

MARKTWAARDE ORIENTATIE WKI PALEISKWARTIER

Beoordeling digitale dossier

20 SEPTEMBER 2016

VERTROUWELIJK

Contactpersonen

TRISTAN SIMON
Projectleider

T +31 (0)6 2706 2208
M +31(0)6 2706 2208
E Tristan.Simon@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ANALYSE DIGITALE DOSSIER WAARDEBEPALING	5
3	CONCLUSIE	10
	BIJLAGEN	11
	BIJLAGE 1 – UITGEVRAAGDE INFORMATIE	12
	BIJLAGE 2 – OVERZICHT VERKREGEN INFORMATIE	13
	Digitale dossier	13
	Aanvullende informatie	15
	E-mail Ennatuurlijk 21 juli 2016 in reactie op vragen	15
	E-mail Ennatuurlijk 5 september 2016 in reactie op vragen	17
	BIJLAGE 3 - HARDCOPY GEGEVENS	18

1 INLEIDING

De Coöperatie Wijkbelangen Paleiskwartier (hierna CWP) heeft de mogelijkheid om per 1 juli 2020 de Warmte Koude Installatie (WKI) fase 1 Paleiskwartier inclusief toebehoren over te nemen voor 1 euro plus de boekwaarde van de herinvesteringen over de laatste 15 jaar. CWP vraagt zich af of het gunstig is om de installatie over te nemen. Hiertoe dient de WKI gewaard te worden in een marktwaarde oriëntatie.

ARCADIS heeft in opdracht van CWP een overzicht opgesteld van de informatie die nodig is om de marktwaarde oriëntatie uit te kunnen voeren. Dit overzicht is integraal opgenomen in Bijlage 1.

De huidige Exploitant Ennatuurlijk heeft in reactie op dit overzicht een digitaal dossier opgebouwd welke in enkele e-mails is aangevuld. Een overzicht van aangeleverd informatie is opgenomen in Bijlage 2.

De aangeleverde informatie is door ARCADIS beoordeeld. De resultaten van deze beoordeling zijn in hoofdstuk 2 weergegeven.

In hoofdstuk 3 wordt resumerend geconcludeerd in welke mate de beschikbare informatie bruikbaar is voor de marktwaarde oriëntatie van het WKI systeem.

2 ANALYSE DIGITALE DOSSIER WAARDEBEPALING

In onderstaande tabellen is weergegeven in welke mate de aangeleverde geschikt is voor het waarderen van de WKI.

Tabel 1 – Exploitatie-informatie

#	Benodigde informatie	Beoordeling dossier
1	<p>Omvang van het klantenbestand voor Paleiskwartier Fase 1. Wat is in fase 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Het aantal consumenten dat warmte afneemt? b. Het aantal consumenten dat koude afneemt? c. Het aantal bedrijven dat warmte afneemt? d. Het aantal bedrijven dat koude afneemt? 	<p>“Intem 1, 2,3, 6rev1.xlsx” van 5 september 2016 geeft een overzicht van deze informatie.</p> <p>Voldoet</p>
2	<p>Omvang afzetvolumes warmte/koude voor Paleiskwartier Fase 1. Wat is in fase 1 voor de jaren 2010, 2011, 2012, 2013 en 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Het volume aan warmte (in GJ / jaar) dat afgenomen wordt door consumenten? b. Het volume aan koude (in GJ / jaar) dat afgenomen wordt door consumenten’? c. Het volume aan warmte (in GJ / jaar) dat afgenomen wordt door bedrijven? d. Het volume aan koude (in GJ / jaar) dat afgenomen wordt door bedrijven’? 	<p>“Intem 1, 2,3, 6rev1.xlsx” van 5 september 2016 geeft een overzicht van deze informatie.</p> <p>Voldoet</p>
3	<p>Omvang afzetvolumes warm tapwater voor Paleiskwartier Fase 1. Wat is in fase 1 voor de jaren 2010, 2011, 2012, 2013 en 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Het volume aan warm tapwater (in m³ / jaar) dat afgenomen wordt door consumenten? b. Het volume aan warm tapwater (in m³ / jaar) dat afgenomen wordt door bedrijven? 	<p>“Intem 1, 2,3, 6rev1.xlsx” van 5 september 2016 geeft een overzicht van deze informatie.</p> <p>Voldoet</p>

