MEMO

Aan:	College B&W
Van:	Jasper Mos, Bertus den Toom
Betreft:	Keuzes rond aansluiten stadhuis op warmtenet
Datum:	16 december 2020

Keuzes rond aansluiten stadhuis op warmtenet

1. Inleiding

Het vraagt een goede afweging van belangen om tot een keuze te komen het stadhuis wel of niet aan te sluiten op het warmtenet. Met de beoogde aansluiting wordt een vliegwiel gecreëerd waardoor naast de sociale huurwoningen in de Gildenwijk ook particulieren, vastgoedeigenaren maar ook andere geschikte wijken (zoals de Haarwijk en stalkaarsen) kunnen aansluiten op een duurzaam warmtenet.
De memo wil de diverse opties belichten en dieper ingaan op de afwegingen om te komen tot een gewogen advies.

2. Waarom aansluiting stadhuis nu?

Hoewel bij de start van het project Warmtenet Gildenwijk aansluiting van het stadhuis als “nader te verkennen” was benoemd blijkt deze aansluiting nu “need to have” in plaats van “nice to have”.
Zonder deze aansluiting is aanleg van een toekomst robuust warmtenet in de Gildenwijk in de opstartfase financieel niet haalbaar, zo is uit het onderzoek naar de businesscase gebleken.
Zonder een toekomst robuust warmtenet kan Poort6 in een eventuele vervolgfase niet aan de slag met haar resterende woningbezit in fase 2 van de Gildenwijk (nog eens ca. 1.100 woningen) en later mogelijk in de Haarwijk. Om die reden heeft de RvC van Poort6 dit als voorwaarde bij haar besluit om van start te willen gaan op tafel gelegd.

3. Onderzoek duurzame alternatieven warmtevoorziening stadhuis

Is het aansluiten op het warmtenet de beste keuze om de warmteproductie in het stadhuis te verduurzamen?

Op dit moment zijn in drie dakopbouwen gasketels opgesteld om in de warmtevoorziening van het stadhuis te voorzien (bouwdelen A, B en C). Er is onderzoek gedaan naar alternatieve warmtevoorzieningen, waarbij gekeken is naar waterstof en diverse warmtepomp opties.

a. Een volledige warmtevoorziening die op groene waterstof draait in de huidige techniek nog niet haalbaar. Daarnaast dient er waterstof voor handen zijn om de warmteketels te voeden. Eerder is er een variant uitgewerkt om een waterstof ketel te plaatsen die gevoed zou worden met waterstof die geproduceerd wordt vanuit elektrolyse (omzetting van elektriciteit naar waterstof). Deze optie was uitgewerkt om maximaal 50% van de warmteproductie over te nemen. 100% productie van benodigde warmte via waterstof elektrolyse is op dit moment niet realistisch omdat dit een veel te grote elektriciteitsaansluiting vraagt.
b. De optie om warmtepompen in te zetten om de volledige warmtevraag te dekken is zeker een optie. Belangrijk nadeel is dat de warmtepompen voor de bestaande installaties 90°C water dienen te produceren. Warmtepompen worden echter vooral ingezet op laag temperatuur trajecten. Om de bestaande warmte afgiftesystemen geschikt te maken voor laag temperatuur vraagt een (meer dan) dubbele investering t.o.v. de investeringen die benodigd zijn voor een warmtenet met 70 °C.

4. Status businesscase

HVC en Poort6 zijn begin november akkoord gegaan met het uitvoeringsplan om 961 woningen van Poort6 aan te sluiten op het te realiseren warmtenet. Onder twee voorwaarden:

- het stadhuis wordt aangesloten
- subsidie wordt toegekend voor aardgasvrije huurwoningen (SAH), deze is door Poort6 aangevraagd.

De kans dat deze SAH subsidie (a € 4 miljoen) wordt toegewezen is groot. Er zitten voldoende middelen in de subsidiepot en de modelovereenkomsten tussen Poort6 en HVC zijn gereed om de aanvraag te realiseren. De subsidie is eerder met succes aangevraagd binnen de Drechtsteden.

5. Kosten gemeente

Om een toekomst robuust en uitbreidbaar warmtenet te realiseren worden vanuit de (eerste fase) businesscase van HVC, Poort6 en Gemeente Gorinchem investeringen gevraagd. Voor de gemeente bestaat de investering uit de inzet van ambtelijke uren, bijdrage aansluitkosten (BAK) en de technische kosten om het stadhuis aan te sluiten op het warmtenet. Naast deze investering brengt de gemeente voor aanvullend onderzoek, externe projectbegeleiding en participatie en communicatie extra middelen in.

