FAKTON ENERGY

Fakton Energy B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
info@fakton.com

www.fakton.com

EEN WARME SAMENWERKING

EFFECTIEF INVULLING GEVEN AAN SAMENWERKING EN ROLNEMING VAN DE GEMEENTE VOOR DE ENERGIETRANSITIE

Proces code	107522
Onderwerp	
Datum	30 maart 2022

FKTNO365-659035983-543

INHOUDSOPGAVE

1. De gemeente Utrecht wil een effectieve warmtetransitie met de stakeholders organiseren 4

1.1. De gemeente Utrecht heeft een aantal publieke waarden centraal gesteld 4

1.2. De warmtetransitie in de Gebouwde Omgeving is opgestart in samenwerking met de stakeholders en de gemeente staat bewust stil bij de eigen rol 4

1.3. Het nieuwe college staat aan de vooravond van de doorontwikkeling van het warmtenet in Utrecht 4

2. De gemeente Utrecht vraagt Fakton Energy welke gemeentelijke rol effectief is 5

3. Een effectieve samenwerking vraagt transparant inzicht in de uitgangspunten van stakeholders 6

3.1. Een effectieve samenwerking kenmerkt zich door samen oplossingsruimte te vinden binnen de belangen van alle stakeholders 6

3.2. De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden van de stakeholders 7

3.2.1. Woningcorporatie 7

3.2.2. Eneco 7

3.2.3. Gemeente 8

3.2.4. Stedin 8

3.2.5. Buurtinitiatieven 9

3.3. Waar zit de oplossingsruimte? 9

3.4. De belangrijkste gespreksonderwerpen en aandachtspunten voor het vervolgproces van de Utrechtse warmtetransitie 10

4. Een effectieve samenwerking vraagt helderheid in rolneming van partijen, specifiek van de gemeente 11

4.1. Wij onderscheiden 6 mogelijke rolnemingen voor de gemeente 11

4.2. Impact van de mogelijke rollen op de gemeentelijke waardedrijvers 12

4.2.1. Waardedrijvers en rollen 12

4.3. Financiele impact van mogelijke financiële bijdrage gemeente 14

4.3.1. Verschillende financiële rolnemingen voor de gemeente 14

4.3.2. Impact financiële rolneming op betaalbaarheid eindgebruikers en gemeente 15

5. Uitwerken van de gespreksagenda met een onafhankelijke tafelvoorzitter en bepalen gemeentelijke rolneming als effectief vervolg 17

5.1. Gespreksagenda en belangrijkste aandachtspunten voor nieuwe bestuursperiode, ambtelijke en bestuurlijke organisatie 17

5.2. Invulling rolneming: de benodigde vervolgstappen 18

5.3. De kaders en instrumenten in de nieuwe wetgeving zijn medebepalend voor de haalbaarheid en wenselijkheid van de rolneming van de gemeente 18

6. Bijlagen 19

6.1. Samenvatting interviews woningcorporaties 19

6.2. Toelichting berekening businesscase 20
6.3. Verslag conferentie 20

1. De gemeente Utrecht wil een effectieve warmtetransitie met de stakeholders organiseren

1.1. De gemeente Utrecht heeft een aantal publieke waarden centraal gesteld

De gemeente Utrecht werkt aan de overstap naar schone energie, door te besparen, bronnen en gebouwen te verduurzamen en de energie-infrastructuur daarop aan te passen. De Transitievisie Warmte deel 1 en 2 geven op basis van de uitgevoerde analyses weer waar warmtenetten een rol zullen spelen omdat ze leiden tot de laagste maatschappelijke kosten. In deze transitievisie zijn ook publieke waarden geformuleerd die voor de gemeente belangrijk zijn bij het overstappen in een bestaande situatie naar nieuwe warmtenetten of uitbreiding van bestaande netten. De publieke waarden zijn: duurzaamheid, betaalbaarheid, betrouwbaarheid, transparantie, open net en keuzevrijheid. De eerste vier publieke waarden gelden als randvoorwaarden voor het uitbreiden van het warmtenet.

1.2. De warmtetransitie in de Gebouwde Omgeving is opgestart in samenwerking met de stakeholders en de gemeente staat bewust stil bij de eigen rol

Bij de ontwikkeling van warmtenetten zijn meerdere partijen betrokken. Denk hierbij aan: woningcorporaties, het warmtebedrijf, de netbeheerder, buurtinitiatieven, bewoners, huurders en de gemeente. Enkel door samenwerking tussen deze partijen kan de gemeente Utrecht haar doelen uit het Klimaatakkoord halen en daarbij haar publieke waarden borgen.

De gemeenteraad nam op 3 juni de breed gedragen motie (M108) aan over het verder onderzoeken van de rol van de gemeente, warmtebedrijven en bewoners bij de ontwikkeling van warmtenetten. Hoe deze publieke rolneming vorm krijgt binnen de belangen en rollen van de andere stakeholders, is een belangrijke keuze die de gemeente zorgvuldig wil maken, waarbij input van de stakeholders van belang is.

1.3. Het nieuwe college staat aan de vooravond van de doorontwikkeling van het warmtenet in Utrecht

De gemeente Utrecht wil het nieuwe college goed voorbereiden op de te maken keuzes die naar verwachting een lange doorlooptijd hebben. Het nieuwe college kan daarmee het dossier van de verduurzaming van de gebouwde omgeving voortvarend verder brengen.

2. De gemeente Utrecht vraagt Fakton Energy welke gemeentelijke rol effectief is

Naar aanleiding van de Transitievisie Warmte en de motie (M108) van 3 juni vraagt de gemeente Utrecht aan Fakton Energy hoe zij invulling kan geven aan haar rol voor een effectieve samenwerking met de stakeholders en om blijvend en effectief te kunnen sturen op de publieke waarden. Hiervoor is een conferentie georganiseerd met alle betrokken stakeholders.
Deze rapportage geeft richting voor de beantwoording van deze vraag aan de hand van drie hoofdstukken:

Hoofdstuk 3 - Analyse belangen stakeholders

Om effectief invulling te geven aan de rolneming van de gemeente binnen de samenwerking met de stakeholders is het belangrijk om de belangen van de stakeholders in kaart te brengen. Door middel van interviews met de stakeholders brachten wij de verschillende uitgangspunten in beeld. Aan de hand van deze uitgangspunten maakten wij een overzicht van relevante gezichtspunten van de verschillende stakeholders. Op basis van deze inventarisatie geven wij een beeld van belangrijke onderwerpen die om nader overleg vragen in de nieuwe collegeperiode.

Hoofdstuk 4 - Analyse rolneming gemeente

Een effectieve samenwerking vraagt om een heldere rolneming van de partijen, ook van de gemeente. In dit hoofdstuk brengen we daarom een aantal mogelijke rollen in kaart. Daarnaast beschrijven wij de financiële impact van verschillende financiële rollen van de gemeente.

Hoofdstuk 5 - Een effectief vervolg

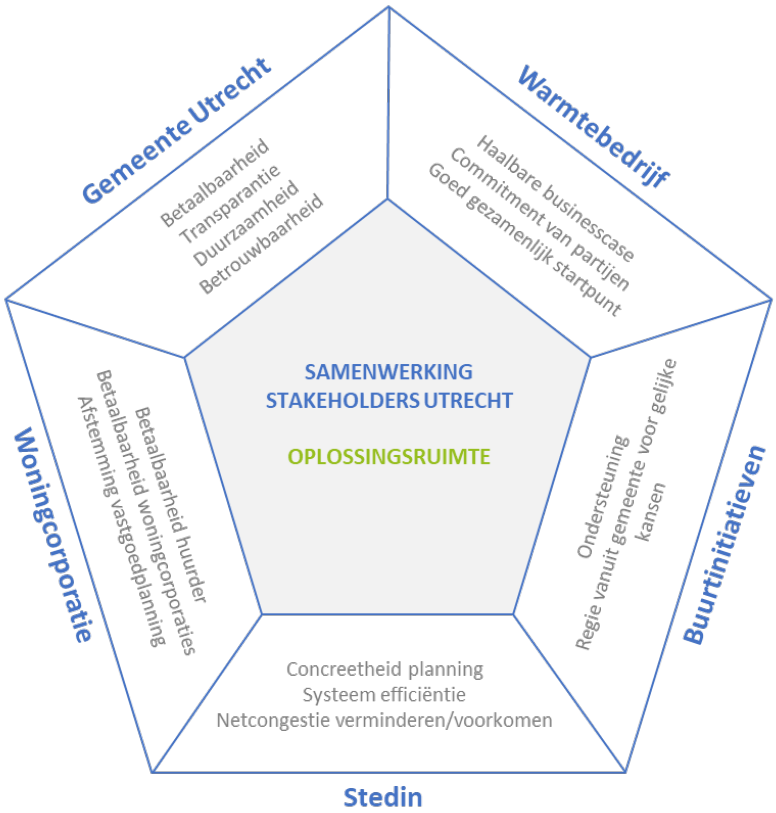
We besluiten met een advies over de mogelijke rolneming voor de gemeente, de mogelijke, benodigde vervolgstappen om hieraan invulling te geven. Tenslotte geven wij een advies over de invulling van effectieve samenwerkingen met de stakeholders.

3. Een effectieve samenwerking vraagt transparant inzicht in de uitgangspunten van stakeholders

3.1. Een effectieve samenwerking kenmerkt zich door samen oplossingsruimte te vinden binnen de belangen van alle stakeholders

In elke samenwerking hebben stakeholders overeenkomende en tegengestelde uitgangspunten. Door deze in kaart te brengen en aan elkaar toe te lichten ontstaat er wederzijds begrip voor elkaar. Hiermee creëer je ruimte om gezamenlijk het gesprek aan te gaan, juist door de afwijkende uitgangspunten inzichtelijk te maken. Wij maken onderscheid in niet onderhandelbare (veelal betreft dit niet beïnvloedbare zaken) uitgangspunten en wel onderhandelbare uitgangspunten. In hoofdstuk 3.2 lichten wij de uitgangspunten van de stakeholders toe.

Om uitgangspunten van de verschillende stakeholders in kaart te brengen gebruiken wij binnen Fakton Energy ‘de zandbak’. De randen van de zandbak geven het speelveld aan waarbinnen de partijen met elkaar kunnen samenwerken om te komen tot een oplossing. De onderstaande afbeelding illustreert dit principe. De genoemde uitgangspunten in de afbeelding zijn illustratief en niet uitputtend.



Afbeelding 1: Zandbak, invulling belangen stakeholders is illustratief en niet uitputtend

3.2. De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden van de stakeholders

3.2.1. Woningcorporatie

31% van de totale woningvoorraad in Utrecht is in eigendom van woningcorporaties. De drie grootste woningcorporaties in Utrecht zijn: Bo-Ex, Mitros en Portaal. Samen bezitten zij bijna 42.000 woningen in Utrecht. De Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) is een platform waarbinnen zes woningcorporaties (Mitros, Portaal, Bo-Ex, GroenWest, SSH en Habion) samenwerken. Binnen de STUW stemmen de woningcorporaties ook af over de energietransitie opgave. Hieronder beschrijven wij de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woningcorporaties. Om tot de onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden te komen interviewden wij de woningcorporaties: Portaal, Mitros, Bo- Ex en GroenWest)

Betaalbaarheid huurder: Voor woningcorporaties is betaalbaarheid en het bieden van een goede woning voor huurders prioriteit. De duurzaamheidsopgave is hier als taak voor de woningcorporaties bij gekomen. Zij verwachten dan ook dat een aansluiting op het warmtenet ten goede komt voor de betaalbaarheid van de huurder of dat zij hier op z'n minst niet op achteruit gaan.

Betaalbaarheid woningcorporatie: De woningcorporatie staat aan de lat voor de investeringen in het vastgoed en het betalen van de aansluitkosten. Voor hen is daarom de betaalbaarheid van de warmtenet aansluiting een belangrijk uitgangspunt.

Aansluitplanning afstemmen met vastgoedplanning: De woningcorporatie werken met meer-jaren-onderhoudsplanning (MJOP's). Hierin beschrijven zij wanneer welk pand, welk type onderhoud behoeft. Om financiële middelen effectief in te zetten en de overlast voor huurders te beperken stemmen zij indien mogelijk de aansluitplanning van het warmtenet zoveel mogelijk af met de eigen MJOP's. Tijdens de interviews gaven de meeste woningcorporaties aan dat zij bereid zijn om te onderzoeken of zij hun vastgoedplanning aan kunnen passen als dit voor het collectief schaalvoordelen oplevert.

Een transparante samenwerking met de stakeholders in de stad: Transparantie in de samenwerking is noodzakelijk om vertrouwen te creëren. Daarnaast zorgt inzicht in ieders belangen en businesscases in een betere afstemming tussen de partijen. Denk hierbij aan: financiële impact schaalmogelijkheden, koppelkansen, aansluiting vastgoedplanning, etc. De woningcorporaties hebben behoefte aan een duidelijke bestuurlijke overlegstructuur, waarin de stakeholders transparant met elkaar samen werken en tegengestelde uitgangspunten kunnen worden besproken. Momenteel zijn er binnen de gemeente allerlei tafels, programma's, projecten en verschillende functiebenamingen. Centrale en gezamenlijke regie moet worden versterkt.

3.2.2. Eneco

Eneco is een energiebedrijf en levert warmte aan ongeveer 45.000 gebouwen in Utrecht. Het huidige warmtenet van Eneco in Utrecht wordt met name gevoed door de bio warmte installatie Lage Weide en restwarmte uit stoom en gascentrales (STEG's). In het One Planet Plan van Eneco heeft de Eneco de ambitie uitgesproken om uiterlijk in 2035 een klimaat neutrale warmtevoorziening te hebben. Deze verplichting ligt bij Eneco en wordt uitgewerkt in een concrete verduurzamingsstrategie. De verwachting is dat in de nieuwe Wet collectieve warmte door de overheid gestuurd gaat worden op de verduurzaming van de warmtenetten conform de afspraken uit het Nederlands klimaatakkoord en aanvullende nationale en Europese ambities. Hieronder beschrijven wij de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor Eneco.

Sluitende businesscase: Eneco is bereid om te investeren in een warmtenet als de businesscase sluitend is. Dat wil zeggen: gezien de inkomsten, kosten, risico's en eventuele subsidies of garantstellingen wordt de rendementseis behaald.

Commitment van partijen: Voor Eneco is het van belang dat er commitment van partijen is om gezamenlijk aan de ontwikkeling van het warmtenet te werken. Volloop risico kan niet eenzijdig bij Eneco worden neergelegd. Eneco zet zich graag in voor het doen van gezamenlijke haalbaarheidsstudies en scenariostudies.

Goed startpunt, gedeelde blik op wenselijke oplossing: Voor Eneco is het van belang dat er een helder startpunt is voor het gesprek tussen de stakeholders in de stad. Dit betekent dat er een gedeelde blik is op de wenselijke warmteoplossing op basis van een onafhankelijk advies.

3.2.3. Gemeente

Voor de gemeente zijn de volgende vier publieke waarden, zoals vastgesteld in de Transitievisie Warmte, randvoorwaarden voor de realisatie van collectieve warmte, uitbreiding van bestaande of aanleg van nieuwe netten:

Duurzaamheid: De bron voor het warmtenet is CO2-vrij en heeft geen andere nadelige effecten op de leefomgeving.

Betaalbaarheid: Iedereen in Utrecht kan beschikken over een comfortabel en duurzaam verwarmd huis of gebouw en zal niet meer gaan betalen dan bij het gebruik van aardgas.

Betrouwbaarheid: De warmtevoorziening biedt een hoge mate van leveringszekerheid en is toekomstbestendig.

Transparantie: Warmtebedrijven geven openheid over de opbouw van hun tarieven en hun investeringen.

Naast deze vier randvoorwaardelijke publieke waarden, formuleerde de gemeente de twee aanvullende publieke waarden: open net en keuzevrijheid. Deze waarden zijn waarden waarnaar de gemeente zoveel mogelijk per gebied invulling aan wil geven, zolang dit niet ten koste gaat van de eerste vier randvoorwaarden.

3.2.4. Stedin

Stedin is de netbeheerder in Utrecht. Stedin is daarmee verantwoordelijk voor onderhoud en instandhouding van de huidige gasleidingen en elektriciteitsnetten in Utrecht. Hieronder beschrijven wij de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor Stedin.

Concreetheid planning van warmteoplossingen: Voor Stedin is voorspelbaarheid en planbaarheid voor een langere periode (5-8 jaar) van belang om te zorgen dat de investeringen die zij maken ook toekomstbestendig zijn. Welke ontwikkelen gaan in de wijk plaatsvinden? Denk hierbij niet alleen aan alternatieve warmteoplossingen, maar ook aan mobiliteit of zon op daken. Het hoogspanningsnet vraagt om verzwaring zonder dat de vraag naar elektriciteit precies gepland kan worden. Bijvoorbeeld: de bronnenstrategie voor Utrecht is nog niet bekend, maar speelt een grote rol in de uiteindelijke elektriciteitsvraag van Utrecht. Gaat Eneco haar net bijvoorbeeld verduurzamen met een elektroboiler? Hoe ziet dit profiel er dan uit? Wanneer gaat deze verduurzaming plaatsvinden? Een goede afstemming tussen de stakeholders is voor Stedin essentieel om onderhoud van de gas en elektra infrastructuur te kunnen afstemmen op de ontwikkelingen in de stad en netcongestie te vermijden.

Een collectieve transitie voor efficiëntie: Stedin ziet graag dat een hele wijk overgaat op een alternatieve warmteoplossing zodat zij niet een heel aardgasnet hoeft te onderhouden voor een beperkt aantal afnemers. Onderhoud en beheer van een gasnet brengt hoge maatschappelijke kosten voor allen met zich mee.

3.2.5. Buurtinitiatieven

In de gemeente Utrecht zijn (groepen van) bewoners zelf al actief betrokken bij de energietransitie van de gebouwde omgeving. Deze groepen verschillen onderling in hun aanpak maar zijn allen gemotiveerd om in lijn met de publieke waarden zoals de raad die heeft vastgelegd een bijdrage te leveren. In de aanloop naar de conferentie is ook veelvuldig contact met hen geweest en op de conferentie zijn zij ook goed zichtbaar geweest (zie ook het verslag van de conferentie in de bijlage). De initiatieven verschillen onderling in organisatiegraad en de mate waarin hun plannen al zijn uitgewerkt. Belangrijk aandachtspunt dat naar voren komt is dat de initiatieven een actieve rol willen spelen. De vorm waarin vraagt nadere uitwerking.

Regie vanuit gemeente voor gelijke kansen buurtinitiatieven: Regie vanuit de gemeente is nodig zodat buurtinitiatieven gelijk kansen krijgen. Buurtinitiatieven kunnen elkaar namelijk beinvloeden: wat de één doet bepaalt soms dat de ander iets niet kan doen, doordat de geplande bron niet meer beschikbaar is voor een naastgelegen buurtinitiatief. Maar ook, collectieve grote initiatieven kunnen buurtinitiatieven beinvloeden. Regie hierop vanuit de gemeente is gewenst.

Ondersteuningen vanuit gemeente: Buurtinitiatieven geven aan kennis en kapitaal nodig te hebben om als professioneel opdrachtgever te kunnen werken. Ondersteuning hierop vanuit de overheid is door de buurtinitiatieven zeer gewenst.

3.3. Waar zit de oplossingsruimte?

Binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de stakeholders zien wij de oplossingsruimte bij de uitgangspunten: duurzaamheid, transparantie en betaalbaarheid. Deze drie lichten wij hieronder toe.

Duurzaamheid:
Voor alle partijen is duurzaamheid van belang. Niet voor elke partij heeft duurzaamheid dezelfde prioriteit, maar zij hebben wel dezelfde doelstellingen: vóór 2050 CO_2 neutraal zijn. Voor woningcorporaties is goede en betaalbare huisvesting voor huurders de eerste prioriteit.

Behoefte aan transparantie:
Alle partijen spreken uit dat zij behoefte hebben aan transparantie. Zowel van de businesscase van de warmteaanbieder als van de vastgoedeigenaar. Eneco geeft aan ervaring te hebben met het transparant delen van haar businesscase. Ook in Utrecht staat Eneco hiervoor open.

Betaalbaarheid:
Voor alle partijen is enige vorm van betaalbaarheid van belang: betaalbaarheid voor de huurders, betaalbaarheid voor de woningcorporaties, betaalbaarheid van de businesscase (behalen rendement Eneco) en betaalbaar (vervangings-)onderhoud van het gas en elektra net voor Stedin.

Kenmerkend aan deze drie uitgangspunten is dat de partijen het op een hoger abstractie niveau van uitgangspunten met elkaar eens kunnen worden. Om dit verder te concretiseren op operationeel niveau achten wij heldere afstemming en nauwe samenwerking noodzakelijk. Wij verwachten dat bij het aanscherpen van deze uitgangspunten discussiepunten op deze onderwerpen tussen de partijen ontstaat. Denk bijvoorbeeld aan ‘betaalbaarheid’. De partijen zijn het met elkaar eens dat betaalbaarheid belangrijk is, maar wie gaat de onrendabele top betalen? En wat is betaalbaar? Betaalbaar voor iedereen of enkel voor de gemiddelde woning?

3.4. De belangrijkste gespreksonderwerpen en aandachtspunten voor het vervolgproces van de Utrechtse warmtetransitie

Aan de hand van de bovenstaande uitgangspunten en randvoorwaarden van de stakeholders maakten wij een analyse om de gespreksonderwerpen en aandachtspunten rondom de warmtetransitie voor het nieuwe college inzichtelijke te maken.

Uitgangspunt 'betaalbaarheid' bewoners en vastgoedeigenaren verder operationaliseren: Voor de gemeente en de woningcorporaties is betaalbaarheid voor bewoners en vastgoedeigenaren van belang. Wij adviseren het gesprek aan te gaan met de stakeholders om het begrip betaalbaarheid verder te operationaliseren met in acht neming van de ontwikkeling van de nieuwe Wet collectieve warmte. Binnen deze uitwerking zien wij twee aandachtspunten:

1. Momenteel worden maximale warmte tarieven en de aansluitbijdrage gereguleerd door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) aan de hand van het Niet Meer Dan Anders principe (NMDA). Dit principe wordt naar verwachting aangepast bij de invoering van de nieuwe Wet collectieve warmte. Deze principes borgen de betaalbaarheid voor gemiddelde situaties onder andere door de exploitatie van warmtebedrijven te toetsen. In de nieuwe Wet collectieve warmte wordt hier waarschijnlijk een alternatief geformuleerd. Om draagvlak te creëren in een wijk voor de aansluiting op het warmtenet is een goede propositie met 'goede' tarieven en een 'redelijke' aansluitbijdrage van belang. De vraag is of deze propositie overeenkomt met de gemiddelden waar ACM vanuit gaat. Wij zijn overigens van mening dat hier ook een belangrijke rol ligt bij het Rijk: het begrip betaalbaarheid wordt inmiddels op veel plaatsen verschillend invulling gegeven. Vanuit gelijkheid en rechtszekerheid is dit een ongewenste ontwikkeling, daarnaast kan een niet heldere definitie tussen partijen tot stagnatie leiden.
2. Het tweede aandachtspunt betreft een verdieping van de betaalbaarheid in relatie tot alternatieve warmte oplossingen. In hoeverre is bijvoorbeeld de aansluiting op het warmtenet interessant in vergelijking met een individuele warmtepomp?

Afstemming planningen organiseren: een strakke planning om efficiënt veel woningen aan te sluiten kan bijdragen aan een betere business case: investeren in een leiding zonder warmte te kunnen leveren leidt tot hogere maatschappelijke kosten. De woningcorporatie sluit haar vastgoed bij voorkeur aan in overeenstemming met haar onderhoudsplanningen. Deze verschillen vaak per pand/complex waardoor woningen in dezelfde wijk vaak op een ander moment aan onderhoud toe zijn. Dit kan conflicteren met de uitrol van een warmtenet. Ook de gemeente heeft een voorkeursplanning opgenomen in de Transitievisie Warmte. De meeste woningcorporaties gaven in de interviews aan bereid te zijn om de vastgoedplanning aan te passen als dit meerwaarde voor de gehele wijk oplevert. Wij adviseren om in gezamenlijkheid een logische clustering van wijken voor de eerste 8 jaar te bepalen aan de hand van de verschillende planningen. Hierbij adviseren wij om mogelijke schaalvoordelen in beeld te brengen.

Transparante samenwerking operationaliseren: Uit de conferentie en de interviews met de stakeholders blijkt dat alle partijen vragen om transparantie voor een effectieve samenwerking. Volgens de partijen creëert transparantie vertrouwen en draagvlak onder bewoners en vastgoedeigenaren. De vraag blijft: hoever gaan we in deze transparantie? Dit betreft een aandachtspunt om gezamenlijk met de partijen te onderzoeken.

Afstemming buurtinitiatieven organiseren: De gekozen warmteoplossing voor een hele wijk kan de plannen van een bewonersinitiatief beïnvloeden en andersom. Om de inzet op verschillende schaalniveaus recht te doen en elkaar juist te laten versterken is regie vanuit de gemeente nodig. Wij adviseren om dit in goede afstemming tussen de grotere stakeholders met de buurtinitiatieven te organiseren.

Mogelijkheden ondersteuning overheid aan lokale initiatieven onderzoeken
Lokale initiatieven kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de energietransitie maar zijn voor de initiatiefnemers arbeidsintensief. Professionele ondersteuning wordt inmiddels op veel plaatsen geboden. Dit nader onderzoeken kan bijdragen aan draagvlak voor de veranderingen

4. Een effectieve samenwerking vraagt helderheid in rolneming van partijen, specifiek van de gemeente

4.1. Wij onderscheiden 6 mogelijke rolnemingen voor de gemeente

Op hoofdlijnen zien wij zes mogelijke rollen voor de gemeente. Deze lichten wij één voor één toe.

Facilitator, procesregisseur: De gemeente laat de aanleg en exploitatie van het warmtenet volledig aan de markt en zij beperkt zich tot een faciliterende, regisserende rol. De gemeente kan sturen op haar publiekrechtelijke bevoegdheden (vergunningen etc.), en heeft beperkte invloed op de inzet van private partijen. De gemeente kan een financiële bijdrage leveren door subsidies voor bewoners te verstrekken of de aansluitkosten voor te financieren. Financieel is er sprake van beperkte betrokkenheid en beperkte financiële risico's.

Concessieverlener: De gemeente verleent een of meerdere concessies voor de ontwikkeling en exploitatie van de warmtevoorziening. De gemeente zet een of meerdere concessies in de markt via een aanbesteding aan meerdere marktpartijen of via een 1-op-1 onderhandeling met één marktpartij. De gemeente heeft regie op het proces en kan sturen op de randvoorwaarden voor de aanleg van een warmtenet door in de concessie privaatrechtelijke afspraken vast te leggen, bijvoorbeeld over uniforme tarieven in het gebied en de stad. De gemeente kan een financiële bijdrage leveren door subsidies voor bewoners te verstrekken of de aansluitkosten voor te financieren. Ook hier staat de gemeente financieel op afstand en zijn er in principe vooraf bekende risico's.

Strategische deelname (5%): De gemeente neemt deel in een entiteit om samen met partners de warmtevoorziening te ontwikkelen en te exploiteren. Bij een 'strategische' deelname kan de gemeente deelnemen voor 5%. Hiermee brengt zij beperkt risicodragend kapitaal in, heeft beperkte risico's, maar wel inzicht en transparantie in de stukken van de jaarvergadering. Afhankelijk van de gewenste invloed met een 5 % deelname is overleg over risicoafdekking en garantstellingen aan de orde. De gemeente is nadrukkelijk in beeld om financieel bij te dragen, bijvoorbeeld met garantstellingen.

Gezamenlijk (nieuw) bedrijf (50%): Naast een strategische deelname kan de gemeente ook kiezen voor een 'dividend' deelname. Hierbij investeert de gemeente een groot aandeel (50 %) risicodragend kapitaal waarover zij dividend kan ontvangen. Vergeleken met de strategische deelname draagt de gemeente substantieel meer bij. Ook kan er sprake zijn van grotere risico's.

Aandeelhouderschap: Aandeelhouder in het warmtenet van Utrecht-Nieuwegein en uitbreiding/nieuwe netten. Gemeente kan structureel de publieke rol in warmtenet(ten) inbrengen met minderheidsbelang maar grote zeggenschap. Bestaande net moet dan worden afgesplitst van het Japanse moederbedrijf van Eneco. Gemeente kan deelnemen met een minderheidsbelang maar met grote zeggenschap zodat transparantie en invloed op de hele keten van bronnen tot investeringen bij gebruikers mogelijk is. Op deze manier wordt structureel de publieke rol in warmtenet(ten) vanuit gemeente(n) geborgd. Ook bij nieuwe netten van anderen kan deze rol worden ingenomen. De gemeente zou in de huidige context aandeelhouder moeten worden van een zeer groot, internationaal bedrijf.

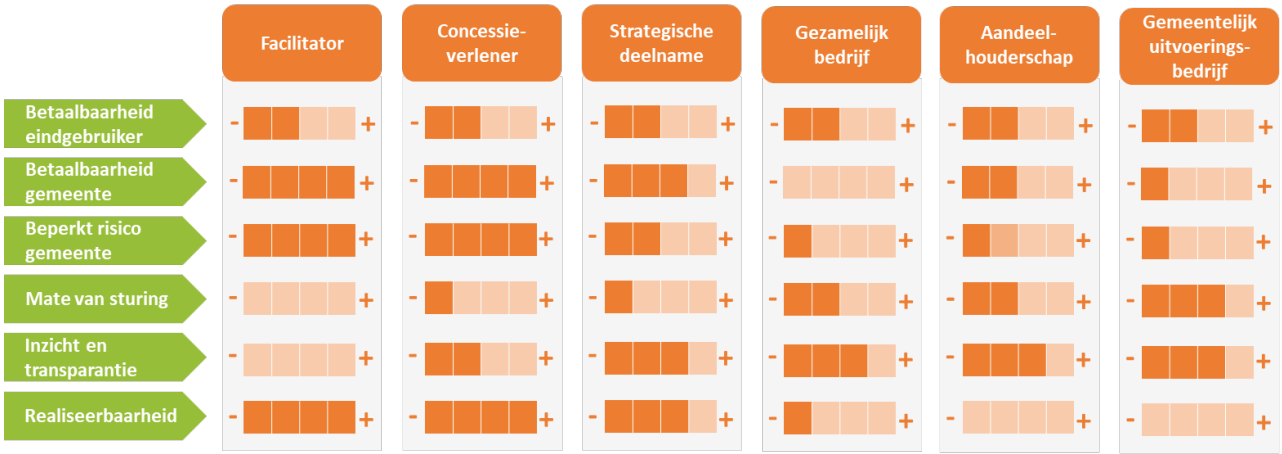
Gemeentelijk uitvoeringsbedrijf: De gemeente wordt zelf eigenaar en exploitant van de energievoorzieningen. Kosten en baten lopen via de gemeentebegroting en -balans. De gemeente investeert risicodragend kapitaal en

moet voldoende kennis en kunde hebben om risico's te mitigeren bij de ontwikkeling en de exploitatie. Een vorm die veel van de financiële spankracht én van de eigen deskundigheid vraagt.

4.2. Impact van de mogelijke rollen op de gemeentelijke waardedrijvers

4.2.1. Waardedrijvers en rollen

De mogelijke rollen voor de gemeente Utrecht hebben ieder een verschillende impact op mogelijke waarde drijvers voor de gemeente. Om een goede afweging te kunnen maken is een helder en concreet beeld vanuit de gemeente nodig welke waarde drijvers voor de gemeente belangrijk zijn. Wij concretiseerden de publieke waarden betaalbaarheid, duurzaamheid en transparantie naar de volgende waarde drijvers voor de gemeente: betaalbaarheid eindgebruiker, betaalbaarheid gemeente, risico voor de gemeente en de realiseerbaarheid. De afbeelding hieronder geeft een overzicht van een mogelijke impact per rolneming op de waarde drijvers. De gekozen waardering en waarde drijvers is in deze fase van Fakton Energy. Wij kozen deze waardedrijvers, omdat de verschillende rolnemingen verschillende impact hebben op deze waardedrijvers. In een vervolgproces binnen de gemeente is nadere duiding hiervan nodig om hierover een gezamenlijk beeld op te bouwen. De onderstaande afbeelding laat daarmee zien hoe de verschillende rolnemingen verschillende impact hebben op de waarde drijvers. Om een onderbouwde keuze te maken tussen de verschillende rollen is een scherp beeld van de waarde drijvers van de gemeente nodig.



Afbeelding 2: impact rolneming op waarde drijvers. Betaalbaarheid eindgebruiker: plus is betaalbaar. Betaalbaarheid gemeente: plus is betaalbaar. Beperkt risicogemeente: plus is weinig risico. Mate van sturing: Plus is veel sturing. Inzicht en transparantie: plus is veel inzicht en transparantie. Realiseerbaarheid: plus is realiseerbaar.

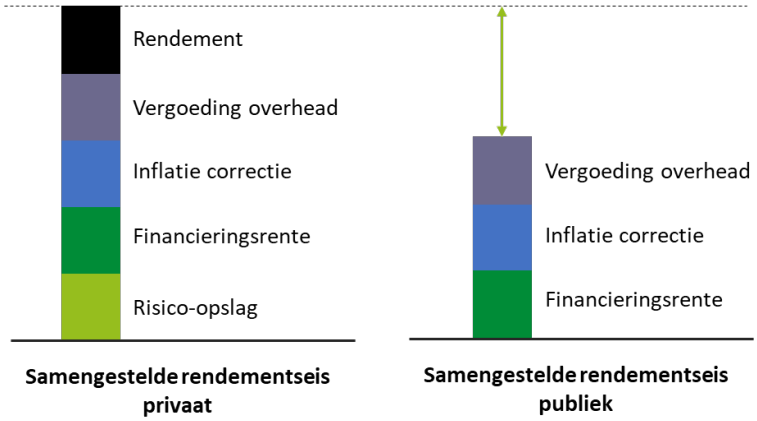
Nogmaals: De afbeelding is een illustratie van het gebruik van een instrument. Het ondersteunt het proces om te komen tot een passende rolneming. De hier gekozen waardering van de waarde drijvers is dan ook van Fakton Energy. In het vervolgproces is het aan het Utrechtse bestuur zelf eigen waarderingen te bepalen.

Hieronder lichten wij de belangrijkste conclusies van de impact van de rolnemingen op de waarde drijvers toe. Deze conclusies baseerden wij op gesprekken met de gemeente Utrecht, Eneco en voorgaande onderzoeken.

De te kiezen rolneming heeft impact op de betaalbaarheid voor de eindgebruiker

De te kiezen rolneming kan impact hebben op de betaalbaarheid voor de eindgebruiker op de korte termijn Publieke deelname kan impact op de hoogte van de rendementseis van het project hebben. De rendementseis bestaat namelijk uit verschillende componenten. De onderstaande afbeelding laat deze verschillende

componenten zien in de situatie van privaat en publiek. Het verschil is dat een publieke organisatie bestuurlijk kan besluiten geen of een beperkter te behalen rendement te maken op haar investering. Daar staat tegenover dat een beperkter rendement in combinatie met aanwezige risico's mogelijk een rekening doorschuift: bij tegenvallende resultaten, bijv. een negatief exploitatiesaldo, zal ook de gemeente haar deel hiervan moeten nemen. Bekend voorbeeld hiervan is het Warmtebedrijf Rotterdam. In dat geval zal een gemeente negatieve resultaten moeten compenseren met gevolgen voor gemeentelijke lasten of voorzieningen. Investeerders beprijzen hun risico's en gemeenten zouden dit idealiter op een vergelijkbare wijze moeten doen. De andere componenten in de exploitatie zullen nagenoeg vergelijkbaar zijn. Wij schatten in dat het niet beprijzen van risico's in combinatie met een lage rendementseis op de korte termijn een voordeel kan hebben van ca. 5 %.



Afbeelding 3: Samengestelde rendementseis voor privaat en publiek. Hoogte van de blokjes zijn indicatief

Een strategische deelname zorgt voor inzicht en transparantie
De grootste drijfveer om als gemeente deel te nemen aan de ontwikkeling van nieuwe netten betreft de mogelijkheid tot inzicht en transparantie op de aandeelhoudersvergadering en inzicht in de financiële jaarrekening. De voorwaarden over wat besproken dient te worden op de aandeelhoudersvergadering en hoe uiteindelijk besloten wordt, moeten vooraf onderhandeld worden met het betreffende energiebedrijf.

Aandeelhouderschap in de bestaande netten brengt zeer hoge investeringen (door de hoge balanswaarde van het Japanse moederbedrijf) met zich mee, waarvan afgewogen moet worden of deze passen bij een gewenste rolneming. Daarnaast is de vraag of dergelijke investeringen bij de kerntaken van een gemeente passen.

Oprichting van een gezamenlijk warmtebedrijf voor de nieuwe netten. Hierbij investeert de gemeente een groot aandeel risicodragend kapitaal waarover zij dividend kan maken. Gezien de omvang van het aantal aansluitingen tot 2034 (40.000 aansluitingen) en de benodigde investering per woning, kan dit een groot beslag op de beschikbare middelen van de gemeente leggen.

Een eigen gemeentelijk uitvoeringsbedrijf is risicovol vanwege de benodigde kennis en kunde, deelname in een samenwerkingsverband is minder risicovol. Als de gemeente zou gaan samenwerken met grotere warmte bedrijven die 100 % eigendom zijn van overheden én voldoende schaal hebben vindt er spreiding van risico's plaats én is er sprake van voldoende capaciteit en competenties. Voordeel van dit soort 'overheidsbedrijven' is dat er minder snel sprake zou zijn van staatsteun.

4.3. Financiele impact van mogelijke financiële bijdrage gemeente

Naast verschillende rolnemingen binnen de ontwikkeling en of realisatie van warmtenetten kan de gemeente Utrecht kiezen om financieel bij te dragen. In deze paragraaf lichten wij als eerste toe welke financiële mogelijkheden er zijn voor de gemeente, vervolgens maken wij de financiële impact op de betaalbaarheid voor eindgebruikers en voor de gemeente inzichtelijk.

4.3.1. Verschillende financiële rolnemingen voor de gemeente

Wij zien de volgende drie mogelijkheden: subsidie, voorfinanciering BAK en het verstrekken van leningen met gunstige voorwaarden aan het warmtebedrijf en financieel deelnemen met risicodragend kapitaal. Hieronder lichten wij deze vier optie nader toe:

Subsidie - De gemeente kan ervoor kiezen om een subsidie toe te kennen voor de bijdrage aansluitkosten (BAK). Momenteel zijn er op nationaal niveau twee subsidies beschikbaar voor de BAK: de investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) en de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH). Deze landelijke subsidies zijn vaak niet toereikend om de gehele BAK te financieren. In de onderstaande analyse hanteren we de aanname dat de gemeente de kostendekkingsbijdrage subsidieert van de particuliere eigenaar-bewoners. De kostendekkingsbijdrage is het deel van de aansluitbijdrage dat hoger ligt dan de BAK dat door ACM is vastgesteld als maximum.

Voorfinanciering BAK - De gemeente voorfinanciert de BAK van de particuliere aansluitingen. De gemeente draagt daarmee het vollooprisico van de BAK betalingen. In de onderstaande analyse gaan wij er van uit dat de woningcorporaties de BAK van haar aansluitingen vooruitbetaald. Deze constructie is in de wijk Groenoord in Schiedam al toegepast. Hier betaalde de woningcorporatie Woonplus de aansluitbijdragen voor haar eigen complexen en voor de particulieren in gemengde VvE's vooruit aan Eneco. De vooruitbetaling van de BAK resulteerde in een substantiële verlaging van de BAK, doordat de risico's van Eneco zijn verminderd. Hierdoor loopt Woonplus het risico dat zij de BAK niet terugbetaald krijgen als bewoners niet instemmen. Tegelijkertijd loopt Eneco hetzelfde risico voor de inkomsten uit verkoop van warmte. Sluiten bewoners niet aan? Dan loopt Eneco inkomsten uit de verkoop van warmte mis. Op deze manier sta je gezamenlijk aan de lat voor dezelfde opgave.

Verstrekken van leningen – In deze situatie zou de gemeente leningen met aantrekkelijke financieringsvoorwaarden aan het warmtebedrijf kunnen verstrekken. Idee is dat dit leidt tot lagere bijdragen voor bewoners. Met de huidige wet- en regelgeving is deze situatie echter niet mogelijk, gemeenten mogen niet opereren als bank. Gemeenten kunnen in plaats van een rechtstreekse lening wel revolverende fondsen inrichten en op afstand zetten. Dergelijke fondsen kunnen tegen aantrekkelijke voorwaarden (lage rendementseis) financiering mogelijk maken.

Publieke deelname met risicodragend kapitaal 5%/50% - In deze situatie gaan wij er vanuit dat de gemeente deelneemt in de ontwikkeling en exploitatie van de warmtenetten met risicodragend kapitaal. Dit kan gaan om een strategische deelname van 5% of een grotere deelname van bijvoorbeeld 50%. In paragraaf 4.2 gaven wij al aan dat de samengestelde rendementseis voor publieke en private partijen verschilt doordat privaat rekent met een andere rendementseis dan een publieke partij. Bij een strategische deelname is het financiële effect voor de eindgebruiker waarschijnlijk kleiner.

4.3.2. Impact financiële rolneming op betaalbaarheid eindgebruikers en gemeente

De onderstaande tabel toont de financiële impact van de verschillende financiële bijdragen vanuit de gemeente. Wij maakten de financiële impact inzichtelijk door de impact op de aansluitkosten voor de bewoners en de netto kosten voor de gemeenten in beeld te brengen. De resultaten in de onderstaande tabel zijn berekend op basis van landelijke **kengetallen**. Voor de specifieke situatie in Utrecht, op basis van een analyse zullen andere uitkomsten gelden. Onderstaande tabel geeft een trend weer. Uiteraard is het mogelijk een tabel op basis van **werkelijke getallen** te maken. Gezien de grote dynamiek (o.a. wet collectieve warmte) is deze exercitie nu niet uitgevoerd.

	BAK voor de bewoner	Afname BAK door fin. bijdrage	Netto kosten gemeente per woning	Netto kosten gemeente totaal	Initiële investering
Geen financiële bijdrage	€ 9.800				
Subsidie per aansluiting	€ 4.000	€ 5.800	€ - 5.800	€ 104 mln.	€ 104 mln.
Voorfinanciering BAK	€ 8.300	€ 1.500	€ - 900	€ 16 mln.	€ 149 mln.
Deelname nieuwe netten (5%)	€ 9.700	€ 100	€ 0	€ 0 mln.	€ 31 mln.
Deelname nieuwe netten (50%)	€ 8.100	€ 1.700	€ 0	€ 0 mln.	€ 308 mln.

NB: De resultaten uit bovenstaande tabel baseerden wij hoog over op kengetallen die nu worden benut als basis in officiële publicaties. De resultaten illustreren daarmee de verhouding van de impact van de verschillende financiële rolnemingen op de hoogte van de BAK. De daadwerkelijke hoogte van de BAK kan sterk verschillen afhankelijk van de gekozen scope, bronnenstrategie en netontwerp.

Toelichting per regel:

Geen financiële bijdrage – aan de hand van deze (hoog over!) businesscase berekenden wij de BAK voor blok 1 van de transitievisie warmte. De businesscase resulteert in een BAK van € 9.800 per woning exclusief btw.

Subsidie per aansluiting – Wij berekenden een subsidie van € 5.800 per aansluiting. Hierbij gaan wij ervanuit dat de bewoner zelf een bijdrage levert ter hoogte van de vastgestelde BAK van ACM. Voor 18.000 particuliere eigenaar-bewoners betekent dit een totale bijdrage van € 104 miljoen.

Voorfinanciering BAK – In deze situatie gaan wij ervanuit dat de gemeente de BAK van de eigenaar-bewoners vooruitbetaalt. Dit resulteert in een verlaging van de BAK van € 1.500 per woning. Dit is een verlaging van ongeveer 15%. Wij gaan ervanuit dat 5% van de bewoners niet aansluit en de BAK niet terugbetaald. Daarnaast betaalt de gemeente rentekosten van 2,1%. Dit resulteert in € 16 miljoen aan netto kosten voor de gemeente. De initiële investering betreft € 149 miljoen.

Deelname nieuwe netten 5% - Doordat het aandeel van de publieke investering geen of een laag rendement behoeft, daalt de BAK met € 100 per woning. De impact hiervan is laag, omdat het aandeel van de publieke investering maar 5% betreft. De initiële investering bedraagt € 31 miljoen. De netto kosten zijn € 0, omdat de publieke investering enkel wordt gecompenseerd voor rente kosten, inflatie en risico, maar geen rendement.

Deelname nieuwe netten 50% - In deze situatie daalt de BAK met € 1.700. Dit verschil is groot doordat de publieke bijdrage 50% van de investering betreft. De initiële investering voor de gemeente bedraagt € 308 miljoen.

Ook voor deze analyse geldt: om een juiste afweging te kunnen maken tussen de mogelijke financiële rollen van de gemeente is een duidelijk beeld van de waarde drijvers van de gemeente nodig. Deelname aan nieuwe netten voor 50% lijkt het meest gunstig vanuit het financiële perspectief voor de gemeente en de eindgebruiker. Maar vanuit het perspectief van risico is het een ongunstig scenario.
Subsidie lijkt het meest gunstig voor de betaalbaarheid voor de bewoner. Daarentegen zijn de kosten voor de gemeente erg hoog en leidt het uitgeven van subsidie tot precedentwerking voor de overige aansluitingen in Utrecht. Met deze voorbeelden benadrukken wij het belang van het uitwerken van de waarde drivers binnen de gemeente om een onderbouwde keuze te maken tussen de financiële rollen.

5. Uitwerken van de gespreksagenda met een onafhankelijke tafelvoorzitter en bepalen gemeentelijke rolneming als effectief vervolg

5.1. Gespreksagenda en belangrijkste aandachtspunten voor nieuwe bestuursperiode, ambtelijke en bestuurlijke organisatie

Aan de hand van de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden van de stakeholders maakten wij een analyse, 'de zandbak' op blz. 5, om de belangrijkste gespreksonderwerpen en aandachtspunten rondom de warmtetransitie voor het nieuwe collegejaar inzichtelijk te maken. Deze gespreksonderwerpen achten wij essentieel om de oplossingsruimte binnen de samenwerking tussen de stakeholders te vergroten. Gesprekken hierover kunnen bijdragen aan het bouwen aan wederzijds inzicht en begrip in elkaars positie.

Naast deze analyse geven wij mee dat er voor de gemeente (VNG) aanvullende afspraken nodig zijn met de rijksoverheid die niet alleen voor Utrecht maar voor alle gemeenten moeten gelden. Lokale oplossingen die conflicteren met landelijke inzet kunnen de voortgang van het transitieproces van de Gebouwde Omgeving belemmeren. Heldere financiële kaders voor gemeenten en bewoners, een adequaat instrumentarium voor gemeenten kunnen niet in 344 gemeenten lokaal geregeld worden. Naast rechtsongelijkheid zou dat inefficiënt zijn, veel lokale discussies kunnen oproepen (in A kan het wel, waarom niet bij ons in B?) en daarmee de doelstellingen van het Klimaat Akkoord c.a. in gevaar brengen.

Wij adviseren om de gesprekken tussen de partijen te bespreken onder leiding van een onafhankelijke voorzitter van een in te richten bestuurlijk overleg. Een onafhankelijke voorzitter is nodig omdat de gemeente ook een stakeholders is die eigen belangen heeft.
Samenvattend (hoofdstuk 3.4) zien wij de volgende agenda- en organisatie punten:

- Uitgangspunt 'betaalbaarheid' bewoners en vastgoedeigenaren verder operationaliseren
- Afstemming planningen organiseren: een strakke planning om veel woningen in een kort(er) tijdsbestek aan te sluiten kan bijdragen aan een betere business case
- Transparante samenwerkingsprocessen tussen alle stakeholders operationaliseren, bijvoorbeeld met de inrichting van een gezamenlijk programmabureau
- Afstemming en positionering van bewonersinitiatieven organiseren
- Mogelijkheden ondersteuning aan lokale initiatieven onderzoeken

Naast een onafhankelijke voorzitter van een bestuurlijk overleg adviseren wij een zware ambtelijke procesmanager vrij te maken om het uitvoeringsproces te organiseren en faciliteren.
De communicatie tussen de verschillende stakeholders én de vervolgstappen bij het opstellen van resulterende wijkuitvoeringsplannen vragen binnen en buiten de organisatie zorgvuldige aandacht; waar de externe stakeholders hun eigen kaders hebben is het ook van belang dat de gemeente intern haar processen (en organisatie) richt op de ingrijpende veranderingen in de stad. De uitvoering van de energietransitie in de gebouwde omgeving vindt plaats in een lange periode en daarvoor is bij een hoge mate van continuïteit noodzakelijk.

5.2. Invulling rolneming: de benodigde vervolgstappen

De afweging welke rolneming voor de gemeente het best passend is, vraagt een scherpe analyse van de publieke waarden van de gemeente in relatie tot de mate van risico die zij op zich kan en wil nemen.

De gemeente Utrecht kan enkel een goede afweging tussen de verschillende rolnemingen maken als zij haar 'waardedrijvers' scherp en uitgewerkt heeft, in goede afstemming tussen college en raad. Wat betekent bijvoorbeeld transparantie en inzicht? Welk doel dient dit? Waar hebben we het over als we over betaalbaarheid spreken?
Pas als dit voor raad en college helder is kan de gemeente Utrecht een objectieve afweging maken tussen de verschillende rolnemingen en de gesprekken daarover effectief voeren met de stakeholders.
Daarbij hoort nadrukkelijk ook de mate van financieel risico in relatie tot de gekozen rolneming. Hoe groot is dit risico? Kan en wil de gemeente deze op zich nemen?

5.3. De kaders en instrumenten in de nieuwe wetgeving zijn medebepalend voor de haalbaarheid en wenselijkheid van de rolneming van de gemeente

De uiteindelijke kaders en instrumenten in de Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) zijn medebepalend voor de haalbaarheid en wenselijkheid van de gekozen rolneming van de gemeente. Momenteel voeren decentrale overheden en de Rijksoverheid gesprekken om tot overeenstemming te komen over de vormgeving van de nieuwe warmtewet. Wij adviseren om ongeacht de ontwikkeling van de Wcw de rolneming voor de gemeente te verdiepen, de ontwikkelingen van de Wcw te volgen en hierop bij te sturen als dat nodig is.

6. Bijlagen

6.1. Samenvatting interviews woningcorporaties

Randvoorwaarden en uitgangspunten woningcorporaties

- Een transparante samenwerking met een duidelijke overlegstructuur tussen partijen
- Regie vanuit de gemeente om publieke belangen te behartigen
- Regie vanuit de gemeente om bewoners te informeren
- Betaalbaarheid voor bewoners en de mogelijkheid tot beïnvloeding van de tarieven
- Betaalbaarheid voor woningcorporaties
- Zoveel mogelijk aansluiten bij vastgoedplanning en daarmee versnelde afschrijving en overlast voor bewoners voorkomen.
- Duurzaamheid van het net (CO_2 besparing)
- Coördinatie vanuit de gemeente/ rijk voor voldoende arbeidskrachten om de energietransitie te realiseren

Om de warmtetransitie te bewerkstelligen is een transparante samenwerking met een duidelijke overlegstructuur tussen woningcorporaties, gemeente en energieleverancier noodzakelijk.
Transparantie in de samenwerking is noodzakelijk om vertrouwen te creëren. Daarnaast zorgt inzicht in ieders belangen en businesscases in een betere afstemming tussen de partijen. Denk hierbij aan: financiële impact schaalmogelijkheden, koppelkansen, aansluiting vastgoedplanning, etc. De woningcorporaties hebben behoefte aan een duidelijke overlegstructuur. Momenteel zijn er binnen de gemeente allerlei tafels, programma's, projecten en verschillende functiebenaming, waardoor de structuur soms lastig te volgen is.

Meer arbeidskrachten die de energietransitie letterlijk gaan bouwen zijn nodig om de doelen op tijd te behalen
De woningcorporaties hebben twijfels of er genoeg arbeidskrachten op de markt zijn om de energietransitie te bewerkstelligen. Coördinatie vanuit de gemeente of overheid zou kunnen helpen.

Schaalvoordelen standaardisatie onzeker
Woningcorporaties hebben twijfel of standaardisatie kan zorgen voor efficiëntie en kostenverlaging, door de diversiteit van het vastgoed en de wijken.

Gemeente als belangenbehartiger van publieke waarden en informeren van bewoners.
Er is behoefte aan meer doorzettingsmacht bij de gemeente, bijvoorbeeld via de WUP (vergelijking stadsvernieuwingsopgave). Regie vanuit de gemeente is gewenst om publieke waarden te borgen en ook bewoners hierover te informeren.

CO_2 besparing is voor woningcorporaties een belangrijk uitgangspunt (belangrijker dan aardgasvrij)
De woningcorporaties focussen op CO_2 besparing. Het aardgasvrij maken van de woning is geen doel op zich. De woningcorporaties zien uitdagingen voor het verduurzamen van het huidige net in Utrecht. De toekomstige kosten van verduurzaming moeten niet opgelost worden door toekomstige tariefverhoging (risico kostprijs-plus benadering).

Betaalbaarheid voor bewoners
Betaalbaarheid voor (alle) bewoners is een belangrijk uitgangspunt. Er mag volgens de woningcorporaties meer aandacht besteed worden aan de opbouw van de tarieven. Lage vastrecht kosten en hogere variabele kosten

zorgen bijvoorbeeld dat de bewoners meer invloed kunnen hebben op de eigen kosten.

Betaalbaarheid voor woningcorporaties

De aansluiting en aanpassing van het vastgoed moet binnen de begrotingen van de woningcorporaties passen. De planning verloopt dan het liefste zoveel mogelijk via de vastgoedplanning om versnelde afschrijving te voorkomen. Woningcorporaties staan wel open voor het aanpassen van de vastgoedplanning als dit financiële voordelen kan opleveren door bijvoorbeeld schaalvergroting.

6.2. Toelichting berekening businesscase

Aan de hand van een hoog over businesscase berekenden wij de BAK voor blok 1 van de transitievisie warmte. De businesscase resulteert in een BAK van € 9.800 per woning exclusief btw. Om de hoogte van de BAK te bepalen gebruikten wij kengetallen op basis van vergelijkbare projecten. Wij vergeleken hierbij Blok 1 van de transitievisie warmte met typische kenmerken van het project die bepalend zijn voor de aansluitkosten. Denk hierbij aan:

- Aantal aansluitingen
- Type bron
- Woningdichtheid
- Verhouding EGW/MGW

Verder hanteerden wij de volgende uitgangspunten voor de berekening van de BAK:

- 40.000 woningen blok 1 transitievisie warmte
- Hiervan zijn 18.000 woningen in bezit van particuliere eigenaar-bewoners.
- Start aansluiting 2026
- Laatste aansluiting 2034
- 40% EGW (CBS kerncijfers wijken en buurten 2020)
- 60 % MGW
- Woningdichtheid: 49 won/ha

6.3. Verslag conferentie

Het verslag van de conferentie dat wij samen met de gemeente Utrecht opstelden voegden wij toe als PDF.