



Bijlage 1 (bestuursvoorstel 21 juni 2018)

Bestuursvoorstel, aangenomen door ALV CV Paleiskwartier Wijkbelangen op 28 november 2017

Samenvatting onderhandeling met Ennatuurlijk

Sinds 2016 is door Inenergie namens CV Wijkbelangen gewerkt aan het beoordelen van de waarde van de Warmte-Koude Installatie Paleiskwartier fase 1 ('s Hertogenbosch). Het verkennende onderzoek is in juni 2017 afgerond waarna Inenergie is gestart met de onderhandeling met Ennatuurlijk. Sinds de start van de onderhandelingen met Ennatuurlijk is op veel punten consensus bereikt over een aantal punten bestaat echter nog verschil van inzicht.

Het proces

Gedurende het vooronderzoek is de voorkeur uitgesproken om de installatie bij Ennatuurlijk in exploitatie te houden. Het is de wens om de huidige warmteleveringsovereenkomst tot 2041 te verlengen en hiermee gelijk te trekken met fase 2 waarbij de tarieven niet worden verhoogd en marktconform blijven voor woningen en bedrijven. Voor het starten van de onderhandelingsfase met Ennatuurlijk zijn 4 aandachtspunten gedefinieerd, te weten:

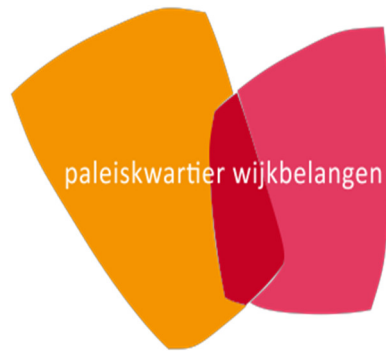
1. Waardering concessierecht warmtelevering
2. Duurzaamheid en toekomstige investeringen
 - a. Welke verbeteringen kunnen worden doorgevoerd?
 - b. Wat is het investeringsplan en wat is het gevolg voor de exploitatie?
3. Klantenservice en onderhoud
 - a. Wat is de visie en ontwikkeling klantenservice van Ennatuurlijk?
 - b. Hoe ziet het onderhoudsplan en de onderhoudsorganisatie van Ennatuurlijk eruit?
4. Gebruikerscommissie
 - a. Hoe is de inspraak en controle geregeld/georganiseerd?

De vraagstukken omtrent klantenservice en onderhoud (4) alsmede de gebruikerscommissie (5) zijn tot op heden nog niet behandeld.

Waardering concessie recht

Om tot een eerlijke waardering te komen heeft Ennatuurlijk openheid van zaken gegeven en de belangrijkste contracten en facturen gedeeld. Inenergie heeft een waarderingsmodel opgesteld waarin de input van Ennatuurlijk is verwerkt met als doelstelling om tot een gezamenlijk gedragen waardering te komen. Er zijn 6 punten geïdentificeerd die significante impact hebben op de waardering van de exploitatie en waarover Inenergie en Ennatuurlijk van mening verschillen. Te weten:

1) De WACC



Uitleg: De 'Weighted Average Cost of Capital' ofwel de gewogen gemiddelde kosten van kapitaal. Met dit waarderings-rentepercentage wordt in een exploitatie de huidige waarde van toekomstige marge (netto contante waarde) bepaald.

Standpunten: Ennatuurlijk gaat in haar waardering uit van een rentepercentage van 8%-10%. Hierdoor komt de exploitatiewaarde, en derhalve de koopsom, veel lager uit dan het door Inenergie gehanteerde rentepercentage van 4,5%.

Een financiering van 80% bancaire met 3% rente en 20% eigen of achtergesteld vermogen met 10% rente komt op ca. 4,5% gemiddeld.

Conclusie: Om te voorkomen dat de waarde voor de CV Wijkbelangen Paleiskwartier jaarlijks met 8-10% 'verdamppt' heeft Inenergie voorgesteld geen eenmalige fee voor de concessie te betalen, maar een jaarlijkse vergoeding. Op deze manier hoeven de bedragen niet 'netto contant' gemaakt te worden.

