



Uitgangspositie organisatie KetelhuisWG

Versie 26 juli 2020

Doel

In deze notitie staat het organisatievoorstel voor het op te richten Warmtebedrijf voor het WG-terrein. Het is de inzet voor een brede bijeenkomst (begin september) met actieve leden en belanghebbenden, zoals gemeente, partners (zoals Waternet, Stadgenoot, RfP-partners) en financiers. Eind september wordt de organisatie en financieringsstructuur vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van Energiecoöperatie KetelhuisWG.

Kader

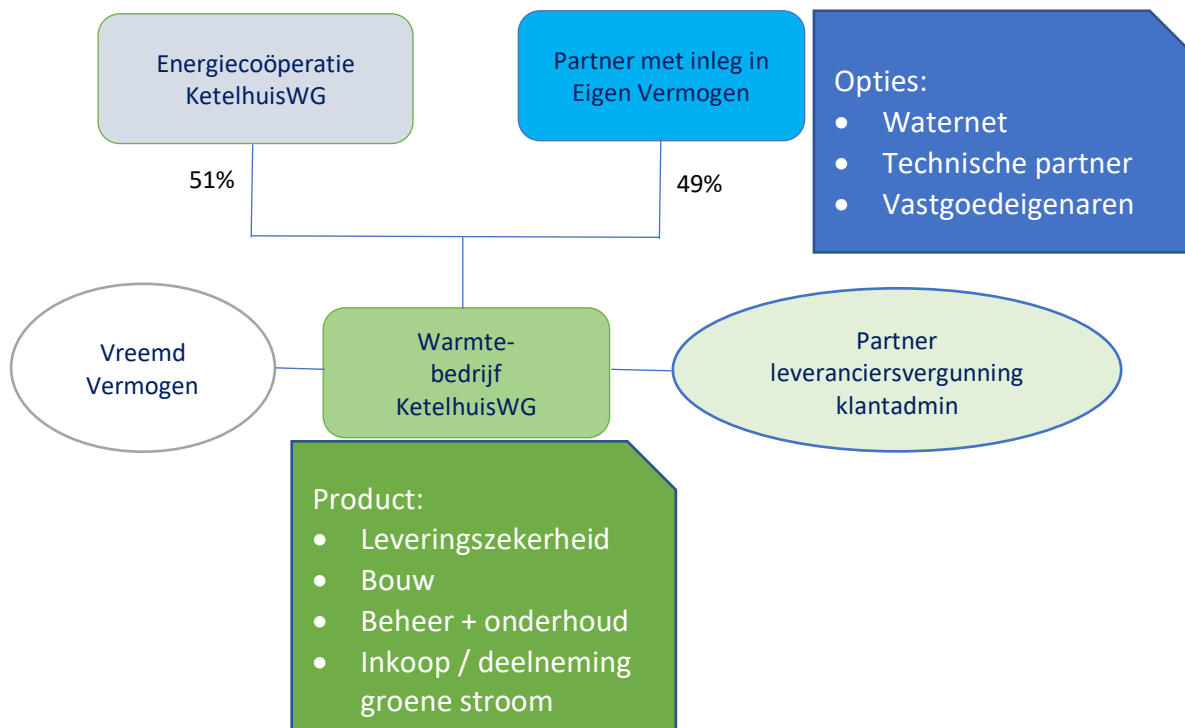
- Voor de inrichting van de organisatie, financiering en contractering is de exploitatie leidend. De inrichting van de ontwikkelingsfase leiden we daarvan af.
- De berekeningen betreffen het kerngebied van 1443 woningequivalenten, totale investering €25 mio (inclusief BTW). Dit bedrag is inclusief alle voorbereidingskosten. De uitbreiding naar 3000 - 4000 woningequivalenten is PM.

