



KetelhuisWG.nl

administratie@ketelhuiswg.nl

Pesthuislaan 27, 1054 RH Amsterdam

KvK: 73208094

## KetelhuisWG | Werksessie financiële instrumenten - Verslagen werkgroepen

4 oktober 2019

Na een korte introductie van de deelnemers en de toelichting van Ted Zwietering op de presentatie van KetelhuisWG, gingen de deelnemers uiteen om aan de hand van de volgende vragen adviezen aan KetelhuisWG te geven voor het ontwikkelen van een robuuste, integrale business in de volgende fase van de planontwikkeling.

1. Onder welke voorwaarden kunnen financiers, investeerders (incl particulieren) en overheidsorganisaties participeren in de energiecoöperatie?
2. We hebben een aantal risico's benoemd. Zijn we volledig? Ziet u andere risico's? Wat zijn de belangrijkste? Welke oplossingen zijn er om de risico's te adresseren?
3. Onder welke voorwaarden kan vreemd vermogen worden gegenereerd? Met welke afschrijftermijnen en rendementen?
4. Als u een andere vraag belangrijk vindt uit de lijst van 10 vragen uit de presentatie of een aanvullende vraag heeft, neem die dan mee in de werkgroep.

### WG1

*Frank van Erkel (voorzitter), Gerrit Jan Schep (verslag), Manon Klaij, Sijtze Brandsma, Myrthe Stijns, Martijn van Lier, Benjamin Scheers*

Voorwaarde voor de financiering van de investeringen is voor een bank (Rabo) de kasstroom van de energiecoöperatie. Dit betekent dat voldoende afnemers een meerjarig contract hebben afgesloten met de coöperatie. Fysiek onderpand voor de financiering is voor een bank minder relevant.

Voor het plan is daarom belangrijk te weten waar het omslagpunt ligt: hoeveel contracten/omzet heeft de coöperatie nodig om financiering te kunnen krijgen. En of het plan schaalbaar te maken is zodat er minder afnemers en investering nodig te zijn om te kunnen starten.

De coöperatie zou ook kunnen denken aan het genereren van eigen vermogen, waarbij de leden/afnemers tegen een bepaald rendement een aantal jaren vooruitbetalen. Hierdoor is minder vreemd vermogen (bijv. banklening) nodig.

Andere mogelijkheden die verkend moeten worden om de investeringskosten omlaag te brengen zijn eventuele subsidies om de stad aardgasvrij te maken of anderszins fossielvrije energiebronnen stimuleren. Mogelijkheden voor garantstelling door de gemeente worden ook als te verkennen optie genoemd.

Suggesties worden verder gedaan om vorming van consortia van financiers te verkennen, waarbij de BNG en de Waterschapsbank genoemd worden die maatschappelijke doelen nastreven. Hierbij geeft de vertegenwoordiger van Stadgenoot aan dat dit eerder wel is geprobeerd in andere situaties, maar dat dit nooit van de grond is gekomen.

Een ander scenario dat genoemd wordt is om een aantal stakeholders een deel van de investeringen voor hun rekening te laten nemen. Bijvoorbeeld: Waternet financiert bronnen en waterpompen. Ketelhuis WG wordt dan inkoper en hoeft zelf nauwelijks/minder investeringen te doen.



KetelhuisWG.nl

administratie@ketelhuiswg.nl

Pesthuislaan 27, 1054 RH Amsterdam

KvK: 73208094

Naar schatting is ongeveer de helft van de 1.443 eenheden die in het plan worden betrokken huurder van Stadgenoot. Wanneer 70% van deze huurders instemt met de overstap naar het nieuwe systeem kan Stadgenoot alle huurders 'dwingen' mee over te gaan.

Stadgenoot kan daarnaast een de isolatiewerkzaamheden die voor het project financieren uit het eigen budget ter bevordering van duurzaam wonen (50 mln p.j.). Hiervoor is dan geen externe financiering meer nodig. Intentie daarvan is het energielabel van de huurwoningen te verbeteren, wat Stadgenoot tevens de mogelijkheid geeft om huurverhogingen door te voeren.

