

Onderhandelingsproces mogelijke verlenging contract warmte/koudelevering Ennatuurlijk.

Vooruitlopend op de mogelijkheid om een gedeelte (fase I) van de WarmteKoudeOpslag- installatie en -exploitatie in het Paleiskwartier over te nemen, wil het bestuur van de CV Paleiskwartier Wijkbelangen nagaan of er in 2017 (financiële) afspraken met Ennatuurlijk zijn te maken over een verlenging van het huidige contract. Gemakshalve wordt het woord “overname” gebruikt, maar daar past niet de conclusie bij dat hierover al een besluit is genomen. Deze term is alleen voor het leesgemak. Deze optie is pas aan de orde als met Ennatuurlijk geen overeenstemming kan worden bereikt over een verlenging van het huidige contract.

Aan de ALV wordt daarom nu instemming gevraagd om een volgende stap te zetten in het voorbereidingsproces: onderhandelen met Ennatuurlijk om te kijken of verlenging van het WKO-contract mogelijk is. Voor dit onderhandelingsproces zijn uitgangspunten en een structuur nodig. Daarover gaat dit voorstel. Met dit voorstel wordt geen onomkeerbaar besluit genomen over het verlengen van de relatie met Ennatuurlijk. Dat is pas aan de orde bij de besluitvorming over het resultaat van deze onderhandelingen. Naar verwachting zal dat eind dit jaar (2017) in de Algemene LedenVergadering kunnen plaatsvinden. In het geval van verlenging wordt (vooralsnog) afgezien van de overnamemogelijkheid.

1 Vooraf

De CV Paleiskwartier Wijkbelangen (CV PKW) is gerechtigd om het eigendom en de exploitatie van de WarmteKoudeOpslag-installatie (WKO) in het Paleiskwartier, tegen een prijs van 1 euro plus de boekwaarde van de vervangingsinvesteringen, over te nemen van Ennatuurlijk. Gemakshalve wordt het woord “overname” gebruikt maar daar past niet bij de conclusie dat hierover en de modaliteit hiervan, al een besluit is genomen. Deze term is alleen voor het leesgemak. Indien de CV PKW dat overnamerecht wil effectueren moet zij dat voor 01/07/2018 aan Ennatuurlijk laten weten, zodat een mogelijke overname per 01/07/2020 kan worden geëffectueerd.

Het WKO-(concessie)gebied in het Paleiskwartier is gesplitst in twee delen (fase I en fase II) en heeft betrekking op de daar gebouwde appartements- en bedrijfsgebouwen. Met bedrijfsgebouwen wordt bedoeld kantoren en commerciële ruimten. De mogelijke overname die nu aan de orde is, betreft fase I van de WKO. Indien fase I wordt overgenomen kan later (25 jaar ná oplevering laatste gebouw in het Paleiskwartier) fase II ook worden overgenomen. Indien fase I niet wordt overgenomen, vervalt het overnamerecht op fase II.

Om op de juiste manier voorbereidingen te treffen voor de besluitvorming over een mogelijke overname is, met instemming van de AlgemeneLedenVergadering (ALV) en in samenspraak met Ennatuurlijk, een stappenplan vastgesteld (bijlage 1). De kern daarvan is:

1. Onderzocht wordt wat precies tot de WKO-installatie behoort, de onderhoudssituatie en welke financiële/ exploitatiegegevens relevant zijn. Dat inventariserend onderzoek door Arcadis, is in september 2016 afgerond. De “wat is het?” vraag was daarmee beantwoord.

2. Daarna is een vervolgonderzoek verricht met als centrale vraag welke (markt)waarde heeft de eigendom en exploitatie van de WKO (fase I)? Ook dit onderzoek, door Inenergie, is in april 2017 afgerond.
3. Mede op basis van deze twee onderzoeken, is de vraag aan de orde of overeenstemming kan worden bereikt over verlenging van het contract met Ennatuurlijk ná 1/7/2020. Vóór 1/1/2018 moet blijken of dat het geval is.
4. Indien mocht blijken dat verlenging niet mogelijk is, dan kan nog altijd gebruik gemaakt worden van het overnamerecht. De beslissing over die mogelijkheid moet tijdig, dat wil zeggen ruim vóór 01/07/2018, door de ALV worden genomen. Dan kan immers, rekening houdend met de uitkomst van het overleg met Ennatuurlijk, tijdig een voorstel worden opgesteld. Zodat dan een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt over dat mogelijke overnametraject.

Nu ligt dus de vraag voor met welke verwachtingen en inzet we de komende maanden de gesprekken aangaan met Ennatuurlijk over een mogelijke verlenging van het contract. Daar gaat deze notitie over en het bestuursvoorstel aan het einde van deze notitie (zie § 8). Voor het juiste beeld: deze verlenging heeft alleen betrekking op fase I. Voor de rest van het Paleiskwartier (fase II) geldt deze vraag niet omdat die pas 25 jaar na oplevering van het laatste pand aan de orde is.

De nu voorgestelde vervolgstap is destijds door de ALV vastgesteld in het stappenplan.

