

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

dienstverlening- en aansluitovereenkomst Ennatuurlijk en vestigen recht van opstal

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 20-09-2022
Notanummer	: 2022-719
Datum	: 20-09-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: Aansluitovereenkomst Eigen Bouw Rembrandtkade (concept d.d. 8 september 2022).pdf,Aansluitovereenkomst Eigen Bouw Rubensstraat B2C (concept d.d. 9 september 2022).pdf,Aansluitvoorwaarden SWZ MT B2B Rembrandtkade.pdf,DVO concept d.d. 14 september 2022.pdf,Opstalvoorwaarden (concept d.d. 9 september 2022).pdf,xxxx-Besluitvorming-Slim Warmtenet Diensvterleningsovereenkomst Ennatuurlijk.docx

Parafering

14-09-2022: Wethouder14-09-2022: Programmamanager Energietransitie

Agendering

* 14-10-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 15-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

27-10-2022

B & W d.d.: 20-09-2022

Besluit

1. Een tijdelijke dienstverleningsovereenkomst met Ennatuurlijk aan te gaan voor het leveren van warmte aan de aangesloten woningen op Slim Warmtenet Zandweerd (Rubensstraat en Tuinen van Zandweerd)
2. Een aansluitovereenkomst met Stichting Eigen Bouw aan te gaan voor het aansluiten van 86 nieuwbouw appartementen (Rubensstraat)
3. Recht van opstal te vestigen voor het realiseren van de noodzakelijke voorzieningen in de technische ruimte van de Rembrandkadeflat en de Rubenstraat
4. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de contracten en overeenkomst zoals die met marktpartijen overeen worden gekomen (opgenomen in de bijlagen). Dit vanwege concurrentiegevoelige informatie.

Inleiding

1. Dienstverleningsovereenkomst

Voor de zomervakantie van 2022 is door college en raad besloten om verschillende vooropdrachten aan Ennatuurlijk te verstrekken om daarmee (1) het ontwerpproces

voor Slim Warmtenet Zandweerd doorgang te laten vinden (raadsbesluit van 13 april 2022 met) en (2) tijdig warmte te leveren aan de volgende afnemers:

(A) de nieuwbouw appartementen aan de Rubensstraat,

(B) de blokverwarming van de Rembrandkadeflat

(C) de op het Slim Warmtenet Zandweerd aangesloten woningen in de Tuinen van Zandweerd (collegebesluit van 22 februari 2022).

De warmtelevering aan deze woningen dient uiterlijk 1 oktober 2022 te starten. Naar verwachting wordt eind 2022 via het college de raad het besluit voorgelegd om de concessie voor de warmtelevering voor het totale projectgebied van SWZ (max 2200 woningen) te gunnen aan de beoogde warmteleverancier Ennatuurlijk. Om per 1 oktober tijdig warmte te kunnen leveren aan de reeds aangesloten afnemers op het SWZ wordt voorgesteld dat de gemeente een dienstverleningsovereenkomst aangaat met Ennatuurlijk. Hiermee voorkomt de gemeente de formele rol en verantwoordelijkheid als warmteleverancier maar belegt zij deze bij Ennatuurlijk. Ennatuurlijk zal op basis van de dienstverleningsovereenkomst dan ook de leveringsovereenkomsten met de afnemers afsluiten en alle daaraan gerelateerde warmteleveringsverplichtingen op zich nemen.

De door Ennatuurlijk geïnde inkomsten, komen na aftrek van de kosten van Ennatuurlijk, ten goede aan de gemeente. De dienstverleningsovereenkomst wordt stopgezet wanneer de concessie na een positief raadsbesluit met Ennatuurlijk wordt aangegaan. Wanneer de Raad niet besluit tot concessieverlening aan Ennatuurlijk regelt de dienstverleningsovereenkomst een overbruggingsperiode waarbinnen keuzes gemaakt moeten worden over de manier waarop de warmte voor de lange termijn aan de afnemers wordt geleverd. Uitgangspunt hierbij is dat de warmtelevering aan de aangesloten afnemers gegarandeerd is.

2. Aansluitovereenkomst

Om de (A) 86 woningen van de Rubensstraat en (B) blokverwarmingaansluiting van de Rembrandkadeflat aan te sluiten op Slim Warmtenet dient een aansluitovereenkomst tussen gemeente en Stichting Eigen bouw te worden overeengekomen zodat Stichting Eigen Bouw haar woningen op het SWZ aansluit. In de aansluitovereenkomst worden de juridische, financiële en technische verplichtingen tussen partijen onderling vastgelegd. De aansluitovereenkomst heeft een permanent karakter.

3. Recht van opstal

De technische voorzieningen worden onder andere gerealiseerd in de technische ruimte van de Rembrandkadeflat en de Rubenstraat. Hiertoe dient een recht van opstal te worden gevestigd door de gemeente.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het tijdig leveren van warmte conform de verplichtingen die de gemeente daarvoor met de afnemers is aangegaan en conform de verplichtingen die daarover in de Warmtewet zijn vastgesteld.

Kader

De volgende afspraken liggen ten grondslag aan dit project:

- * Commitmentbrief met corporaties waarin met Stichting Eigen Bouw de uiterlijke warmtelevering per 1 oktober 2022 is voorzien voor de woningen aan de Rubensstraat (september 2022);
- * Raadsbesluit Slim Warmtenet Zandweerd (7 oktober 2020) waar Stichting Eigen Bouw reeds commitment heeft gegeven een aansluitovereenkomst met de gemeente overeen te komen voor aansluiting van haar woningen op het SWZ;
- * Aansluitovereenkomsten zoals die door de gemeente met de kavelbouwers in de Tuinen van Zandweerd overeen zijn gekomen (2021/2022);
- * Commitment Bestuurlijk Overleg (Waterschap WDODelta, woningcorporaties, Stichting Eigen Bouw en Enpuls BV) om via een onderhandelingsprocedure de aanbesteding warmteleverancier stapsgewijs voort te zetten (juli 2021);
- * Collegebesluit Vooropdracht Warmtecentrale Rubensstraat (februari 2022) waarin het aangaan van de dienstverleningsovereenkomst reeds is aangekondigd;
- * Raadsbesluit Vooropdracht Engineering Ennatuurlijk (april 2022) waarin het aangaan van de dienstverleningsovereenkomst reeds is aangekondigd.