Uit het voorgaande blijkt dat de argumenten en marketing om WG-bewoners te overtuigen om de overstap te maken cruciaal zijn. Genoemd worden daarbij:

- Het werken met ambassadeurs in alle betrokken WG panden
- Het benadrukken van de maatschappelijke bijdrage die het project levert
- De belofte dat het nieuwe systeem 10% goedkopere energie levert dan doorgaan met gas stoken. In het plan moet daarom nog een kostenvergelijking opgenomen worden met een doorgaan-met-gas scenario.
- Het comfort van goed geïsoleerde woningen op het WG-terrein
- Niet meer afhankelijk zijn van de energiereuzen, maar voordelen van kleinschaligheid, zelfbeschikking en bereikbaarheid

## WG 2

*Jeroen Ligterink (voorzitter), Ted Zwietering (verslag), Emiel van Zwet, Maarten de Jong, Edgar Zonneveldt, Henk Dijkstra*

In de werkgroep worden de reeds gesignaleerde risico's herkend. Men scherpt nog het een en ander aan.

Met name door financiers wordt gesteld dat er sprake moet zijn van een absoluut stabiele zekerheden in de business case. Onzekerheden aan de inkomsten kant, bijvoorbeeld subsidies of onduidelijke contracten zijn meteen showstoppers. Aan de uitgavenkant moeten de investeringen zeker zijn, dus geen ruimte voor risico's. Belangrijk is dat alternatieve scenario's, en dan met name een scenario waarin gewoon doorgegaan wordt met gas, naast de preferente scenario's worden gezet. Daarmee worden ook incentives voor de buurtbewoners duidelijk.

Het volloopsценario is voor de bank onder meer leidend in het beoordelen van risico's. Daarbij moet een startcase worden gepresenteerd, zonder technische risico's. Er moet zoveel mogelijk zichtbaar worden dat het gekozen scenario optimaal is ten opzichte van meetbare variabelen.

Belangrijke vraag is dus of je voldoende mensen kan overtuigen over te gaan.

Er wordt aandacht gevraagd voor het benoemen van de beschikbare elektriciteit in relatie tot de vraag. Nog afgezien van de vraag of dat er voldoende duurzame elektriciteit beschikbaar is.

Er is ook een leegstandsrisico, door mutaties en dus tijdelijke leegstand in de woningen en bedrijven. Dit mag niet onderschat worden.

Men mist in de uitgangspunten het begrip "comfort". Dit kan/moet in de marketing een belangrijk argument zijn.



KetelhuisWG.nl

administratie@ketelhuiswg.nl

Pesthuislaan 27, 1054 RH Amsterdam

KvK: 73208094

Men vraagt aandacht voor het ontwikkelrisico in het project. Daarbij is bijvoorbeeld het vergunningetraject (omgevingswet) en overige gemeentelijk beleid nog een black box. In de klimaatwet zijn wijzigingen aangekondigd in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

In deze werkgroep wordt nog gewezen op het mogelijk synchroniseren van kansen van crowdfunding (in- en extern) en beschikbare fondsen (provincie en gemeente). De kansen/mogelijkheden van Invest NL worden laag ingeschat.

Een gebiedscoöperatie kan zeker een goed vehikel zijn voor een dergelijke ontwikkeling, maar alles staat of valt met de reputatie van het project. Er mogen geen problemen kleven aan het project, in dat geval zijn financiers (en zeker ook private equity) meteen weg.

Het kan nuttig zijn de opgave in kleine stukken op te dienen. Daarmee wordt het breakeven point makkelijker bereikbaar, en is er sprake van een kleinere behoefte aan voorfinanciering.

Voor wat betreft de organisatievorm wordt nog opgemerkt dat er sprake moet zijn van een voldoende scheiding in verantwoordelijkheden van het bestuur en de algemene ledenvergadering. De ALV mag zich niet met de dagelijkse gang van zaken, of de lopende beheerskwesties bemoeien. Er moet sprake zijn en blijven van een professionele organisatie. De kwestie "zeggenschap" is dus een discriminerende factor.