2 Positie CV en de afzonderlijke leden, VVE's en eigenaren bedrijfspanden

In de contracten tussen (destijds) Essent en de BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier is vastgelegd dat de CV Paleiskwartier Wijkbelangen de partij is die eigenaar/exploitant kan worden van de WKO. Ennatuurlijk heeft in 2014 alle rechten en plichten van Essent overgenomen.

Lid van de CV PKW zijn eigenaren van woon- en bedrijfspanden in het Paleiskwartier. De leden worden in de ALV van de CV PKW vertegenwoordigd door de betreffende VVE-besturen en de eigenaren van bedrijfspanden rechtstreeks, voorzover ze geen deel uit maken van een VVE. Sommige panden zijn wel onderdeel van het Paleiskwartier, maar de eigenaren zijn geen lid van de CV PKW. Dat betreft het RIVA-gebouw, Paleis van Justitie, IND-gebouw, het kantorencomplex le Carrefour (onder meer Banning Advocaten), Stedelijk Gymnasium, Arcadis pand en de Kunstacademie.

De vertegenwoordigers van de leden zijn allen, naar rato van het aantal m² van hun pand, stemgerechtigd in de ALV. De huidige verdeling is als volgt:

2.1 Aantal vierkante meters, opgeleverd 2017

	<i>Woningen m2</i>	<i>%</i>	<i>Bedrijven m2</i>	<i>%</i>	<i>Totaal</i>	<i>Aantal app.</i>
Fase I	80.600		48.450		129.050	960
Fase II opgeleverd	24.166		23.799		47.965	278
Totaal	104.766	57%	72.249	43%	177.015	1.238

Naar verwachting zal vanaf 2017, daaraan nog het volgende worden toegevoegd (prognose mede gebaseerd op gegevens van de BV Paleiskwartier).

2.2 Aantal vierkante meters, prognose na 2017

(Fase II opgeleverd	24.166		23.799		47.965	278)
Fase II prognose	65.834		44.201		110.035	702
Totaal fase II	90.000	57%	68.000	43%	158.000	980

Deze cijfers zijn inclusief drie panden die wél deel uit maken van de CV PKW, maar niet zijn aangesloten op het WKO-net (fase I: Le Carrefour (in totaal 14.350 m²) en de Magistraat (in totaal 16.300 m²) en fase II, de Sheddaken (3.448 m²). Deze leden dragen overigens wel bij aan onze onderzoekskosten naar de WKO. Het RIVA-gebouw (11.963 m²) is geen lid van de CV PKW, maar wél aangesloten op de WKO en is onderdeel van fase I. De nog te bouwen panden in het Paleiskwartier worden allemaal aangesloten op de WKO (fase II) en worden alle lid van de CV PKW.

De CV PKW is, formeel gesproken, de partij waarmee in het kader van de overname van de WKO “zaken worden gedaan”. De overeenkomst tussen Essent/ Ennatuurlijk en de BV Paleiskwartier en ook de statuten van de CV PKW, voorzien daarin. De CV PKW wordt in eerste aanleg eigenaar van de WKO installatie en exploitatie indien deze zouden worden overgenomen. Op welke wijze dat eigenaarsrecht verder vorm krijgt, is gelegenertijd een kwestie van nader beraad. Dit is nu (nog) niet aan de orde.

De afzonderlijke eigenaren van het onroerend goed (bedrijven en particulieren) hebben na afloop van de contractperiode met Ennatuurlijk (fase I per 1/7/2020), formeel de vrijheid om te kiezen voor een andere leverancier van warmte/koude. Dit is ook opgenomen in de koopakten. In de praktijk zal die individuele vrijheid weinig of geen betekenis hebben, gezien de infrastructuur en exploitatie van de WKO-installatie. Immers: ongeacht de eigendomssituatie van de WKO kan in feite alleen voor een andere leverancier worden gekozen. Dit zal dan éénzelfde leverancier moeten zijn voor het gehele WKO-gebied, vanwege de infrastructurele ondeelbaarheid van het WKO-systeem.

De CV PKW bestaat alleen uit de eigenaren van (bedrijfs)panden; huurders maken geen deel uit van de CV PKW. Er zijn naar schatting momenteel zo'n 200 appartementen in het Paleiskwartier (particulier) verhuurd. Vanaf 2017 komen er zo'n 240 huurders bij van Het Hof. Verhuur geldt ook voor nagenoeg alle bedrijfspanden en commerciële ruimten. De eigenaren hebben destijds de aansluitkosten op de WKO afgerekend als onderdeel van de koopsom van hun panden. Het ligt dus niet in de rede om in de onderhandeling met Ennatuurlijk uit te gaan van een mogelijke tariefswijziging voor álle gebruikers (eigenaren/bewoners plus huurders) van de WKO. Dat gaat dan namelijk voorbij aan de eigenaarsituatie. Bij de onderhandeling met Ennatuurlijk zal het daarom dus gaan om een vergoeding die via de CV PKW terugvloeit naar alleen de eigenaren van panden. We gebruiken hiervoor de term “afkoopsom” omdat immers (voorlopig) wordt afgezien van het recht om de WKO-installatie over te nemen. Verderop in de notitie wordt onder “belanghebbenden” ingegaan op een mogelijke verdeling van die afkoopsom (zie § 6).

