaand projectplan van april 2023 is beschreven. Hierin zijn drie stappen te onderscheiden.



### 5.2 Integrale projectplanning

Met het projectteam is een integrale doorlooptplanning opgesteld gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Aansluitplanning vastgoed zoals afgestemd met de Verhuurders;
2. Inkoopprocedures en inkoopstrategie;
3. Ruimtelijke en vergunningstechnische procedures;
4. Stappen tot het oprichten van Warmtebedrijf Deventer.

### 5.3 Beïnvloedingfactoren

De realisatie van het SWZ strekt zich over een periode van 8 jaar uit. Het Slim Warmtenet Zandweerd zal in ieder geval voor een periode van 30 jaar geëxploiteerd worden. De realisatieperiode van circa 5 jaar wordt bepaald door de volgende vier factoren:

1. Commitment op aansluiting;
2. Marktomstandigheden;
3. Vergunningtrajecten, onder andere stikstof;
4. Doorlooptijden voor net-aansluitingen (Enexis).

### 5.4 Planning

Vanuit voorgaande inzichten is de volgende doorlooptplanning voor SWZ opgesteld. In lichtblauw is hierbij aangegeven wat de benodigde voorbereidingstijd is voor de daadwerkelijke realisatie per onderdeel.

**Comment [JDS4]:** Wat betekenen de kleuren?



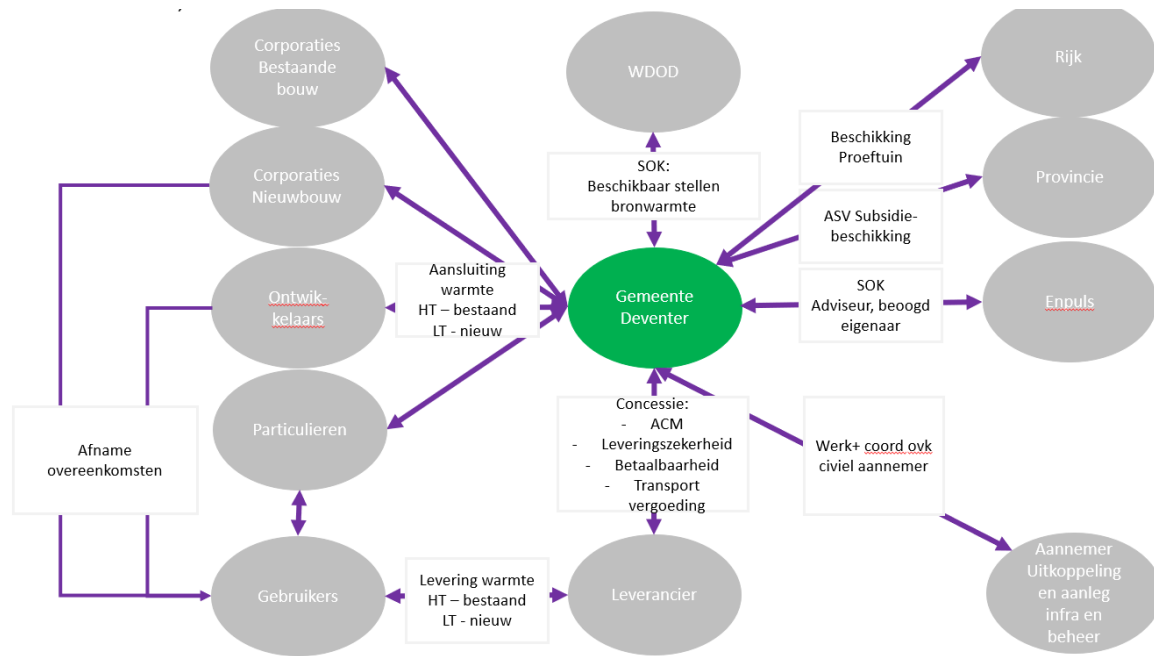
	Eigenaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	> 2028
<b>Opwekking</b>								
RWZI-uitkoppeling	Gemeente							
Warmtecentrale Wc1 (garageboxen)	Gemeente							
Warmtecentrale wc1b (ijsselflat)	Gemeente							
Wijkwarmtecentrale WC 2 (speeltuinv.)	Gemeente							
Aansluiting Tuinen van Zandweerd	Part.							
<b>Fase 1</b>								
Rembrandflat	SEB							
Ijsselflat	SEB							
Van Vlotenlaan	Ieder1							
Uiterwaarde	SEB							
<b>Zone 4</b>								
Particulieren	Part							
Vondellaan en PC Hoofllaan	Wbleder1							
<b>Zone 1-2-3</b>								
Particulieren	Part							
Zandweerdseweg	Rentree							

IJsselkade	Rentree							
Ter Borghstraat	Rentree/leder1							
Legenda		Vorbereiding & vergunningen			Realisatie			

## 6. Contractstructuur en overeenkomsten

### 6.1 Contractstructuur Realisatiefase Slim Warmtenet fase 1

In figuur I.1 is een weergave van de contractstructuur opgenomen. In tabel I.1 is per contract de inhoud en de status weergegeven.



Figuur I.1: contractstructuur

### 6.2 Getekende overeenkomsten

In het kader van de uitvoering van het project zijn reeds diverse overeenkomsten gesloten en zijn een aantal besluiten genomen. Het vorenstaande is in onderstaande tabel weergegeven:

Tabel 3: Aan te leveren documenten

Relatie	Soort afspraak	Status	Onderwerp
Rijk/gemeente Deventer	Specifieke uitkering ihkv Proeftuin Aardgasrijke Wijken	Verleend	Financiering Fase 2 SWZ
Provincie/gemeente Deventer	1. Subsidie	Verleend	Financiering
	2. Leenovereenkomst	Getekend	Financiering
Enpuls/ Gemeente Deventer	SOK	Getekend	1 Advisering
		<b>Actie</b> = verlengen SOK in 2024	2 Intentie overname SWZ
WDDO	SOK/ gemeente Deventer	Getekend	Beschikbaar stellen Effluentwarmte
		<b>Actie</b> = SOK verlengen/ Addendum opstellen in 2024	
	Effluentovereenkomst/ warmteleverancier en gemeente Deventer	Gereed voor tekenen	Beschikbaar stellen Effluentwarmte aan Opdrachtnemer
Aannemers/ Gemeente Deventer	Opstalrecht/ gemeente Deventer	In proces	Warmte-uitkoppeling
	Aannemingsovereenkomst voor verschillende vooropdrachten	Gegund	Aanleg ZLT-net fase 1 Aansluiting Rubensstraat Realisatie warmtecentrale 1a Rembrandflat Aansluiting Rembrandflat
Gemeente/Ennatuurlijk	Dienstverleningsovereenkomst	Gegund	Werkzaamheden en dienstverlening voor aangesloten woningen tot en met 31 december 2023

	Overeenkomst voor Hosting	Gegund	Dienstverlening in verband met de levering van warmte door een leverancier tot en met 31 december 2024.
	Overeenkomst voor Facturatie en Administratie	Gegund	
Gemeente/ Veolia	Overeenkomst voor technisch beheer en onderhoud	Gegund	Technisch beheer en onderhoud wordt niet meer door Ennatuurlijk gedaan. Gedurende geheel 2024 ligt dit bij Veolia.
Eigenaar ondergrond Warmtepompcentrale, indien niet openbare ruimte	Opstalrecht of koopovereenkomst	In proces	Realisatie Warmtepompcentrale
Bewoners TvZ	Aansluitovereenkomst	Getekend	Aansluiting ZLT-net met kaders voor leveringsovereenkomst
	Leveringsovereenkomst	In proces	Levering ZLT-warmte aan woningen.
	Koopovereenkomst bouwkaavel	Optie: overeenkomst al dan niet getekend	Kwalitatieve verplichting/opstalrecht t.b.v. eigenaar van het SWZ.
Woningstichting Rentree	Aansluitovereenkomst B2C	Getekend in 2024	Aansluiting op het SWZ + levering van warmte aan Tiny Houses in de Tuinen van Zandweerd.
Stichting Eigen Bouw (voor Rubensstraat)	Aansluitovereenkomst B2C	Getekend	Aansluiting op het SWZ + levering van warmte aan Rubensstraat
Bewoners Rubensstraat/ Ennatuurlijk	Leveringsovereenkomst	Getekend	Levering van warmte
Stichting Eigen Bouw (voor Rembrandtflat)	Aansluitovereenkomst B2C	Getekend	Aansluiting op het SWZ en levering warmte aan Rembrandtflat
Stichting Eigen Bouw, Woonbedrijf ieder1, en Woonstichting Rentree (voor nieuwbouw of bestaande bouw) met Gemeente Deventer	Commitmentbrief (2020)	Getekend	Commitment tot aansluiting van alle corporaties op het SWZ en afspraken over de exploitatie van het SWZ op voorwaarde instemming van 70% van de huurders en voor de gebouwen en woningen volgens de Projectplanning.
	Aansluitovereenkomst met Bijlagen (Aansluitvoorwaarden, Leveringsovereenkomst, Planning, Tariefstelling en - principes, Rechten van opstal) (2023)	In proces	Aansluitingen huurwoningen op SWZ
	Samenwerkingsovereenkomst (2024)	In proces	Afspraken over de samenwerking bij en de exploitatie van het SWZ, anders dan in de Aansluitovereenkomst overeengekomen.

## 7. Koersbepaling governance, inkoopstrategie en oprichting Warmtebedrijf

### 7.1 Inleiding

De grondslag voor het eerste raadsbesluit in oktober 2020 rondom de realisatie van SWZ is gelegen in publiek eigenaarschap van het warmtenet. Diverse verkenningen op het gebied van governance, marktinzicht en marktconsultaties wezen toen reeds uit dat publiek eigenaarschap het beste invulling zou geven aan de volgende drie projectuitgangspunten:

- **Opschaalbaarheid:** het moet mogelijk zijn om in de toekomst meerdere bronnen (zoals TEO) toe te kunnen voegen waardoor meer afnemers kunnen worden gekoppeld.
- **Borging van duurzaamheid:** de energiestaat en het percentage duurzaam in de energievoorziening van Deventer is van belang om invulling te blijven geven aan de klimaatafspraken.
- **Betaalbaarheid:** de betaalbaarheid voor afnemers dient voor lange termijn geborgd te zijn.
- **Leveringszekerheid:** het garanderen van levering van duurzame warmte aan de aangesloten afnemers.

### 7.2 Huidige governance-model

Het huidige governance model is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De gemeente ontwikkelt het warmtenet en is daarmee eigenaar en risicodragende partij. Zij voert regie en stemt af met partners rondom ontwikkeling en realisatie. Omdat de gemeente zelf geen ervaring heeft met de realisatie en exploitatie van warmtenetten contracteert zij daarvoor gespecialiseerde marktpartijen waaronder de warmteleverancier die conform de warmtewet integraal ketenverantwoordelijke partij is.
- De gemeente werkt op basis van een samenwerkingsovereenkomst met Enpuls BV samen. Enpuls adviseert in de ontwikkeling en is beoogd mede-overnamepartners. Dit is vastgelegd in een SOK die tussen gemeente en Enpuls BV overeen is gekomen.
- Het Waterschap stelt langjarig effluentwarmte om niet beschikbaar en faciliteert dit op haar locatie. Zij zijn 'bronhouder'.
- De corporaties sluiten hun woningen op het Slim Warmtenet Zandweerd aan en zijn dit met de gemeente overeengekomen in de
- De gemeente werkt nauw samen met de bewoners in de wij. Het duurzaamheidsteam is hierin een vooruitgeschoven post.

### 7.3 Wet collectieve warmtevoorzieningen (Wcw)

In september heeft het kabinet de contouren van de Wet collectieve warmtevoorzieningen (Wcw) bekend gemaakt. Deze zorgt voor een fundamentele wijziging in de ontwikkeling en exploitatie van warmtenetten. Samenvattend komt er meer verantwoordelijkheid en sturing vanuit publiek oogpunt. In onderstaand schema is een samenvattend overzicht weergegeven van de belangrijkste onderdelen van de nieuwe Wcw.



## 7.4 Informatievergadering heroriëntatie governance

Naar aanleiding van de aangekondigde Wet collectieve warmtevoorzieningen (Wcw) en de mislukte aanbesteding met Ennatuurlijk is met alle stakeholders de organisatie van SWZ heroverwogen. Hier zijn de volgende acties voor uitgevoerd:

- Zowel binnen de gemeente als met de stakeholders zijn er via kennissessies en advisering van AKD gesprekken gevoerd over de nieuwe Wet collectieve warmtevoorzieningen die sturend gaat worden in publieke regie en publiek eigenaarschap op warmtenetten;
- De gemeente heeft zich samen met andere gemeenten laten informeren over Warmtestad Groningen;
- Tussen gemeente en Enpuls BV zijn gesprekken gevoerd om de rol en positie van Enpuls BV verder te concretiseren. Mede naar aanleiding van het feit dat Enpuls BV mogelijk ook een rol zal krijgen in de provinciale oriëntatie op regionaal/provinciaal in te richten faciliteiten voor de ontwikkeling van warmtenetten (zowel financieel als organisatorisch, mede naar voorbeeld van de provincie Gelderland);
- De corporaties hebben zich bezonnen op medezeggenschap op relevante onderwerpen in de ontwikkeling en exploitatie van het warmtenet;
- Het duurzaamheidsteam heeft zich samen met de gemeente laten voorlichten door Energie Samen en ideeën gevormd bij een mogelijk (toekomstig) participatief model.

## 7.5 Koersbepaling governance

Vanuit alle inzichten zijn een aantal voorlopige hoofdconclusies getrokken. Onderdeel van de besluitvorming is dat deze conclusies kaderstellend worden gebruikt om tot oprichting van warmtenetwerkbedrijf Deventer te komen.