2) Het Decres

Uitleg: De decres heeft binnen de exploitatie van het Paleiskwartier te maken met de daling van de warmtevraag als gevolg van o.a. verbeterde isolatie, opwarming van de aarde en verhoogd bewustzijn rondom warmteverbruik.

Standpunten: Ennatuurlijk ziet jaarlijks een daling van ca. 2,5% in de verkoop van warmte over haar totale portfolio en wenst in de waardering van dit project deze daling jaarlijks toe te passen. Inenergie gaat uit van een gelijkblijvende warmtevraag omdat er de afgelopen jaren geen dalende trend binnen het Paleiskwartier is waargenomen. Er zijn geen plannen en er is geen voornemen het vastgoed in het Paleiskwartier (in tegenstelling tot het volledige portfolio van Ennatuurlijk) de komende jaren significant extra geïsoleerd zal worden.

Conclusie: Partijen hebben geen overeenstemming bereikt.

3) Netwerk kosten

Uitleg: Onder netwerkkosten worden gerekend de periodieke kosten voor het aansluiten van de technische ruimten op het landelijke gas- en elektriciteitsnet. Een belangrijke kostenpost binnen de exploitatie. Bij meerdere aansluitingen kan deze kostenpost snel oplopen als de netbeheerder niet akkoord gaat met een 'administratieve bundeling' van de aansluitingen.

Standpunten: Ennatuurlijk geeft aan dat de aansluitingen bij Enexis niet administratief zijn gekoppeld en de kosten op ca. 60.000 per jaar uitkomen. Inenergie is uitgegaan van een mogelijkheid tot technische of administratieve koppeling van de technische ruimtes waardoor deze kosten tot ca. 20.000 per jaar dalen.

Conclusie: Ennatuurlijk gaat op basis van bovenstaande in overleg met Enexis om de aansluitingen alsnog administratief te laten koppelen. Mogelijk levert dit een verbetering van 40.000 per jaar.



4) Energiebelasting

Uitleg: Energiebelasting¹ wordt in Nederland berekend aan de hand van een staffel waarbij de eerste stap vele malen hoger is dan de laatste stap. Om oneerlijk voordeel voor verbruikers van blokverwarmingssystemen ten opzichte van individuele verbruikers te voorkomen, is bepaald dat een blokverwarmingssysteem met minder dan 50% duurzame energie altijd wordt belast binnen de eerste staffel. Binnen het Paleiskwartier fase 1 zijn meerdere aansluitingen gerealiseerd die elk opnieuw de staffel doorlopen. Omdat de drempel van 50% duurzame opwekking ook niet wordt behaald liggen de kosten van de energiebelasting jaarlijks aanzienlijk hoger dan verwacht.

Standpunten: Ennatuurlijk gaat ervan uit dat de energiebelasting altijd volledig op basis van de eerste, dure staffel, wordt berekend. Inenergie verwacht dat het verduurzamen van de installatie ervoor kan zorgen dat in de toekomst meer dan 50% van de energie duurzaam kan worden opgewekt waardoor significant minder energiebelasting hoeft te worden betaald.

Conclusie: Op dit moment moet de energiebelasting conform standpunt Ennatuurlijk volledig in de eerste staffel worden betaald. Voorstel is om een bepaling in het contract op te nemen waarbij een jaarlijkse concessiebetaling gekoppeld wordt aan de verduurzaming van de installatie.

5) Herinvesteringen en onderhoudskosten

Standpunten: Ennatuurlijk heeft begin augustus 2017 een nieuwe begroting voor herinvesteringen en onderhoudskosten ontvangen van Veolia. Ennatuurlijk legt hierbij alle risico's en garanties bij Veolia. Veolia is groot aandeelhouder van Ennatuurlijk en verzorgt voor alle projecten van Ennatuurlijk het onderhoud van de installaties en is om deze niet onafhankelijk. Daardoor de kosten significant hoger uit dan de originele begroting van Ennatuurlijk is er behoefte aan een onafhankelijk onderzoek. Het verschil tussen de twee begrotingen is ca. 100.000 euro per jaar. Om de marktconformiteit van de offertes te kunnen bepalen is er behoefte aan een onafhankelijk onderzoek.