Aan de ALV wordt nu instemming gevraagd om de volgende stap te zetten in het voorbereidingsproces: onderhandelen met Ennatuurlijk om te kijken of verlenging van het WKO-contract mogelijk is. Hieraan is een “onderhandelingsagenda” gekoppeld. Instemming van de ALV met het bestuursvoorstel betekent niet dat er nu een onomkeerbaar besluit tot verlenging van het contract, wordt genomen. De komende periode wordt immers onderhandeld met Ennatuurlijk en als

dat resultaat oplevert, wordt dat resultaat ter besluitvorming aan de ALV voorgelegd (najaar 2017). Alle leden van de CV PKW zijn daaraan vervolgens gebonden. Als er geen verlengingsvoorstel mogelijk is, zal daarna in de ALV besluitvorming plaatsvinden over het al dan niet inzetten van het overnametraject (voorjaar 2018).

De mogelijke contractverlenging met Ennatuurlijk vergt expliciete besluitvorming van de ALV. Het is dan ja of nee. In dat geval zal voor besluitvorming een gekwalificeerde meerderheid nodig zijn (2/3 met aanwezigheid van 3/4 van de ALV-deelnemers, gerelateerd aan het stemgewicht).

Conclusie is dat het zinvol is om na te gaan of verlenging van het WKO-contract met Ennatuurlijk mogelijk is. De CV Paleiskwartier Wijkbelangen is de partij die in aanmerking komt voor een mogelijke verlenging van het contract. De leden van de CV PKW zijn daaraan vervolgens gebonden. Een afkoopsom in het kader van een mogelijke verlenging van het contract met Ennatuurlijk komt aan de CV PKW ten goede. De verdeling daarvan onder de leden van de CV PKW is daarna aan de orde. Het mogelijke voorstel tot contractverlenging met Ennatuurlijk vergt expliciete instemming van de ALV, uiterlijk eind 2017.

3 Resultaat van de onderzoeken

Het onderzoeksrapport van Arcadis ("wat is het?") lag vertrouwelijk ter inzage voor de vertegenwoordigers in de ALV. Inzage in het zojuist verschenen rapport van Inenergie ("wat is het waard?") is nu ook weer mogelijk voor de ALV-leden. Het rapport kan worden ingezien na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring. Dit kunt u regelen via de secretaris van het bestuur, Hermie van Ommeren, tel. 0629048815, email hermie@paleis.org. Geheimhouding is om twee redenen noodzakelijk: ten eerste vanwege bedrijfs- en concurrentiegevoelige informatie, en ten tweede omdat het onderhandelingsproces met Ennatuurlijk in het gedrang zou komen. Het bestuur en de ALV hebben destijds ingestemd met vertrouwelijkheid, omdat Ennatuurlijk dan bereid was volledig mee te werken aan onze onderzoeken in de voorbereidingsfase. Ennatuurlijk heeft op basis van die afspraken, vervolgens volledige medewerking verleend.

In het huidige onderzoek van Inergie is niet de vraag meegenomen of er concrete belangstelling in de markt bestaat voor een overname. In deze fase is dat ook nog niet aan de orde. Evenmin zijn de modaliteiten van een mogelijke overname en exploitatie uitgediept. Die zijn pas aan de orde als het niet lukt om met Ennatuurlijk tot overeenstemming te komen over een verlenging van het contract. De markt kennende, geeft Inenergie wel aan dat er zeker belangstelling zal zijn voor een eventuele overname.

Gezien de vertrouwelijke/bedrijfsgevoelige informatie, volstaan we hier met de hoofdlijnen van enige algemene onderzoeksresultaten en conclusies:

- 3.1** Het WKO- (concessie)gebied, is het gebied dat begrensd wordt door de Hugo de Grootlaan, Onderwijsboulevard, Vlijmense weg en Magistratenlaan, met daaraan toegevoegd de locatie van het RIVA-gebouw. De gebouwen Kunstacademie, Magistraat en Sheddaken zijn niet aangesloten op de WKO. De nog te bouwen panden in het Paleiskwartier worden alle aangesloten op het WKO-net.
- 3.2** In totaal omvat fase I, 808 appartementen (65.750 m²) en 45.613 m² BVO bedrijven. Dat betreft de gebouwen: RIVA-gebouw, Armada, Huis den Bosch, Het Binnenhof, Het Kabinet, Prinsenhof

en Markiezenhof met de daaraan verbonden bedrijfspanden en commerciële ruimten. De Croon is aangesloten op de infrastructuur van fase I, maar maakt deel uit van fase II.