### Conclusie 1: Wcw-proof maken

De governance inrichting van het het SWZ dient Wcw-proof gemaakt te worden. Dat betekent (op termijn en mogelijk net voor of na inwerkingtreding van de nieuwe Wcw per 2024/2025) de oprichting van een gemeentelijke warmte(netwerk)bedrijf. De koers die daarbij wordt voorgesteld is dat Gemeente Deventer eigenaar van het warmtenetwerkbedrijf met in ieder geval de volgende kenmerken:

- Eigendom betreft het integraal eigendom van alle onderdelen van SWZ: bron, netwerk, productie, aansluitingen
- Oprichten te richten entiteit is vooralsnog een BV (invulling van bestuur / algemene vergadering van aandeelhouders / raad van toezicht-commissarissen) vast te leggen in statuten.
- Het warmtenetwerkbedrijf geeft voorts invulling aan de verdeling van de zeggenschap binnen de entiteit over o.a. de volgende onderwerpen:
  - Uitbreiding van het warmtenetwerk
  - Aanboren andere, nieuwe warmtebronnen
  - Selectie warmteleverancier
  - Aansluitvoorwaarden / leveringsvoorwaarden / tariefstelling
  - Technische ondersteuning van warmtenetwerk + -levering: beheer en onderhoud, herstel en vervanging
  - Duurzaamheid: rol van het duurzaamheidsteam.
  - Calamiteiten – back up voor warmte regelen
  - Rol van de corporaties bij de voornoemde onderwerpen?
  - Instellen van een RVC met beslissingsbevoegdheid over bepaalde onderwerpen?
- Nadere uitwerking is nodig op:
  - Beleid gemeente op deelnemingen en oprichten BV (entiteit) / Finance & Control
  - Vormgeving samenwerking tussen gemeente, entiteit en partners (= verhuurders, duurzaamheidsteam, Provincie en Enpuls)

- Gemeente brede ontwikkelingen bij reeds bestaande en nieuwe warmtenetten
- Rol en inkoop warmteleverancier

*Conclusie 2: De governance inrichting dient vanuit een gemeentebreed perspectief op warmtenetten te worden vormgegeven.*

Een oriëntatie op de bestaande warmtenetten en de nog te ontwikkelen warmtenetten in het kader van de warmtetransitie en de Wcw dient onderdeel uit te maken van de inrichting op het nieuwe governance model

*Conclusie 3: de governance-inrichting mag de verdere ontwikkeling van SWZ niet belemmeren. SWZ dient als praktijkcasus te worden gehanteert.*

De huidige ontwikkeling van SWZ mag niet belemmerend werken voor de ontwikkeling van het SWZ. Duidelijk is dat het huidige governance model al vanuit publieke sturing is vormgegeven. Deze lijn dient te worden doorgezet in de periode tot en met de nieuwe wet van kracht is. Inzichten hieruit moeten worden gebruikt bij inrichting van warmtenetwerkbedrijf Deventer.

*Conclusie 4: een mogelijke instap danwel mede-aandeelhouderschap van Enpuls BV dient onderzocht te worden.*

Enpuls BV is in de ogen van minister benoemd als publieke entiteit en opgericht om binnen het werkgebied van netwerkbedrijf Enexis partnerships met gemeenten aan te gaan voor de ontwikkeling en exploitatie van warmtenetten. Enpuls kan het (technisch) kennis gebrek van de gemeente in de toekomst aanvullen en in samenwerking kan de bedrijfsvoering worden geprofessionaliseerd. Een en ander is een uitvloeisel van de reeds met Enpuls BV overeengekomen SOK.

*Conclusie 5: medezeggenschap vanuit de Verhuurders dient te worden gestructureerd.*

De corporaties/verhuurders worden door de huidige Woningwet beperkt in het aangaan van mede-eigenaarschap in een toekomstig warmtenetwerkbedrijf Deventer. Wel kunnen vormen van medezeggenschap worden georganiseerd. Hier dient verdere uitwerking en verdieping op te worden gegeven. Onderwerpen waar corporaties/verhuurders mede-zeggenschap op zouden willen zijn de volgende:

- Selectie van de warmteleverancier;
- Periodieke tariefbesluiten;
- Opschaling van het warmtenet.

*Conclusie 6: een rol met betrekking tot invloed, inbreng en mede-verantwoordelijkheid van het duurzaamheidsteam dient te worden onderzocht.*

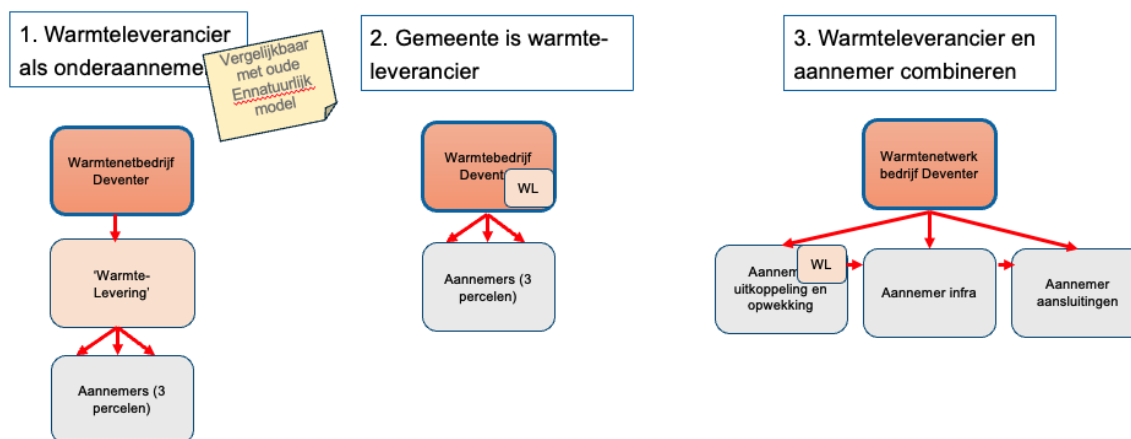
Het duurzaamheidsteam heeft zich samen met de gemeente laten voorlichten door Energie Samen en eerste ideeën gevormd bij een (toekomstig) participatief model. Duidelijk nu is dat het duurzaamheidsteam volop in ontwikkeling is en er op verschillende plekken in het project een belangrijke rol voor hun kan zijn weggelegd. Onderwerpen die op relatief korte termijn reeds kunnen worden uitgewerkt zijn de volgende:

- Ondersteuning in communicatie en informatieverstrekking;
- Organiseren van klussendienst al dan niet ten aanzien van de aansluiting van woningen op het warmtenet
- Adviserende rol in te nemen (bestuurs)besluiten al dan niet in de rol van een klankbordgroep

Op de middellange termijn en bij professionele doorontwikkeling van het duurzaamheidsteam kan hun rol steeds invloedrijker worden. Hierbij kan ook gedacht worden aan intensievere vormen van participatie.

## 7.6 Keuze: Integraal warmtebedrijf

Op grond van de kaderstellende conclusies uit het Koersdocument Governance, de resultaten uit de marktconsultatie (zie hoofdstuk 8) en gesprekken en analyse van wat andere gemeenten op dit moment in het kader van de Wcw doen rondom de oprichting van warmtebedrijven zijn drie scenario's ontwikkeld voor de structurering van Warmtebedrijf Deventer i.o. In de modellen is ervoor gekozen het vraagstuk over de rol en positie van de warmteleverancier te expliciteren in relatie tot (1) warmte(network)bedrijf Deventer en (2) de aannemers.



### Scenario 1: Warmteleverancier als onderaannemer

Warmtenetwerkbedrijf Deventer selecteert een private warmteleverancier voor het uitvoeren van alle taken behorend bij die rol. Integrale ketenverantwoordelijkheid is hiermee via een DVO gedelegeerd. Dit houdt ook in dat deze partij de aansturing van de aannemers cq uitvoerende partijen op zich neemt. Dit model is vergelijkbaar met de concessie die geprobeerd is met Ennatuurlijk te sluiten. De verwachting is dat dit model het meest ontzorgd maar wederom tot een stapeling van risico's en dus kosten leidt. Landelijk zijn er geen voorbeelden bij andere gemeenten bekend waarin dit scenario in het kader van de Wcw wordt nagestreefd.

### Scenario 2: Gemeente als warmteleverancier

In dit scenario ligt de rol van warmteleverancier besloten binnen het gemeentelijk warmtebedrijf. De gemeente is niet alleen eigenaar maar geeft ook direct sturing op de levering van warmte en neemt de verantwoordelijkheid daarvoor dan ook op zich. Gemeenten die die scenario nastreven zijn Warmtebedrijf Groningen, Gemeente Zwolle, Gemeente Eindhoven.

### Scenario 3: Gemeente is eigenaar van het netwerk, warmteleverancier bij private partij

In dit scenario wordt de rol en verantwoordelijkheid voor de warmtelevering bij de marktpartij gelegd die het meest invloed op de operationele risico's heeft: de Producent. De Wcw structureert dat in dit scenario een joint venture gesloten moet worden tussen enerzijds het gemeentelijk warmtenetwerkbedrijf enerzijds en de producenten en warmteleverancier anderzijds. Dit scenario houdt ook in dat alle bron- productielocaties in het SWZ in eigendom vallen van de private producenten. Gemeenten die die scenario nastreven zijn Apeldoorn en Zutphen. Dit wordt mede veroorzaakt doordat Provincie Gelderland hiertoe het Gelders Warmte- en Infra Bedrijf heeft ingesteld.

De drie scenario's zijn verder uitgewerkt en afgewogen tegen de maatschappelijke doelen aangevuld met twee relevante criteria vanuit gemeentelijk perspectief. De mate waarin risico's ontstaan voor de gemeente en de kennisontwikkeling binnen de gemeentelijke organisatie. De samenvattende weging en beoordeling van de drie scenario's is onderstaand opgenomen.



	1. Warmteleverancier als onderaannemer	2. Gemeente is warmteleverancier	3. Warmteleverancier en aannemer combineren
Kosten-/risicobeheersing in de samenwerking met markt	Matig, weinig directe invloed, wel restrisico's bij gemeente	Goed, weliswaar grote risico's maar ook directe beheersing	Goed, weinig directe invloed, wel restrisico's
Kennisontwikkeling gemeente	Beperkt, kennis bij externe WL	Goed, maar voor korte termijn wel kennis (inhuur) nodig	Beperkt, kennis bij aannemers
Duurzaamheid	Beperkt, indirecte sturing op duurzaamheidprestatie	Goed, Directe sturing	Beperkt, via indirecte sturing
Betaalbaarheid (bewoners)	Matig, weinig directe invloed, wel restrisico's bij gemeente	Goed, weliswaar grote risico's maar ook directe beheersing	Goed, weinig directe invloed, wel restrisico's
Opschaalbaarheid	Beperkt, complex in contract te regelen	Goed, Directe sturing	Beperkt, via indirecte sturing
Leveringszekerheid	Zeker, onder ACM vergunning van WL	Zelf organiseren vanuit warmtebedrijf Deventer	Meerdere schakels in warmtenet, dus zwakkere keten

Op basis van deze weging wordt voorgesteld het scenario van waarbij de gemeente een integraal gemeentelijk Warmtebedrijf opricht (scenario 2) verder uit te gaan werken in een nadere advisering en besluitvorming in stap 2 van het SWZ. De volgende stappen worden hierbij onder andere ondernomen:

1. Impact op eigen organisatie uitwerken
2. Wat doen andere gemeenten: Harderwijk, Apeldoorn, Groningen, Wageningen, Zwolle, Veenendaal
3. Uitwerking in advies oprichting Warmte(network)bedrijf

### 7.7 Aankondiging oprichting entiteit cq.BV

In paragraaf 7.6. is aangegeven dat voorkeur uitgaat naar het oprichten van een gemeentelijk warmtebedrijf. Een voor de burgers van Deventer, en in eerste instantie specifiek voor die van Zandweerd, herkenbare en aanspraakbare (juridische) entiteit voor de levering van warmte. Een entiteit ook die WcW-proof gemaakt wordt, zie p 7.3.

In het koersdocument bij het raadsvoorstel van 21 juni 2023 wordt vooralsnog de oprichting van een besloten vennootschap (BV) verondersteld. Dat is ook de juridische entiteitsvorm die door vele andere warmtebedrijven in het land wordt gehanteerd.

Gedachte is een Warmtebedrijf BV op te richten met een 100% deelneming vanuit de gemeente Deventer. Als enig aandeelhouder heeft de gemeente daarmee de zeggenschap over:

- de hele keten van warmtebron tot aan de levering van warmte aan de "percelen"
- de meerjarige exploitatie en de bijbehorende tariefstelling. Eventuele exploitatie rendementen kunnen door die zeggenschap behouden blijven en betrokken worden bij een zo laag mogelijke tariefstelling voor levering van de warmte. De beoogde 100% zeggenschap past ook het best bij het financiële exploitatierisico dat de gemeente met haar investeringen loopt.

In eerste instantie wordt gewerkt aan de voorbereiding van het oprichten van een warmtebedrijf voor Zandweerd. Gedachte is dat in de toekomst mogelijk ook andere wijken in aanmerking gaan komen voor warmtelevering vanuit een door de gemeente Deventer gedragen initiatief. In dat geval is het verstandig om met die toekomstopties nu alvast rekening te houden en een plek te geven in een op te richten warmtebedrijf entiteit. Daarvan zijn er voorbeelden in het land (bijvoorbeeld in Groningen en Veenendaal). Het is voor de inwoners van Deventer van belang dat voor levering van warmte, voor welke wijk in Deventer dan ook, een herkenbaar gemeentelijk bedrijf kan worden benaderd. Met een op te richten zogenaamde Holding BV is het mogelijk om warmte-initiatieven in meerdere wijken onder

één gemeenschappelijke paraplu – de holding BV - te plaatsen. Deze vorm biedt ook de mogelijkheid om de verschillende financiële investering- en exploitatie opgaven die voor de verschillende wijkinitiatieven zullen gaan ontstaan ook in verschillende project BV' s onder de holding BV te gaan plaatsen. Ook een mogelijk toekomstige rol van Enpuls BV (zie p7.4 ) moet nog nader worden afgestemd. Bovenstaande gedachten worden op basis uitgewerkt in Q1 en Q2 2024 tot een oprichtingsadvies om besluitvorming te komen door de gemeenteraad. Besluitvorming wordt in het najaar van 2024 voorzien.