Tenslotte werd nog gewezen op een lastige kwestie. Er kunnen in het voorbereidingstraject problemen ontstaan door de volgorde van interne afhankelijkheden van het sluiten van contracten en het zetten van handtekeningen. Het juridische traject, inclusief het contractbeheer, is lastig, en kost veel geld.

De deelnemers in de werkgroep waren enthousiast over het project, en positief over de bereikte resultaten. Men wilde zeker in een later stadium kennisnemen van de "bankable business case" en daarop reflecteren.

### **WG 3**

*Rob Mommers (voorzitter), Annette Schermer (verslag), Sander Vester, Thomas Ticheloven, Brenda Schoumans, Aleida Verheus*

Deelnemers vinden het belangrijk dat de business cases voor de 4 afzonderlijke componenten (duurzame productie / opslag / omzetting, distributie, aflevering en maatregelen voor reductie van de energievraag) positief zijn onder condities die de partners in die componenten stellen. Dat leidt tot een positieve, integrale business case.

De eerste sluitende business case zou de business case per gebouw voor verduurzamingsmaatregelen moeten zijn. Daarvan zou het detailontwerp voor het systeem middels programma van eisen / uitgangspunten document en de business cases per energie-aanbod component, afgeleid moeten worden.

Hoewel de technologie waarop wordt ingezet "proven" technologie is, zijn de samenstelling van de onderdelen van het systeem, de temperaturen en de specificaties bepalend voor de investerings- en exploitatiekosten.

Het is dus belangrijk om in de komende fase mogelijke optimalisaties te onderzoeken: temperatuur, aantal warmtepompen, mogelijke aanvullende bronnen, type pijpen.

Een koudenetwerk verhoogt de kosten, maar kan wel zo'n belangrijke extra kwaliteit blijken te zijn dat dat het aantal klanten snel verhoogt en het volloopsценario positief beïnvloedt.



KetelhuisWG.nl

administratie@ketelhuiswg.nl

Pesthuislaan 27, 1054 RH Amsterdam

KvK: 73208094

Afname moet zo zeker mogelijk zijn (zoveel mogelijk contracten voor start van de bouw van het systeem). Dat pleit ervoor een flink aantal Stadgenoot-panden in de eerste fase te hebben (70% van de huurders moet instemmen met gebouwmaatregelen en nieuw warm watersysteem).

Onderzoeken of de overstap naar koken meteen mee moet of in een later stadium gerealiseerd kan worden. Voor veel (oudere) mensen is anders koken wellicht en breekpunt om mee te gaan.

Snel duidelijk maken:

- Wat mutatiegraad gemiddeld is en hoe daar mee om te gaan,
- Of klanten lid moeten zijn of niet. Je automatisch lid wordt als huurder / koper van KetelhuisWG.

Bepalen hoe je de organisatie per energieketenonderdeel wilt doen.

Voorstel is om expertpartners per component te zoeken en de expertise te organiseren zonder zeggenschap in te leveren. Financiering kan starten met een mantelcontract voor een consortium van financiers (banken, fondsen per component met detailfinanciering, zodra uitvoering / exploitatie start).

Waternet en Firan kunnen investeren in onderdelen, waardoor minder bankleningen nodig zijn. PDENH (Participatie fonds van Firan en Provincie NH voor duurzaamheid) kan eigen vermogen helpen aanvullen, Klimaatfonds kan onrendabele toppen in de gebouwde omgeving voor AGV financieren / risico volloopscenario dekken en de nieuwe subsidieregeling voor AGV maken van woningen (gebiedsgericht) helpt woningeigenaren (inclusief woningbouwcorporaties) met maatregelen aan gebouwen om van het aardgas af te kunnen (wordt naar verwachting in november vastgesteld).

Risico's:

- Benutten optimalisaties ivm robuustheid geïntegreerde systeem,
- Klantenbinding, waarin onafhankelijkheid van grote marktpartijen, zeggenschap, ontzorging en comfort belangrijke assets zijn,
- Resultaten moeten meteen in de eerste fase zichtbaar zijn,
- Professionaliteit van de organisatie, governance en verankering van de organisatie op lange termijn ivm continuïteit,
- Personen achter de organisatie,
- Gevoeligheden in de wetgeving de komende jaren.

Kans:

- Mogelijkheden om proeftuinstatus onderzoeken.

