

Bestuursvoorstel voortzetting exploitatie WKI Fase 1 Paleiskwartier voor ALV 21 juni 2018

1. Voorgeschiedenis (zie ook bijlage 3, het stappenplan)

In het jaar 2000 hebben Essent (rechtsvoorganger Ennatuurlijk) en BV Paleiskwartier besloten om voor het ontwikkelingsgebied Paleiskwartier een duurzame opwekinstallatie voor warmte en koude te realiseren (WKI). Essent en BV Paleiskwartier zijn toen overeengekomen dat Ennatuurlijk de exploitatie van de WKI zou gaan doen. De einddatum van de exploitatie is afgestemd op 1 juli 2020 met een overnamerecht van de WKI voor Corporatie Wijkbelangen Paleiskwartier (CWP).

In het jaar 2005 werd duidelijk dat de oorspronkelijke bouwplanning van het Paleiskwartier niet gehaald zou worden en dat deze zou kunnen uitlopen richting 2020. Omdat er in het contract als einddatum voor de exploitatie van de WKI het jaar 2020 is opgenomen, was dit niet meer werkbaar. Met BV Paleiskwartier en CWP is daarom overeenkomen dat Fase 1 en Fase 2 zouden worden opgesplitst en heeft Fase 2 een andere einddatum gekregen (25 jaar na de laatste oplevering van het laatste gebouw of 30 jaar na ondertekening).

In 2016 heeft CWP aangegeven een eventuele overname van Fase 1 in 2020 te willen onderzoeken en heeft aan Ennatuurlijk verzocht om gegevens te delen. Ennatuurlijk heeft met dit verzoek ingestemd. Voorwaarde was dat CWP en Ennatuurlijk de intentie hadden om de exploitatie van WKI met Ennatuurlijk voort te zetten en hier samen onderzoek naar te doen.

Dit traject is gestart met een onderzoek door Arcadis naar de gegevens die nodig zijn om een marktwaardeoriëntatie te doen. Op 13-12-2016 is het resultaat aan de ALV van PKW gepresenteerd. Daarbij werd het voorstel gedaan te starten met een marktwaarde-oriëntatie. De ALV heeft daar toen krediet voor beschikbaar gesteld. Er is een stappenplan opgesteld in overleg met Ennatuurlijk (zie bijlage 4)

Na een uitvraag bij drie partijen is Inenergie aan de slag gegaan en heeft, onder meer op basis van de door Arcadis bij Ennatuurlijk verzamelde gegevens, een marktwaarde-oriëntatie uitgevoerd. In mei 2017 is het resultaat daarvan besproken in de ALV op 30 mei 2017. Naar aanleiding van deze oriëntatie heeft de ALV besloten voldoende inzicht te hebben in de marktwaarde om de gesprekken met Ennatuurlijk gericht op het bereiken van een intentieovereenkomst te gaan starten.

Omdat Inenergie goed was ingevoerd in de materie en er een goede samenwerkingsrelatie was ontstaan, heeft het bestuur Inenergie gevraagd met de door de ALV vastgestelde onderhandelagenda de gesprekken met Ennatuurlijk voor ons te gaan voeren. Hiervoor heeft de ALV een aanvullend krediet verstrekt. (zie hiervoor Bijlage 2)

2. Verloop onderhandelingen met Ennatuurlijk

2.1 Voorbereiding concept intentieovereenkomst met Ennatuurlijk (voor ALV op 28-11-2017)

In juni zijn Ennatuurlijk en de onderhandelaars voor PKW in gesprek gegaan. Zoals is beschreven in het bestuursvoorstel voor de ALV in november 2017 (zie bijlage 1) verliepen de gesprekken aanvankelijk in goede sfeer op basis van de aangeleverde gegevens. Echter ontstond er geen overeenstemming tussen Ennatuurlijk en Inenergie over de waarde van de WKI-businesscase, fase 1. Op een aantal punten hadden de partijen een verschil van inzicht (zie presentatie ALV).