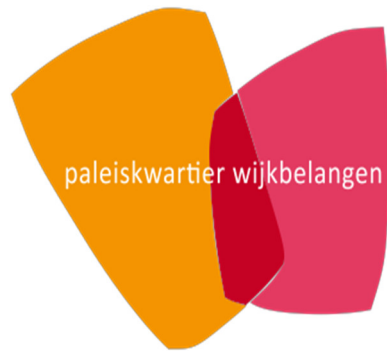
Conclusie: Partijen hebben afgesproken dat het onafhankelijke technische adviesbureau DWA de begroting toetst. Een getoetste begroting zal dan worden opgenomen in de waardering.

6) Daling warmtetarieven

Uitleg: De warmtetarieven worden jaarlijks door de Autoriteit Consument en Markt bepaald aan de hand van de actuele gasprijzen. Deze worden vastgelegd in de warmtewet en gelden als maximale 'niet-meer-dan-anders' tarieven.

Standpunten: Ennatuurlijk gaat ervan uit dat er binnen 2 jaar een loskoppeling zal plaatsvinden van de gastarieven en de warmtetarieven waardoor de warmteprijs met ca. 8% zal dalen.

¹ Energiebelasting bestaande uit reguliere energiebelasting en opslag duurzame energie (ODE)



Volgens Inenergie is dit onwaarschijnlijk omdat gas als warmte-standaard de komende jaren gehandhaafd blijft. Reden hiervoor is dat landelijke leveranciers van stadswarmte een dergelijke daling niet zomaar kunnen dragen.

Conclusie: Partijen hebben afgesproken voorlopig geen rekening te houden met een eenmalige daling, in afwachting op de nieuwe Warmtewet.

Voorgesteld is om een contractsbepaling op te nemen dat indien dit wel het geval is voor 2019, Partijen in gesprek gaan. Een mogelijke compensatie van lagere verbruikerskosten kan zijn dat er een hoger vastrecht wordt gerekend.

Omdat er nog discussiepunten blijven bestaan is in september 2017 aan Ennatuurlijk gevraagd om een officieel bod uit te brengen. Ennatuurlijk heeft een voorstel uitgebracht op 27 oktober met daarbij een waardering van de exploitatie. De waardering van het de exploitatierechten schat Ennatuurlijk aanzienlijk lager in dan de waardering die Inenergie op basis van de verstrekte informatie van Arcadis heeft gedaan.

Duurzaamheid en toekomstige investeringen

De energiecentrale van het Paleiskwartier is ontwikkeld met oog op duurzaamheid. De WKO blijkt echter maar een beperkte hoeveelheid warmte te leveren ten opzichte van de gasketels. Hierdoor is de installatie significant minder duurzaam dan gedacht. Iets dat ook terugkomt in de waardering van de installatie. Uit onderzoek blijkt dat er diverse mogelijkheden zijn voor het verbeteren, aanpassen of optimaliseren van de installatie. Hiervoor lijkt het vervangen van de laag-temperatuur warmtepompen in hoog-temperatuur warmtepompen het meest realistisch. Dit heeft gevolgen voor de waardering van de installatie. Tot nu toe heeft Ennatuurlijk geen verbetervoorstellen daarvoor gedaan.

De effecten van de eventuele toekomstige investeringen op het rendement zijn door Ennatuurlijk niet meegenomen. Tevens zouden de uitkomsten van het DWA-onderzoek gevolgen kunnen hebben voor de waardering en het bod, maar Ennatuurlijk heeft aangegeven dat de uitkomsten van dat onderzoek alleen kunnen leiden tot verlaging van het bod.

Bestuursvoorstel aan de ALV

Het bestuur adviseert de ALV niet akkoord te gaan met het thans voor liggende bod van Ennatuurlijk op basis van hierboven beschreven argumenten.

1. Het bestuur van de CV Wijkbelangen Paleiskwartier stelt voor om de huidige onderhandelingen met Ennatuurlijk voort te zetten en het voorstel verder aan te scherpen, om voor 1 februari 2018 alsnog een intentieovereenkomst te bereiken.