De deelnemers zijn allen enthousiast over het project en zien zeker mogelijkheden voor realisatie gezien de snelheid waarmee het project ontwikkeld wordt en de resultaten tot nu toe inclusief de eerste kostenramingen.

Een aantal deelnemers wil graag meer inzicht krijgen in het model van Waternet. Stefan Mol heeft aangegeven in een kleinere sessie het model te willen demonstreren. Het kan ook beschikbaar gesteld worden.



KetelhuisWG.nl

administratie@ketelhuiswg.nl

Pesthuislaan 27, 1054 RH Amsterdam

KvK: 73208094

## Vervolg

De werkgroepen hebben de hoofdpunten uit hun discussie plenair toegelicht. KetelhuisWG is ontzettend blij met de waardevolle bijdrage van de deelnemers.

### *Onderzoeksvragen voor de integrale business case*

Na bespreking van de werkgroepverslagen in de hele initiatiefgroep en in het projectteam van adviseurs zullen de onderzoeksvragen voor de integrale business case, mede op basis van de verslagen van de werkgroepen worden geformuleerd. Alle deelnemers krijgen daar terugkoppeling over.

### *TCO-model Waternet*

De deelnemers gaven aan dat de samenstelling van de groep zeer relevant is voor het ontwikkelen van de business case en ze willen allen zeker nog een keer in deze samenstelling KetelhuisWG ondersteunen.

Een aantal deelnemers wil graag meer inzicht krijgen in het TCO-model van Waternet om de achterliggende data en gevoeligheden beter te kunnen beoordelen.

Waternet is bereid om het model te delen en toelichting te geven.

Annette zal daarvoor een aantal data rondsturen.



KetelhuisWG.nl

administratie@ketelhuiswg.nl

Pesthuislaan 27, 1054 RH Amsterdam

KvK: 73208094

## BIJLAGE 1 | Participanten

1 Frank van Erkel, moderator	VanVieren	
2 Manon Klaij	Rabobank	
3 Emiel van Zwet	ASN	
4 Rob Mommers	Onafhankelijke adviseur	
5 Caspar Boendermaker	InvestNL	niet aanwezig
6 Thomas Ticheloven	PDENH	
7 Maarten de Jong	OnePlanetCrowd	
8 Sijtze Brandsma	RESCOOP	
9 Jeroen Ligterink	Universiteit van Amsterdam	
10 Myrthe Stijns	Stadgenoot	
11 Edgar Zonneveldt	Gemeente Amsterdam	
12 Cor Ligthert	Gemeente Amsterdam	afgemeld
13 Ben de Ru	Waternet	niet aanwezig
14 Brenda Schoumans	Firan	
15 Martijn van Lier	Over Morgen	
16 Aleida Verheus	Tauw	
17 Henk Dijkstra	DVP Smart Concepts	
18 Gerrit Jan Schep	Onafhankelijke adviseur	
19 Ted Zwietering	KetelhuisWG	
20 Annette Schermer	KetelhuisWG	
21 Benjamin Scheers	KetelhuisWG	
22 Sander Vester	Gemeente	
23 Stefan Mol	Waternet	afgemeld
24 Gijs van Rozendaal	Onafhankelijk adviseur	afgemeld

## BIJLAGE 2 | Agenda

### **Moderator: Frank van Erkel, Van Vieren**

- 12:00 Binnenlopen en broodjes
- 12:30 Welkom door Frank van Erkel en kort introductierondje
- 12:45 Presentatie hoofd scenario en optimalisatiemogelijkheden inclusief eerste kostenraming.  
Aan het eind van presentatie stellen we een aantal vragen aan de financiële experts.
- 13:00 Drie groepen werken ideeën en adviezen aan de hand van de vragen over innovatieve, gemengde financieringsinstrumenten voor:
- A. het energiesysteem en
  - B. de isolatie- en overige noodzakelijke maatregelen in gebouwen en woningen.
- 14:00 Presentatie van en discussie over ideeën en adviezen aan KetelhuisWG voor fase 2 van het Actieplan: Business cases per gebouw op basis van hoofdscenario en fasering.
- 14:45 Vervolg?