



## Stappenplan WKI

### 1. Vooraf

Op basis van eerste verkenningen en consultaties is door het bestuur van de Coöperatieve Vereniging (CV) medio 2015 besloten om voorbereidend onderzoek te doen naar de mogelijke overname van de WKI-installatie in 2020. In de CV zijn alle eigenaren van woon- en bedrijfspanden in het Paleiskwartier vertegenwoordigd. Op enkele uitzonderingen na, zijn of worden alle gebouwen in het Paleiskwartier aangesloten op de WKI.

De CV heeft een heldere juridische positie. Op grond van het oorspronkelijke contract (3 oktober 2000) tussen de BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier en Essent en het addendum daarop (19 november 2010) is de CV gerechtigd om in 2020 fase I van de WKI-installatie over te nemen voor € 1 plus de boekwaarde van de gepleegde vervangingsinvesteringen. Het gaat daarbij onder meer om de boekwaarde van vervangingsinvesteringen in warmtepompen, CV-ketels en grondwaterbronnen, op basis van een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Fase I omvat 810 appartementen en 44.528 m<sup>2</sup> BVO commerciële functies. Fase II kan dan onder dezelfde condities volgen, 25 jaar ná oplevering van het laatste pand in het Paleiskwartier. De prognose is dat het in fase II gaat om additioneel 956 appartementen en 95.250 m<sup>2</sup> BVO commerciële functies.

De energieafnameverplichting van de eigenaren geldt voor dezelfde perioden als de mogelijke overnamedata voor fase I en II. Naar huidig inzicht ligt het, gezien de aanwezige infrastructuur, in de rede dat ook ná die perioden gebruik wordt gemaakt van de WKI. Overigens is, ongeacht de eigendomssituatie van de WKI, de continuïteit in levering wettelijk vastgelegd. Dat geldt ook voor de maximale tariefstelling.

Omdat levering alleen kan plaats vinden via de WKI-infrastructuur, zijn deze twee elementen onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarin ligt dus het belang van het eigenaarschap van de WKI en dus van de CV. Daarom worden nu voorbereidingen getroffen om te bezien of een dergelijk eigendomsoverdracht aan de CV zinvol is. Als het antwoord bevestigend is zullen, conform de contractuele bepalingen, de overnamebesprekingen in 2018 starten met een beoogde overname per 1 juli 2020. Het nu opgestelde stappenplan voorziet in die voorbereidende activiteiten, zodat tijdig en afgewogen tot een besluit hierover kan worden gekomen.

### 2. Stappenplan

Onder verantwoordelijkheid van de CV, daarin ondersteund door externe expertise, worden de komende tijd de volgende stappen gezet.

- *juridische inventarisatie (begin 2016)* van aanwezige documenten en andere relevante schriftelijke gegevens (contracten, overnamebepalingen, ed.). Deze fase is afgerond. Er vindt momenteel nog overleg plaats met EnNatuurlijk over door hen te leveren gegevens.
- *bedrijfseconomische inventarisatie (voorjaar 2016)* van wat tot de mogelijk over te nemen infrastructuur behoort, de mede daarmee samenhangende financiële aspecten en (bedrijfseconomische) gegevens van levering en gebruik. Een algemene en globale omschrijving daarvan is opgenomen bij de betreffende contracten. De vraagstelling voor nu is (verder) geconcretiseerd door ARCADIS.
- *marktwaardeoriëntatie (2<sup>e</sup> helft 2016)* met betrekking tot de mogelijk over te nemen infrastructuur met de daarbij behorende afnemerswaarde en een aanpak voor een mogelijk vervolgtraject.

- op basis hiervan kan door ons *in 2017* besloten worden om een *intentieovereenkomst* aan te gaan met Ennatuurlijk voor continuering van de dienstverlening na 2020. Dat kan in de periode na 2017 verder worden uitgewerkt.
- Indien niet tot een intentieovereenkomst wordt besloten, kan *eind 2017* ook worden besloten om *al dan niet een onderhandelingstraject* in te gaan gericht op overname. Indien het antwoord bevestigend is, zullen de feitelijke onderhandelingen starten in 2018. Daarbij kunnen dan ook marktpartijen worden betrokken (waaronder de huidige eigenaar) die in een overname zijn geïnteresseerd.