Betrokken partijen en participatie

Ennatuurlijk
Stichting Eigen Bouw

Argumenten voor en tegen

Onderstaand zijn de argumenten voor en tegen plus de meest relevante risico's omschreven:

Argumenten voor:

- * In lijn met eerdere besluitvorming door college (februari 2022) en de raad (april 2022).
- * Het conform commitmentbrief met de corporaties tijdig leveren van warmte aan de (nieuwbouw)woningen van Rubenstraat en de op het SWZ aangesloten woningen in de Tuinen van Zandweerd en daarmee invulling geven aan de verplichtingen die de gemeente daarvoor is aangegaan met respectievelijk Stichting Eigen Bouw en de particuliere kavelbouwers.

Argumenten tegen:

- * Een nieuwe aanvullende contractrelatie met Ennatuurlijk waardoor een weg terug lastiger wordt. Alternatief is dat de gemeente zelf de rol van warmteleverancier opneemt. De gemeente is daar echter niet (tijdig) op ingericht.

Risico's

1. De gemeente geeft Ennatuurlijk nu reeds positie in de warmtelevering terwijl de concessie voor de warmtelevering voor het gehele projectgebied nog moet worden aangegaan. Dit verslechtert de onderhandelingspositie van de gemeente. Dit risico is ondervangen door in de dienstverleningsovereenkomst een voorziening op te nemen rondom de afbouw van het contract mocht niet worden besloten tot concessieverlening aan Ennatuurlijk.
2. Het betreft een tijdelijke warmtelevering waardoor de lange termijn

warmtelevering naar afnemers niet is gegarandeerd. Dit risico is ondervangen door twee maatregelen:

- * Wanneer de concessie voor de totale warmtelevering wordt verleend aan Ennatuurlijk zullen de contracten 'geruisloos' overgaan en onderdeel van de concessie uitmaken.
- * Wanneer de concessie niet wordt verleend heeft Ennatuurlijk de verplichting de warmte nog gedurende minimaal een jaar te leveren aan de afnemers. Binnen die periode moet de gemeente besluite hoe de lange termijn warmtelevering wordt gegarandeerd aan de afnemers.

Financiële consequenties en dekking

De DVO luidt de start in van de exploitatie van het warmtenet voor de woningen aan de "Tuinen van Zandweerd" en de huurwoningen van Stichting Eigenbouw. Uit de DVO vloeit een tijdelijke gebruikersvergoeding voort, waarin de dienstverlening wordt verrekend tussen de Gemeente en Ennatuurlijk als Warmteleverancier. Deze gebruikersvergoeding betreft het saldo van de inkomsten en uitgaven bij de exploitatie van het warmtenet. Aanvullend op het exploitatiesaldo starten voor de gemeente vanaf 1-1-2023 (jaar volgend op ingebruikname) de kapitaallasten (rente en afschrijving).

Bij de tijdelijke situatie wordt uitgegaan van de periode vanaf 1 oktober 2022 tot en met 31-12-2023. De tijdelijke situatie leidt naar verwachting tot een exploitatietekort tussen € 100.000 en € 160.000 afhankelijk van dan geldende inkooprijzen voor gas en elektra. Dit exploitatietekort bij een tijdelijke situatie is onderdeel van het risicobeheerplan voor fase 1. Dit tekort zal worden gedekt vanuit het projectspecifieke weerstandsvermogen vanuit de toegekende proeftuingelden.

Na de tijdelijke situatie zal de exploitatie overgaan in de beoogde concessieovereenkomst voor SWZ fase 1 en 2 met de definitieve warmtevoorziening op basis van de restwarmte van de RWZI.

Voor deze tijdelijk situatie resulteert dit in een exploitatiesaldo ten bedrage van:

* 2022		€ 22.000 (Exploitatie Bate)
* 2023	-/-	€ 8.000 (Exploitatie Last)

Bij dit saldo dient opgemerkt te worden dat de lasten voor verzekering alsmede inkooprijzen voor gas en elektra nog niet bekend zijn.

De kosten zijn onderdeel van het Raadsbesluit SWZ fase 1 van 7 oktober 2020 waarin krediet voor het warmtenet beschikbaar is gesteld.

Het college wordt toestemming gevraagd de Bate voor 2022 ten gunste te brengen van programma 4b. Na de definitieve beschikking (Q1 – 2023) zal het bedrag voor 2023 ten laste worden gebracht van de toegekende subsidie uit het Nationaal Groeifonds.

De uitgangspunten van verrekening DVO liggen in lijn met de uitgangspunten zoals deze beoogd zijn bij de concessieovereenkomst voor SWZ fase 1 en 2.

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

1. Week 38: besluit dienstverleningsovereenkomst, aansluitovereenkomst en recht van opstal;
2. Week 39: formaliseren leveringsovereenkomsten en aansluitovereenkomst voor afnemers;
3. Oktober: ondertekenen afnemers leveringsovereenkomsten waarna warmte geleverd wordt;
4. december 2022/januari 2023: keuze naar aanleiding van raadsbesluit over voortgang of stoppen DVO.