Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 14 mei 2024

Onderwerp	Voorbereidingskrediet bouwteamovereenkomst warmtenet eerste warmte-eiland
Versienummer	
Portefeuillehouder	Arjan Spaans

Samenvatting

Financiële gevolgen

Betreft doel	641 We bevorderen dat Zwolle op termijn energieneutraal is
Begroting wijzigen	Ja
Budgetnummer	

Bijlagen

Openbaarheid

☒ Openbaar, m.u.v. bijlage 1
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Een voorbereidingskrediet voor de vorming van een bouwteam voor het eerste warmte-eiland van warmtenet Holtenbroek / Aa-landen beschikbaar te stellen ter hoogte van het in bijlage 1 genoemde bedrag ten laste van de reserve incidentele bestedingen (onderdeel gereserveerde gelden voor realiseren warmtenetten).

Datum 14 mei 2024

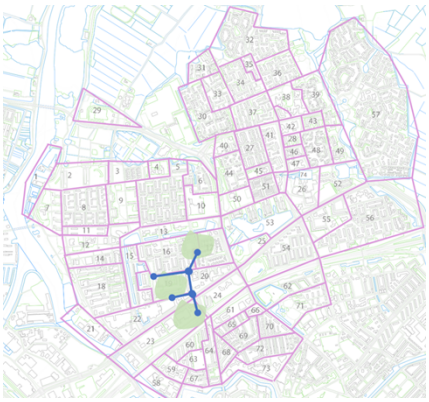
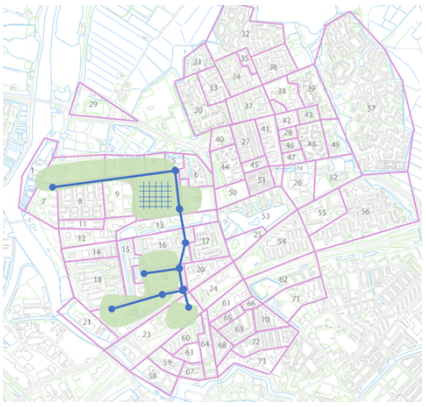
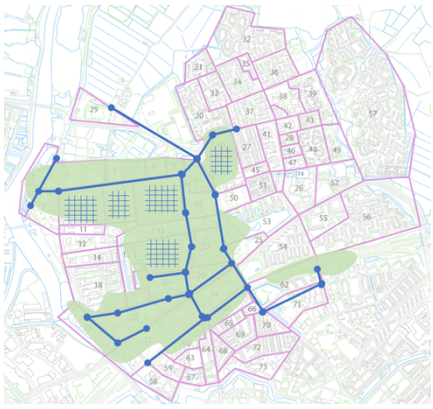
Inleiding
Zwolle ontwikkelt een duurzaam warmtenet in het noorden van de stad. Dit net wordt in fasen (warmte-eilanden) aangelegd. Omdat de gasketels van een aantal appartementencomplexen van het eerste warmte-eiland aan het einde van hun levensduur zijn willen we daar al warmte uit het net kunnen leveren in de winter van 2025 / 2026. Om dan warmte te kunnen leveren aan die complexen is het noodzakelijk om de voorbereiding van de aanleg van het eerste stuk warmtenet op tijd te starten, vooruitlopend op definitieve besluitvorming over het warmtenet. Dat gaat gebeuren door een bouwteam in te richten, bestaande uit medewerkers van de betrokken afdelingen/project (civiel, project Holtenbroek / Aa-landen) en een te selecteren aannemer.

Kader

De grootste duurzame warmtebron voor het warmtenet is een geothermiebron. Deze bron wordt gemaakt en geëxploiteerd door een extern consortium, Aardwarmtebron Zwolle (AwbZ). Dat consortium gaat de bron boren op het moment dat er voldoende warmte-aansluitingen zijn gerealiseerd / gecontracteerd. De ondergrens voor dat aantal is 4.500 woningen.
De reden daarvoor is dat een geothermiebron een grote warmtecapaciteit heeft en het financieel niet aantrekkelijk is om die grote capaciteit in te zetten voor een kleine warmtevraag (gering aantal woningen).