Als het project van start gaat dan investeren HVC en Poort6 samen circa 20 miljoen Euro in de stad.

6. Aansluiten stadhuis op warmtenet

Zoals eerder gesteld is een haalbare businesscase een toekomst robuust warmtenet voor Poort6 en HVC alleen mogelijk als ook het stadhuis op het warmtenet wordt aangesloten. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de kosten voor het upgraden van de technische installaties om deze geschikt te maken voor de aansluiting op het warmtenet. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de beschikbare middelen vanuit de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) die ingezet kunnen worden om de benodigde aanpassingen in de installaties door te voeren.

6.1 cv-ketels

Bij de realisatie van een warmtenet kunnen de bestaande ketels worden verwijderd. Een deel van de installaties is vrij recent vervangen, een deel is binnenkort aan vervanging toe. Deels is dus sprake van een desinvestering, deels bestaan de kosten uit het naar voren halen en nu financieren van toekomstig vervangingsonderhoud.

De € 90.000 die is gereserveerd om een extra waterstofketel toe te voegen aan de gasketelinstallatie komt te vervallen. Dit geld kan worden ingezet om de netto investering te verlagen.

6.2 leidingwerk en radiatoren

Bouwdeel A + C van stadhuis hebben 1992 als bouwjaar, terwijl bouwdeel B uit 2012 dateert.

De onderhoudsvoorziening t.b.v. leidingnetwerk en afgiftesystemen kunnen worden aangesproken voor eerdere vervangingen dan wel aanpassingen. In het MJOB zijn de radiatoren/convectoren nog niet geheel afgeschreven, wat leidt tot een desinvestering. Tegelijkertijd bevat de MJOB nog geen reservering om in de toekomst energiezuinige en duurzame verwarming aan te leggen.

Een groot deel van de kosten die nu in het collegevoorstel zitten zouden sowieso gemaakt moeten worden op middellange termijn en zijn nog niet van reguliere dekking voorzien (er wordt in het MJOB gespaard voor vervanging huidige systemen en niet met oog op toekomstige wensen/eisen/regelgeving.) Ter illustratie: het betreft circa € 450.000 aan nieuwe radiatoren en convectoren die vervolgens tientallen jaren meegaan en bijdragen aan een lager energieverbruik.

6.3 aansluitkosten

Voor de aansluiting van het stadhuis op het warmtenet heeft de gemeente te maken met de bijdrage aansluitkosten (BAK) van HVC, dit is gelijk aan alle andere gebruikers een eenmalige financiële bijdrage in de aanleg van de warmtenetaansluiting, gebaseerd op het warmtevolume. Daarnaast is zoals in de vorige paragraaf beschreven een aanpassing nodig van de bestaande installatie nodig in het stadhuis.

6.4 dekking

Voor de bijdrage in de aansluitkosten (BAK-kosten) van het stadhuis op het warmtenet ad € 666.836 kan een beroep worden gedaan op de duurzaamheidsreserve van € 5 miljoen (PPN 2021, voeding Enecomiddelen). En het laten vrijvallen van de €90.0000 reservering voor een deels-waterstof gestookte ketel. Voor de aanpassingen aan de installaties van het stadhuis is (gedeeltelijke) dekking voorhanden binnen de onderhoudsvoorziening Stadhuisplein. Bij de eerstvolgende actualisatie van het onderhoudsplan voor het stadhuis zullen de gevolgen van de aansluiting op het warmtenet integraal worden bezien en verwerkt in het meerjarenonderhoudsplan en via de perspectiefnota in de begroting. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de verwachte afname van energiekosten en beheerskosten.

7. Keuze mogelijkheden

Feitelijk zijn er 3 varianten rond de positie van het stadhuis in combinatie met het warmtenet, elk met maatschappelijke én financiële voor- en nadelen.

a) Stadhuis aansluiten in 2025
b) Borgstelling voor aansluiten stadhuis of ander vergelijkbaar vastgoed
c) Stadhuis niet aansluiten

a) Stadhuis aansluiten in 2025

Door onze investering leggen we de basis voor méér aardgasvrije huishoudens in de stad.