Omwille van de planning is in september 2017 aan Ennatuurlijk gevraagd om een officieel bod uit te brengen voor de verlenging van huidige overeenkomst. Na het verzoek van uitstel is uiteindelijk in november 2017 door Ennatuurlijk een eerste bod uitgebracht. Het bod was echter nog onvoldoende onderbouwd, met name ten aanzien van de te verwachten rendementsverbetering en de benodigde herinvesteringen. In overleg met Inenergie heeft het bestuur aangegeven dat zij voor 1 februari een aangescherpt en beter uitgewerkt voorstel wenst van Ennatuurlijk. Inenergie heeft tijdens de ALV vergadering (28-11-2018) hierop een toelichting gegeven, waarna vervolgens besloten is om akkoord te gaan met het voortzetten van de besprekingen.

2.2. Voorzetting onderhandelingen

Voor de nadere onderbouwing van de te verwachte rendementverbetering en hoogte van de herinvesteringen is een onafhankelijk adviesbureau DWA geselecteerd. Ondanks de oorspronkelijke uitgangspunten in het ontwerp blijkt dat de warmte-installatie van het Paleiskwartier momenteel veel gasverbruik nodig heeft om de benodigde warmte te leveren. Zowel Ennatuurlijk als Inenergie en DWA hebben aangegeven, dat er voldoende verbeteringspotentieel is om het rendement van de huidige installatie te verbeteren. In plaats van de huidige 20 tot 30 procent inzet van de warmtepomp wordt 60 procent haalbaar geacht. Dit heeft een grote invloed op de waardering van het project.

Bij de waardering van de installatie zijn de benodigde herinvesteringen meegenomen. De hoogte van de herinvesteringen zijn door Ennatuurlijk / Veolia ingeschat. Omdat deze in sterke mate afwijken van de eerdere aannames vanuit het Arcadis rapport is aan DWA een second-opinion gevraagd. DWA heeft aangegeven dat de herinvesteringen op basis van de technische levensduur overeenkomen met hetgeen Ennatuurlijk heeft aangegeven. Inenergie is echter van mening dat dit geen juiste benadering is. De herinvesteringen zullen op basis van de economische levensduur moeten worden ingeschat, waardoor ze aanzienlijk lager zullen uitvallen. Daarnaast is door Ennatuurlijk aangegeven dat alle risico's ten aanzien van de installatieonderdelen bij Veolia zijn ingeprijsd.

Ennatuurlijk heeft na beraadslaging met haar directie het bod van november 2017 teruggetrokken en een nieuw voorstel gedaan. Het voorstel van Ennatuurlijk is om de exploitatie voort te zetten op huidige manier, zonder hiervoor een compensatie aan de CWP te betalen.

Het bestuur heeft vervolgens met Inenergie en Ennatuurlijk enkele gesprekken gevoerd om te kijken of er nog aanvullingen mogelijk waren op dit teleurstellende bod. Inenergie adviseert ons ook na deze besprekingen het bod niet te aanvaarden, maar Ennatuurlijk te laten weten voorbereidingen te gaan treffen voor de afsplitsing van fase 1 en het huidige overeenkomst te beëindigen, omdat CWP



gebruik wil maken van het recht van overname. Inenergie heeft aangegeven dat er meerdere marktpartijen zijn die interesse hebben om de WKI over te nemen op in opdracht van CWP te exploiteren op basis van de huidige uitgangspunten. Naar aanleiding hiervan zijn twee opties uitgewerkt die we aan de ALV voorleggen, vergezeld van een advies van het bestuur voor het te nemen besluit.

3 Opties voortzetten exploitatie WKO na 2020

Optie 1. Voortzetten exploitatie door Ennatuurlijk

- Voorzetting c.q. verlenging huidige overeenkomst; Ennatuurlijk zet exploitatie voort met verbetering van de performance
- Voortzetting met gesloten portemonnee
- Installeren van hoog temperatuur warmtepomp op natuurlijk vervangingsmoment voor de ketelhuizen A2, A3(A4 en A5) en E1 (E2) waardoor het warmteaandeel vanuit de warmtepomp meer dan 60% gaat, hierdoor wordt de ketelinzet lager en neemt het gasverbruik af. Frequent overleg met een bewonerscommissie over warmte prijzenontwikkeling, betrouwbaarheid warmte, servicegraad en performance (nader uit te werken)
- Dit alles vastleggen in een hernieuwde overeenkomst die wordt opgesteld voor 1 juli 2020

