

## Conclusies en acties BC KetelhuisWG

Werkssessie 5 juli 2023

<Versie dd 12 juli>

### Algemeen

- Het model voldoet aan de verwachtingen: het is inzichtelijk voor gebruikers en voor de banken, het biedt handvaten voor (bij)sturing, scenariokeuzes en gevoeligheidsanalyses.
- De partners hebben overeenstemming over de bepalende invoervariabelen (bijvoorbeeld woningaantallen) c.q. afspraken gemaakt over hoe die scherper moeten worden ingevuld (zoals de discontovoet of de BAK).
- De uitkomsten laten nog geen positief resultaat zien, maar er zijn wel redenen om te verwachten dat dit nog bereikbaar is.
- Beoogd eindresultaat is een businessplan zonder winsttoogmerk, maar wel met een beperkt rendement om onvoorziene tegenvallers in de exploitatie op te kunnen vangen.
  - o We beoordelen het project als solide indien KetelhuisWG gedurende de gehele looptijd voldoende liquiditeit heeft om alle te kunnen betalen waarbij een gezonde financiële buffer wordt opgebouwd.
  - o Tevens dient het project te voldoen aan de eisen die gesteld worden vanuit de investerende banken
  - o Als aan deze voorwaarden wordt voldaan zijn IRR en netto contante waarde ook in orde en hoeven we daar niet afzonderlijk naar te kijken.
  - o De WACC wordt gelijkgesteld aan de gemiddelde indexatie. De rente van de bank zit in het model verwerkt in de uitgaven voor exploitatie.
- Partners hebben de knoppen benoemd die de komende maanden moeten worden uitgewerkt om dit beoogde resultaat te bereiken. De meeste kansen voor kostenbesparing in ontwerp en in exploitatie ligt op het technische vlak. Daarnaast wordt gekeken naar financiële kansen (zoals looptijd, financiering), inkomsten (subsidies, tarieven) en uitgaven (elektriciteitsprijs verlagen door bufferopslag).
- Planning: in juli en augustus wordt er verder gewerkt aan het definitief ontwerp, inclusief bovengenoemde opdracht. Parallel worden alle overige kansen uitgezocht en besluitrijp gemaakt. De verwachting is dat de business case in de periode september - november samen met het DO definitief gemaakt wordt en klaar is voor besluitvorming in de stuurgroep. KetelhuisWG heeft in november 23 een ALV gepland en wil de resultaten daar ook agenderen.

### Acties KetelhuisWG en partners

1. Bepalen hoogte BAK voor eigenaar-bewoners en corporatiebezit. Optimaliseren van de SAH t.o.v. WIS; Nick heeft inmiddels input vanuit Warm Amsterdam / AFWC: als de WIS is toegekend is de SAH maximaal €1200,-. Dus ISDE toepassen voor eigenaar-bewoners? , Dick zoekt contactpersoon bij RVO. Aandachtspunt: hoe komt SAH (via BAK afnemers?) ten goede aan warmtenet?  
*Door subgroep van Stadgenoot (Pierre / Sofie), gemeente (Nick), Ketelhuis (Theo, trekker). Afspraak plannen in 2<sup>e</sup> helft van augustus.*
2. Aanvullende subsidies. Optie ISDE. Afspraak met Marcel van de Wetering (of Martijn..) en Theo. *Erik maakt afspraak in tweede helft van augustus.*

3. Optimaliseren Opex en bepalen van de financieel gezonde buffer die KetelhuisWG moet opbouwen voor tegenvallers. *Trekker: Monika.*

Algemene conclusie: de Opex is bijzonder hoog in vergelijking met andere projecten en vraagt onderbouwing en validatie. Risico's op verschillende onderdelen zijn nu conservatief ingeschat. Goed uitgangspunt, maar de optelling is te somber: niet alle risico's zullen zich tegelijk voordoen.