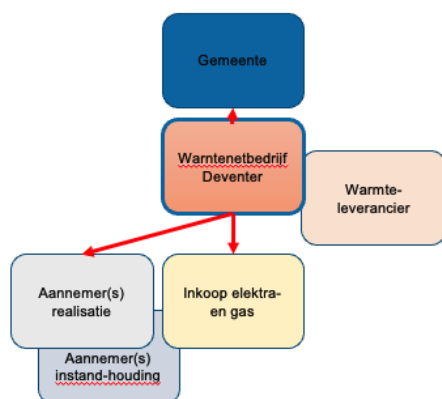
## 8. Inkoopstrategie

Op basis van de mislukte aanbesteding van de integrale concessie en de onderhandeling met Ennatuurlijk is een evaluatie uitgevoerd en is een aangepaste inkoopstrategie opgesteld. De belangrijkste inzichten uit de evaluatie zijn in onderstaand diagram weergegeven.



### 8.1 Marktconsultatie

Voor en na de zomervakantie 2023 is een marktconsultatie uitgevoerd onder 7 aannemers en 5 potentiële warmteleveranciers. Hen zijn vragen gesteld over onder andere samenwerking, vorm van de aanbesteding, structurering van de contracten, risicoverdeling en projectstructurering. Hierbij is het onderstaande toetsingsmodel wat betreft organisatie-inrichting met de marktpartijen besproken.

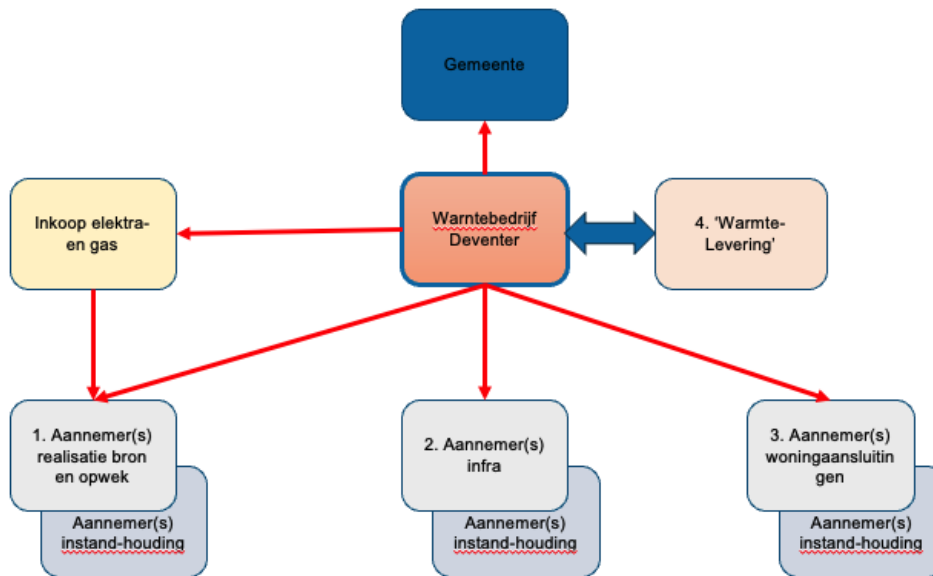


Uit de marktconsultatie zijn de volgende samenvattende inzichten opgehaald.

- Overeenkomsten tussen de partijen:**
- Realisatie en onderhoud koppelen
  - Contractduur: 15 jr met optie voor verlenging
  - Samenwerking:
    - ontwerp en realisatie: bouwteam
    - exploitatie: prestatiecontract
  - Geef warmteleverancier overkoepelende en coördinerende rol
  - Herinvesteringen door de eigenaar laten doen of in prestatiecontract naar aannemer integreren als aanvullende opdrachtmogelijkheid (na gebleken marktconformiteit)
  - Onderscheiden onderdelen:
    - Uitkoppeling en opwekking (hoogtechnologisch)
    - Infra (civiel, repeterend)
    - Woningaansluitingen (installateurs, repeterend)

- Verschillen tussen de partijen:**
- Rol warmteleverancier: Drie opties:
1. Gedelegeerd opdrachtgever tussen gemeente en aannemers
  2. Warmteleverancier in combinatie met aannemerschap
  3. Warmteleverancier als kennispartner, Gemeente is zelf formeel leverancier
- Inkoop elektra en gas, twee opties:
1. Bij gemeente: koopt centraal in
  2. Bij partij die opwekking doet: kansen om inkoopvoordeel te benutten in relatie tot termijnmarkten

Op basis van de geschetste inzichten is de inkoopstrategie aangepast en schematisch in onderstaande figuur weergegeven.



Samenvattend wordt de inkoopstrategie als volgt vormgegeven:

Drie percelen voor realisatie en onderhoud:

1. Opwek (WarmteCentrale 1, Warmtecentrale 1b, Wijkwarmtecentrale fase 2 en RWZI-uitkoppeling)
  - a. Bouwteam + realisatie + prestatiecontract "opwek en bron".
  - b. Inschrijven met PVA en VO-raming +/- 20%. In bouwteam uitwerken tot UO.
  - c. Positie marktpartijen: Installateurs, hoogtechnologisch en maatwerk.
  - d. Vorm te geven in bouwteamovereenkomst, aannemingsovereenkomst voor de realisatie obv Uav en onderhouds/prestatiecontract.
2. Distributie (ZLT- en MT-net)
  - a. Raamovereenkomst gebaseerd op huidig DO + onderhouds-+ storings/calamiteitencontract
  - b. Realisatie gunnen in diverse deelopdrachten
  - c. Positie marktpartijen: Grote civiele aannemers, laagtechnologisch, repeterend werk en ervaring in bestaande bouw.
  - d. In de vorm van een raamovereenkomst obv Uav
3. Inpandig leidingwerk/woningaansluitingen (ZLT- en MT)
  - a. Raamovereenkomst gebaseerd op stuksprijzen + onderhouds-+ storings/calamiteitencontract
  - b. Proces per woning om te komen tot werkelijke kosten (BAK+kruisjeslijst)
  - c. Realisatie gunnen per cluster of complex aan woningen
  - d. Positie marktpartijen: woninginstallateurs, laagtechnologisch, repeterend werk.

Het 4de perceel wordt ingericht voor de werkzaamheden die vanuit de verantwoordelijkheid als warmteleverancier moeten worden uitgevoerd, afgestemd op de activiteiten die de gemeente zelf zal uitvoeren: Dit betreft minimaal de volgende activiteiten:

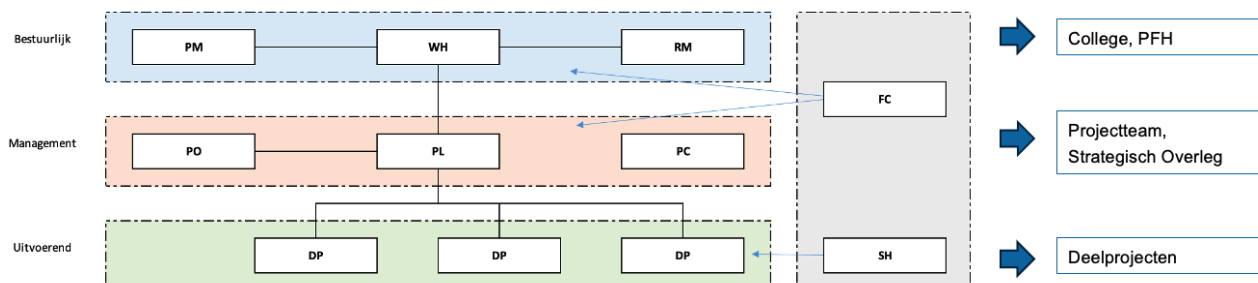
1. KCC klantcontactcentrum;
  - a. Facturatie (meters uitlezen, facturen opstellen en incasso);
  - b. Klantenservice:
    - i. 24/7 beschikbaarheid;

- ii. Technische klachten doorsturen naar aannemers perceel 1 tm 3;
    - c. Online klantportaal;
- 2. System Operator: Contractmanagement aannemers.

## 9. Organisatie

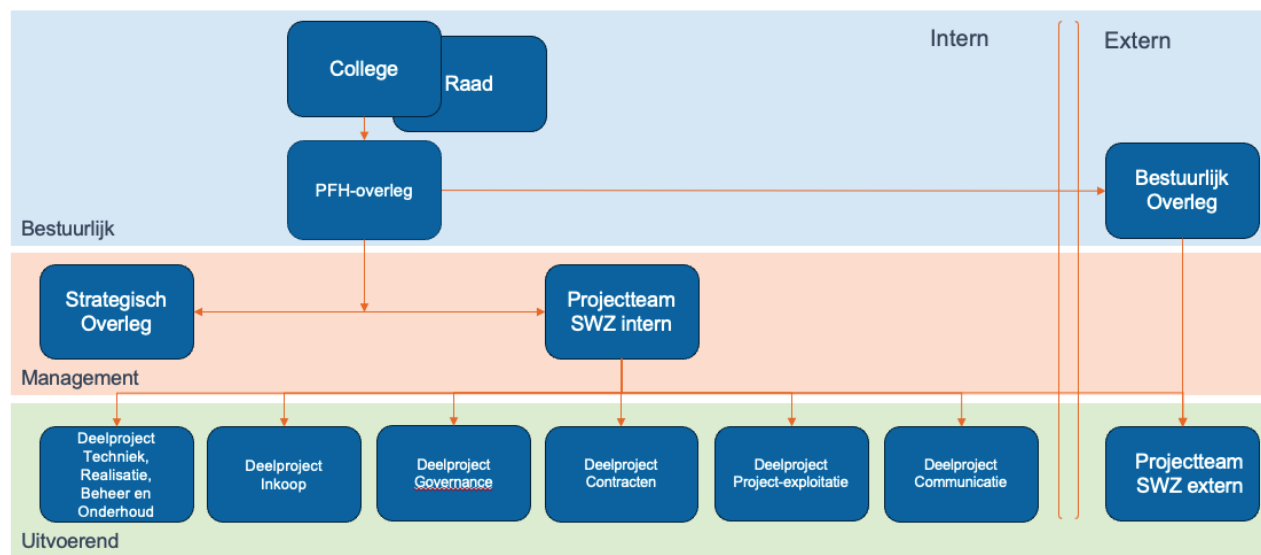
### 9.1 Opzet volgens Prince 2

De projectopzet is gestructureerd conform de Prince 2 systematiek zoals weergegeven in onderstaande figuur waarbij de bestuurlijke,- management- en uitvoerende laag apart worden georganiseerd met een toetsende en controlerende rol vanuit Projectcontrol.



Deze structuur is uitgewerkt in vertaalde in (1) de relatie met de samenwerkende partners en (2) de uitwerking en aanspreekpunten gestructureerd in deelprojecten waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Strategisch Overleg staat naast Projectteam en heeft tot doel stadsbrede implicatie van besluiten met betrekking tot governance en projectexploitatie te toetsen en zo nodig bij of aan te sturen. Gemeentelijke besluitvorming rondom SWZ vindt altijd na ambtelijke afstemming tussen Strategisch Overleg en Projectteam plaats.
- Projectteam extern bestaat uit projectteam leden plus ambtelijke vertegenwoordiging van de samenwerkende partijen. In dit overleg wordt contractmanagement op reeds gesloten overeenkomsten plaats en vindt voorbereiding besluitvorming bestuurlijk overleg plaats.
- Het bestuurlijk overleg betreft een afstemmingsoverleg. Of om commitment op gemeentelijke besluitvorming op te halen of om advies danwel zienswijze daarop te verkrijgen.



De projectorganisatie is uitgewerkt per overlegorgaan met uitwerking van de taakomschrijving. Per rol zijn taken en verantwoordelijkheden aangevuld net de ingeschatte capaciteit aanvullend beschreven.



## 10. Informatie: Besluitvorming, betrokkenheid van de raad, rapportage

### 10.1 Taken en rollen in de besluitvorming

De besluitvorming kent drie organen met elk hun specifieke rol en taak binnen de besluitvorming. Zie ook hoofdstuk organisatie. Dit wordt als volgt georganiseerd:

1. Bestuurlijk overleg: behandeling projectvoortgangsrapportages en voorbereiding besluitvorming;
2. College: uitvoering geven aan de besluitvorming binnen de kaders van het Raadsbesluit;
3. De Raad: zie hiervoor onderdeel 'tussentijdse besluitvorming via de Raad'.

### 10.2 Raadsbesluiten

In het raadsbesluit van 21 juni 2023 is opgenomen dat tijdens de projectuitvoering de Raad op drie belangrijke momenten gevraagd wordt een besluit te nemen bij tussentijdse beslismomenten. Deze beslismomenten vormen belangrijke stappen in het project en maken ook onderdeel uit van de besluitvorming. De volgende beslismomenten zijn voorzien:

1. Een raadsbesluit op:
  - a. De kredietverstrekking voor de realisatie van danwel warmtelevering aan:
    - i. De RWZI uitkoppeling;
    - ii. (deel)warmtecentrales tbv zoekgebied 1;
    - iii. Alle nog resterende aansluitingen in zoekgebied 1;
  - b. Het commitment van de woningeigenaren op aansluiting van de woningen in zoekgebied 1 gebaseerd op een aansluitovereenkomst;
  - c. Dit raadsbesluit wordt verwacht medio Q4/2023;
2. Een raadsbesluit op:
  - a. De kredietverstrekking voor de realisatie van danwel warmtelevering aan:
    - i. Inpassing wijkwarmtecentrale zoekgebied 2 en 4;
    - ii. Aansluiting van de woningen in zoekgebied 2 en 4 waaronder de corporatiewoningen;
  - b. Het commitment van de woningeigenaren op aansluiting van de woningen in zoekgebieden 2 en 4 gebaseerd op een aansluitovereenkomst;
  - c. Dit raadsbesluit wordt medio 2024 verwacht;
3. Een raadsbesluit op het voorstel vanuit het college rondom de governance inrichting van Warmtenetwerkbij Deventer in samenwerking met de relevante stakeholders.