Risicoafweging CWP:

- financieel risico CWP: geen risico, ook geen winst.
- Investering van 50.000 euro: inzicht opgeleverd in WKI en enige verbeterafspraken met Ennatuurlijk.
- warmtelevering bewoners: blijft gewaarborgd
- comfort warmtelevering: blijft hetzelfde/bespreekbaar
- voordelige tarieven: blijft het huidige niveau
- duurzaamheid, voorbereiding gasloos tijdperk: toegezegd
- belasting bestuur: gering, enige juridische ondersteuning bij maken afspraken
- betrokkenheid/invloed bewoners bij warmtelevering en tarieven: in ontwikkeling

Optie 2. Overname van fase 1 door CWP

- Beeindiging van de huidige overeenkomst; Voorbereiding voor overname van WKI (art. 14.2 en art. 3 addendum) tegen een symbolische vergoeding van 1 euro vermeerderd met de restwaarde van de vervangingsinvesteringen in warmtepompen, CV-ketels en grondwaterbronnen per 1 juli 2020.
- Restwaarde vervangingsinvestering is te verwaarlozen.
- De kosten van de afsplitsing (overdracht) zullen door Ennatuurlijk worden gedragen (art. 3.3.)
- CWP benut de tijd vanaf 01-07-2018 om een nieuwe partner te vinden om vanaf diezelfde datum eigenaarschap en/of de exploitatie te gaan uitvoeren.

Risicoafweging CWP:

- financieel risico CWP: geen, contractueel vastgelegd met adviseur; verwachting is een substantieel bedrag te ontvangen bij verkoop
- Investering van 50.000 euro wordt terugverdiend door de verkoop / overdracht
- warmtelevering bewoners: blijft gewaarborgd
- comfort warmtelevering: op te nemen in uitvraag (bidbook)
- duurzaamheid, voorbereiding gasloos tijdperk: op te nemen in bidbook



- belasting bestuur: relatief hoog, externe expertise nodig
- betrokkenheid/invloed bewoners bij de ontwikkeling warmtelevering en tarieven: onderhandelbaar

4. Voorstel bestuur te nemen besluit

Op basis van de boven beschreven ervaringen met Ennatuurlijk en het advies van Inenergie (dit wordt nader toegelicht tijdens de ALV) heeft het bestuur de voorkeur voor Optie 2.

Belangrijkste afweging daarbij is dat er marktpartijen zijn die voortvarender en innovatiever aan de slag zullen gaan, waardoor het WKO- duurzaamheidsconcept meer wordt gerealiseerd. Daarbij verwachten we dat marktpartijen bereid zullen zijn een bedrag te betalen voor de overname.

Het bestuur adviseert de ALV dan ook om te kiezen voor optie 2 .

Besluit:

1. Ennatuurlijk mee te delen dat het tweede bod niet heeft geleid tot een intentieovereenkomst voortzetten samenwerking.
2. dat CWP gebruik maakt van haar recht tot overname (artikel 14.2 Addendum)
3. dat CWP Ennatuurlijk verzoekt de overname voor te bereiden en de afsplitsing van fase 1 mogelijk te maken.
4. dat CWP in overleg treedt met Ennatuurlijk om de overdracht vorm te geven (Bijlage 8 art. 3 Addendum)
- 5, dat CWP zich in dit traject laat bijstaan door een extern adviseur tegen een courtage van 3% van de waardering, te betalen bij de gunning.
6. dat CWP een beroep kan doen op advisering door een jurist/notaris

./.. Bijlagen:

Bijlage 1: Besluit ALV op 28-11-2017

Bijlage 2: Besluit ALV op 30-05-2017

Bijlage 3: Stappenplan traject intentieovereenkomst met Ennatuurlijk

Bijlage 4: Besluit ALV op 13-12-2016