GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 2 juli 2025
ZAAKNUMMER 1822518
BEHANDELD DOOR Mark Koolhaas
TELEFOON 0638788005
BETREFT Eigendomsstructuur WKO Stationsgebied

Geachte raadsleden,

Op 29 januari 2025 heeft uw gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de aanleg van een warmte-koude opslag (WKO) installatie in het Stationsgebied. Eén van de afgesproken vervolgstappen is om de (juridische) structurering van het project verder uit te werken. Met deze brief informeren wij u graag over deze uitgewerkte structuur.

Oprichting van een gebiedsvereniging
Het doel van de gemeente bij de uitwerking van de juridische structuur voor de WKO van het Stationsgebied is om het mogelijk te maken dat: de gemeente aan de voorkant regie heeft, een warmtebedrijf vervolgens volledig verantwoordelijk wordt én de belangen van gebouweigenaars en afnemers van de WKO zijn geborgd. De afgelopen periode is nagedacht op welke wijze deze drie doelen het beste juridisch geborgd kunnen worden. Dit kan door een gebiedsvereniging op te richten.

Gebiedsvereniging
De gebiedsvereniging heeft als doel het functioneren van de WKO voor de bewoners en andere eindgebruikers te borgen. Van elk van de zeven kavels in het Stationsgebied is één (rechts)persoon (de eigenaar of de Vereniging van Eigenaars) lid van deze gebiedsvereniging. Samen vertegenwoordigen zij de belangen van de gebouweigenaars en de afnemers van de WKO. De gemeente blijft lid van deze vereniging zolang zij het eigendom heeft van één of meerdere kavels in het gebied. Als alle kavels zijn verkocht heeft de gemeente de mogelijkheid lid te blijven van de gebiedsvereniging maar kan zij ook besluiten volledig uit deze vereniging te stappen. De gemeente heeft geen stemrecht meer als zij alle kavels heeft verkocht.

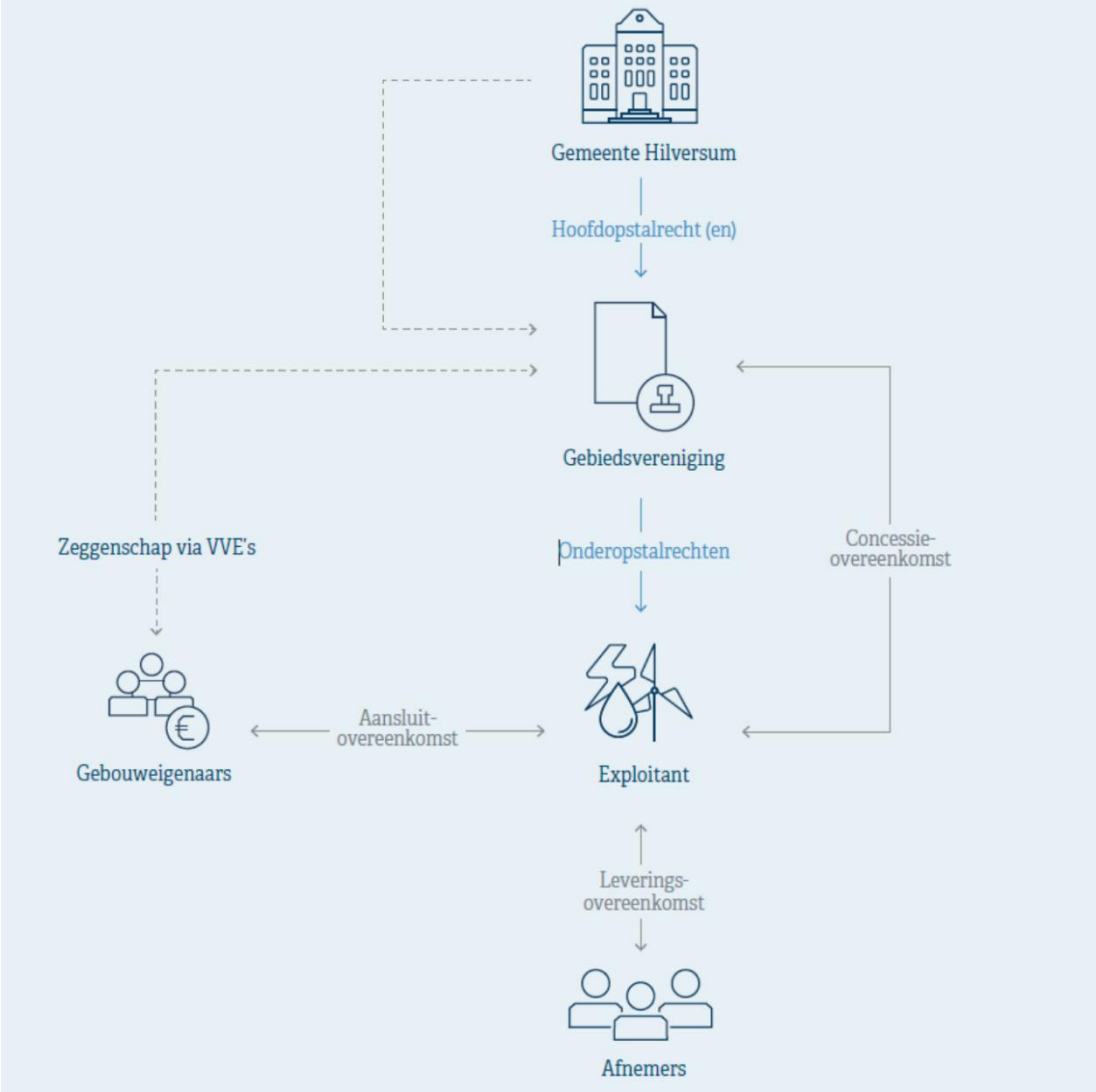
Concessieovereenkomst
De gebiedsvereniging sluit een concessieovereenkomst met het warmtebedrijf die de nu lopende aanbesteding van de gemeente wint. Middels deze overeenkomst krijgt het warmtebedrijf de concessie om voor eigen rekening en risico de WKO in het Stationsgebied te ontwerpen, financieren, realiseren, onderhouden, beheren en exploiteren.

Eigendom via hoofd- en onderopstalrechten
De WKO wordt aangelegd op de zeven kavels van het Stationsgebied. Per kavel wordt voor de WKO een hoofdopstalrecht voor onbepaalde tijd gevestigd ten behoeve van de gebiedsvereniging. Deze zeven te

vestigen opstalrechten omvatten gezamenlijk alle onderdelen van de WKO. Hiermee wordt de gebiedsvereniging volledig eigenaar van de WKO. Via onderopstalrechten voor bepaalde tijd draagt de gebiedsvereniging het eigendom voor de duur van de concessieovereenkomst vervolgens over aan het warmtebedrijf.

Aansluit- en leveringsovereenkomsten
Het warmtebedrijf sluit vervolgens aansluitovereenkomsten met de gebouweigenaars over het ontwerp, de realisatieplanning en de individuele aansluitingen ín de gebouwen, in de concessieovereenkomst zijn hiervoor minimumeisen opgenomen. Daarnaast sluit het warmtebedrijf leveringsovereenkomsten met de afnemers van de WKO, de modelovereenkomst hiervoor moet worden goedgekeurd door de gebiedsvereniging.

Figuur 1
Visuele weergave juridische structuur WKO Stationsgebied



Consequenties
Met deze structuur wordt geregeld dat de gemeente aan de voorkant de regie heeft, zowel bij de realisatie van de WKO als bij het aanwijzen van het warmtebedrijf. Daarnaast is geregeld dat het eigendom van de WKO gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst bij het warmtebedrijf komt te liggen, die bij de exploitatie van de WKO gehouden is aan hetgeen dienaangaande in de concessieovereenkomst is opgenomen, maar dat de gebruikers van de WKO niet volledig afhankelijk van

zijn van het warmtebedrijf. Wanneer de concessieovereenkomst eindigt (hetzij na verloop van de concessieperiode dan wel om andere reden, waaronder tekortschieten of faillissement van het warmtebedrijf) eindigt ook de concessieovereenkomst en krijgt de gebiedsvereniging het volledige eigendom van de WKO en kan de gebiedsvereniging als vangnet fungeren en indien nodig een (concessie)overeenkomst met een nieuwe exploitant sluiten.

De oprichting van de gebiedsvereniging heeft daarnaast als voordeel dat niet de gemeente, maar de gebiedsvereniging het centrale aanspreekpunt is voor:

- het warmtebedrijf, als het gaat over exploitatie en eigendom van de WKO; en
- gebouweigenaars en afnemers, als er afspraken moeten worden gemaakt met het warmtebedrijf en/of als er problemen zijn met de WKO.

De gemeente is in deze constructie géén eigenaar en heeft om die reden geen zeggenschap meer in de gebiedsvereniging als alle kavels zijn uitgegeven. Omdat alle voor de gemeente relevante verplichtingen van het warmtebedrijf worden vastgelegd in de concessieovereenkomst is dat in ieder geval voor de duur van de concessieperiode geen probleem.
Omdat de gebiedsvereniging zelf het meeste belang heeft bij goede exploitatie van de WKO is zeggenschap van de gemeente met betrekking tot een eventuele vervolgovereenkomst ook niet nodig.

In de oprichtingsakte van de gebiedsvereniging zal wel voorzien worden in (tijdige) betrokkenheid van de gemeente – als gesprekspartner - bij het te doorlopen proces bij (naderend) einde van de concessieovereenkomst. Voor zover mogelijk zal ook voorzien worden in de mogelijkheid dat op dat moment een (overwegend) publiekrechtelijk of gemeentelijk warmtebedrijf de positie van het warmtebedrijf/de concessiehouder overneemt.

Vervolgtraject
De hierboven beschreven structuur wordt door Houthoff in opdracht van en in afstemming met de gemeente uitgewerkt in overeenkomsten en akten. Parallel vervolgt de gemeente de aanbesteding voor het warmtebedrijf die de WKO mag ontwerpen, aanleggen, beheren, onderhouden en exploiteren. Na een selectiefase hebben twee warmtebedrijven zich aangemeld voor deze aanbesteding. Op 8 juli 2025 start met deze partijen de gunningsfase van de aanbesteding, met als doel de concessie op 1 december 2025 (voorlopig) te kunnen gunnen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top