### 10.3 Stapsgewijze besluitvorming

Om enerzijds voortgang in het project te waarborgen (realisatie RWZI en warmtepompcentrales en tijdige aansluiting woningen) en anderzijds bij de oprichting van warmte(netwerk)bedrijf Deventer zorgvuldig te werk te gaan wordt voorgesteld toe te werken naar stapsgewijze besluitvorming. Hierbij worden drie stappen onderscheiden welke in onderstaand schema zijn weergegeven. Voor het overzicht zijn aanvullende besluiten over de wijkaanpak niet in het schema verwerkt.

#### Stap 1: (Q1 2024): Krediet en onderbouwing fase 1 SWZ plus principe keuze warmteleverancier

Bestuurlijk (maart)	College (april)	Raad (mei)
1. Vaststellen nieuwe aansluitovereenkomst Verhuurders*	1. Vaststellen nieuwe aansluitovereenkomst Verhuurders ovb raadsbesluit 1 tm 3	1. Obv vastgestelde projectexploitatie krediet tbv inkoop verdere realisatiefase 1 SWZ te verlenen
2. Principes en uitgangspunten rondom tariefstelling (bijlage 2 AOVK Verhuurders)	2. Principes en uitgangspunten rondom tariefstelling (bijlage 2 AOVK Verhuurders)	2. Principes en uitgangspunten rondom tariefstelling
3. Reflectie op model warmteleverancier	3. Principekeuze rol warmteleverancier als onderdeel van warmtebedrijf Deventer	3. Principekeuze rol warmteleverancier als onderdeel van warmtebedrijf Deventer
4. Inrichting opstellen nieuwe contractstukken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• SOK Gemeente Verhuurders</li> <li>• SOK Enpuls 2.0</li> <li>• Addendum op SOK WDOdelta</li> </ul>	4. Inrichting en opdracht tot opstellen nieuwe contractstukken <ul style="list-style-type: none"> <li>• SOK Gemeente Verhuurders</li> <li>• SOK Enpuls 2.0</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Addendum op SOK WDOdelta</li> <li>• Obv vastgestelde projectexploitatie krediet tbv inkoop verdere realisatiefase 1 SWZ te verlenen</li> </ul> <p>5. Vaststellen inkoopstrategie</p>
--	---

*\*Met voorwaarde om uiterlijk najaar 2024 tot SOK Verhuurders te komen*

### Stap 2: (q42024/q1 2025): Opdracht tot oprichting warmtebedrijf en krediet voor fase 2

Bestuurlijk	College	Raad
Commitment/zienswijze op: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichting governance warmtebedrijf Deventer</li> <li>• SOK Gemeente Verhuurders</li> <li>• SOK Enpuls 2.0</li> <li>• Addendum op SOK WDOdelta</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bekrachten overeenkomsten Samenwerkende partijen</li> <li>2. Raadsvoorstel oprichting warmte(netwerk)bedrijf met zicht op externe (markt, andere deventer warmtenetten) en interne consequenties (eigen organisatie, risico's)</li> <li>3. Raadsvoorstel kredietaanvraag fase 2 SWZ (of in stap 3, afhankelijk van projectvoortgang)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opdracht tot inrichtingen en oprichting warmte(netwerk)bedrijf</li> <li>2. Raadsbesluit kredietaanvraag infra plus fase 2 (of in stap 3, afhankelijk van projectvoortgang)</li> </ol>

### Stap 3: (medio 2025): Oprichting warmtebedrijf en interne organisatie

Bestuurlijk	College	Raad
Informerend over oprichting en consequenties lopende contracten met afnemers	Statutaire oprichting warmte(netwerk)bedrijf en keuzes die daarbij nodig zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota verbonden partijen</li> <li>• Overnamecontracten</li> <li>• Interne organisatie</li> <li>• Financieel</li> <li>• Etc</li> </ul>	Oprichtingsbesluit

### Toelichting op inrichting besluitvorming

De inrichting van de stapsgewijze besluitvorming is gebaseerd op de volgende argumenten cq. Onderlinge afhankelijkheden:

- Een besluitvorming in de raad over beschikbaar stellen van kredieten moet gebaseerd zijn op en hernieuwde inschatting van het volloopriscio. Het sluiten van de Aansluitovereenkomst Verhuurders (zie hoofdstuk 6) is een belangrijke beheersmaatregel in het volloopriscio en is voorwaardelijk voor een onderbouwd raadsbesluit
- Het publiceren van de aanbestedingsdocumenten (zie hoofdstuk voor de verdere realisatie en exploitatie van het warmtenet is afhankelijk van de principe keuze rondom de rol en positie van de warmteleverancier. Op basis van het collegebesluit in stap 1 hierover zal de aanbesteding worden gestart en onder voorwaarde van een raadsbesluit in stap 1 gegund worden aan de partij met de economisch meest voordelige inschrijving per perceel (emvi)
- Het uitwerken van het gemeentelijk warmtebedrijf is sterk afhankelijk van de rol en positie van de warmteleverancier. Op basis van een principe besluit hierover kan de uitwerking van het bedrijfsmodel worden geconcretiseerd en de impact op elementen als interne organisatie, bedrijfsvoering, risicobeheersing, juridisch speelveld worden uitgewerkt. Advisering hieruit leidt tot een volgend te nemen oprichtingsbesluit in stap 2.
- De stapsgewijze besluitvorming is gebaseerd op oprichting van warmte(netwerk)bedrijf Deventer begin 2025. Dit hangt samen met twee belangrijke momenten:
  - Het van kracht worden van de nieuwe Wet Collectieve warmtevoorzieningen
  - De overeenkomst die momenteel door de gemeente met verschillende partijen is gesloten om zowel technisch als wat betreft dienstverlening de reeds aangesloten woningen van warmte te

voorzien kent een tijdelijk karakter. Deze loopt af op 31/12/2024 met een mogelijkheid tot een jaar verlenging. Gestuurd wordt op overname van de lopende verplichtingen door de warmteleverancier per 1/1/2025.

## **11. Kwartaalrapportages**

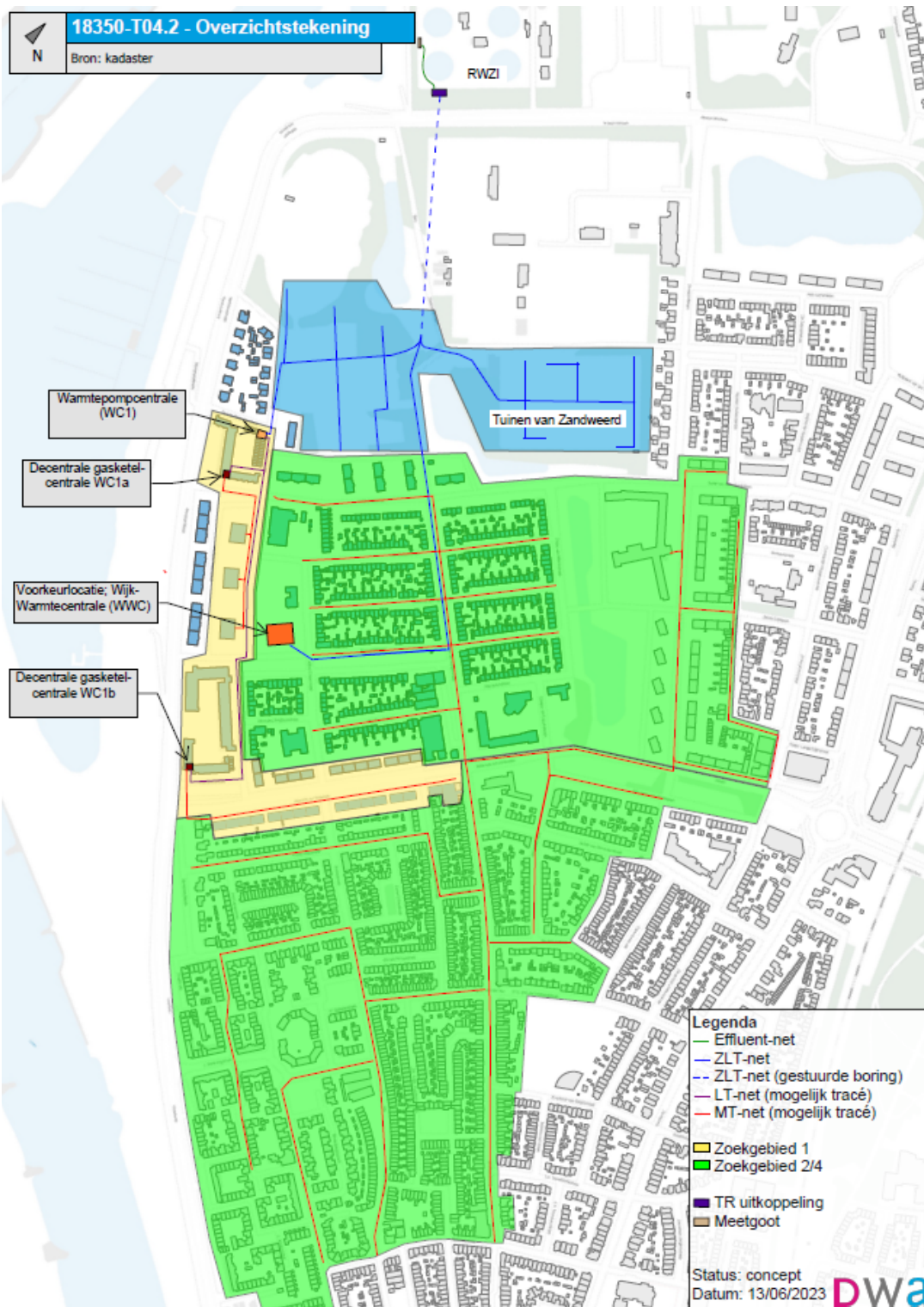
Ten behoeve van de informatievoorziening en op basis van de Leidraad Grote Projecten naar het bestuurlijk overleg, college en de Raad volgen per kwartaal projectvoortgangsrapportages die integraal onderdeel uitmaken van de P&C-cyclus van de gemeente Deventer.

In de periodieke projectvoortgangsrapportage wordt gerapporteerd over de stand van zaken en dreigende afwijkingen op de volgende beheersaspecten van het grote project:

- De scope;
- De raakvlakken met andere grote projecten;
- De planning;
- De financiën (kosten, dekking en exploitatie);
- De aan het grote project verbonden risico's, de beheersing en de mogelijke (financiële) volgen;
- De betrokkenheid van de samenleving en van de relevante partners;
- Informatie: besluitvorming;
- Overige informatie die de raad in het kader van het betreffende grote project moet weten.

Dit alles conform het format wat reeds nu gehanteerd wordt voor alle projecten die onder de leidraad vallen

## Bijlage 1: Projectkaart



## Bijlage 2: Uitwerking projectorganisatie

### Rollen en taken per overlegorgaan

Overleg	Rollen	Taakomschrijving	Vergaderperiode
Strategisch Overleg	Regiemanager (vz) Programmamanager F&C Deelnemingen F&C 2 <sup>de</sup> lijns Projectmanager Adviseur Inkoop	Besluitvorming SWZ toetsen en aansturen Op basis van advies deelproject governance, gemeentebrede implicaties afstemmen en zonodig bijsturen 2e lijns F&C Vorbereiding oprichting Warmtebedrijf Deventer	1 x per kwartaal
Projectteam	Projectmanager SWZ (vz) Projectondersteuner Aanspreekpunten dp's	Vorbereiding besluitvorming SWZ Opstellen kwartaalrapportages Sturing op T, G, K, I, O	1 x per 4 weken
DP Techniek, Realisatie, Beheer en Onderhoud	PI T, R, B, O Projectleider ontwerp Adviseur ontwerp Projectcoördinator Projectleider omgevingsmanagement Projectleider realisatie (vz) Projectleider beheer en onderhoud Projectleider RO Warmtecentrale 2	Uitvoering geven aan technische ontwikkeling SWZ. Ontwerp/realisatie tav planning&budget Vergunningencoördinator Omgevingsmanagement (fysieke aanleg) Contractmanagement aannemers/uitvoerende partijen	1 x per week
DP Governance	Regiemanager Projectmanager SWZ (vz) F&C Deelnemingen Adviseur inkoop Adviseur energiestrategie	Uitvoering geven aan document Koesbepaling governance Vorbereiding principebesluit warmteleverancier Advisering oprichting en inrichting warmtebedrijf deventer voorbereiden	2 x per week
DP Inkoop	Adviseur Inkoop Projectleider techniek, realisatie, b&o Projectleider ontwerp Projectmanager SWZ	Uitvoering geven aan vastgestelde inkoopstrategie met betrekking tot perceel 1 – 4.	2 x per week
DP Projectexploitatie	Controller (asp)	Vorbereiden kredietaanvragen Beheersing op projectexploitatie 1 <sup>ste</sup> lijns control Vorbereiding kwartaalrapportages LGP	4 x per jaar
DP Contracten	Projectjurist (asp)	Monitoring en advisering op basis van reeds afgesloten contracten met samenwerkende partijen	2 x per jaar
DP Risico's	Projectmanager SWZ (asp)	Invulling geven aan risicobeheersplan Actualisaties risico's en beheersmaatregelen	2 x per jaar