Aannames en randvoorwaarden

1. De sterkste asset van de Energiecoöperatie KetelhuisWG is het leveren van de klanten, doordat we draagvlak voor het warmtenet mobiliseren en bewoners en bedrijven direct persoonlijk benaderen om klant te worden.
2. We werken zonder volloopriscio. Om een gebouw aan te sluiten moet minimaal 70% van de verbruikers in het gebouw meedoen. De uitvoering start als 600 verbruikers hebben getekend dat ze zullen meedoen en afnemen binnen (nader uit te werken) leveringscondities. Vervolgens wordt het net uitgebreid in fasen van 300 aansluitingen.
3. KetelhuisWG stelt het grootste deel van het Eigen Vermogen voor het Warmtebedrijf beschikbaar, zie hierna.
4. Het Warmtebedrijf is verantwoordelijk voor de exploitatie, bedrijfsvoering en voor de levering van warmte aan de klanten.
5. KetelhuisWG zal een zeggenschap in het Warmtebedrijf behouden van minimaal 51% om grip te houden op de tariefontwikkeling en de leveringszekerheid. Door middel van de inleg van vermogen, door middel van de aandelenverdeling in het Warmtebedrijf of een juridische zeggenschapsconstructie.
6. Het Warmtebedrijf zal een relatie aangaan met een technische partner die tot maximaal 49% zeggenschap kan verwerven. Deze partner neemt volledige verantwoordelijkheid voor bouw en voor de technische prestatie van het systeem (opwek, transport én aflevering) in de exploitatiefase.
7. Uitgangspunt in de relatie met de technische partner is dat we onderling afschuifgedrag voor onderdelen bij storingen en gebreken willen uitsluiten door een DBOM-contract voor (minstens) 30 jaar:
 - a. Eenheid in ontwikkeling. We zullen het proces zo inrichten dat de technische partij die verantwoordelijk is in de exploitatiefase, het systeem ook bouwt. De partner is zelf verantwoordelijk voor tegenvallers in de bouw of voor tegenvallende prestaties van het systeem.

- b. Eenheid in beheer. In de exploitatie wordt één aanspreekbare partij verantwoordelijk (inclusief de financiële risico's) voor het presteren van het volledige systeem van opwek, transport en aflevering en de inregeling. We maken tevoren afspraken over de condities voor stijging in exploitatielasten.

Organisatorische uitgangspositie



Toelichting:

- Het Eigen Vermogen van het Warmtebedrijf stroomt in via de Energiecoöperatie en de partner(s).
- De verhouding minimaal 51% – maximaal 49% gaat over de zeggenschap. De verhouding in de inleg van vermogen kan anders zijn.
- We onderscheiden voorlopig A, B en C-lidmaatschappen voor respectievelijk bewoners uit de buurt, leden die geld inbrengen en partners (zoals vastgoedeigenaren).
 - Leden A zijn vastgoedeigenaren. Zij hebben zeggenschap over installaties, huidige cv, plaatsing nieuwe + bouwkundige maatregelen. Per gebouw besluiten over aansluiting in betreffende vve. In plaats van het lidmaatschap kan de relatie ook vorm worden gegeven in een contractuele relatie met warmtebedrijf.
 - Leden B zijn leden die geld inbrengen en specifieke zeggenschap krijgen over besluiten die hun risico beïnvloeden. Deze bijzondere lidmaatschapspositie zullen we alleen creëren als ze risicodragend aandeelhouder worden.
 - Leden C zijn alle overige leden van de energiecoöperatie. Geïnteresseerde bewoners en bedrijven uit de buurt. Klanten van het Warmtebedrijf zijn verplicht lid. Deze leden beslissen over het jaarplan, de begroting, de jaarrekening en de koers op langere termijn.

Partnerschap met Waternet

KetelhuisWG en Waternet onderzoeken:

- Deelneming (max. 49%) van Waternet in het warmtebedrijf;
- Fungeren als mede-opdrachtgever voor de technische partij;
- Dragen van de technische risico's voor bouw en warmteleveringsprestatie;

N.a.v. moties in de gemeenteraad over de rol van Waternet in het aanleggen en beheren van lage temperatuur Warmtenetten doorloopt Waternet nu een DOA-procedure (= Deelneming Op Afstand) over de vraag hoe de gemeente de warmtelevering uit lage temperatuurbronnen moet organiseren en wat de rol van Waternet daarin kan zijn. Waternet werkt op mandaat. Voor activiteiten buiten het mandaat moet de Raad toestemming geven. Via de DOA-procedure bepaalt de gemeenteraad waar / hoe ze nieuwe opgaven onderbrengt. Opgave is hier: het inrichten en beheren van een lage temperatuur warmtenet in nieuwbouw en bestaande bouw. De procedure kent een aantal stappen. In september is op ambtelijk niveau het antwoord op de vraag van de Raad klaar. In december 2020 wordt besluitvorming in de gemeenteraad verwacht.

We hebben met Waternet afgesproken hoe we omgaan met de technische partner tot die tijd:

- KetelhuisWG gaat gewoon door met RfP en selectie. Waternet zal daarbij betrokken worden.
- We gaan daarna samen met de geselecteerde technische partner in bouwteam. Waternet kan in dat proces meedoen als 'beoogde mede-opdrachtgever'.

Wat is er juridisch nodig voor samenwerking met ons?

- Als de DOA-procedure leidt tot het gewenste mandaat richt Stichting Waternet waarschijnlijk een aparte entiteit op voor die taak. Omdat produceren en exploiteren van lage temperatuur warmtenet een ander risicoprofiel heeft, het is bijvoorbeeld commerciëler dan de drinkwatertak. Doen ze tussen september en december 2020. Parallel doen we de contractvorming met KetelhuisWG.

Uitvraag technische partner

Ketelhuis is per medio februari 2020 een concurrentiegerichte dialoog (Request for Proposal) gestart met 3 potentiële technische partners die medio juli zal resulteren in een voorlopig ontwerp en een prijs, binnen een bandbreedte.

KetelhuisWG zal vervolgens keuzes moeten maken over de aard van de relatie die het Warmtebedrijf zal aangaan met de technische partner. Uiteraard mede afhankelijk van de positionering en inbreng van Waternet.

Wij zien 2 opties:

1. KetelhuisWG is 100% eigenaar en sluit een contract met een hoofdaannemer die de technische verantwoordelijkheid neemt, aansprakelijk is voor leveringszekerheid en risico's voor storingen en gebreken.
2. Ook de partner investeert vermogen, waarbij KetelhuisWG, onafhankelijk van de inleg, minimaal 51% zeggenschap behoudt. De partner kan meer dan 49% vermogen

inbrengen, maar dit vertaalt zich niet in meer zeggenschap. De partner neemt de technische verantwoordelijkheid en is aansprakelijk voor leveringszekerheid en risico's voor storingen en gebreken.

Financiële uitgangspositie

Eigen Vermogen

- *Subsidies:*
 - Klimaatfonds Amsterdam € 5000, - per woning voor aardgasvrij maken en €750 afsluitkosten = maximaal¹ € 8.297.250,-. Bij het aangaan van hun contract met het Warmtebedrijf cederen de leden van de energiecoöperatie (en Stadgenoot, is die ontvangende partij?) dit bedrag aan KetelhuisWG
 - SDE++², andere fondsen: PM.
 - Proeftuinaanvraag. De gemeente heeft aanvullende subsidies opgenomen in de proeftuinaanvraag voor KetelhuisWG. Als BZK ons selecteert als proeftuin wordt de subsidie uitgekeerd aan de gemeente. Vervolgens moeten wij deze bedragen bij de gemeente aanvragen. Het gaat om € 7,74 mio met de volgende doelen:
 - Drempel van de TEO wegnemen door € 1,45 mio (subsidie).
 - Innovatiekosten € 2,42 (subsidie).
 - Onvoorziene risico's (zie omschrijving op proeftuinaanvraag) € 3,87 mio. Dit is alleen nodig als de risico's zich daadwerkelijk voordoen. Dit bedrag is aangevraagd als achtergestelde lening en wordt normaliter terugbetaald.
- *Bak.* De klanten en Stadgenoot verplichten zich bij het aangaan van hun contract om bij oplevering van het warmtesysteem € 2000,- per aansluiting te betalen. Maximaal € 2,9 mio.
- *Leden.* KetelhuisWG kan zelf ook geld ophalen voor haar aandeel in het warmtebedrijf. Bij eigen leden, tegen maatschappelijk rendement. We denken aan: kortlopend 5 jaar 3-4% obligatie dus niet achtergesteld. Wij ramen dat dit kan oplopen tot € 5 mio. De omvang zal sterk afhangen van de beschikbaarheid en de prijs van Vreemd Vermogen. Aandachtspunten: risico's voor inleggers; toezicht AFM (goede voorlichting over risico's en evt. goedgekeurde prospectus).
- *Partner.* Het Eigen Vermogen waarmee de partner risicodragend participeert in het warmtebedrijf.
- *Vorbereidingsfase* De investeringen tijdens de bouw moeten meegefinancierd worden middels het vermogen (EV+VV). Vastgoedeigenaren worden uitgenodigd om risicodragend te participeren in de technische voorbereiding in de vorm van een lening. Ook van eigenaar-bewoners zal een bijdrage worden gevraagd in de orde van € 500,- per woning.