#	Benodigde informatie	Beoordeling dossier
4	<p>Service-level agreement</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Welke beschikbaarheid (% per jaar) wordt aan de consumenten gegarandeerd? b. Welke responsetijd (in uren) wordt richting de consumenten gegarandeerd ingeval van storingen? c. Welke beschikbaarheid (% per jaar) wordt aan de bedrijven gegarandeerd? d. Welke responsetijd (in uren) wordt richting de bedrijven gegarandeerd ingeval van storingen? 	<p>Ten aanzien van 4a en 4b is de warmtewet van toepassing.</p> <p>Ten aanzien van 4c en 4d: Afspraken met onderhoudspartijen is dat ze binnen 2 uur ter plaatse zijn en binnen 4 uur de storing opgelost (compensatie warmtewet), m.u.v. excessen.</p> <p>Voldoet</p>
5	<p>Vergunningenrisico's WKO bronnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Voor een goede oordeelsvorming is het gewenst om over de definitieve beschikking in het kader van de Grondwaterwet (14 november 2000, kenmerk 716202) te beschikken. In het eerder toegestuurd document ontbreken pagina 2, 4 en 6. b. Op basis van de definitieve beschikking in het kader van de Grondwaterwet (14 november 2000, kenmerk 716202) heeft de vergunninghouder de plicht (bijzondere verplichting 10) om jaarlijks het onttrokken en geïnjecteerde water te analyseren. Het is daarom gewenst om de meest recente rapportage van deze analyse te ontvangen. c. In het algemeen dient CWP inzicht te hebben in de rapportages die voortkomen uit de periodieke verplichtingen in het kader van de vergunning (bijzonder verplichtingen 2 t/m 9 zijn inhoudelijk nog niet bekend bij CWP; zie ook vraag 5a). 	<p>Hernieuwde vergunning (2013) is toegevoegd aan het dossier.</p> <p>Rapportage in het kader van de waterwet over 2015 is bij het dossier gevoegd. Geconcludeerd kan worden dat er verontreinigen in de omgeving zijn die momenteel stabiel zijn.</p> <p>Historische rapportages over eerdere jaren zijn hardcopy in te zien bij Ennatuurlijk</p> <p>Voldoet</p>
6	<p>Pompenenergie</p> <p>Hoeveel elektrische energie (kWh / jaar) is in 2010, 2011, 2012, 2013 en 2014 gebruikt t.b.v. het WKO-systeem (warmtepompen, bronpompen, etc.)</p>	<p>"Intem 1, 2,3, 6rev1.xlsx" van 5 september 2016 geeft een overzicht van deze informatie. Aanvullend is hierin ook het gasverbruik gerapporteerd i.v.m. bijstoken.</p> <p>Voldoet</p>

#	Benodigde informatie	Beoordeling dossier
7	<p>Herinvesteringen De overnamesom wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de herinvesteringen over de laatste 15 jaar. Gegeven de mogelijkheid om per 1 juli 2020 fase 1 over te nemen:</p> <p>a. Welke herinvesteringen hebben er plaatsgevonden sinds 1 juli 2005? (Aard van de investering, jaar van investering, omvang van de investering in euro's)</p> <p>b. Welke herinvesteringen zijn er voorzien in de periode tot 1 juli 2020? (Aard van de investering, jaar van investering, omvang van de investering in euro's)</p>	<p>Gedane en verwachte investering over de periode 2006 – 2016 zijn inzichtelijk gemaakt.</p> <p>Voldoet</p>
8	<p>Onderhoudsstaat en historisch onderhoud</p> <p>a. Welke koudemiddelen worden momenteel toegepast in de warmtepompen?</p> <p>b. Om de staat van onderhoud te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om per asset (zie tabel 2, vragen 1a, 2b, 2c) het onderhoudslog te ontvangen.</p>	<p>Onderhoudsrapportage over 2015 zijn in het dossier opgenomen.</p> <p>Als koudemiddel wordt momenteel R134a toegepast. In 2030 mag er nog slechts 20% van de huidige geproduceerde synthetische koudemiddelen op de markt worden gebracht. Dit afbouwen van productie kan gevolgen hebben voor de WkI in de vorm van versnelde overstap naar een ander koudemiddel of hogere onderhoudskosten.</p> <p>Voldoet</p>
9	<p>Toekomstig onderhoud Welke onderhoudswerkzaamheden worden voorzien tot en met 1 juli 2020? (Bij voorkeur een kopie van het onderhoudsplan)</p>	<p>Onderhoudsplan d.d. april 2016 is opgenomen</p> <p>Voldoet</p>
10	<p>Juridische risico's Zijn er juridische of financiële claims van derden ten aanzien van de exploitatie van fase 1? Zo ja, tot welk bedrag?</p>	<p>Ennatuurlijk geeft aan dat er geen claims van derden liggen.</p> <p>De aanwezigheid van enkele verontreinigingen kunnen als risico worden gezien. In 2013 is de vergunde situatie hierop aangepast (zie Item 5a, Nieuwe vergunning WKO) Momenteel is het beheersen van de verontreinigingen voldoende. Of dit in de toekomst zo blijft moet blijken. Het risico op een verplichte sanering wordt als laag beoordeeld.</p> <p>Momenteel geniet Ennatuurlijk een vrijstelling voor de precariobelasting. Per 1 juli 2020 vervalt deze vrijstelling. Dit brengt mogelijk extra kosten met zich mee.</p> <p>Voldoet</p>