### Verantwoordelijkheden per rol

Rol	Verantwoordelijkheid	Wie	Overleg	Tijdsinzet
Wethouder	Eigenaar van het project / bestuurlijk opdrachtgever	Th. Walder	PFH	
Regie manager	Ambtelijk opdrachtgever + borgen kwaliteit		Strategisch Overleg, DL Governance	
Programmamanager	Bepaalt vereisten bij oplevering project (eind gebruiker)		Strategisch Overleg	
Projectmanager	Planning, sturing, takenlijst, rapporteren		Projectteam DL Governance, Inkoop, Risicobeheersing,	
Projectcontrol strategisch	Strategische advisering op risicobeheersing, F&C, 2 <sup>de</sup> lijns control. Kwaliteitsborg		Strategisch Overleg	
Adviseur energiestrategie	Sturen op projectuitgangspunten Actualisatie Wet- en regelgeving		Strategisch Overleg, DL Governance	
F&C Deelneming	Inhoudelijke voorbereiding governance		DL Governance	
Projectleider Techniek, ontwerp, realisatie, b&o	Planning, sturing op de technische ontwikkeling van het SWZ		Projectteam DP T, o, r, b, o	
Adviseur , ontwerp, realisatie, b&o			DP T, o, r, b, o	
Projectcoördinator , ontwerp, realisatie, b&o			DP T, o, r, b, o	
Projectleider RO warmtecentrale 2	Doorlopen van alle ruimtelijke procedures nodig voor realisatie warmtecentrale 2		DP T, o, r, b, o	
Planoloog	Doorlopen van alle ruimtelijke procedures nodig voor realisatie warmtecentrale 2		DP T, o, r, b, o	
Projectleider omgevingsmanager	Verantwoordelijk voor omgevingsmanagement voorafgaand en tijdens realisatie SWZ		DP T, o, r, b, o	
Projectondersteuner			Projectteam	
Projectcontrol	Inhoudelijk toetsing binnen het project + v1 <sup>ste</sup> lijns control		Projectteam DP projectexploitatie	
Adviseur Inkoop	Advies inkooptrajecten		Strategisch Overleg Projectteam DP Inkoop	
Projectjurist	Contractbeheer en contractorganisatie		(AL Strategisch Overleg) Projectteam DP Contracten	

11 DECEMBER 2023

# RAPPORTAGE BEVINDINGEN

## SECOND OPINION

SECOND OPINION BUSINESS CASE  
SLIM WARMTENET ZANDWEERD

Referentie:

Bo03944/231214/BP/ISO:JvdW/IJ

**BRINK**

# INHOUDSOPGAVE

01	Context	2
02	Leeswijzer	3
03	Samenvatting, conclusie en aanbevelingen	4
04	Structuur business case	5
04.01	Systeem	5
04.02	Werking model	5
04.03	Beoordeling	6
05	Berekeningen en parameters	7
05.01	Investerings (CAPEX)	7
05.02	Exploitatielast (OPEX)	7
05.03	Bijdrage aansluitkosten	8
05.04	Tarieven	8
05.05	Beoordeling	8
06	Risicoanalyse en beheersmaatregelen	9
06.01	Risico 1 – onvoorziene prijsstijging	10
06.02	Risico 2 – ondergrondse uitdagingen	11
06.03	Risico 3 – technische configuratie per woning	11
06.04	Risico 4 – onderhoudskosten/MJOP	11
06.05	Risico 5 & 6: bereidheid tot aansluiten	12
06.06	Risicobuffer	12

# 01 CONTEXT

Slim Warmtenet Zandweerd (hierna: SWZ) is een project in gemeente Deventer (hierna: de gemeente) waarbij aan bestaande én nieuwe woningen warmte uit de naastgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie (hierna: RWZI) wordt geleverd. Het warmtenet is onderdeel van de door de raad vastgestelde Transitievisie Warmte (hierna: TVW).

Voor de aansluiting heeft de gemeenteraad dit voorjaar besloten om zelf – na een spaak gelopen marktuitvraag - tot uitvoering over te gaan, eigenaar te worden, een warmtenetwerkbedrijf op te richten en de projectexploitatie vast te stellen.

Er is € 6,1 miljoen aan krediet beschikbaar gesteld en € 12,6 miljoen aan Groeifonds gelden (subsidie) toegekend. In februari van 2024 dient de gemeenteraad het uitvoeringskrediet nog vast te stellen voor de totale investering. In dit kader is door de gemeenteraad om een second opinion gevraagd.

Voor de projectexploitatie is door de gemeente een business case model opgesteld ('Business case Slim Warmtenet Zandweerd KPRplus versie 5.xslm'). In voorliggende rapportage zijn de resultaten van de second opinion op dit model beschreven. De conclusie bevindt zich in het derde hoofdstuk en is opgedeeld in:

- (reken)methodiek: hoe zijn de onderdelen berekend/afgeprijsd;
- risicoanalyse en bijbehorende beheersmaatregelen;
- de structuur van de business case.



## 02 LEESWIJZER

De second opinion is uitgevoerd aan de hand van een aantal stappen, die in de hoofdstukken 03 tot en met 06 zijn beschreven. Hoofdstuk 03 benoemt de conclusie en aanbevelingen van deze second opinion. Hoofdstuk 04 bevat een beoordeling op de structuur en volledigheid van het model. In hoofdstuk 05 zijn de berekeningen en parameters beoordeeld. Hoofdstuk 06 beoordeelt de door de gemeente uitgevoerde risicoanalyse.

## 03 SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Ten aanzien van de berekeningen en het gebruik van parameters in het model, zijn er geen grote bevindingen. De investeringsbedragen en BAK-inkomsten liggen in lijn met andere warmtenet projecten waarbij Brink betrokken is.

De risicoanalyse uitgevoerd door de gemeente, is door Brink nader onderzocht. Dit leidt tot een voorgestelde methodiek om de financiële impact van de risico's in te schatten. Aan de hand van deze voorgestelde methodiek, zijn zes risico's geïdentificeerd, die een verhoogd risicoprofiel hebben.

De beheersmaatregelen per risico beperken de kans- en gevolgelementen slechts deels, waardoor aanvullende maatregelen nodig zijn. Enkele van deze aanvullende maatregelen zijn:

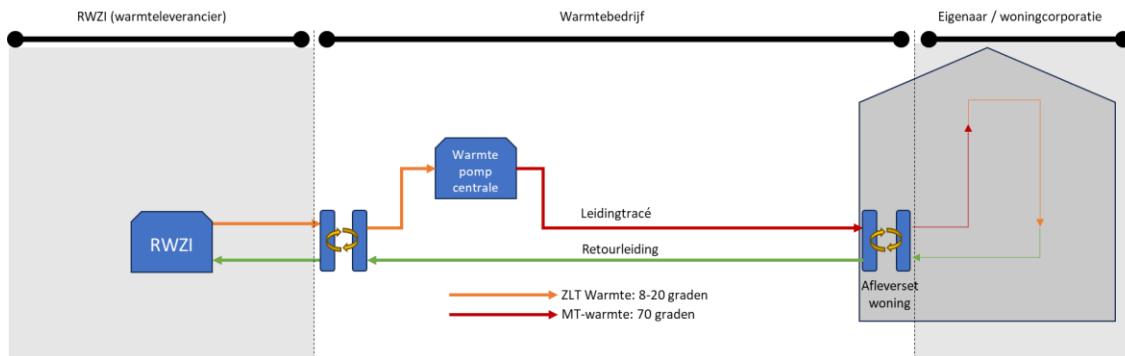
- Het maken van gerichtere prijsafspraken met de contractaannemer, door het inkoopproces op te delen in meerdere fasen.
- In kaart brengen welke technische configuraties er zijn per type woning, om zo de hoeveelheid restposten en daarbij behorende onvoorziene kosten te reduceren.
- Het doorrekenen van de business case in baten en lasten voor het warmtebedrijf in plaats van een netto contante waarde methodiek.
- Bewoners financieel prikkelen om hun woning aan te sluiten op het SWZ.

Wat betreft de structuur van de business case concludeert Brink dat het template van het rekenmodel juist werkt maar niet volledig geschikt is voor de casus van SWZ. De verdeling van de informatie en rekenparameters over verschillende tabbladen maakt het niet mogelijk om op een eenvoudige manier elementen toe te voegen of varianten door te rekenen. Dit maakt het rekenmodel slechts beperkt flexibel. Om het model flexibeler en beter werkbaar te maken voor toekomstige deelprojecten en fasen, adviseren wij u maatwerk modelbouw op te stellen. Zo krijgen significante parameters een eigen, vindbare plek in het model, is de berekening beter herleidbaar, en kan worden aangesloten op de baten- en lastensystematiek.

# 04 STRUCTUUR BUSINESS CASE

## 04.01 Systeem

Het SWZ bestaat uit verschillende onderdelen van de warmteketen. Vanuit het RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) stroomt ZLT- (zeer lage temperatuur) water door de hoofdtransportleiding naar een warmtepompcentrale. Deze warmtepompcentrale verwarmt het ZLT-water op naar een midden temperatuur (MT) van 70 graden. Door het leidingtracé wordt de MT-warmte in de wijk afgegeven aan de woningen. De business case heeft als scope het warmtebedrijf, en reikt daarmee vanaf de warmtewisselaar bij het RWZI tot en met de afleverset en levering van warmte in de woning.

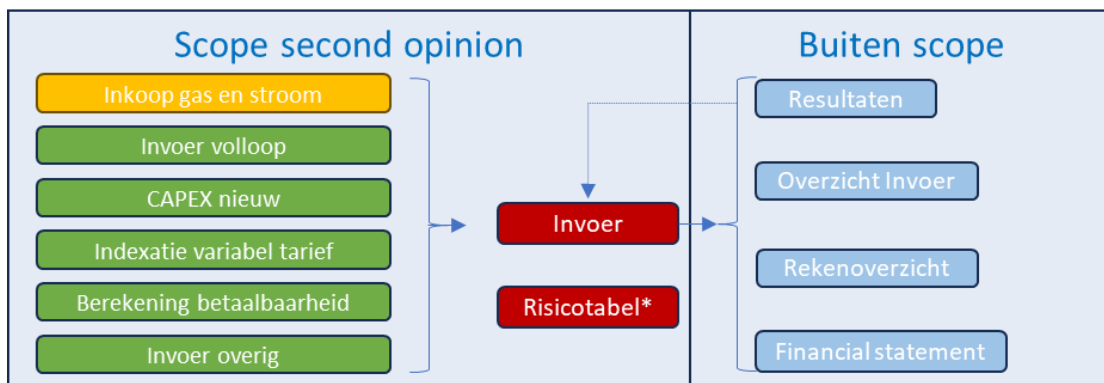


Figuur 1: het systeem van de warmteketen

Voor nieuwbouwwoningen geldt dat deze worden aangesloten op het ZLT deel van het tracé. Deze woningen hebben een eigen warmtepomp om het koude water op te warmen. Bestaande bouw wordt wel aangesloten op de MT-warmte.

## 04.02 Werking model

Het business case model is gebaseerd op het ‘Template Business cases Warmtenetten’ (hierna ‘template’) versie 1.1 (28-05-2020) van het Expertise Centrum Warmte. Dit is een beveiligd Excel model, met enkel de mogelijkheid om inputcellen te wijzigen. Dit template bevat de in onderstaande figuur weergegeven rode en blauwe tabbladen. Alle inputcellen bevinden zich in het tabblad ‘Invoer’:



Figuur 2: schematisch overzicht businesscasemodel

De gemeente heeft het template verrijkt met gele en groene tabbladen. Deze tabbladen bevatten deels losse analyses, maar ook berekeningen om te komen tot de input in het tabblad 'Invoer'. De door de gemeente toegevoegde tabbladen zijn hieronder nader beschreven.

- Inkoop gas en stroom: jaarlijkse inschatting (door Ennatuurlijk) van gas- en stroomprijzen, inclusief de mutatie van energiebelasting.
- Invoer overig: eigenschappen van het plangebied inclusief aantal woningen, timing van aansluiting en warmtevraag.
- CAPEX nieuw: verdeling van de CAPEX elementen, inclusief herziene raming (OPEX en fasering), over de componenten die standaard in het template zijn opgenomen.
- Indexatie variabel tarief: ontwikkeling warmtetarief in de tijd.
- Berekening betaalbaarheid: vergelijking per jaar van de mutatie gas-, stroom- en warmteprijs, om voor de consument de vergelijking te kunnen maken met alternatieven.
- Invoer overig: bevat het merendeel van de gehanteerde opslagen: eenmalige bijdragen zoals de Bijdrage Aansluitkosten (BAK), vastrecht en vergoedingen voor het meetstation, en diverse operationele kosten.

#### 04.03 Beoordeling

De gemeente het de diverse inputtabbladen gekoppeld aan 'Invoer', omdat het template niet direct toepasbaar is voor de casus van SWZ. In de tijd van het opstellen van de business case, was het template echter het enige beschikbare middel om de berekeningen te kunnen maken.

Om het model te kunnen gebruiken voor de berekeningen voor SWZ, zijn de onderdelen van de cases (zoals RWZI, ZLT net, MT net) verdeeld over de onderdelen van het model (zoals 'Hoofddistributietracé, primaire netten). Dit komt ook doordat het model in de basis geen plek heeft om een warmtebron mee te nemen in de berekeningen: het is alleen gericht op het leidingnetwerk en de aansluitingen. Door op deze wijze de invoer in het model te 'vervormen', is het niet meer eenvoudig om onderliggende uitgangspunten aan te passen, en varianten door te rekenen.

Het model is daardoor beperkt flexibel, maar komt wel tot de juiste uitkomst, behorend bij de huidige input. Het 'vervormen' van de invoer gaat dus niet fout; de totale investeringssom is bijvoorbeeld wel meegenomen in de business case.