Voor het optimaliseren ontwerp (DO) zijn aandachtspunten benoemd:

- a. Nieuwe waarden warmtevraag aansluitlijst (Monika checkt deze afspraak bij Impulsadvies).
  - b. Vermogen van AC6 aansluiting, o.b.v. 3 maanden ipv 12 maanden (ca 100k/jr besparing).
  - c. Reële schatting elektriciteitsverbruik, verbeteren SPF.
  - d. Opslag van ingekochte elektriciteit (24-uur en meerdaagse daluren) in buffer.
  - e. Warmteverlies naar beneden (nu 20%).
  - f. Piekvoorziening (gas <> elektriciteit): financiële vergelijking in Capex en Opex zodat KetelhuisWG en stuurgroep kunnen beslissen..
  - g. Looptijd: als de exploitatie winstgevend is, kan verlenging van de looptijd tot meer inkomsten leiden in de extra jaren. Kernvraag aan het ontwerpteam: kan de afschrijftermijn technisch worden verlengd zonder herinvestering?
  - h. Afleverstation afschrijving naar 30 jaar.
  - i. OPEX kosten jaar 2 en 3 in afstemming met onderhoudspartij verlagen of onder garantie laten vallen zolang systeem nog in aanbouw is en je nog geen /weinig inkomsten hebt.
  - j. Realisatieperiode zo kort mogelijk maken, zodat de periode met investeringen zonder inkomsten zo kort mogelijk is.
  - k. Doorkijk naar lange termijn met andere buurten of koppelkansen, scope van project vergroten. Aandachtspunten: vraagt commitment bewoners, aanvullende subsidie, aanvullend ontwerp en kostenraming.
4. Tarieven bepalen. Zoals: variabele voor individuele woningen, collectieve aansluitingen, utiliteit. Vastrecht: hoeveel lager is het vastrecht nu t.o.v. ACM? (20% of meer?). *Trekker: KetelhuisWG.*
  5. Fiscale optimalisatie. EIA voor TEO mogelijk? *Trekker: ?*
  6. Bepalen van de juiste voorbereidings- en begeleidingskosten. Nu staat in BC dat er nog 1,5 M€ Devex bij zou komen, wat is reëel? *Trekker: Monika*
  7. Bijeenkomst over BC met Impulsadvies, banken, gemeente en KetelhuisWG. *Plannen in september, actie Theo.*
  8. Financieel totaaloverzicht voor het traject tot start exploitatie. Hoe en wanneer komen van de verschillende subsidies beschikbaar. Hoe komt de resterende 4,7 M€ PAW beschikbaar? Duidelijkheid over pionierskosten (historisch en toekomstig) i.r.t. DEVEX en PAW. *Bijeenkomst plannen in oktober met gemeente, KetelhuisWG en Rabo/Triodos. Trekker: Ted.*
  9. Kostenopgave voor besturing bedrijf. *Trekker: KetelhuisWG.*
  10. PM: Restwaarde bepaling nu op basis van boekwaarde in BC. Wil KetelhuisWG dat zo houden?

### **Acties Impuls advies**

- Afname van de warmtevraag eerste 10 jaar
- Gasprijs op dashboard naar 40 euro per MWh
- BAK naar 7500 euro incl. BTW
- Vastrecht collectieve aansluitingen (input van Robert Riede, zie mail 6 jul)
- WACC gelijk trekken aan gemiddelde inflatie (L&M en CPI)
- SDE++ en indexatie toevoegen aan gevoeligheidsanalyse
- IRR weglaten uit gevoeligheidsanalyse
- Grafieken: toevoegen Stand liquide middelen
- OPEX jaar 16 gewoon meenemen (geen garantiestelling)
- EIA op TEO (combineren kan dacht ik niet, reeds uitgezocht)
- MRA andersom opbouwen, namelijk wat er maximaal beschikbaar is en inzichtelijk maken of dat voldoende is voor herinvesteringen (en dus voldoende liquide middelen)
- Positieve VpB: carry-forward

### **Tijdspad**

De uitkomsten van bovenstaande acties worden zo snel als redelijk mogelijk opgeleverd en beschikbaar gesteld aan Impulsadvies.

Uiterste termijnen:

- Ontwerptimalisaties per 1 september 2023.
- Overige acties per 1 oktober 2023 (met uitzondering van actie 8, die volgt later).