In de Samenwerkingsovereenkomst die de gemeente Zwolle, de drie woningcorporaties en AwbZ in november 2023 tekenden is het aantal van 4.500 woningequivalenten vastgelegd als ‘startgrens’ voor de aanleg van de geothermiebron. Om deze ondergrens te bereiken is het dus zaak om voor die 4.500 aansluitingen zo snel mogelijk leveringscontracten af te sluiten. Daarvoor zijn we bezig om raam- en leveringsovereenkomsten af te sluiten met de drie woningcorporaties SWZ, Openbaar Belang en deltaWonen. Dat is de contractuele kant.

Technisch gezien is het onmogelijk om die 4.500 aansluitingen in korte tijd aan te sluiten op een warmtenet dat pas wordt aangelegd nadat de geothermiebron is geboord. De ontwikkelstrategie van het warmtenet is daarom dat we beginnen met de ontwikkeling van zogenaamde ‘warmte-eilanden’. Een warmte-eiland heeft 500 – 1.000 aansluitingen en wordt in eerste instantie nog verwarmd door gasketels. Die warmte-eilanden worden onderling verbonden op / rond het moment dat de geothermiebron gereed is. Dat is naar verwachting in 2027. De inzet van de niet-duurzame gasketels wordt dan al significant verminderd. De verdere verduurzaming van de warmtebronnen volgt in de periode 2027 – 2033. De ontwikkeling van de warmte-eilanden ziet er, globaal, als volgt uit:

Het eerste warmte-eiland bestaat uit (in ieder geval) woningen van Openbaar Belang en SWZ, in totaal zo'n 700 woningen. De woningcorporaties Openbaar Belang en SWZ zijn belangrijke partners voor de eerste stappen in de ontwikkeling van het duurzame warmtenet in Holtenbroek en Aa-landen en Diezerpoort.

De woningen van Openbaar Belang bevinden zich in drie appartementencomplexen. De warmtevoorziening van die complexen bestaat uit collectieve gasketels die in de winter van 2025/ 2026 het einde van hun (economische) levensduur hebben bereikt. Het is dus zaak om het warmtenet ruim vóór de winter van 2025 / 2026 gereed te hebben. Enerzijds door het bereiken van 'einde-levensduur' van de ketels van Openbaar Belang, anderzijds om aan te tonen dat de gemeente Zwolle een betrouwbare ontwikkelpartner is.

Beoogd effect

De aanleg van het warmtenet voor het eerste warmte-eiland

De aanleg van het warmtenet zal gebeuren door een externe aannemer. Het werk én het voorafgaande bouwteam voor die aanleg moet worden aanbesteed, door het op te richten publieke warmtebedrijf.

Waarom een bouwteam?

De te selecteren externe aannemer heeft kennis die de gemeente Zwolle en het nog op te richten publieke warmtebedrijf momenteel niet heeft. In een bouwteam wordt die kennis optimaal benut en kan zowel gemeente als het op te richten publieke warmtebedrijf daarvan leren voor de toekomst.
Het vormen van een bouwteam met een aannemer betekent 'normalerwijze' ook dat het opvolgende uitvoeringswerk door de betreffende aannemer wordt gedaan.

Als we pas starten met de aanbesteding voor het bouwteam en het opvolgende werk wanneer het investeringsbesluit voor het warmtenet is genomen (Q3 van 2024) halen we de deadline niet om voor de winter van 2025 / 2026 (einde levensduur HR-ketels van Openbaar Belang) warmte te kunnen leveren.

Daarom willen we nu alvast een bouwteam starten met de externe aannemer (na aanbesteding), vooruitlopend het definitieve financierings-/investeringsbesluit. Dat gebeurt dan wel op een zodanige wijze dat de aanleg van het warmtenet zelf is losgekoppeld van het bouwteam. Deelname van de te selecteren aannemer in dat bouwteam gebeurt namelijk onder de voorwaarde dat het daarna uit te voeren werk pas later (of zelfs niet) kan worden gegund. Dat laatste (niet gunnen) kan optreden op het moment dat de gemeente Zwolle besluit om niet te investeren in het warmtenet Holtenbroek / Aa-landen. De aannemer krijgt dan wel betaald voor de uren die hij in het bouwteam heeft besteed.

Deze aanpak is, onder andere, gebaseerd op eigen ervaring binnen het civiele domein en advies van de inkoopadviseur van ONS.

Argumenten

Door het vormen van een bouwteam op de hierboven beschreven wijze blijft de planning haalbaar om in de winter van 2025 / 2026 warmte te kunnen leveren aan de warmte-afnemers van het eerste warmte-eiland.