- 3.3** Fase II omvat de rest van het Paleiskwartier vanaf De Croon en Prinsenhof tot aan de Vlijmense weg. Fase II zal, naar prognose, in totaal bestaan uit circa 980 appartementen (90.000 m²) en 68.000 m² BVO bedrijven.
- 3.4** De WKO-installatie bestaat uit alle infrastructuurvoorzieningen in de grond tot 1 meter binnen de buitenmuur van het appartementcomplex/bedrijfsgebouw. Bij de appartementen horen ook de WKO-voorzieningen en leidingen tot en met de warmtewisselaar in het appartement, inclusief de thermostaat.
- 3.5** De vergunningverlening voor onder meer het onttrekken van grondwater is op orde. Technisch gezien kan de WKO-infrastructuur van fase I en fase II worden gekoppeld. De onderhoudssituatie is adequaat, gegeven het feit dat delen van de WKO-infrastructuur al zo'n 15 jaar oud zijn.
- 3.6** Door het gebruik van het WKO-systeem is 20% minder energie nodig dan bij de traditionele energiedragers. Het technisch rendement van de installatie in fase I kan worden verbeterd, mede gegeven de noodzaak van levering van warm tapwater van 70C en op grond van de huidige (technische) inzichten. Gezien de relatief verouderde installaties in fase I, zullen hiervoor de nodige investeringen moeten plaats vinden. In de financiële berekeningen is daarom een stevige post opgenomen voor (vervangings)investeringen. Tegelijkertijd betekent dat een besparing op de kosten van de inkoop van elektriciteit en gas. Dit kan positieve effecten hebben op de duurzaamheidsaspecten van de WKO. De prognose in de berekeningen van (vervangings)investeringen als zodanig hebben geen verhogend effect op de tarieven. Er kan, onder bepaalde omstandigheden, zelfs sprake zijn van een verlaging.
- 3.7** De totale tariefstelling (vast + variabel) voor particuliere gebruikers is marktconform (vergelijkbaar met traditionele warmtelevering) en valt ruim binnen de (maximum)kaders van de Warmtewet. Die tariefstelling komt daarmee overeen met de destijds vastgelegde afspraak met Ennatuurlijk dat de levering concurrerend zal zijn ten opzichte van de traditionele energielevering.
- 3.8** Voor het gemiddelde van de aangesloten bedrijven in het Paleiskwartier is de totale (vast + variabel) tariefstelling ook marktconform, in vergelijking met een aantal soortgelijke WKO-installaties (de Warmtewet is hier (nog) niet van toepassing). Het vastrecht (bij bedrijven warmte én koude) kan als onderdeel van de totale tariefstelling een aandachtspunt zijn. Dit in tegenstelling tot de woningen. Het vastrecht voor warmte is circa 40% lager dan de markt. Het vastrecht voor koude wordt als hoog ervaren. De eigenaren van bedrijfspanden hebben afzonderlijke contracten afgesloten met Ennatuurlijk, zoals gebruikelijk in dit soort situaties. Die afzonderlijke contracten zijn, mede vanwege privacygevoeligheid, niet in het onderzoek betrokken.
- 3.9** Naar huidig inzicht en rekening houdend met markttrente, energieprijzen, (rendementsverhogende) investeringen/maatregelen en marktomstandigheden, is de marktwaarde van de WKO fase I een substantieel bedrag. Dit is een realistische schatting met de kennis van nu. Mede afhankelijk van hoe die omstandigheden voor de komende tijd worden ingeschat, wordt een bandbreedte aangegeven in de berekende marktwaarde.

4. Onderhandelingsagenda

Dit alles overziende en op basis van het advies van Inenergie, zal de onderhandelingsagenda met Ennatuurlijk uit de volgende punten bestaan:

4.1 Duurzaamheid/investeringen

Er is overleg noodzakelijk over te nemen maatregelen en investeringen die de duurzaamheid vergroten van de WKO-installatie van vooral fase I. Inenergie doet daar een aantal interessante suggesties voor. Daarover zullen in het onderhandelingstraject afspraken met Ennatuurlijk moeten worden gemaakt. Omdat dit ook een kwestie is van lange adem, verdient het aanbeveling om een permanente Gebruikersadviescommissie WKO in te stellen. Deze bestaat uit representanten van appartementseigenaren en eigenaren van bedrijven in het Paleiskwartier. Ennatuurlijk kan daarmee jaarlijks overleg voeren over duurzaamheidsverhogende maatregelen en over suggesties vanuit het Paleiskwartier. Het instellen van een dergelijke commissie komt verderop nog aan de orde.

Ennatuurlijk heeft uiteraard, zoals nu al het geval is, een ongedeelde en eigen verantwoordelijkheid voor alle beslissingen over investeringen en bedrijfsvoering. De kaders van de Warmtewet en de al contractueel vastgelegde tariefhoogte (namelijk concurrerend ten opzichte van traditionele energielevering) blijven daarbij uitgangspunt.

Uitgangspunt bij duurzaamheidsbevorderende maatregelen en investeringen is dat, voorzover deze niet uit het (vervangings)investeringsbudget kunnen worden gedaan, deze als zodanig niet mogen leiden tot tariefsverhogingen. Er zal eerder de mogelijkheid moeten zijn van tariefsverlaging.