Tabel 2 – Infra-informatie

#	Benodigde informatie	
1	<p>Infrastructuur in de grond</p> <p>a. Welke assets bevinden zich in de grond?</p> <p>b. Waar zijn deze assets gelegen? (Gegevens worden bij voorkeur in CAD of GIS format ontvangen)</p> <p>c. Wat is de omvang van de assets? Bijvoorbeeld: x meter leidingwerk type y, met diameter z; x pompen, type y, met vermogen z; x ketels, type y, met vermogen z; etc..</p>	<p>Ligging van grondgebonden assets is weergegeven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Item 1 abc, Paleiskwartier deel 1 van 2.pdf • Item 1 abc, Paleiskwartier deel 2 van 2.pdf <p>Voldoet</p>
2	<p>Infrastructuur in gebouwen</p> <p>Uit Bijlage 8 bij Instemming addendum P.1319.E. TGO valt op te maken dat fase 1 bestaat uit 2 WKO bronsystemen welke met een ringleiding onderstaande ketelhuizen bedienen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. RIVA, Statenlaan 8 2. A2, Huis Den Bosch, Magistratenlaan 200 3. A3, Binnenhof, Magistratenlaan 156 4. Armada Fase 1, Bordeslaan 5 5. Armada Fase 2, Bordeslaan 109 6. Armada Fase 3, Bordeslaan 323 7. E2 Prinsenhof, Statenlaan 401A <p>Indien nodig kan met gas bijgestookt worden.</p> <p>a. Is deze lijst voor fase 1 nog steeds actueel? Zo nee, welke technische ruimten zijn er bijgekomen of afgevallen?</p> <p>b. Welke assets bevinden zich in deze ruimten?</p> <p>c. Welke infrastructuur van Ennatuurlijk is er in het gebied aanwezig tussen deze ketelhuizen en de afnemers?</p> <p>d. Op welke ketelhuizen zijn de gebouwen A4 en E1 aangesloten?</p>	<p>“Item 2 d, Overzicht ketelhuizen PK fase-1” geeft inzicht in ligging van de infrastructuur en ketelhuizen.</p> <p>Tevens is per adres een overzicht opgenomen van de aanwezige assets</p> <p>Voldoet</p>

Benodigde informatie**3 Eigendomsgrenzen**

Waar ligt de exacte demarcatie tussen het eigendom van Ennatuurlijk en dat van de afnemers? Stopt de verantwoordelijkheid van de exploitant in de ketelhuizen of reikt deze tot en met de warmte-overdrachtsets bij individuele bedrijven en woningen?

Gebouw	Demarcatie per type afnemer?	
Armada B1 t/m B5	Het demarcatiepunt ligt op de afsluiters in de woningen. Voor kantoren ligt het demarcatiepunt in de warmte-afleverset.
Armada C1 t/m C5	
A2	Het leidingwerk in de gebouwen is tevens de verantwoordelijkheid van de exploitant. Informatie hierover is echter niet beschikbaar in het digitale dossier. Hiervoor wordt verwezen naar de gebouwbeheerder.
A3	
A4	
E1	Voldoet
E2	
Riva	

3 CONCLUSIE

Het digitale dossier aangeleverd door Ennatuurlijk inclusief aanvullingen (zie bijlage 2) geeft een antwoord op alle gestelde vragen.

Compleetheid en correctheid van gegevens

Facturen, monitoringsrapportages, vergunningen en dergelijke zijn harde informatiebronnen. De correctheid van deze informatie is onafhankelijk te verifiëren.

Gezien de aard van het onderzoek is een deel van de (financiële)gegevens niet geverifieerd. Er is geen reden om te twijfelen aan de juistheid van deze gegevens. Bij een accountantsonderzoek zouden deze gegevens alsnog geverifieerd kunnen worden.

Hardcopy gegevens

Naast het digitale dossier is er tevens een grote hoeveelheid aan hardcopy documenten beschikbaar bij Ennatuurlijk. Het gaat hierbij onder andere om opleverdossiers inclusief technische tekeningen. In bijlage 3 is hiervan een impressie opgenomen. Deze gegevens zijn in overleg in te zien.

Marktwaarde oriëntatie WKI installatie

Op basis van het digitale dossier en de aanvullende, door Ennatuurlijk geleverde, informatie wordt geconcludeerd dat er voldoende informatie is om een marktwaarde-oriëntatie uit te voeren. Hiertoe zal een exploitatiemodel opgesteld moeten worden waarin de verwachte kosten en baten voor de komende jaren tegen elkaar uitgezet worden.

Aanvullend op het digitale dossier zal het noodzakelijk zijn om een technische audit van de installaties uit te voeren om zo ook onafhankelijk de staat van de installaties en benodigd (groot)onderhoud voor de komende jaren vast te stellen.

Geadviseerd wordt om in de marktwaarde-oriëntatie belangrijke financiële gegevens, indien mogelijk, onafhankelijk te laten verifiëren.

BIJLAGEN

1. Overzicht uitgevraagde informatie
2. Verkregen informatie
3. Hardcopy gegevens

VERTROUWELIJK

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264

6800 AG Arnhem

Nederland

+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com

Projectnummer: C05058.000211

Onze referentie: 079094919 D

VERTROUWELIJK