¹ In de gemeentelijke regeling mag deze 5000 besteed worden aan systeem en/of isolatie.

² Op 17 februari 2020 verscheen de Kamerbrief over de voortgang van de Stimuleringsregeling Duurzame energietransitie (SDE++). De regeling is open van 29 september tot en met 22 oktober 2020. Er is € 5 miljard beschikbaar. Aquathermie is voor het eerst als categorie opgenomen.

Vreemd Vermogen

- KetelhuisWG kan het vreemd vermogen dat nodig is voor het warmtebedrijf financieren. Hoe groter het aandeel dat KetelhuisWG zijn rekening neemt, hoe meer de positie van de partner verschuift naar 'aannemer'.
- Financiering door banken, we zijn in gesprek met 2 banken die KetelhuisWg als hun pilot willen ondersteunen met financiële expertise. Wij zullen binnenkort uit deze twee een financiële partner kiezen.
- Ook de Waterschapsbank overweegt financiering, die is niet afhankelijk van deelname van Waternet. Waterschapsbank kan slechts zeer beperkt participeren in ontwikkelingsfase. Dit wordt gedeeld met de commerciële bankpartner. Afname van het financieringsvoorstel na pilotfase is open.
- Basis voor de financiering is met name de cash flow. Cashflow is voor banken key. Je moet dus een heel precieze meerjarige (20 jaar) cashflowplanning maken. De bank doet op de cashflowplanning een uitgebreide stresstest. Daarnaast kan de technische installatie als onderpand dienen.
- De eisen aan het intern rendement worden bepaald met de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die moet 1,2 tot 1,3 zijn³. Daarboven mag de Energiecoöperatie gaan uitkeren. Eerst aan de leden (indien die participeren d.m.v. obligaties), daarna aan financiers van EV. Op jaarbasis, dus niet pas na complete aflossing van de bank na 15 of 20 jaar. Voorts is een buffer vereist, zodat de Energiecoöperatie 6 maanden cashflow kan waarborgen, als er geen inkomsten zijn.
- De risico's worden ook bepaald door de financiële draagkracht van de technische partner. In de bouwperiode is gangbaar dat de aannemer een onderhoudsreserve middels een bankgaranties afgeeft in de orde van 5-10% van de totale bouwkosten. In de exploitatieperiode gaat het om de verdeling van de risico's en goede afschrijvingstermijnen. Als afschrijvingstermijnen en aflossingsverplichtingen synchroon lopen kan de vernieuwing van installaties worden geherfinancierd.

Isolatie aan woningen

Isolatiemaatregelen zijn de eigen verantwoordelijkheid van vastgoed eigenaren, maar kunnen veel invloed hebben op het warmteverbruik. KetelhuisWg wil isolatie bevorderen door een zo laag mogelijk vast tarief, zodat bewoners die isoleren direct baat hebben bij hun energiebesparing. Het afgelopen jaar hebben wij 6 modelwoningen onderzocht om te bepalen welke maatregelen nodig zijn voor aansluiting (op 70 dan wel 40 graden) en welke isolatiemaatregelen tot welke besparing zullen leiden. Het komende jaar zullen wij met vastgoedeigenaren en VVE's routekaarten maken met meerjarenplanningen voor isolatiemaatregelen. Zo kunnen wij rekening houden met de gevolgen voor de afzet van onze warmte en hoe we die gaan compenseren door het aantal aansluitingen uit te breiden. Daarnaast zal KetelhuisWG inventariseren welke ondersteuning overheden en banken bieden voor isolatiemaatregelen door eigenaren⁴.

³ Berekening DSCR: je verplichtingen aan rente en aflossing over het VV op jaarbasis moeten 1,2 -1,3 keer gedekt moeten kunnen worden uit je operationele kasstroom (inkomsten minus operationele out-of-pocket kosten; dus exclusief afschrijvingen).

⁴ Voorbeeld. Bij het Nationaal Energiebespaarfonds kunnen eigenaren tegen 1,8% lenen zonder hypothecaire inschrijving (ook zonder akte / notaris) voor maximaal 35k.