### 3. Procesinrichting

Vooralsnog en naar huidig inzicht wordt van onderstaande procesinrichting uitgegaan. Indien het verloop van de voorbereidingen tot andere inzichten leidt, kan het bestuur tot een nadere afweging komen.

- De voorbereidingen vinden plaats onder verantwoordelijkheid van of namens de CV door het *bestuur*, de ingeschakelde eigen bedrijfskundige adviseur en externe deskundigen (die geen direct of indirect belang hebben of krijgen bij een mogelijke overname). Zij zullen uiteraard prudent en vertrouwelijk om gaan met eventueel gevoelige (bedrijfs)informatie. Een lid van het bestuur en de bedrijfskundige adviseur zijn, desgewenst met inschakeling van ARCADIS, belast met de voorbereidingen, contacten en dergelijke.
- Voor belangrijke keuzes tijdens het voorbereidingsproces (2016/2017), zal het bestuur zich laten adviseren door een *kleine Klankbordgroep* bestaande uit twee eigenaren van bedrijfspanden en twee eigenaren van appartementen. Betrokkenen hebben, afgezien van het eigenaarschap en als afnemer van energie, geen directe of indirecte belangen bij een mogelijke overname.
- het bestuur informeert regelmatig en zonodig vertrouwelijk de *Algemene Leden Vergadering (ALV)* van de CV. Voorzover er tijdens de voorbereidingen door de ALV besluiten moeten worden genomen die onder haar (budget-)bevoegdheid vallen, worden deze door het bestuur voorbereid.

### 4. Stand van zaken (maart 2016)

De *juridische inventarisatie* is, wat de positie van Wijkbelangen betreft, na nader juridisch advies afgerond. Tijdens het voorbereidingsproces kunnen zich overigens nieuwe vragen voordoen waarbij ook juridische expertise is vereist. Voorzover juridische kwesties blijken tijdens de bedrijfseconomische inventarisatie, kunnen deze ook aanleiding zijn tot verder juridisch onderzoek.

Tussen Ennatuurlijk en Wijkbelangen zijn, overeenkomstig het stappenplan, de condities vastgesteld waaronder de *bedrijfseconomische inventarisatie* bij Ennatuurlijk zal plaats vinden. Onderdeel daarvan is geheimhouding over (bedrijfsgevoelige) informatie die alleen van Ennatuurlijk afkomstig is en die niet op een andere wijze kan worden verkregen. Naar verwachting is de gevraagde (en eventuele nadere) informatie rond de zomer 2016 beschikbaar. Zonodig wordt nog externe expertise (AvecodeBondt) betrokken bij resterende vragen inzake de infrastructuur van de WKI.

Na toetsing door ARCADIS op volledigheid voor de volgende fase, zullen door ons voorbereidingen gedaan worden voor de extern te verrichten *marktwaardeorientatie*. Onderdeel daarvan is ook om ook een plan van aanpak voor het vervolg aan te geven. Wij verwachten in het najaar 2016 daartoe een voorstel (incl. onderzoeksbudget) te kunnen doen aan de ALV.

De resultaten van de marktwaardeorientatie, inclusief plan van aanpak voor het vervolg, kunnen in de mei/junivergadering 2017 van de ALV aan de orde komen. Daarbij is dan ook de vraag of vervolgens wordt gekoerst op een intentieovereenkomst met Ennatuurlijk voor continuering van de dienstverlening ná 1 juli 2020. In dat geval zal deze dan, na instemming van de ALV in de oktober/novembervergadering 2017, vóór 1/1/2018 worden afgesloten. Indien niet tot een intentieovereenkomst wordt besloten, zullen in de eerste helft 2018 de voorbereidingen worden gestart voor een overnametraject zoals dat destijds (2000/2010) contractueel is vastgelegd.