Deze werkwijze past in een strategie waarin de financiële risico's voor de gemeente Zwolle worden beperkt. Er wordt weliswaar een verplichting aangegaan, maar deze blijft beperkt tot de kosten van het bouwteam en betreft niet de investering in een deel van het warmtenet.

Alternatieve mogelijkheden

Het enige alternatief voor de voorgestelde werkwijze is om te starten met de aanbesteding van het bouwteam na besluitvorming over de investering in het warmtenet in Holtenbroek / Aa-landen, via de financiering van het publieke warmtebedrijf. Dit is een ongewenst scenario gezien de negatieve gevolgen en risico's van dien.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Door deze stap in het ontwikkelproces van het warmtenet zorgen we voor draagvlak bij de betrokken woningcorporaties én bij bewoners en overige betrokkenen in de wijk. Dit is namelijk een zeer concrete stap naar de daadwerkelijke aanleg van het warmtenet waarmee de gemeente invulling geeft aan de rol die van haar wordt verwacht.

Voor deze stap (bouwteam) is participatie niet vereist. Bij de selectie van de betreffende aannemer houden we nadrukkelijk wél rekening met de ervaring die die aannemer heeft op het gebied van omgevingsmanagement en het samenwerken met gemeentelijke diensten.

Communicatie

Na een positief besluit van de raad gaan we over tot een openbare aanbesteding van de werkzaamheden voor het bouwteam.

Financiën

Dit bedrag is gebaseerd op de verwachte investering in het eerste deel van het warmtenet en de daarvoor geldende opslagpercentages voor engineering, projectmanagement en extern onderzoek. De verdeling over eigen kosten (gemeente Zwolle + inhuur adviseur RHDHV) en kosten aannemer zijn, naar inschatting, 50/50.

Risico's

Door dit voorstel voorkomen we het risico van vertraging in het project en dragen we zo veel mogelijk bij aan de volgende zaken:

- Het zekerstellen van warmtelevering aan huurders van Openbaar Belang in drie grote appartementencomplexen in Holtenbroek
- Het voldoen aan de voorwaarde van 4.500 woningequivalenten alvorens de geothermiebron wordt aangelegd
- Daarmee gepaard gaand: het veilig stellen van de Europese subsidie Geothermica uit het programma RESULT. Deze subsidie bedraagt ruim vier miljoen Euro en werd toegekend aan Aardwarmtebron Zwolle, AwbZ. Een voorwaarde om de subsidie daadwerkelijk te innen is dat er rond 2025 warmte uit de geothermiebron wordt geleverd.

Risico's die kunnen optreden na dit besluit:

- De gemaakte kosten worden worden 'sunk costs' als College en/of Raad een negatief besluit nemen in de te nemen besluitvormingsstappen. Door de financiering van het bouwteam los te koppelen van de fysieke aanleg van het warmtenet van het eerste warmte-eiland blijft het risico voor Zwolle beperkt tot de hoogte van het bedrag van het aanvullend krediet.
- De businesscase Holtenbroek / Aa-landen valt in de praktijk negatiever uit waardoor de gemaakte kosten niet worden terugverdiend.

Vervolg

Voor de gemeente is de aanleg van een warmtenet nieuw. Vooruitlopend op de aanbesteding van het bouwteam hebben we een aantal aannemers uitgenodigd voor een korte marktconsultatie. In die consultatie bevragen we die aannemers op onderwerpen die van belang zijn om de uitvraag voor de aanbesteding zo goed mogelijk te kunnen doen. We laten ons bij deze marktconsultatie begeleiden door een inkoopadviseur die zijn sporen heeft verdiend in Groningen (bij de samenwerking tussen de gemeente Groningen en warmtebedrijf WarmteStad). Verder zijn de ook gemeente Groningen en WarmteStad gesprekspartners in deze marktconsultatie. Zo kunnen we maximaal gebruik maken van de kennis die in Groningen is opgedaan.

De uitvraag voor de aanbesteding van het bouwteam hebben we gepland in juni 2024.

Datum 14 mei 2024

Openbaarheid

Dit raadsvoorstel is openbaar, met uitzondering van bijlage 1.

Ten aanzien van deze bijlage is geheimhouding opgelegd, gezien de aanstaande aanbesteding.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer