

NO
CHANGE
WITHOUT
A REBEL



Rebel Presentatie

UPDATE

Businesscase Meppel Noordpoort

Haalbaarheidsstudie

ABEL

NO
CHANGE
WITHOUT
A REBEL





LET'S MAKE CHANGE

- Inputs model
- Aannames
- Voorlopige uitkomsten
- Knoppen

Inputs

IF Technology inputs

- Aantal GGW en appartementen per cluster
 - Totaal 1032 woningen
- Gemiddeld warmte/koude verbruik per cluster
- Operationele kosten
- CapEx + herinvesteringen + afschrijvingen voor scenario 5 jaar en 10 jaar bouwen

Meppel inputs

- Start bouw 1 jan 2026
- Oplevering vanaf 1 jan 2027
- Ontwikkelingsperiode 5 jaar en 10 jaar
- Appartementen bouwtijd: 18 maanden
- GGW bouwtijd: 12 maanden
- Geen onderhoudsvrije periode
- BAK 50%/50% - startbouw/oplevering

Aannames

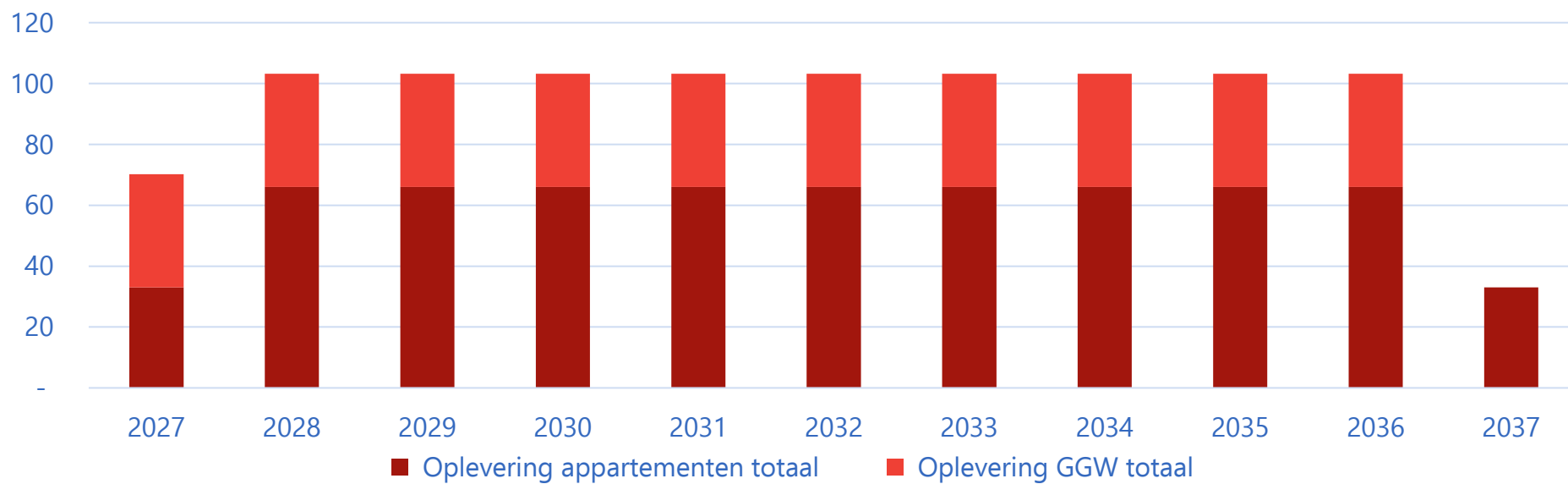
ACM Max 2025

Huur afleverset	124.37	EUR / aansluiting / jaar
Vastrecht warmte	477.26	EUR / aansluiting / jaar
Vastrecht koude	241.18	EUR / aansluiting / jaar
Meettarief	27.11	EUR / aansluiting / jaar
Variabel tarief warmte	36.19	EUR / GJ

*excl. BTW

- Kwartaalmodel
- ACM 2025 tarieven
 - CW4 afleverset zonder warmtewisselaar
- 2 % (vd omzet) oninbare facturen
- Exploitatieperiode van 30 jaar na aansluiting laatste woning
- Onderhoud als % van de CapEx 1-4%
- Energie- en administratiekosten groeien mee met volloop
- Maintenance reserve account (MRA) voor dekken herinvesteringen
- Volloop 100%
- Volloop over alle clusters gelijk
- Volloop GGW half jaar vertraging op volloop appartementen door extra bouwtijd
- Indexatie 2%

Volloop – 10 jaar ontwikkelingsperiode



ACM tarieven

Tariefsoort	Vast tarief (EUR/woning/jaar)*	Variabel tarief (EUR/GJ)*
Huur Afleverset	124.37	
Vastrecht warmte	477.26	
Vastrecht koude	241.18	
Meettarief	27.11	
Variabel tarief		36.19

*excl. BTW

Gemiddeld energieverbruik per cluster (IF)

Cluster	Gem. verbruik RV (MWh)	Gem. verbruik WTW (MWh)	Gem. verbruik koeling (MWh)
Scheepswerf	3.2	2.2	1.1
Oude Vaart West	2.9	2.1	1.0
Oude Vaart Oost	2.7	2.0	0.9
Brandweerkavel			
Schoollocatie	2.1	1.8	0.8
Galgenkampweg	3.7	2.5	1.2

CapEx & OpEx (onderhoud) (IF)

Asset*	CapEx (EUR)	Onderhouds- percentage	Afschrijvings- periode (jaren)	Herinvesterings- percentage
Leidingwerk	4,833,788	1%	50	100%
WKO	803,799	2%	15 / 30	20% / 80%
Regeneratie (OVW)	320,000	4%	15	100%
Energiecentrale	2,370,000	3%	15	70%
Gestuurde boring	354,000	-	50	100%
Afleverzet	3,096,000	2%	15	50%
Aansluitkosten collectief	72,000	-	50	100%

* Onvoorzien en Ontwerp- & Advieskosten als 10% van de CapEx met 30 jaar afschrijving

OpEx (IF)

Elektriciteitsverbruik & -kosten

Kosten	Tarief
Variabele kosten elektriciteit	129.18 EUR/MWh ¹
Aansluitkosten elektriciteit	118,212.71 EUR/jaar
Asset	Elektriciteitsverbruik (MWh)
WKO + TEO + distributiepompen	566
Water-waterwarmtepompen	1594

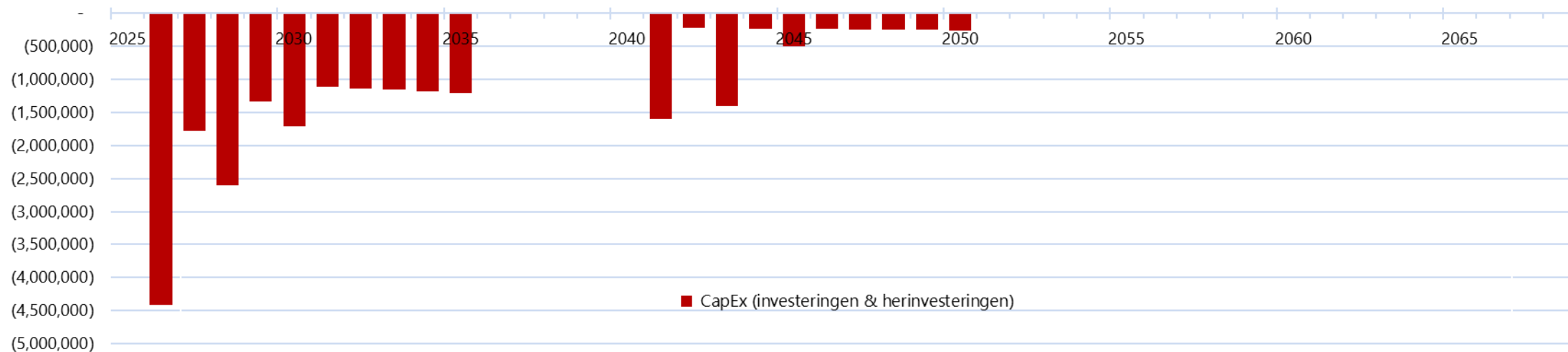
Administratiekosten²

Kosten	Kosten (EUR/woning)
Facturatie	60
Bemetering	20

1. 88.78 EUR/MWh kale E-prijs, excl. Energiebelasting.

2. Administratiekosten mogelijk aan de lage kant. 100 EUR/woning als uitgangspunt basisscenario. Impact te zien in gevoeligheidsanalyse.

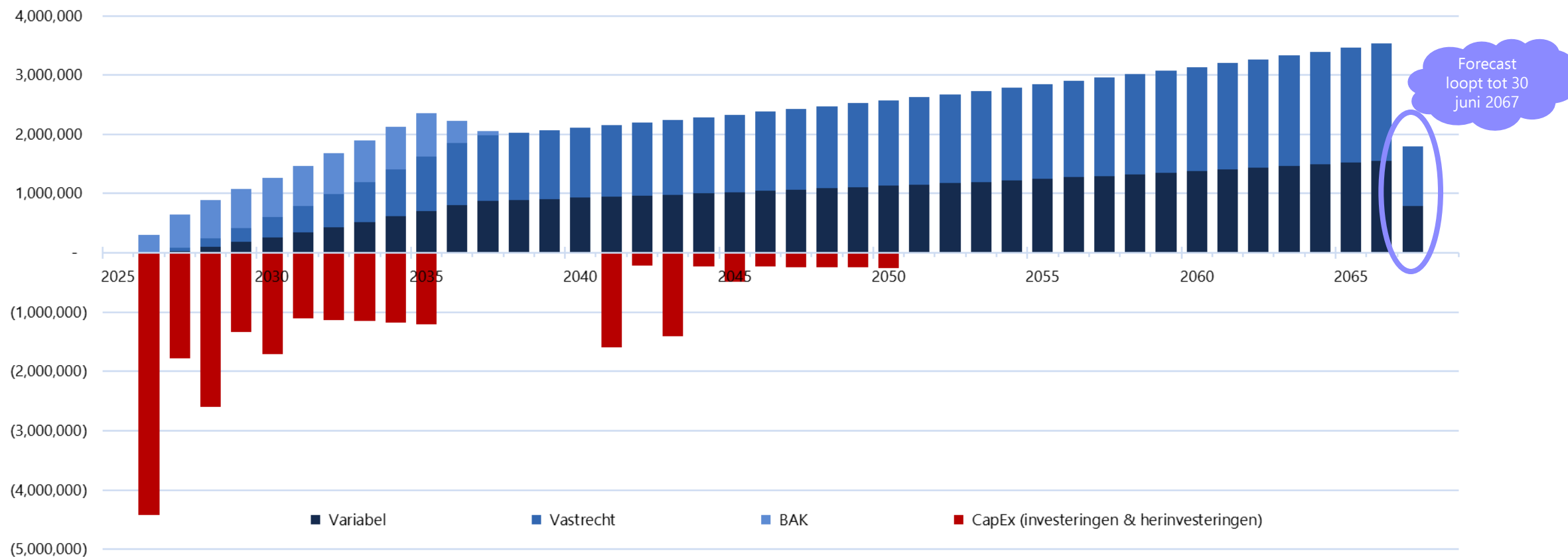
Project kasstromen: (her)investeringen



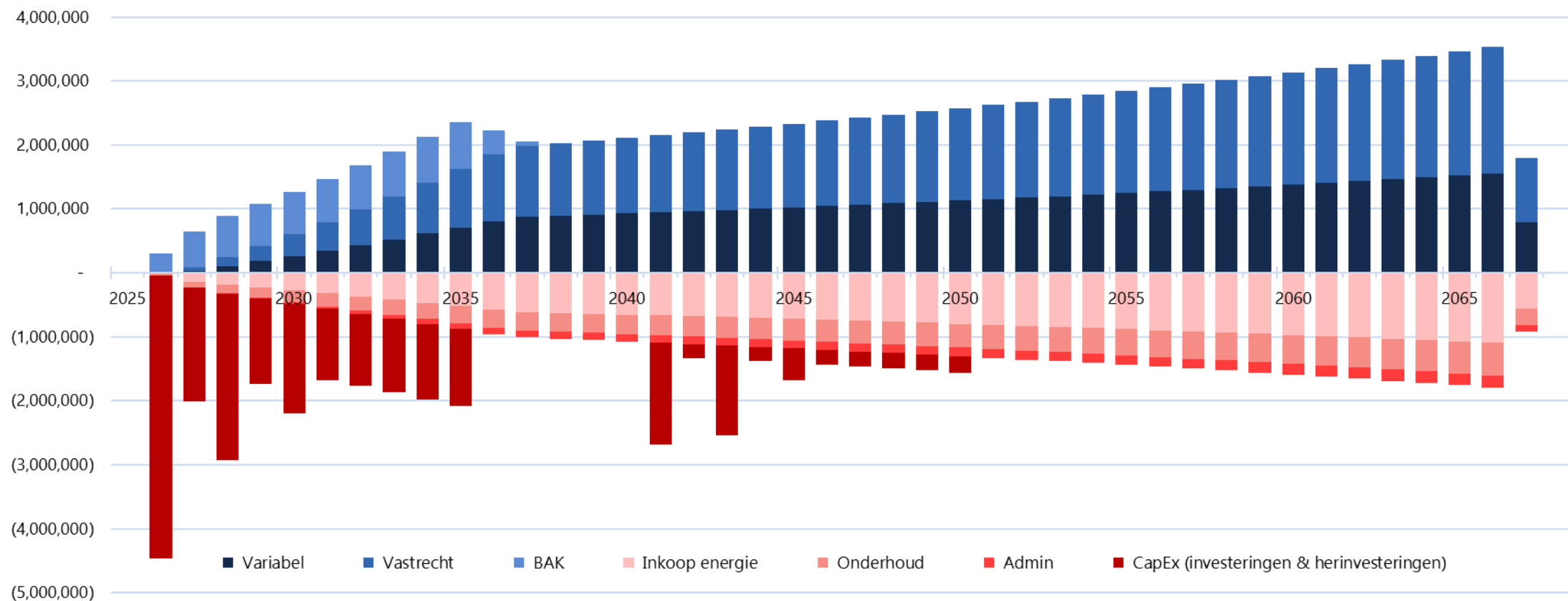
Project kasstromen: BAK



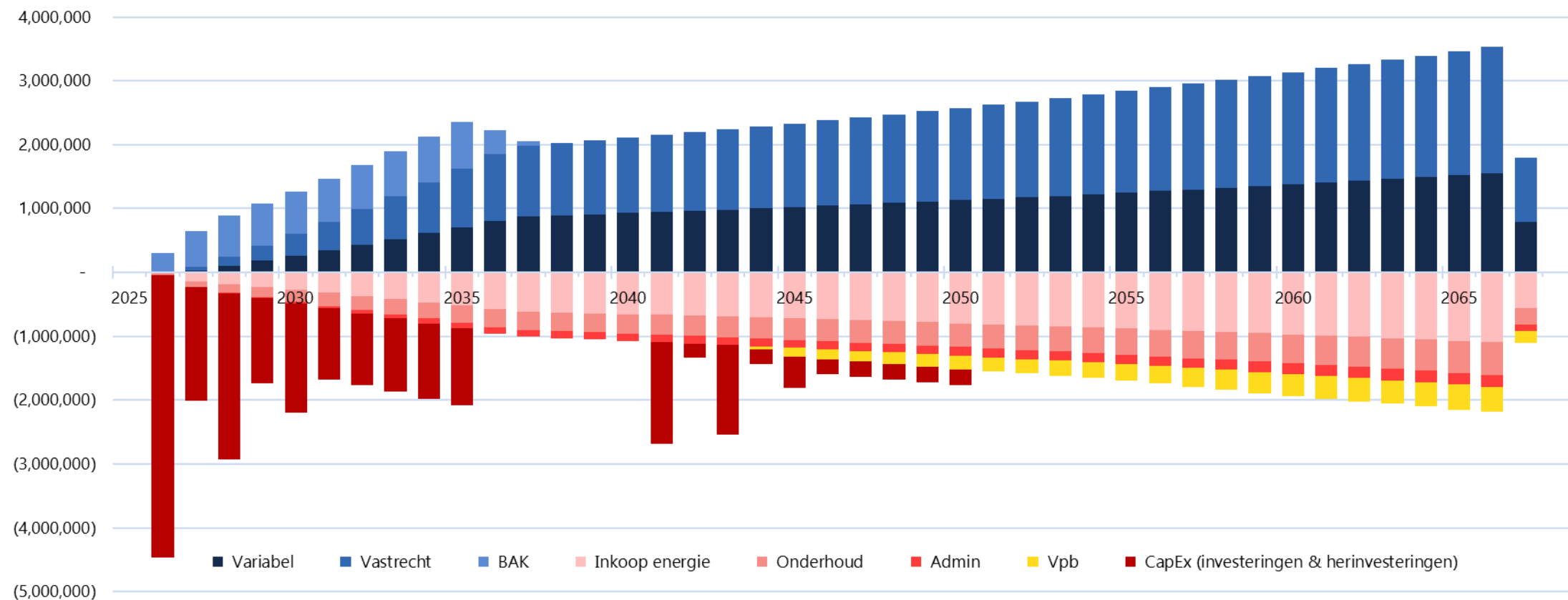
Project kasstromen: vaste & variabele inkomsten



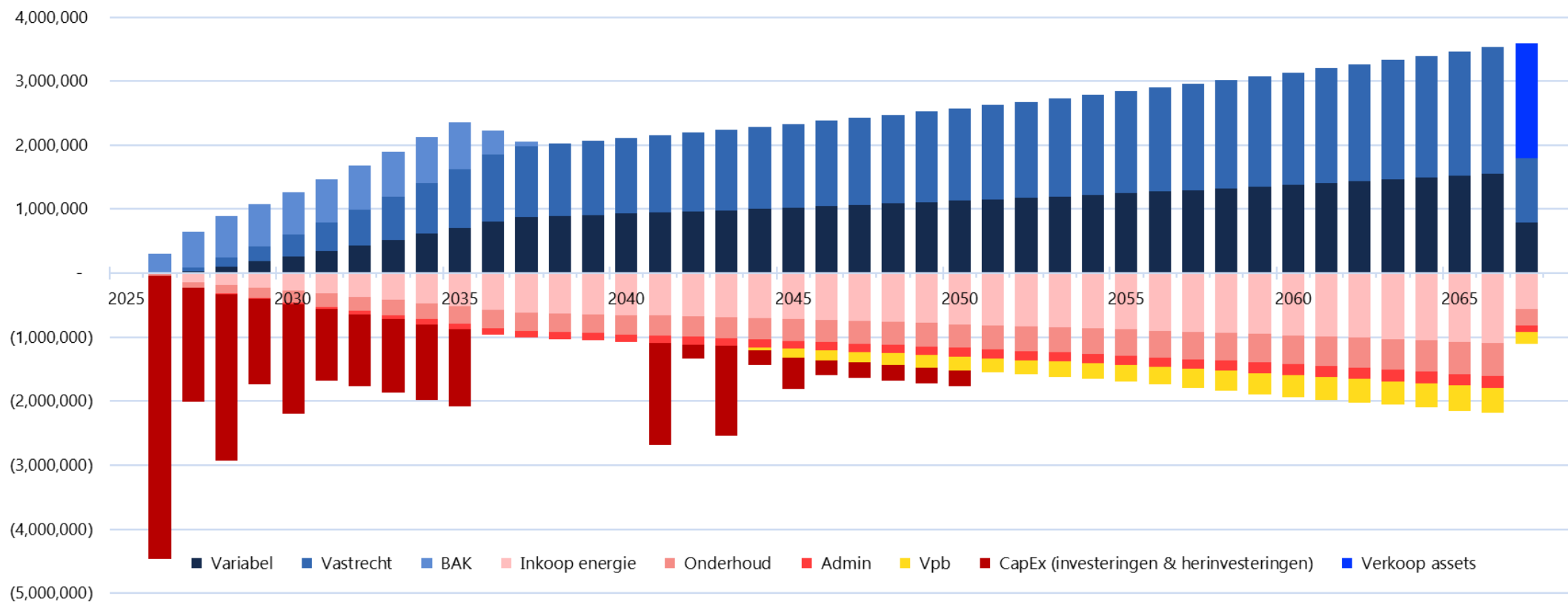
Project kasstromen: onderhoud, energie & admin



Project kasstromen: belasting

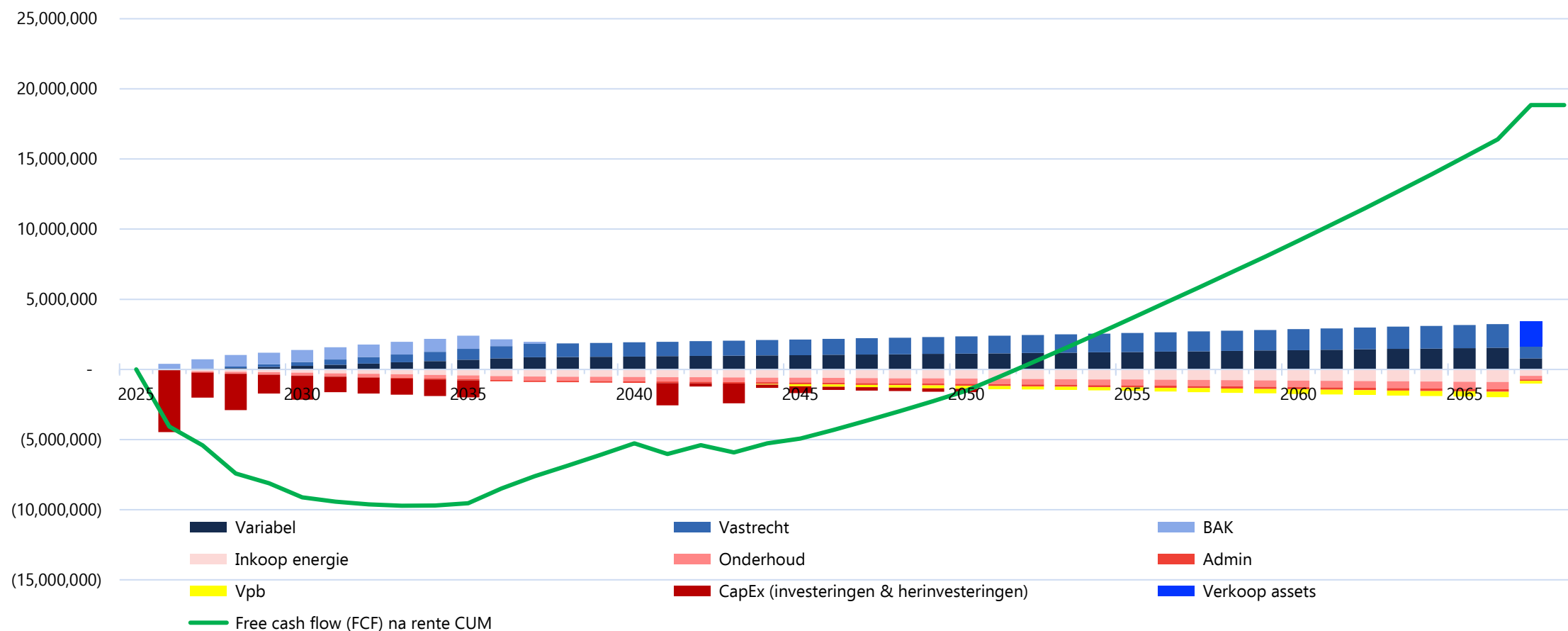


Project kasstromen: restwaarde



Project kasstromen: cumulatieve vrije kasstroom

Breakeven jaar FCF (na rente RC) 2052 jaar



Knoppen

- ➔ BAK:
- ➔ Korting op vastrecht (sluitpost*):
- ➔ Korting op variabel tarief:
- ➔ Scenario 5 of 10 ontwikkelingsperiode:
- ➔ Herinvestering laatste periodes en uitfasering van woningen:
- ➔ Inbreng eigen vermogen:
- ➔ Doelrendement:

Sluitpost

Normaal gesproken is de BAK de sluitpost van de businesscase. In dit geval is de BAK vastgesteld op €7,500.- per aansluiting, wat als redelijk wordt beschouwd. Vervolgens is er ruimte over om korting te geven op het vastrecht. In stappen van 5% korting op het vastrecht is vervolgens vastgesteld dat 15% nog een positieve NCW oplevert.

Basis scenario

7,500.- EUR/aansluiting

15%

0%

10 jaar

uit

30%

6%

Uitkomsten basisscenario

Project IRR voor belasting:	6.16%
NCW:	250.000 EUR
Financieringsbehoefte:	9.7 miljoen Euro
EV inbreng:	2.9 miljoen Euro

Uitkomsten basisscenario (10 jaar ontwikkelen)

Project IRR voor belasting:	6.16%
NCW:	250.000 Euro
Financieringsbehoefte:	9.7 miljoen Euro
EV inbreng:	2.9 miljoen Euro

Uitkomsten alternatief scenario (5 jaar ontwikkelen)

Project IRR voor belasting:	6.80%
NCW:	1 miljoen Euro
Financieringsbehoefte:	10.29 miljoen Euro*
EV inbreng:	3.1 miljoen Euro

Er is dus ruimte voor extra korting in het geval dat de ontwikkeling sneller verloopt. Zie volgende slide:

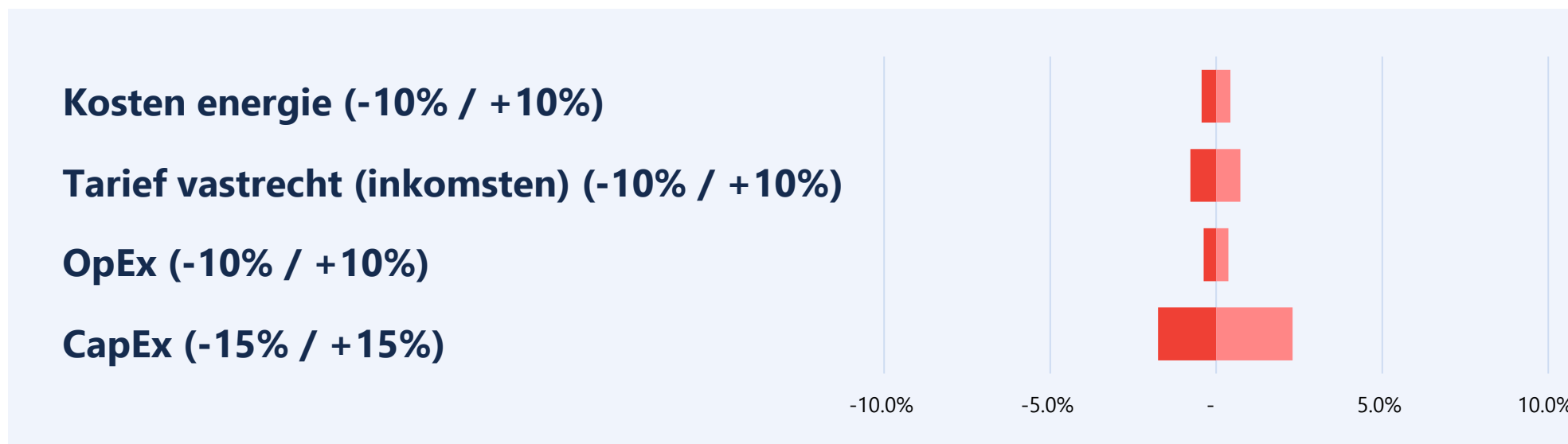
Uitkomsten alternatief scenario 5 jaar ontwikkelen

Project IRR voor belasting:	6.80%
NCW:	1 miljoen Euro
Financieringsbehoefte:	10.29 miljoen Euro*
EV inbreng:	3.1 miljoen Euro

Uitkomsten alternatief scenario 5 jaar ontwikkelen en 20% korting

Project IRR voor belasting:	6.28%
NCW:	365.000 Euro
Financieringsbehoefte:	10.37 miljoen Euro*
EV inbreng:	3.1 miljoen Euro

Gevoeligheidsanalyse: delta van project IRR



Specifieke analyse administratiekosten

Administratie 100 Euro

Project IRR voor belasting:	6.16%
NCW:	250.000 EUR
Financieringsbehoefte:	9.7 miljoen Euro
EV inbreng:	2.9 miljoen Euro

Administratie 80 Euro

Project IRR voor belasting:	6.36%
NCW:	555.000 EUR
Financieringsbehoefte:	9.7 miljoen Euro
EV inbreng:	2.9 miljoen Euro

Bedankt!

**NO
CHANGE
WITHOUT
A REBEL**

Rebels in strategy & finance

Idse Kuipers
Tel: +316 27 86 73 91
Email: Idse.Kuipers@rebelgroup.com

Rebels overal ter wereld

Rotterdam

Düsseldorf

Antwerpen

Toronto

Nairobi

London

Washington DC

San Francisco

Johannesburg

RebelGroup B.V.

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland

+31 10 275 59 90
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com