Indien het project doorgang vindt, ontstaat de behoefte om meer inzicht te krijgen in de baten en lasten van het warmtebedrijf. Daarnaast is het nodig risicoanalyses uit te voeren op deelgebieden en wijken die wel of niet worden aangesloten, op go/no go momenten waarin risico's van stoppen en doorgaan inzichtelijk worden gemaakt en scenarioanalyses worden uitgevoerd. Daarvoor is het huidige model niet direct geschikt. Het is daarom aan te bevelen om voor toekomstige fasen en projecten een maatwerk business case model met baten- en lastenmodule op te stellen, waarin de casus-specifieke data en uitgangspunten duidelijk een eigen plek hebben (en welke daarmee ook flexibel instelbaar blijven). Dit zou ook de volgbaarheid van de berekeningen en het inzicht ten goede komen.

## 05 BEREKENINGEN EN PARAMETERS

### 05.01 Investerings (CAPEX)

In het tabblad 'CAPEX nieuw' staan de investeringsbedragen per onderdeel, inclusief fasering en OPEX-componenten. De getallen zijn afkomstig uit een ander Excelbestand, **Rekenmodel SWZ – analyse CAPEX.xlsx** (hierna CAPEX-model). Hierin worden de bedragen verder onderbouwd.

De onderbouwing van de investeringsbedragen begint met de terugkoppeling van de inschrijving naar de oorspronkelijke uitvraag, ingediend door Ennatuurlijk. Na enkele wijzigingen in de scope en de inschatting, inclusief een basisraming van BAM, zijn opgesplitste investeringen per onderdeel uitgewerkt. Er wordt ook een beknopte toelichting gegeven, maar meestal is de toelichting beperkt tot de bronvermelding.

De optellingen van de investeringen zijn direct overgenomen in de business case in 'CAPEX nieuw'. Er wordt aanvullend nog een besparingscomponent toegevoegd om te komen tot de herziene bedragen, die verbonden zijn aan het 'Invoer' tabblad. De onderbouwing van de besparing ontbreekt in de business case, maar is gebaseerd op de toelichtingen in het CAPEX-model. Voorbeeld: een aantal onderdelen van de investeringen in het CAPEX model krijgt de opmerking dat het getal veel hoger is dan de benchmark. Deze investeringen hebben vervolgens een besparing in de business case, maar de werkelijke oorsprong van de besparingsgetallen is niet duidelijk.

De conclusie voor de investering is dat de oorsprong van de bedragen goed is gedocumenteerd. De technische onderbouwing van de bedragen valt buiten de scope van deze second opinion. Globaal lijkt de totale investering per aansluiting (circa € 17.500,-) reëel. In een ander project (een warmtenet) zijn de investeringen per aansluiting (indicatief) circa € 19.000,-.

### 05.02 Exploitatielast (OPEX)

In het tabblad 'CAPEX nieuw' staan ook OPEX-componenten, inclusief een basisraming van de exploitatiekosten en bijbehorende besparing/herziene raming. De basisraming is afgeleid van een onderhoudspercentage ten opzichte van de investeringsraming. De besparing is gebaseerd op de eerdergenoemde besparing bij de investering, vermenigvuldigd met het onderhoudspercentage, en daarop wordt een correctie van 75% toegepast. Het is onduidelijk waar deze correctie op gebaseerd is. Uiteindelijk komt de berekening voor OPEX kosten uit op € 488.170,- per jaar.

Echter, data van Ennatuurlijk komen uit op € 402.252,- per jaar, wat ongeveer 20% lager is. Voor het berekenen van het OPEX-percentage van de business case in tabblad 'Invoer' (1,12%), is gekeken naar dit laatst genoemde, lagere bedrag van Ennatuurlijk.

Het gehanteerde percentage OPEX op totaalniveau (1,12%) lijkt te laag. In andere projecten is de bandbreedte tussen de 1,5%-2,5%. Het percentage is ook afhankelijk van de scope van de OPEX-kosten, en voor SWZ is dat exclusief beheer en administratie. Daardoor is de vergelijking met andere projecten niet geheel zuiver.

De gemeente heeft het argument genoemd dat als een marktpartij bereid is de werkzaamheden voor een lager bedrag uit te voeren, zij dezelfde werkzaamheden niet hoger zal afprijzen. Dit argument klinkt logisch, maar wel met de aanbeveling om de onderbouwing van Ennatuurlijk grondig te beoordelen: hanteren ze wel de juiste scope en uitgangspunten?

### 05.03 Bijdrage aansluitkosten en woning gebonden kosten

De BAK (inclusief woning gebonden kosten) wordt berekend in tabblad 'Invoer overig'. Er gelden verschillende hoogten voor grondgebonden (€ 2.800,-) en gestapelde woningen (€ 3.800,-). Deze bedragen zijn afkomstig vanuit afspraken met de corporaties over het niveau van energiekosten voor de bewoners.

Het gewogen gemiddelde is een bedrag van € 3.229,- per aansluiting. Een indexering van € 250,- en een verhoging in verband met subsidie van € 2.750,- leiden tot een uiteindelijk bijdrage in het 'Invoer' tabblad van € 6.229,- per aansluiting. Hiervoor geldt dat de bewoners individueel subsidie moeten aanvragen en deze subsidie vervolgens moeten afstaan om het project haalbaar te maken.

Het bedrag van € 6.229,- valt binnen de bandbreedte van de BAK-ramingen uit andere projecten, maar er ontbreekt een verbinding met de werkelijke te dekken kosten. In tabblad 'CAPEX nieuw' is, los voor het investeringsonderdeel woningaansluitingen, circa € 12.400.000,- opgenomen. Omgerekend is dit € 6.031,- per woning. De gehanteerde bijdrage is hoger, en daarmee dekt het meer dan alleen kosten voor de aansluitingen.

Aanbevolen wordt om de bijdrage te verbinden aan de kosten waar het voor gebruikt wordt, in plaats van enkel de kosten uit het verleden te indexeren. Mogelijk kan dit leiden tot een lager bedrag, in lijn met de werkelijke kosten van aansluitingen, of juist een hoger bedrag omdat de bijdrage ook deels de kosten van het MT-net dekt.

### 05.04 Tarieven

In het tabblad 'Indexatie variabel tarief' wordt berekend wat per jaar het maximale tarief is van de ACM (B2C Warmtewet), en wat het tarief in de business case is. Dit laatste is berekend voor 2022, en vervolgens wordt dit per jaar met 2,2% geïndexeerd. Het 2022 bedrag (€ 30,47 per GJ) is het kostprijsplus tarief, hiermee is de business case sluitend. Het '2023- bedrag' (€ 31,14) is verbonden aan het 'Invoer' tabblad als Verbruikstarief kleinverbruik, en de indexatie van 2,2% komt ook terug in 'Invoer'.

Het warmtetarief is geen vreemd tarief, en past in 2023 en in 2024 ook binnen het maximum van ACM. Het maximum van de ACM wordt jaarlijks vastgesteld en is voor de toekomst dus niet bekend. Vanaf 2027 is het gas gerelateerde maximum niet meer aan de orde. Het is een aandachtspunt, om jaarlijks het ACM maximum in de gaten te houden en de controleren of het geïndexeerde kostprijsplus tarief niet nog onder blijft.

Ter info: de afgelopen jaren fluctueerde het maximumtarief van ACM:

- 2020: € 26,06
- 2021: € 25,51
- 2022: € 51,28
- 2023: € 90,91
- 2024: € 46,69

### 05.05 Beoordeling

De algehele conclusie over de hoogte van parameters en de onderliggende berekeningen is dat er geen opvallende uitschieters of onverklaarbare kosten of opbrengsten zijn gevonden.

De berekeningen zijn opgesteld op de juiste manier, al moeten de variabelen hier soms wel voor worden 'vervormd' om te passen binnen de beperkte scope van het template (zie hoofdstuk 04).

Wel wordt aanbevolen om de totstandkoming van de parameters beter te onderbouwen, of om andere berekeningen toe te passen, die mogelijk kunnen resulteren in andere bedragen.

## 06 RISICOANALYSE EN BEHEERSMAATREGELEN

Aan de hand van de bestaande risicoanalyse, die is opgesteld door gemeente Deventer, is een verdiepende analyse uitgevoerd op de mogelijke risico's voor de business case van het SWZ.

De bestaande risicoanalyse hanteert per geformuleerd risico een grondslag in euro's, waarbij zowel een kansfactor als een gevolgfactor is ingeschat. Beide factoren hebben een score tussen 1-5 en vormen gezamenlijk de risicoscore. Per risico wordt deze score vermenigvuldigd met de grondslag om tot een risico grondslag te komen en deze in geld uit te drukken.

### Methodiek - aanbeveling

Brink geeft als aanbeveling om niet op twee verschillende assen een score van 1-5 te hanteren, maar in plaats van de gevolgfactor direct te rekenen met de risico grondslag in € (maximaal potentieel financieel effect). Zo ontstaat er beter inzicht in welke risico's in potentie de grootste impact hebben op de business case. Om een risico overzicht te maken, is onze tweede aanbeveling om op basis van de spreiding van de kansfactor en de grondslag, de risico's in afzonderlijke categorieën in te delen. Deze 'bakjes' krijgen dan elk een label.

Een voorbeeld van hoe deze risicoverdeling eruit zou kunnen zien, is weergegeven in Figuur 3. De rijen presenteren hier de kansfactor, en de kolommen de financiële grondslag van het risico.

De bandbreedte van de grondslagen zijn ter indicatie en expliciet niet een vaststelling.

Grondslag	1 € 0	2 € 100.000	3 € 250.000	4 € 1.000.000	5 € 2.000.000
Kansfactor	€ 100.000	€ 250.000	€ 1.000.000	€ 2.000.000	€ 5.000.000
1	Acceptabel	Acceptabel	Acceptabel	Acceptabel	Aandacht
2	Acceptabel	Acceptabel	Acceptabel	Aandacht	Aandacht
3	Acceptabel	Acceptabel	Aandacht	Aandacht	Kritiek
4	Aandacht	Aandacht	Kritiek	Kritiek	Onacceptabel
5	Kritiek	Kritiek	Onacceptabel	Onacceptabel	Onacceptabel

Figuur 3: voorbeeld risicomatrix

Voorbeeld: een risico met kansfactor 4 en een grondslag van € 1.750.000,-, krijgt in dit voorbeeld het label *kritiek*. Dit risico heeft bij identificatie een (gemiddelde) kans van 35% om plaats te vinden.

Op basis van de aanbevelingen voor de methodiek, is een analyse gemaakt van de beheersmaatregelen die de gemeente heeft benoemd in het model. De in Figuur 3 voorgestelde categorisering leidt tot een label per risico. In de gehele risicotabel zijn zes risico's geïdentificeerd, die kritiek of onacceptabel zijn. Dit zijn de volgende risico's:

- 1 Risico 1: hoger dan gemiddelde stijging van de prijsindex/materiaalprijzen.
- 2 Risico 2: onvoorzien omstandigheden in de uitvoering met betrekking tot de ondergrondse uitdagingen.
- 3 Risico 3: de MT-configuratie blijkt lastiger uitvoerbaar, door onduidelijkheid over maatregelen per type woning.
- 4 Risico 4: onderhoudskosten van het Warmtenet zijn hoger dan verwacht.
- 5 Risico 5: door gebrek aan investeringskapitaal en drijfveren sluiten particuliere woningeigenaren niet aan op het SWZ.

- 6 Risico 6: door steeds meer verduurzamingsontwikkelingen op de markt gaan bewoners hun keuze aan te sluiten uitstellen of overstappen naar een goedkoper/beter alternatief.

#### 06.01 Risico 1 – onvoorziene prijsstijging

Uitgaande van de risicomatrix in Figuur 3 komt Risico 1 uit op het hoogste risicoprofiel uit, door een kans score van 4 en een grondslag van € 4.171.000,-. De beheersmaatregelen van de gemeente zien toe op het vaststellen van indexaties in de contracten, maar niet in het verwerken van de doorrekening van de vervangingsinvesteringen omdat er nu geen uitspraak kan worden gedaan over de prijsindex over 15-20 jaar.

Deze beheersmaatregelen bieden geen directe oplossing voor het beperken van de kans van dit risico. Vanuit de methodiek van de gemeente is voornamelijk gestuurd op het maken van prijsafspraken met de contractaannemer. De risico's aan de voorkant moeten duidelijk op papier worden gezet, om tot een juiste afprijzing te komen en de risico's in het inkoopproces zoveel mogelijk te reduceren. In Figuur 4 op de volgende pagina is te zien dat met name in de uitvoeringsfase, het prijsrisico bij de aannemer ligt. Aan de voorkant zal de aannemer de in te schatten risico's al in de prijs meenemen. Een aanbeveling is om het project en besluitvorming voor prijsafspraken in deelfasen te verdelen. Zo kunnen op meerdere momenten gerichte afspraken worden gemaakt over de prijsontwikkeling in de exploitatiefase. De gemeente kan door mee- en tegenvallers hernieuwde inzichten meenemen in de prijsonderhandeling, en zo een betere vooruitblik krijgen op mogelijke exploitatiekosten.

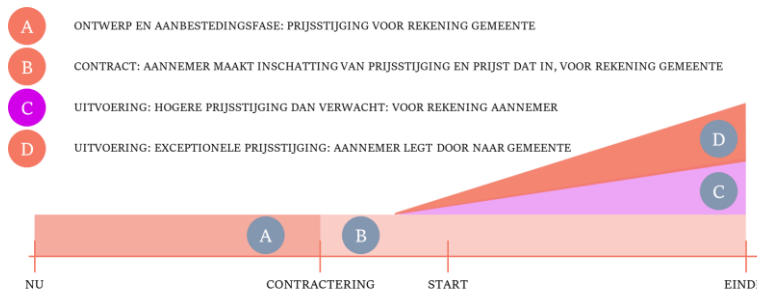
Een tweede maatregel is het verhogen van de tarieven voor de gebruikers van de warmte. Er moet wel in gedachte worden gehouden dat de aanleg van dit warmtenet ook een maatschappelijk oogmerk heeft, en betaalbare energie voor iedereen hiermee in lijn ligt. Om de business case haalbaarder te maken, zou een beperkte tariefsverhoging kunnen worden doorgevoerd, bijvoorbeeld door deze gedeeltelijk door te berekenen aan de afnemer. De tariefsverhoging is dan dus lager dan de kostenindex, bijvoorbeeld omdat het tarief voor een 'alternatief' van de consument ook minder hard zou stijgen.

Tariefverhoging wel of niet doorvoeren is ook deels een politiek besluit. De gemeente is zich bewust dat om de aansluitbereidheid van bewoners hoog te houden, zij zelf ook mogelijke kostenverhogingen moet slikken.

Het is voor de juiste verwachtingen naar afnemers en gemeente belangrijk dat er duidelijkheid is over de mogelijke redenen waardoor de tarieven mogen stijgen. Het uitgangspunt is dat de gemeente een financiering ter beschikking stelt, maar het Warmtenet zelfstandig exploitabel moet zijn. Een splitsing tussen de kosten voor energielevering en onderhoud van het systeem geeft duidelijkheid in de tariefopbouw, waarmee mogelijke mee- en tegenvallers in de exploitatie beter kunnen worden opgevangen.

Het SWZ kan er ook voor kiezen een onverwachte prijsstijging niet direct (hetzelfde jaar) volledig in rekening brengen, maar dat later gefaseerd te doen om een zachte landing te creëren. Dit zet op de korte termijn de financiële gezondheid van de exploitatie wel onder druk, maar werkt mitigerend tegen de grilligheid van de energieprijzen.





*Figuur 4: prijsonderhandeling met contractaannemer. De gemeente kan in de uitvoering het project verdelen in deelfasen, waardoor op meerdere momenten prijsafspraken kunnen worden gemaakt en de C en D component lager worden.*

#### 06.02 Risico 2 – ondergrondse uitdagingen

Risico 2 ziet toe op onvoorziene omstandigheden die zich kunnen voordoen in de realisatiefase. Hiertoe behoren vondsten uit archeologisch onderzoek, niet gesprongen explosieven, benodigde aanpassingen in tijdelijke voorzieningen, bodemvervuiling, niet kloppende ondergrondse infra en flora/fauna. Dit risico heeft het hoogste risicoprofiel, door een kans van 4 en grondslag van € 2.261.000,-.

De gemeente heeft inmiddels meer kennis over de bodemsituatie, waardoor zij zich beter kan voorbereiden op problemen in de realisatiefase. De ondergrondse belemmeringen zijn met een uitgewerkt definitief ontwerp in kaart gebracht, waardoor de kans minder groot wordt ingeschat (score van 3 in plaats van 4). Aanbevolen wordt dat de gemeente onderzoekt of zij daadwerkelijk goedkoper en efficiënter bodemwerk kan verrichten dan de marktpartijen. Daarnaast zijn er kansen door (daar waar mogelijk) met andere projecten, zoals rioolvervanging, de kosten te delen. De mogelijke impact van het risico neemt hiermee niet af, maar de kosten kunnen wel over twee projecten worden verdeeld. Tegelijkertijd is het gezamenlijk oppakken van twee realisatietrajecten organisatorisch complexer in planning en coördinatie dan enkelvoudige aanpak.

#### 06.03 Risico 3 – technische configuratie per woning

Het derde risico gaat over de complicaties die aanwezig zijn bij het aansluiten van de verschillende typen woningen in het plangebied. Dit risico krijgt met een kansfactor van 3 en een grondslag van € 3.621.000,- een hoog risicoprofiel. Wat betreft de beheersmaatregelen, focussen deze op het verkrijgen van meer inzicht door het in kaart brengen van de technische configuratie per type woning. Alle verschillende aansluitconfiguraties zijn afgeprijsd en tot een gemiddelde teruggebracht. De gemeente blijft echter wel met restposten zitten, waarvoor nog moet worden bepaald wie deze kosten gaan betalen.

De praktijk is echt divers, en de benodigde aanpassingen in de woningen zullen zelfs in hetzelfde blok nog verschillen. Voor de corporatiewoningen is enige vorm van standaardisatie in de afspraken wellicht goed mogelijk, in het particuliere segment is dit een grotere uitdaging qua organisatie, overtuiging, uitvoering en financiële consequenties.

#### 06.04 Risico 4 – onderhoudskosten/MJOP

Risico 4 ziet toe op hogere onderhoudskosten. Dit risico krijgt het label ‘hoog risicoprofiel’. Een geschikte budgetmethodiek, i.e. MJOP, is van belang als beheersmaatregel. De gemeente gebruikt momenteel in de business case een kasstroomoverzicht met daarin de MJOP verwerkt in de kostenraming. Een belangrijke kanttekening is dat de gemeente de exploitatie van het warmtebedrijf zelf op zich neemt.

Als de gemeente uitvoerder is, dan wel eigenaar van het warmtebedrijf via een separate entiteit, dan is in een vervolgfase het belang van de baten en lasten groter dan die van de nu gehanteerde netto contante waarde/kasstroombenadering.

Als aanbeveling geven we mee kritisch te zijn op hoe er straks wordt omgegaan met de administratieve verwerking van én demarcatie tussen onderhoud en investeringen bij de vertaling van het huidige kasstroommodel naar een baten en lasten systematiek.

Als alle toekomstige vervangingen van aansluitingen, leidingen en warmtepompen worden opgenomen in een MJOP en daarvoor wordt gedoteerd, dan zakt het resultaat van het warmtebedrijf de eerste jaren. Dat is administratief heel veilig, maar de praktijk is dat er zowel wordt afgeschreven op de nieuwe warmtepomp, als dat er wordt gedoteerd voor de vervanging van de warmtepomp in jaar 20. In feite betaal je twee warmtepompen in een periode. En dat terwijl je nu niet weet welke kwaliteit je dan wilt realiseren, of er nieuwe technieken zijn, of de vervanging dan al wel nodig is enzovoort.

Het is van belang goed zicht te hebben op toekomstige vervangingen, maar wees kritisch op welke techniek (doteren/afschrijven) er wordt toegepast.

#### 06.05 Risico 5 & 6: bereidheid tot aansluiten

Risico's 5 en 6 omvatten beide een vertraging in het aansluittempo door een lagere bereidheid van bewoners om aan te sluiten. Om deze risico's acceptabel te laten zijn, moet de gemeente proberen deze bewoners te overtuigen hun woning aan te sluiten op het SWZ. Dit kan de gemeente doen door gerichte campagnes, maar voornamelijk door financiële prikkels te bieden. Subsidies of kortingen kunnen ervoor zorgen dat het aantrekkelijker wordt om aan te sluiten.

Een ander genoemde beheersmaatregel is om door middel van wet- en regelgeving het aansluiten af te dwingen. Echter, kan alleen het Rijk dit doen. Hierdoor kunnen de beheersmaatregelen van de gemeente alleen de kans verlagen dat bewoners niet willen aansluiten, maar kunnen de gevolgen niet kleiner maken. Als bewoners niet willen aansluiten, zal het plangebied in het uiterste geval moeten worden uitgebreid, wat extra kosten betekent door het verlengen van het ondergrondse tracé (meer investering, meer warmteverlies, extra pompen, meer onderhoud, ..).

#### 06.06 Risicobuffer

De gemeente heeft in haar risicoanalyse rekening gehouden met een gewogen grondslag per risico. In de totale optelling van alle risico's is een inschatting van € 5,6 miljoen aan reservering meegenomen. Dit getal geeft de ingeschatte financiële schade weer, als de grondslagen per risico worden vermenigvuldigd met de kans- en gevolgfactor. In de praktijk vinden tegenslagen wel/niet plaats en niet gewogen gemiddeld.

Het totaal van € 5,6 miljoen geeft een indicatie over hoeveel buffer moet worden aangehouden voor de geïdentificeerde risico's. Gezien de hoogte van de grondslagen van enkele risico's kan deze buffer snel volledig zijn uitgeput. Deze benadering is als volgt uit te werken:

- Als het risico met de grootste financiële impact volledig optreedt (risico 1), is naar verwachting € 4,1 miljoen nodig.
- Met een risicobuffer van € 5,6 miljoen resteert dan € 1,5 miljoen voor de overige risico's. Deze hebben een gewogen risico van € 4,5 miljoen.

Een aanbeveling is om met deze bril de risico's opnieuw te bezien, en beheersmaatregelen en mogelijk project uitvoering/contractering fasering zo in te zetten, dat het risico ook in het geval van partieel optreden nog steeds kan worden afgedekt.

Fasering biedt alleen een risicoreductie als het ook een reëel scenario is. Een tweede aanbeveling die hier dus uit volgt is om, gekoppeld aan de mogelijke fasering, te onderzoeken hoe go-no go momenten kunnen worden ingebouwd in het ontwerp en contracteringsproces. Het warmtenet draait uiteraard technisch en financieel optimaal bij 100% belasting. Maar wat is het terugvalscenario als er na één à twee wijken (bijvoorbeeld 40%) wordt gestopt met de verdere uitrol. Hoe ziet de business case er dan uit, en hoe vertaalt zich dat naar de benodigde risicobuffer?

# KLOPPEND HART

Typ hier kop2

# VAN BOUW, INFRA EN VASTGOED.



**BRINK**

## **Bijlage 4: Betaalbaarheid warmtenetten: landelijke berichten in de pers in relatie tot SWZ**

### **Inleiding.**

Voor Deventer staat bij de realisatie van warmtenetten een betaalbare energierekening voor alle huishoudens voorop. Dit is een belofte aan de bewoners, een afspraak met de woningbouwcorporaties en in juni 2023 bij de raadsbehandeling breed benoemd door de raadsfracties. En dat is nog steeds het uitgangspunt.

Inmiddels buitelen de perspublicaties over te dure warmtenetten over elkaar heen en is het een geliefd onderwerp in consumentenprogramma's. Het gaat dan over de rekening voor particuliere bewoners maar ook over hoge lasten voor huurders.

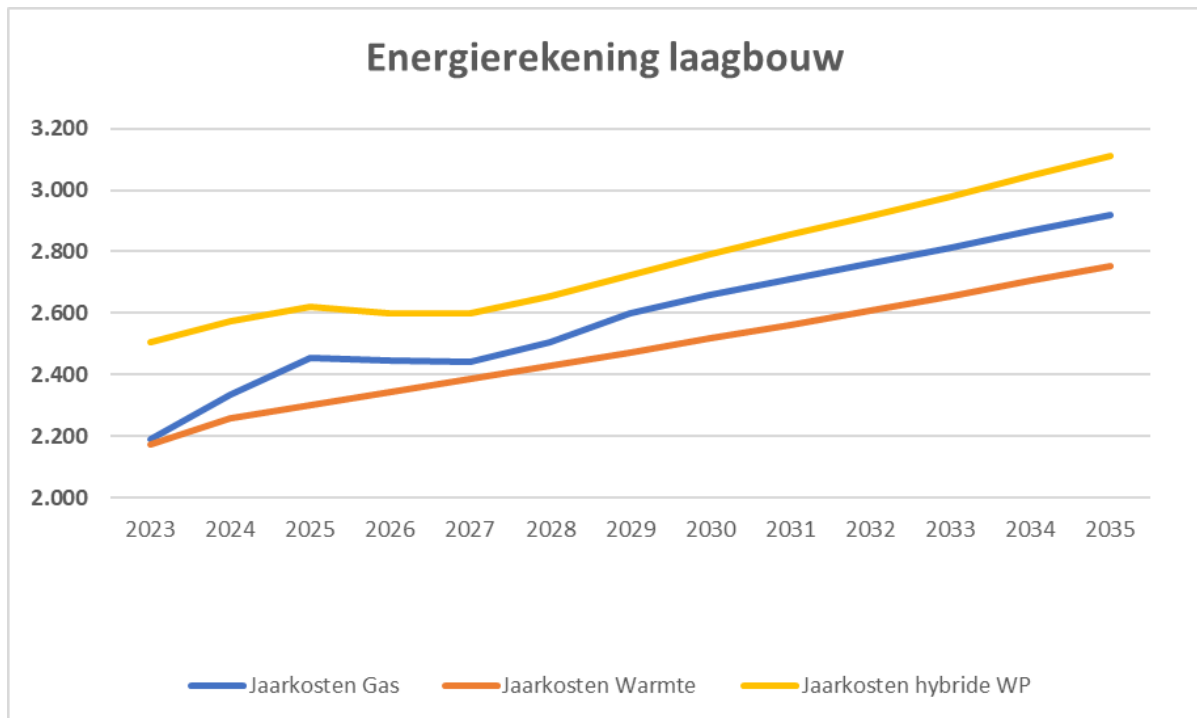
In deze bijlage lichten we een en ander toe, benoemen we de onjuistheden in berichtgeving en geven aan wat een en ander betekent voor bewoners in Zandweerd.

### **Welke argumenten doen de ronde.**

Onderstaand een toelichting op de negatieve pers en de Deventer reactie daarbij. Een toelichting op hoe de warmterekening in elkaar zit is daarbij nodig. Bij aardgas is 80% van de energierekening afhankelijk van het verbruik. Het vastrecht is laag. Bij warmte is het vastrecht een stuk hoger, ruim het dubbele van aardgas. Dit komt omdat er bij warmte meer investering in infrastructuur nodig is dan bij aardgas. Het variabele deel is bij warmte ca. 60%. Daarnaast moet bij aardgas om de 15 jaar de CV-ketel vervangen worden en is er sprake van jaarlijks onderhoud. Dit is omgerekend ca € 400 per jaar. Bij warmte is de aansluitbijdrage omgerekend op jaarbasis € 160 per jaar.

Bewoners hebben ook de optie van het niet aansluiten op het SWZ en kiezen voor een hybride warmtepomp. Ze besparen op gas, maar maken extra electra kosten en betalen een stuk hogere investering.

Bij het raadsvoorstel in juni 2023 is een en ander reeds toegelicht. Alle hier genoemde cijfers zijn in



de bijgaande grafiek met elkaar in verband gebracht. Hier is duidelijk zichtbaar dat de warmtekosten lager zijn dan de beide andere opties en op termijn alleen nog maar gunstiger worden. Het laatste heeft te maken dat prijsstijgingen een sterker effect hebben op het variabele tarief en dus bij aardgas sterker stijgen.

Onderstaand zijn een aantal publicaties genoemd en van commentaar voorzien. Drie issues spelen daarbij steeds een rol:

1. Kosten van warmtenetten zijn hoger dan van aardgas (200 tot 300 euro).
2. Bewoners krijgen naheffingen in het nieuwe jaar.
3. Huurders moeten te veel betalen aan vaste kosten.

Ad.1. De prijs van warmte is al jaren gekoppeld aan die van aardgas (Niet Meer Dan Anders principe). Dit werkt als volgt. Jaarlijks stelt de ACM (Autoriteit Consument en Markt) vast wat het maximale variabele warmtetarief in een jaar mag zijn. Dit doet de ACM op basis van de jaarrekeningen van landelijke warmtebedrijven en de landelijke kosten van aardgas en stroom. Tot 2021 waren de mutaties hierin klein. Door de energiecrisis hebben grote fluctuaties plaatsgevonden waarbij ook nog eens effecten van stijging en daling van prijzen door elkaar liepen (warmtepreizen staan voor een jaar vast). Het resultaat is dat het ACM-maximum niet hetzelfde is als de gasrekening van de consument. Dat blijkt want voor het SWZ zijn de tarieven ca. 15% onder dit maximum en maar net onder de gasrekening. Landelijke warmtebedrijven kiezen om commerciële redenen voor een prijs net onder het ACM-tarief. Het is duidelijk dat hierdoor hogere kosten in rekening gebracht worden dan bij de bestaande gasrekening. Deventer laat met de SWZ tarieven zien dat tarieven ook lager kunnen.

In de nieuwe warmtewet (WCW), die naar verwachting in 2025 ingaat, wordt bepaald dat de tarieven vastgesteld worden op basis van de werkelijke kosten (kostprijs gebaseerde tarieven). Deventer anticipeert hier reeds op bij het vaststellen van onze tarieven.

Een ander element is dat koppeling met de gasprijzen ook de inmiddels sterk stijgende energiebelasting op gas laat doorwerken in de warmteprijs. Daarnaast zijn er in het vastrecht gas ook kosten die onnodig doorberekend worden.

Dit heeft het kabinet doen besluiten met een noodwet te komen om versneld de koppeling met de gasprijs los te laten en een aantal kostenposten (waaronder energiebelasting) niet in de maximale warmteprijs te laten doorberekenen. Op 10 april heeft de Tweede Kamer deze noodwet aanvaard. Hierdoor zullen de prijzen van landelijke warmtebedrijven moeten dalen. Voor Deventer heeft dit in 2024 geen effect omdat wij al aanzienlijk onder het ACM-maximum zitten met onze tarieven.

Ad.2. In met name Rotterdam hebben huurders in 2024 een forse naheffing over 2023 gekregen. Hierover is veelvuldig door de pers gecommuniceerd. Wat in al deze (elkaar kopiërende) publicaties niet staat vermeld is dat in 2023 een te laag voorschot in rekening is gebracht bij de huurders. Dus huurders hebben een aanzienlijk voordeel gehad in 2023. En dat is in 2024 vereffend. Het is uiteraard slordig dat dit is gebeurd. Maar per saldo betalen bewoners niet extra voor de warmtelevering. De les hieruit (ook voor ons) is om alert te zijn bij de administratieve processen bij het in rekening brengen van voorschotten.

Ad.3. Er is ook veel discussie over de kosten van vastrecht die door huurders betaald moet worden. Bij aardgas betaalt de huurder het variabele gastarief en het vastrecht gas (ca. € 300). De corporatie betaalt aanschaf en onderhoud van de cv-ketel. Bij warmte is er sprake van een hoger vastrecht (ruim € 700). Hierin zitten om. de kosten van aanleg in de woning, onderhoud en de warmteset. Reeds in 2020 heeft de corporatiekoepel Aedes samen met VNG en ministeries een richtlijn voor woningbouwcorporaties opgesteld om een splitsing in de vaste kosten warmte te maken (het zgn. Startmotorkader). Uitgangspunt was dat de huurder niet meer betaalt en dat de corporatie de bespaarde kosten van aardgas (aanschaf en onderhoud) inzet om een deel van het vastrecht warmte te betalen. In de praktijk is dit ca. 50%. In het land zijn een aantal woningbouwcorporaties die het gehele vastrecht bij huurders in rekening brengen met uiteraard ontevreden huurders tot gevolg.

Dit heeft niets te maken met de feitelijke kosten van warmtenetten maar met de wijze waarop individuele woningbouwcorporaties omgaan met de landelijke richtlijn uit de eigen sector.

In Deventer gaan we uit van een 50/50 verhouding.

## **Overzicht negatieve pers warmtenetten**

In onderstaande tabel is een overzicht van de negatieve pers over warmtenetten opgenomen met een toelichting per artikel plus een vertaling naar SWZ.

Artikel	Kern	Toelichting
<a href="#">Ze gingen verplicht van het gas af en krijgen nu fikse naheffing: 'Weet niet hoe ik dat moet betalen'   Binnenland   destentor.nl</a>	Naheffing in 2024 voor huurders.	Betreft complexen waar de corporatie zelf de leverancier is (blokverwarming). En dus ook de partij die de factuur stuurt. De corporatie heeft huurders in 2023 een te laag voorschot in rekening gebracht. Mensen hadden dus een voordeel in 2023. Hier wordt niet over gesproken in het artikel. De naheffing wordt neergezet als verhoging van de tarieven voor 2023. Dit is onjuist.
<a href="#">Bewoners Amsterdam lopen niet warm voor warmtenet. De woningcorporatie: 'We hebben geen verhaal dat eerlijk en helder is' - NRC</a> <a href="#">Huurders Amsterdam in de kou door miljoenenstrop stadswarmte   Binnenland   Telegraaf.nl</a> <a href="#">Aansluiting op warmtenet pakt duur uit voor sociale huurders: 'Zo krijg je geen draagvlak voor de energietransitie' (volkskrant.nl)</a>	Hoge kosten door warmteleverancier Vattenfall leidt tot hoge tarieven.	Vattenfall is het warmtebedrijf in Amsterdam. Vattenfall is ook de eigenaar van de productie van warmte via de afvalverwerkingsinstallatie. Dit is enorm misgegaan met 200 mln tekorten. Dit wordt nu gepoogd terug te verdienen in de tarieven. Wat is er dus aan de hand. Niet het netwerk is duur, maar de productie/bron. En dit wordt nu afgewenteld op bewoners. Hierdoor ontstaat het beeld dat een collectief netwerk niet rendabel is. Dit is een onjuiste conclusie.
<a href="#">Voorlopig geen nieuwe warmtenetten in Den Haag (denhaagcentraal.net)</a>	Den Haag stopt met het verder ontwikkelen van plannen voor warmtenetten.	Door hoge calculaties van de kosten van realisatie van warmtenetten en een politieke opvatting dat dit risicovol en ongewenst is, is er een grote terughoudendheid. Dit heeft geleid tot stopzetten van projecten. Dit wordt mede veroorzaakt doordat private warmteleveranciers risico-opslagen toepassen voor risico's die zij zelf niet kunnen beheersen. Binnen SWZ is dit ook voorgekomen met de mislukte aanbesteding van Ennatuurlijk.
<a href="#">Warmtebedrijf komt duurzame beloftes niet na, onderzoek ingesteld - Omroep Gelderland (gld.nl)</a>	Biomassaproductie niet duurzaam.	In Ede is de bron warmte uit productie van biomassa. Nu blijkt dat de voorgenomen verduurzamingsdoelstellingen mbt de soorten biomassa die verwerkt werden, niet te kloppen. Er is ook biomassa gebruikt die niet duurzaam tot stand is gekomen. Hierover is discussie ontstaan. Dit heeft dus niet te maken met de factuur en de hoogte van de warmtetarieven.
<a href="https://www.nu.nl/economie/6307678/warmtenet-wordt-onaantrekkelijker-eneco-trekt-stekker-eruit-in-utrecht.html">https://www.nu.nl/economie/6307678/warmtenet-wordt-onaantrekkelijker-eneco-trekt-stekker-eruit-in-utrecht.html</a>  <a href="https://www.ad.nl/utrecht/hard-gelag-voor-wethouder-lot-van-hooijdonk-eneco-zet-streep-door-warmtenet-in-overvecht~a3965779/">https://www.ad.nl/utrecht/hard-gelag-voor-wethouder-lot-van-hooijdonk-eneco-zet-streep-door-warmtenet-in-overvecht~a3965779/</a>	Eneco stopt de samenwerking met Utrecht mbt ontwikkeling warmtenet in bestaande wijk.	Eneco heeft zonder medeweten van de gemeente Utrecht en betrokken woningcorporaties het bericht online gezet, dat op dit moment nog geen betaalbaar aanbod mogelijk is voor een aansluiting op het warmtenet van Eneco voor bewoners in Overvecht-Noord. Dit terwijl op donderdag 4 april een bestuurlijk overleg met Portaal, Woonin en Eneco was gepland om tot een definitief besluit te komen en de wijze van communicatie met elkaar af te stemmen. Eneco noemt 3 argumenten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is niet gelukt om een aanbod aan bewoners voor te leggen dat voldoet aan de kaders uit de Transitievisie Warmte.</li> <li>• De verdeling van de risico's en meerkosten bleek in de loop van het traject uit balans te</li> </ul>

Artikel	Kern	Toelichting
		raken. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er bestaat een spanning tussen de behoefte bij gemeente en corporaties aan transparantie en de bedrijfs-vertrouwelijkheid van de businesscase</li> </ul>

## Samenvatting reacties

Samenvattend zien wij drie ee hoofdelementen in de discussies terug:

1. De nieuwsartikelen betreffen warmtenetten die in private handen zijn (Vattenfall en Eneco) waarbij meerkosten vooral op eindgebruikers worden afgewenteld en gemeente en corporaties juridisch weinig tot geen invloed hebben om dit bij te sturen. Met de keuze voor oprichting van (publiek) Warmtebedrijf Deventer en het aangaan van structurele samenwerking met de Verhurende partijen is meer regie en invloed op het vraagstuk van blijvende betaalbaarheid mogelijk.
2. De nieuwsartikelen betreffen regelmatig wooncomplexen die zijn overgeschakeld van gas naar warmtenetten waardoor ten gevolge van gebrekkige informatie bewoners gedurende de ombouwperiode niet weten waar ze aan toe zijn en later worden geconfronteerd met onverwachte naheffingen. Met het opstellen van een integrale Wijkaanpak als basis voor het communicatieplan waarin ook duurzaamheidsteam en communicatiemedewerkers van de Verhurende partijen meedoen, hopen we verwachtingsmanagement tijdens een dergelijke ombouwperiode te voorkomen
3. De nieuwsartikelen leggen bloot dat er een verantwoordelijkheid bij Verhurende partijen ligt als het gaat om het herverdelen van kosten voor vastrecht. Kosten die vanuit de gasgestookte situatie altijd door verhurende partijen werden gedragen (ketelonderhoud) worden, wanneer geen aanvullende maatregelen worden genomen, via de tariefstructuur voor warmte bij afnemers/huurders neergelegd. Dat is onterecht. Om die reden is door Aedes het Startmotorkader ontwikkeld om tot een eerlijke verdeelsleutel van deze kosten te komen en daarmee betaalbaarheid te borgen. Zie ook deze [link](#) voor meer informatie. Dit kader wordt ook binnen het SWZ gebruikt.







Investeringsbegroting

PROJECT	ONDERDEEL	TOTAAL	2024	2025
<b>Aanleg/ontwikkeling Slim Warmtenet Zandweerd</b>				
	Planontwikkelingskosten	1.777.437	888.719	888.719
	Opwekinstallaties	3.700.654	1.480.262	2.220.392
		1.403.460	621.384	782.076
		700.858	700.858	
	MT net	1.300.987	357.524	943.463
	Inpandig leidingwerk en huisaansluitingen	3.257.179	1.254.216	2.002.963
	Indexering	3.188.156		
<b>TOTAAL</b>		<b>15.328.730</b>	<b>5.302.962</b>	<b>6.837.613</b>

Totaal aan te vragen krediet voor 2024 en 2025: € 15.328.730

Toelichting:

- De projectexploitatie is uitgewerkt met het jaarlijkse resultaat van het warmtebedrijf en de ontwikkeling van de egalisatiereserve. Er wordt jaarlijks geput of onttrokken uit deze reserve, naar gelang het resultaat. Hierbij is in de egalisatiereserve rekening gehouden met de storting in een reserve weerstandsvermogen en een storting in de reserve tarieven.
- De exploitatiekosten (onderhoud, energiekosten en beheer) en de jaarlijkse kapitaallasten (conform de geldende afschrijvingsmethodiek) zijn op de gebruikelijke wijze in een meerjarenoverzicht verwerkt.
- De subsidie SDE++ wordt nog aangevraagd. Hiertoe is een aanneme meegenomen als te ontvangen bedrag van € 950.000. De totaal aan te vragen subsidie kan oplopen tot € 1.900.000.
- De Nationaal Groeifonds subsidie is toegekend en bedraagt € 13,0 mln.
- De inkomsten van het variabele tarief, het vastrecht, aansluitbijdrage en woninggebonden kosten zijn op basis van de in de projectexploitatie genoemde ramingen opgenomen.
  
- Het rentepercentage op de investeringen bedraagt conform gemeentelijke rekenregels 1,7%.
- Het algemene indexatiepercentage bedraagt 2%.