Voordeel:

- Gemeente brengt met stadhuis circa 128 wooneenheden aan warmtevolume in. Het wordt dan voor HVC financieel verantwoord om een grotere capaciteit aan te leggen. Er ontstaat een toekomst robuust warmtenet wat opschaalbaar is naar bijvoorbeeld Haarwijk, Stalkaarsen, Ziekenhuis, Piazza, Schelluinsestraat e.a.
- In 2022 kan gestart worden met aansluiten 961 sociale huurwoningen (voor 2030 doelstelling Poort6 alle 2.100 woningen aan te sluiten)
- Door aanleg grotere capaciteit ontstaat ook de mogelijkheid om via nieuw beschikbaar komende subsidies, zoals 3e ronde Proeftuin Aardgasvrije Wijken in fasen particuliere woningen en VvE's aan te sluiten
- Vastgoedwaarde stadhuis neemt toe (inclusief bouwdeel C)
- Gemeente krijgt ten opzichte van optie B iets terug voor haar geld; een warmtenetaansluiting.
- Het stadhuis heeft lagere jaarlijkse lasten door lagere inkoopkosten op warmte en lagere beheerskosten.
- Er wordt een jaarlijkse besparing gerealiseerd door het vervallen van onderhoud aan de gasketels. Daarnaast ontstaat een inkoopvoordeel bij de inkoop van warmte ten opzichte van aardgas. Jaarlijkse besparing bedraagt circa € 19.000.--

Nadeel:

- Meer kosten op korte termijn
- Desinvestering door versneld afschrijven technische installatiedelen stadhuis (ketels, convectoren)
- Voorbeeldfunctie: we beginnen bij onszelf om in de stad iets mogelijk te maken.

b) Borgstelling of garantstelling voor aansluiten stadhuis of ander vergelijkbaar vastgoed

Vooralsnog niet besluiten om het stadhuis of vergelijkbaar vastgoed aan te sluiten, maar wel het warmtenet toekomst robuust te starten door over te gaan tot een borgstelling dan wel garantstelling. Vóór 2024 kan dan alsnog een besluit worden genomen over het wel/niet aansluiten van het stadhuis.

Uit ambtelijke bespreking met HVC komt naar voren dat in dit geval nu een borgstelling moet worden betaald gelijk aan de bijdrage aansluitkosten stadhuis (BAK) a € 666.836. Dit zodat HVC financiële zekerheid heeft en van start kan met de aanleg. HVC legt nog geen warmtenetbuis “tot aan de voordeur van het stadhuis” deze maakt te zijner tijd onderdeel uit van de keuze en kosten om het stadhuis aan te sluiten. Punt van onderhandeling kan zijn of – conform het advies van concern control - ook te komen is tot een garantstelling zodat de gemeente niet op voorhand geld betaalt. Uitwerking vergt nog nadere juridische contracttering, specifiek daar waar het gaat om het mitigeren van de gemeentelijke risico’s.

Voordeel:

- Warmtenet aanleg kan al wel starten met 961 Poort6 woningen en kantoor Poort6
- Besluit om stadhuis aan te sluiten wordt uitgesteld, in de tussentijd kan worden onderzocht of de gemeente op een andere wijze hetzelfde volume kan benaderen door bijvoorbeeld een nieuwbouwontwikkeling.
- Duurzame warmteoptie door inzet warmteaansluiting in mogelijk nog te ontwikkelen woningbouwlocaties
- Minder kosten op korte termijn, de tijd kan worden benut om te bezien welk toekomstig gebruik de gemeente voor het stadhuis zien (met name gebouw C)

Nadeel:

- De Gemeente boekt geldt over aan HVC in het geval van een borgstelling en kan daar niet direct meer op sturen anders dan door bijtijds, vóór 2024 voldoende alternatieve warmte afnemers te leveren. Bij een garantstelling geldt dat wij pas rond 2025 eventueel moeten betalen, de verplichting en het gebrek aan sturing is hetzelfde als bij een garantstelling.
- Het Stadhuis dient op termijn alsnog gasloos te worden. Indien de gemeente onvoldoende alternatief volume aan woningen weet te organiseren moet voor het stadhuis alsnog de bijdrage aansluitkosten ad. €666.836 worden betaald.
- De bijdrage aansluitkosten voor het stadhuis neemt richting de toekomst niet af. Wel is in de toekomst iets meer gereserveerd in de MJOB.
- Tegelijkertijd nemen de ambtelijke kosten per saldo toe: er moet intensief gezocht worden naar alternatieven, planontwikkeling van locatie ’t Gilde moeten versneld worden doorgerekend en de kosten van ambtelijke procesbegeleiding op de aanleg van het warmtenet lopen ook door
- Ontsluiting van het stationsgebied en de Haarwijk voor de 2e fase van het warmtenet wordt mogelijk onzekerder & duurder.
- Borgstelling of garantstelling schept een mogelijk precedent naar toekomstige wijkuitvoeringsplannen. Of voor fase 2 (of meer) van een warmtenet.
- Het stadhuis is niet alleen belangrijk voor de haalbaarheid van het warmtenet vanwege de eenmalige bijdrage aansluitkosten, maar juist ook voor het jaarlijks af te nemen warmtevolume. Als dit niet lukt ontstaat er mogelijk een financieel probleem in de exploitatiefase van het warmtenet. Dit zou nader onderzocht moeten worden met HVC.

c) Stadhuis niet aansluiten

Bij niet aansluiten stadhuis → Het huidige businesscase aanbod vervalt.
Poort6 en HVC gaan in overleg om te bezien of de aanleg van een compact en beperkter warmtenet nog mogelijk is.

Voordeel:

- Kost gemeente het minst op korte termijn.

Nadeel:

- Verduurzaming en CO2 reductie die met dit warmtenet wordt gerealiseerd wordt dan dus niet gerealiseerd.
- Een concrete start met de warmtetransitie in Gorinchem wordt vermoedelijk fors uitgesteld of er komt een veel beperkter warmtenet, kleiner er minder toekomst robuust.
- Gelijk aan bijv. aanleg ander nutsvoorzieningen betekent ook bij aanleg van warmtenet 'light' toch werk voor gemeente (vergunningsaanvragen, coördinatie, communicatie, wegomleggingen e.d.)
- Een deel van de te maken kosten komen sowieso op ons af (installaties, maar ook het zoeken naar een alternatief in het kader van aardgasvrije wijken).
- SAH subsidie aanvraag Poort6 van circa 4 miljoen Euro loopt direct gevaar door vertraging in project.

8. Financiële consequentie keuzes

Onderstaand weergegeven de globale financiële consequenties.

Omschrijving	Stadhuis aansluiten in 2025	Garantiestelling stadhuis	Stadhuis niet aansluiten	Opmerkingen
Aanvullende ambtelijke inzet kosten				
2021-2022 totaal	€ 236.000	€ 236.000	€ 236.000	
Stadhuis				
Betaling bijdrage aansluitkosten (BAK)	€ 666.836	€ 666.836		Opgave HVC
Investering in installaties stadhuis	€ 838.940			Onderzoek nov. 2020
Totaal benodigde investering stadhuis:	**€ 1.505.776**	**€ 666.836**		Reductie € 150.000 indien bouwdeel C niet wordt aangesloten
Inzet reservering t.a.v. waterstof ketel stadhuis	€ 90.000			Geld uit beleidsplan DZH
Inzet reserveringen MJOB vervanging installatiedelen	€ 120.000			Beschikbaar 2025
Totaal beschikbare reguliere dekking:	**€ 210.000**			
Totaal netto benodigde investering stadhuis	**€ 1.295.776**	**€ 666.836**		
Totaal netto beroep op DZH reserve 2021-2022 (inclusief 2021-2022 ambtelijke inzet):	**€ 1.531.776**	**€ 902.836**	**€ 236.000**	

* In de totale looptijd tot en met 2025 van de eerste fase zijn jaarlijks 1.180 directe ambtelijke uren benodigd.
Deze kosten dienen gedekt te worden uit de duurzaamheidsreserve.
Vanaf 2022 wordt een fors hogere bijdrage van het rijk verwacht om de warmtetransitie in alle wijken te realiseren via uitvoeringsplannen.
Het warmtenet in de Gildenwijk is een vooruitlopend uitvoeringsplan.
Vanuit deze extra beschikbare middelen kunnen de bovengenoemde uren vanaf 2023 worden ingezet.
Deze hoeven daarmee niet onttrokken te worden aan de duurzaamheidsreserve.

Opmerking: Ambtelijke (brede) inzet is voor regiefunctie gemeente inclusief voorbereidingen volgende fasen realisatie warmtenet.

9. Ambtelijk advies

Alles overwegend is het ambtelijk advies om in 2025 het stadhuis aan te sluiten.