4.2 Onderhoud en service

Nogal eens zijn er klachten over het onderhoud en de service van de WKO. Hoewel er geen indicatie is dat dit veelvuldiger is dan bij traditionele energieleveringen, verdient het de voorkeur om ook daar jaarlijks bij stil te staan en de hoofdlijnen met Ennatuurlijk te bespreken. Goede voorlichting kan daarbij ook aan de orde komen. Dat kan bijvoorbeeld aan de hand van de (wettelijk) voorgeschreven jaarlijkse rapportage van Ennatuurlijk over storingen in het gebruik van de WKO. In aanvulling op de kaders van de Warmtewet, kan de Gebruikersadviescommissie WKO hierbij een rol spelen.

Uitgangspunt is dat onderhouds- en servicenormen van de WKO transparant voor iedereen moeten zijn en dat de werkzaamheden adequaat en op tijd worden uitgevoerd.

4.3 Waarde van de WKO

Als eventueel de WKO-installatie en de exploitatie worden overgenomen, is daar een substantieel bedrag mee gemoeid, ook na de contractueel overeengekomen aftrek van de boekwaarde van de vervangingsinvesteringen. Afhankelijk van marktomstandigheden geeft Inenergie voor die marktwaarde een bandbreedte. Bij verlenging van het contract ziet de CV PKW (vooralnog) af van een mogelijke overname per 1/7/2020. Daarom is het noodzakelijk dat met Ennatuurlijk daarvoor een passende (vervangende) afkoopsom voor de CV PKW, wordt overeen gekomen. Nadat in de onderhandeling is vastgesteld wat de hoogte van de afkoopsom zal zijn, kan verder gesproken worden over het moment waarop dit terugvloeit naar de CV PKW. Het lijkt realistisch dat de betaling van de afkoopsom gedurende een beperkte periode of zo mogelijk ineens (2018), plaats vindt.

Het ligt in de rede dat Ennatuurlijk ook de door ons gemaakte en nog te maken externe (advies)kosten compenseert. Naar huidig inzicht, zal dat gaan om in totaal ongeveer € 100.000,- excl. BTW.

Als uitgangspunt geldt dat de door Ennatuurlijk te betalen afkoopsom gerelateerd is aan de potentiële marktwaarde van de WKO fase I. Die vergoeding zal dan in één keer (2018) of in een nader te bepalen korte periode, worden uitbetaald aan de CV PKW. In dat geval zal de CV PKW (vooralnog) afzien van het recht van overname per 1/7/2020. Ook zal Ennatuurlijk de externe advieskosten moeten compenseren die door de CV PKW zijn en worden gemaakt.

In samenhang met het voorgaande zijn nu nog twee kwesties van belang: tariefstelling en de langere termijn eigendoms/exploitatiesituatie.

4.4 Tarieven

De tariefstelling voor de particuliere afnemers (vast en variabel) die Ennatuurlijk hanteert, moet zich bewegen binnen de kaders van de Warmtewet en moet bovendien marktconcurrerend zijn met traditionele energielevering. Voor de bedrijven is het Warmtewetkader nu nog niet relevant. We gaven al aan dat de verhouding tussen vast en variabel tarief voor de bedrijven een aandachtspunt is. Het gaat vooral om het vaste deel en niet over de totale tariefshoogte. Aangezien de eigenaren van bedrijfspanden afzonderlijke contracten met Ennatuurlijk hebben, zal dit onderwerp geen onderhandelingspunt kunnen zijn in het door ons voorgestelde traject. Uiteraard delen de eigenaren van de bedrijfspanden, als lid van de CV PKW, wel in de mogelijke afkoopsom van Ennatuurlijk.

Vanwege de langduriger verbintenis met Ennatuurlijk gaat de voorkeur uit naar een jaarlijks overleg met het Paleiskwartier over de tariefstellingen voor particulieren en andere relevante ontwikkelingen (zie 4.1 en 4.2). De al genoemde Gebruikersadviescommissie WKO, die bestaat uit representanten van particuliere eigenaren en eigenaren bedrijfspanden in het Paleiskwartier, zal hierbij een rol spelen. Ennatuurlijk is voor de tariefstelling verplicht om advies te vragen aan deze adviescommissie om mede op basis daarvan besluiten te kunnen nemen. Ennatuurlijk blijft uiteraard volledig verantwoordelijk voor het uiteindelijk vaststellen van de tarieven.

Uitgangspunt is dat Ennatuurlijk bereid is om verplicht advies te vragen over de tariefstelling voor particulieren aan een in te stellen Gebruikersadviescommissie WKO. Ook kan deze adviescommissie een rol vervullen bij andere onderwerpen, zoals duurzaamheid en het onderhouds/servicebeleid van Ennatuurlijk.

4.5 Langere termijn

In geval met Ennatuurlijk een verlenging van het contract ná 1/7/2020 wordt overeengekomen, ligt het in de rede om die verlenging ook contractueel onderdeel te laten worden van het bestaande contract waarin fase II is opgenomen. Zodat over 25 jaar (circa 2045) na oplevering van het laatste gebouw in het Paleiskwartier, er opnieuw een beslissing kan worden genomen over een mogelijke overname van de gehele WKO door CV PKW. In beginsel is de BV Paleiskwartier, als een van de huidige contractpartners, bereid om medewerking te verlenen aan een dergelijke contracttoevoeging. Rond 2045 ontstaat dan weer een situatie dat de CV PKW de (gehele) WKO-installatie en –exploitatie kan overnemen. De consequentie van een dergelijke contracttoevoeging is dat mogelijke revenuen daaruit komen ten goede aan de CV PKW. Dit staat los van de mogelijke afkoopsom voor fase I (zie 4.3).

Uitgangspunt voor een mogelijke verlenging van het contract met Ennatuurlijk is dat het overnamerecht van fase I onderdeel gaat worden van fase II van het huidige contract, waardoor een overnameoptie blijft gehandhaafd voor de gehele WKO-installatie (25 jaar ná oplevering laatste pand in het Paleiskwartier). Dit staat los van de afkoopsom voor fase I.

5. Onderhandelingsdelegatie

Deze nieuwe fase in het overleg en onderhandelingen met Ennatuurlijk vergt nieuwe (bestuurlijke) capaciteit en expertise vanuit het Paleiskwartier. Wij bevelen aan om, onder bestuurlijke verantwoordelijkheid, de onderhandelingen met Ennatuurlijk te laten voeren door externe deskundigen (onderhandelingsdelegatie). Zij moeten op inhoud en onderhandeling over specifieke vaardigheden beschikken. Het gaat om een relatief korte en intensieve periode waarin veel belangen op het spel staan. De onderhandelingsdelegatie rapporteert via het bestuur aan de ALV. De huidige klankbordgroep voor het bestuur blijft gehandhaafd. Deze groep bestaat uit twee vertegenwoordigers van eigenaren appartementen en twee vertegenwoordigers van eigenaren bedrijfspanden, onder voorzitterschap van het bestuur van de CV PKW.

De onderhandelingen kunnen begin september 2017 starten, na het instellen van de onderhandelingsdelegatie en verdere voorbereidingen. Het streven is dat er begin november een onderhandelingsakkoord is in de vorm van een concept-intentievereenkomst. Het bestuur bepaalt op basis daarvan een standpunt dat we ter besluitvorming voorleggen aan de ALV. In de tweede helft van november (**28/11**) en de eerste helft van december (**13/12**) worden daarvoor ALV-vergaderingen gereserveerd. Beoogde datum van bekrachtiging van die intentievereenkomst door het bestuur is uiterlijk eind 2017. De bekrachtigde intentievereenkomst moet daarna in het juridische, notariële en financiële vat worden gegoten, zodat uiterlijk 1/4/2018 het proces van contractverlenging kan zijn afgerond.

Inhoudelijke, juridische, financiële en fiscale deskundigheid zijn noodzakelijk tijdens en na het onderhandelingsproces. Door Inenergie worden deze kosten (inclusief het uitvoeren van de onderhandelingen, begeleiding van het bestuur en het geven van toelichtingen) geschat op € 60.000,- excl. BTW en mogelijke notariskosten. Deze kosten kunnen over twee jaar (2017 en 2018) worden gespreid. In 2017 gaat het om € 20.000,- excl. BTW. Het belangrijkste deel van deze kosten zal waarschijnlijk in 2018 worden gemaakt. Het gaat dan om juridische en fiscale kennis zoals uitwerking intentievereenkomst en overige contractuele aspecten. Als er geen intentievereenkomst is, worden deze kosten ad € 40.000,- niet gemaakt. Wij beschouwen bovengenoemde kosten en de al gemaakte advieskosten (in totaal ongeveer € 100.000,- excl. BTW) overigens als kosten die door Ennatuurlijk zullen worden gecompenseerd. Wij zien dit als onderwerp in het onderhandelingstraject.

Voor het uitvoeren en begeleiden van het onderhandelingstraject in 2017 is zoals gezegd, € 20.000,- benodigd. Van het destijds door de ALV beschikbaar gestelde budget ad € 20.000,- voor het (door Inenergie verichtte) marktwaardeorientatieonderzoek, resteert nog € 7.000,-. Er is dus nog een aanvullend budget noodzakelijk van € 13.000,-, excl. BTW. Wij vragen aan de ALV om hiermee akkoord te gaan. Dit kan ten laste worden gebracht van de (begrotings)post WKO-voorziening. Deze post is voldoende, nadat het resultaat van de jaarrekening 2016 daaraan is toegevoegd.

Voor zover nodig zal een voorstel voor € 40.000,- volgen in de najaars-ALV. Dan zijn immers ook de resultaten van de onderhandelingen bekend.

Uitgangspunt is dat de onderhandelingen met Ennatuurlijk worden gevoerd door externe deskundigen, onder bestuurlijke verantwoordelijkheid. Het streven is dat de ALV in de tweede helft van november (28/11) maar uiterlijk medio december (13/12) 2017, op basis van een bestuursvoorstel en concept-intentievereenkomst, kan besluiten over het al dan niet verlengen van het contract met Ennatuurlijk. Dat is dan een definitieve keuze die is vastgelegd in de intentievereenkomst. De (juridische) uitwerking zal daarna plaats vinden en uiterlijk op 1/4/2018 zijn afgerond.

Wij stellen aan de ALV voor om, ten laste van de voorziening WKO, een aanvullend budget van € 13.000,- excl. BTW beschikbaar te stellen voor externe ondersteuning tijdens het onderhandelingsproces met Ennatuurlijk.

6 Belanghebbenden

De CV PKW is contractpartner voor Ennatuurlijk. De CV PKW bestaat uit de eigenaren van appartementen en bedrijfspanden in het Paleiskwartier. In paragraaf 2 (tabellen) gaven wij al een opsomming van de leden van de CV PKW en de panden die zijn of worden aangesloten op het WKO-net.

Omdat de CV PKW bij mogelijke overname, eigenaar wordt van de WKO-installatie en exploitatie, is dat belang ook aan de orde bij een mogelijke afkoopsom, in geval van verlenging van het contract met Ennatuurlijk. Daarom ligt het, in lijn met de statuten van de CV PKW, in de rede dat alle leden van de CV PKW een evenredig deel ontvangen van die afkoopsom. Als later, over 25 jaar ná oplevering van het laatste pand in het Paleiskwartier er revenuen zijn vanwege het recht om dan fase II van de WKO over te nemen, vloeien deze logischerwijze ook dan terug naar alle leden van de CV PKW.

Als de externe advieskosten niet zouden worden gecompenseerd door Ennatuurlijk (zie 4.3), worden deze door de CV PKW eerst in mindering gebracht op de verder te verdelen afkoopsom. De CV PKW besluit over die terug te ontvangen advieskosten dan afzonderlijk in het kader van begroting en rekening.

De verdeelsleutel zoals die door de CV PKW bij de afkoopsom wordt toegepast, is gerelateerd aan de statutaire verhoudingen binnen de CV PKW. Deze zijn gebaseerd op het aantal m2 per deelnemer aan de ALV. Die verdeling gaat op basis van de ledenstand op het moment dat de intentievereenkomst is bekrachtigd, nadat de ALV daarmee heeft ingestemd (uiterlijk eind 2017). Door de VVE's wordt vervolgens de afkoopsom doorbetaald aan de afzonderlijke leden. Dit gaat dan conform de VVE-statuten eveneens naar rato van het aantal m2 per appartement en commerciële ruimten die deel uitmaken van een VVE. Vanwege de eenduidigheid naar alle eigenaren, wordt hierbij ook gehandeld naar de stand van het ledenbestand per uiterlijk eind 2017. De wijze van terugbetaling, is uiteraard een beslissing die de VVE zelf neemt. Voor de eigenaren van bedrijven die rechtstreeks vertegenwoordigd zijn in de ALV van de CV PKW, speelt die verdere toedeling niet.

Als uitgangspunt voor de verdeling van een mogelijke afkoopsom van Ennatuurlijk door de CV PKW geldt dat deze (zonodig na aftrek van de terug ontvangen externe advieskosten) terugvloeit naar alle leden van de CV PKW, naar de stand per datum van bekrachtiging van de intentieovereenkomst met Ennatuurlijk, nadat de ALV hiertoe besloten heeft. De verdeelsleutel is gebaseerd op de statutaire verhoudingen (aantal m2) binnen de CV PKW en vervolgens binnen de betreffende VVE's.

7 Communicatie

Wat betreft de communicatie met bewoners die lid zijn van de CV PKW, stellen wij voor om dat ten minste in twee bewonersavonden te doen. Dit willen we doen los van de communicatie aan de gebruikers van de WKO-fase I, als verlenging van de individuele contracten aan de orde is. Die wordt verzorgd door Ennatuurlijk in samenspraak met de CV PKW.

De eerste informatieve bewonersavond medio september (**19/9/2017**) heeft betrekking op de werking van de WKO, tariefstellingen en onderhoud/service. Er kan dan ook in algemene zin over het onderhandelingstraject worden gesproken aan de hand van de besluitvorming tot dan toe door de ALV. Ennatuurlijk is bereid om aan deze avond medewerking te verlenen.

De tweede informatieve bewonersbijeenkomst kan medio januari (**23/1/2018**) zijn, indien de ALV heeft besloten tot het verlengen van het contract met Ennatuurlijk. Dan kan worden gesproken over de inmiddels vastgestelde intentieovereenkomst met Ennatuurlijk en de betekenis daarvan voor de eigenaren/gebruikers. Zodra de ALV ter zake heeft besloten, wordt deze bewonersbijeenkomst definitief gepland.

Er worden twee informatieve bewonersbijeenkomsten gehouden. De eerste is op 19 september 2017 en gaat over de werking van de WKO, service/onderhoud en in algemene termen over het onderhandelingsproces. De tweede bewonersavond vindt mogelijk plaats op 23 januari 2018, indien de ALV heeft besloten tot verlenging van het contract met Ennatuurlijk en de intentieovereenkomst van kracht is geworden.

8 Bestuursvoorstel aan ALV

Het bestuur stelt op basis van voorgaande toelichting, het destijds vastgestelde stappenplan en de onderzoeksresultaten van Arcadis en Inenergie, aan de ALV het volgende voor.

8.1 Verlenging contract en contractpartner

Het is zinvol om na te gaan of verlenging van het WKO-contract met Ennatuurlijk mogelijk is. De CV Paleiskwartier Wijkbelangen is de partij die in aanmerking komt voor een mogelijke verlenging van het contract. De leden van de CV PKW zijn daaraan vervolgens gebonden. Een afkoopsom in het kader van een mogelijke verlenging van het contract met Ennatuurlijk komt aan de CV PKW ten goede. De verdeling daarvan onder de leden van de CV PKW is daarna aan de orde. Het mogelijke voorstel tot contractverlenging met Ennatuurlijk vergt expliciete instemming van de ALV, uiterlijk eind 2017.

8.2 Onderhandelingsagenda

8.2.1 Uitgangspunten

1 Uitgangspunt bij *duurzaamheidsbevorderende maatregelen* en investeringen is dat, voorzover deze niet uit het (vervangings)investeringbudget kunnen worden gedaan, deze niet mogen leiden tot tariefsverhogingen. Er zal eerder de mogelijkheid moeten zijn van tariefsverlaging.

2 Uitgangspunt is dat *onderhouds- en servicenormen* van de WKO voor iedereen transparant moeten zijn en dat de werkzaamheden adequaat en op tijd worden uitgevoerd.

3 Uitgangspunt is dat de door Ennatuurlijk te betalen *afkoopsom* gerelateerd is aan de potentiële marktwaarde van de WKO fase I. Die vergoeding zal dan in één keer (2018) of in een nader te bepalen korte periode, worden uitbetaald aan de CV PKW. In dat geval zal de CV PKW (vooralsnog) afzien van het recht van overname per 1/7/2020. Ook zal Ennatuurlijk de externe advieskosten moeten compenseren die door de CV PKW zijn en worden gemaakt.

4 Uitgangspunt is dat Ennatuurlijk bereid is om verplicht advies te vragen over de *tariefstelling* voor particulieren aan een in te stellen Gebruikersadviescommissie WKO. Ook kan deze adviescommissie een rol vervullen bij andere onderwerpen, zoals duurzaamheid en het onderhouds/servicebeleid van Ennatuurlijk.

5 Uitgangspunt voor een mogelijke verlenging van het contract met Ennatuurlijk is dat het *overnamerecht* van fase I onderdeel wordt van fase II van het huidige contract, waardoor een overnameoptie blijft gehandhaafd voor de gehele WKO-installatie (25 jaar ná oplevering laatste pand in het Paleiskwartier). Dit staat los van de afkoopsom voor fase I.

8.2.2 Organisatie en kosten

1 Uitgangspunt is dat de onderhandelingen met Ennatuurlijk worden gevoerd door externe deskundigen, onder bestuurlijke verantwoordelijkheid. Het streven is dat de ALV in de tweede helft van november (28/11) maar uiterlijk medio december (13/12) 2017, op basis van een bestuursvoorstel en concept-intentievereenkomst, kan besluiten over het al dan niet verlengen van het contract met Ennatuurlijk. Dat is dan een definitieve keuze die is vastgelegd in de intentievereenkomst. De (juridische) uitwerking zal daarna plaats vinden en uiterlijk op 1/4/2018 zijn afgerond.

2 Ten laste van de voorziening WKO wordt een aanvullend krediet van € 13.000, - excl. BTW beschikbaar gesteld voor externe ondersteuning tijdens het onderhandelingsproces met Ennatuurlijk.

8.2.3 Belanghebbenden

Als uitgangspunt voor de verdeling van een mogelijke afkoopsom van Ennatuurlijk door de CV PKW geldt dat deze (zodanig na aftrek van de terug ontvangen externe advieskosten) terugvloeit naar alle leden van de CV PKW, naar de stand per datum van bekrachtiging van de intentieovereenkomst met Ennatuurlijk, nadat de ALV hiertoe besloten heeft. De verdeelsleutel is gebaseerd op de statutaire verhoudingen (aantal m²) binnen de CV PKW en vervolgens binnen betreffende VVE's.

8.2.4 Communicatie

Er worden twee informatieve bewonersbijeenkomsten gehouden. De eerste is op 19 september 2017 en gaat over de werking van de WKO, service/onderhoud en in algemene termen over het onderhandelingsproces. De tweede bewonersavond vindt mogelijk plaats op 23 januari 2018, indien de ALV heeft besloten tot verlenging van het contract met Ennatuurlijk en de intentieovereenkomst van kracht is geworden.

Bijlage

Tijdsplanning vooronderzoek WKI Paleiskwartier:



