Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 30 oktober 2025

Onderwerp Investeringsvoorstel collectief WKO-systeem Noordereiland
Versienummer 3

Portefeuillehouder Arjan Spaans en Anja Roelfs

Samenvatting
Om de beoogde nieuwbouw op het Noordereiland, als eerste fase van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier, te voorzien van verwarming en koeling moet er een duurzaam energiesysteem ontwikkeld worden. Het advies is om een kleinschalig collectief warmtenet aan te leggen dat gebruik maakt van Warmte-koude opslag (WKO), zoals ook is voorgesteld in het Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier (ROP) (26 mei 2025). Met de aanleg van een WKO-systeem wordt invulling gegeven aan meerdere maatschappelijke opgaven. De raad wordt verzocht de benodigde middelen ter beschikking te stellen.

Financiële gevolgen

Betreft doel	5.3.1 Culturele basisinfrastructuur
	6.1.2 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
	6.4.1 Energieneutraal Zwolle
	6.4.3 Bijdrage ondergrond aan duurzame ontwikkeling van de stad
	7.1.4 Gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid
Begroting wijzigen	Ja

Bijlagen
Bijlage 1 – Inhoudelijke keuze WKO-systeem Noordereiland
Bijlage 2 – Financiële bijlage Investeringsbesluit WKO-systeem Noordereiland (GEHEIM)

Openbaarheid
☒ Openbaar, met uitzondering van bijlage 2 tot oplevering van het WKO-systeem
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen groot: € 400.000 om de voorbereiding van een collectief WKO-systeem op het Noordereiland mogelijk te maken en dit te dekken uit de ‘reservering voor warmtenetten’.
2. Een investeringskrediet, bedrag conform de geheime bijlage 2, beschikbaar te stellen voor de aanleg van het collectieve WKO-systeem op het Noordereiland en dit te dekken vanuit een bijdrage van gebiedsgericht grondwaterbeheer (i.v.m. grondwatervervuiling), aansluitkostenbijdragen (BAK) en de exploitatieopbrengsten van de levering van warmte en koude. Dit is gebaseerd op een sluitende businesscase.
3. Middelen beschikbaar te stellen voor het verduurzamen van Theater de Spiegel, inclusief het aansluiten op het toekomstig WKO-systeem. De kapitaallasten van €86.000 als gevolg van de

investeringen van €1.105.000 in Theater de Spiegel te dekken uit de beschikbaar gestelde middelen in de routekaart voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed (á €77.000) en te dekken uit de stelpost kapitaallasten vervangingsinvesteringen, omdat een aantal installaties niet meer vervangen hoeven te worden (á €9.000). Dit onder voorbehoud van besluitvorming, op 11 november aanstaande, van de gemeenteraad inzake vaststelling gemeentelijke begroting, waar de reservering van de routekaart onderdeel van is.

4. Kennis te nemen van het collegebesluit om een collectief WKO systeem met gemeentelijke regie te realiseren en het voornemen tot inzet van het Warmtebedrijf Zwolle Holding daarin, inclusief bijlage 1 over de inhoudelijke keuze voor het WKO-systeem.

Datum 30 oktober 2025

Inleiding

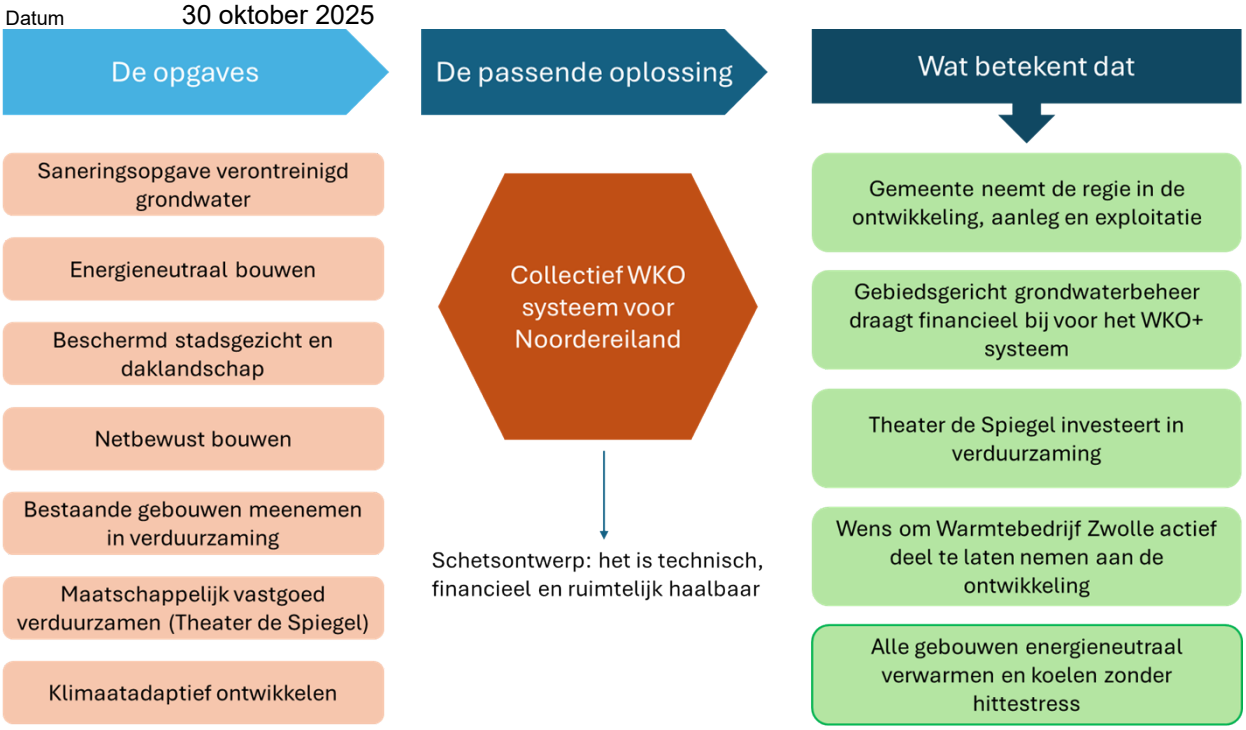
Voor de ontwikkeling van het Noorderkwartier is op 26 mei 2025 het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) door de gemeenteraad vastgesteld. Het eerste deelgebied van het Noorderkwartier dat ontwikkeld wordt is het Noordereiland. Uit de Energievisie (3 mei 2024) en vervolgonderzoek blijkt dat voor het verwarmen en koelen van woningen en andere gebouwen op het Noordereiland, een collectief WKO-systeem het enige duurzame warmtesysteem is. Voor dit deelgebied gaat het over 289 aansluitingen, bestaande uit woningen, horeca, kantoren en Theater de Spiegel, zie figuur 1. Vanuit de gebiedsontwikkeling en ontwikkelaars is de vraag gesteld of de gemeente en het publiek warmtebedrijf een rol kunnen spelen in de realisatie van een collectief WKO-systeem. Voor de ontwikkelaars is het ingewikkeld om op het Noordereiland zelf een collectief WKO-systeem te ontwikkelen vanwege de bouwfasering, gespreide eigendomssituatie, complexiteit en risico's die de ontwikkeling op het Noordereiland kent. Het gaat om de bouwvelden A, B, C, D en E en Theater de Spiegel voor het collectief WKO-systeem, zoals weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 1: Plangebied Noordereiland

Uit het schetsontwerp en businesscase blijkt dat het ruimtelijk, technisch en financieel haalbaar is om een collectief WKO-systeem te ontwikkelen[1]. Deze stukken zijn opgesteld door een extern ingenieursbureau en aangevuld door de businesscasemanager van de gemeente. Een WKO-systeem zorgt niet alleen voor een duurzame energievoorziening, maar geeft tegelijkertijd invulling aan meerdere andere maatschappelijke opgaven. In figuur 2 staat daarvan een overzicht. Argument 1 en bijlage 1 gaan daar verder op in.

[1] Dit geeft invulling aan risico 6 van het Raadsvoorstel ROP Noorderkwartier, dat stelt dat de keuze voor een collectief WKO-systeem ontwikkeld door de gemeente nader onderzoek vraagt.



Figuur 2: de optelsom van de opgaves in het gebied met daarbij de oplossing en gevolgen

De keuze voor de aanleg van een collectief WKO-systeem gaat gepaard met het nemen van regie door de gemeente. Met de inzet van het Warmtebedrijf Zwolle geven we invulling aan die regierol. Op dit moment is het warmtebedrijf nog niet operationeel, maar de bouwplanning van Noorderkwartier biedt geen ruimte om daarop te wachten. Daarom is een tijdelijke tussenoplossing noodzakelijk.

De raad stellen we voor om een krediet beschikbaar te stellen waarmee de gemeente de tijdelijke rol van ontwikkelaar op zich neemt ten behoeve van de voorbereiding (aanbesteding, ontwerp en engineering) en de opdracht voor de aanleg van het WKO-systeem. Zodra Warmtebedrijf Zwolle ingericht is, kan er een formele overdracht plaatsvinden van gemeente naar Warmtebedrijf Zwolle. Er is een sluitende businesscase met dekkingsmiddelen. Op die manier kan het beoogde tempo van de bouwplanontwikkeling gehaald worden, waarvan de planning van de Woningbouwimpuls (WBI) subsidie van het Rijk een belangrijke mijlpaal is, en kunnen binnen die termijn de gebouwen op het Noordereiland op een duurzaam warmte- en koudesysteem aangesloten worden.

Kader

- Klimaatakkoord 2019
- Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (WgiW)
- Wetsvoorstel Wcw Wet collectieve Warmte (vastgesteld door Tweede Kamer)
- Omgevingswet
- Gebiedsvisie Noorderkwartier Zwolle (17 juli 2023)
- Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier (26 mei 2025)
- Coalitieakkoord Samen voor een waarde(n)volle toekomst 2022-2026
- Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed (29 februari 2024)
- Ontwikkelkader Warmtebedrijf Zwolle (13 juli 2024)
- Zwolse Warmtestrategie (17 maart 2025)

Datum 30 oktober 2025

- Gebiedsgericht grondwaterbeheer Zwolle: Omgevingsprogramma Bodem en Ondergrond 2025-2029 (26 september 2024)

Beoogd effect
Uitvoering geven aan een integrale aanpak waarbij invulling wordt gegeven aan de opgaves energieneutraal bouwen, aanpak verontreinigd grondwater, beschermd stadsgezicht en dakenlandschap, netbewust bouwen, verduurzaming bestaande bebouwing, verduurzamen maatschappelijk vastgoed en klimaatadaptief ontwikkelen binnen het plangebied Noorderkwartier.

Argumenten
1. *Het beschikbaar stellen van de middelen voor de voorbereiding van de aanleg van het WKO-systeem maakt het mogelijk om de bouwplanning te halen, tijdig een partij te selecteren en ontwerpen te maken*

Voorafgaand aan de aanleg van het WKO-systeem zijn er voorbereidende werkzaamheden. Dit is geraamd op een bedrag van €400.000. Het gaat om de voorbereiding van de aanbesteding, de aanbesteding zelf en de ontwerpfase. Er is een schetsontwerp en een businesscase gemaakt door een extern ingenieursbureau en aangevuld door de businesscasemanager van de gemeente. Een programma van eisen is reeds opgesteld met aanvullende punten. Na de aanbesteding willen we met een bouwteam de volgende ontwerpstappen doorlopen. In de planning van het Noordereiland, als onderdeel van het Noorderkwartier, is de oplevering van de eerste bouwdelen gepland in het eerste kwartaal van 2029. Om op tijd warmte en koude te kunnen leveren voor de eerste bouwdelen moet het WKO-systeem in 2028 in gebruik kunnen worden genomen.

We stellen voor de voorbereidingskosten te bekostigen door een aanspraak te doen op de ‘reservering warmtenetten’. De voorbereiding van het ontwikkelen van het WKO-systeem op het Noordereiland (met groeipotentie naar omliggende gebouwen) is een concrete invulling passend bij het doel van deze reservering, namelijk door met de inzet ervan bij te dragen aan het waarmaken van de regierol van de gemeente in de warmtetransitie. De gemeente neemt in onderhavig voorstel de regie op zich om het WKO-systeem te kunnen ontwikkelen. De middelen vanuit de reservering dragen op deze manier bij aan een fysiek warmtenetproject in Zwolle in een gebiedsontwikkeling, gekoppeld met bestaande bouw en met inzet van het Warmtebedrijf Zwolle.

2. *Het beschikbaar stellen van de middelen voor de aanleg van het collectieve WKO-systeem maakt het mogelijk om tijdig de aanbesteding op de markt te zetten*

In het collegevoorstel en in bijlage 1 is toegelicht waarom de keuze is gemaakt voor een collectief WKO-systeem op het Noordereiland. Door nu de middelen voor de aanleg daarvan beschikbaar te stellen kan er op tijd een aanbestedingstraject gestart worden om aan te sluiten op de bouwplanning van het Noordereiland. De planning van de aanbesteding, ontwerp-, engineering- en aanlegfase laat zien dat er dan in 2025 een aanbesteding gestart moet worden. Om de aanbesteding succesvol te kunnen starten is er een raadsbesluit nodig om de benodigde middelen ter beschikking te stellen. Zoals gezegd gaat het om een sluitende businesscase met beschikbare dekkingsmiddelen. De opbouw en dekking van het benodigde krediet is opgenomen in de financiële bijlage 2 (GEHEIM).

3. *Aansluiten van Theater de Spiegel op het WKO-systeem is essentieel voor een robuuste businesscase van het warmtebedrijf en om het gebouw aardgasvrij te maken*

Onderdeel van de warmtetransitie opgave is om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen en aardgasvrij te maken in Zwolle. Theater de Spiegel is in de vastgoedportefeuille van de gemeente één

van de gebouwen met de meeste CO2-uitstoot. Vervanging van het gasverbruik voor een aansluiting op het WKO-systeem zorgt voor een reductie van 98,51 ton Co2 per jaar, dit is 30% van de jaarlijkse CO2 uitstoot van de Spiegel. In de Routekaart voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed staat het gebouw in de planning voor 2029-2030. In het Schetsontwerp en de businesscase is gebleken dat het zowel voor de businesscase als voor Theater de Spiegel gunstig is om aan te sluiten op het WKO-systeem. Het is voor Theater de Spiegel lastig om op een andere manier aardgasvrij te worden en het zorgt voor een robuustere businesscase van het warmtebedrijf. Tegelijkertijd is Theater de Spiegel belangrijk voor het in balans brengen en houden van de koude- en warmtebron. Dit komt doordat het Theater in tegenstelling tot woningen een grotere koude- dan warmtevraag heeft.

Om Theater de Spiegel aan te kunnen sluiten op het WKO-systeem zijn er aanpassingen nodig in het gebouw. Daarvoor wordt een gebouwscan uitgevoerd en is een kostenraming opgesteld. Vanwege een natuurlijk vervangingsmoment van het dak is er dit jaar al meer isolatie aangebracht en zijn er zonnepanelen met een hoger rendement geplaatst. Gebleken is dat de gemeente de komende jaren al investeringen in de beheerplannen heeft opgenomen voor het nodige onderhoud. Zo zouden de CV-ketels dit jaar vervangen worden, in 2026 onderdelen van de koelmachine en luchtkanalen en in 2027 onderdelen van de luchtbehandelingsinstallatie. Deze vervangingen worden nu uitgesteld omdat deze overbodig worden of tegelijk met het aansluiten op het WKO-systeem kunnen worden uitgevoerd. Het WKO-systeem biedt de mogelijkheid om binnen de planning van de Routekaart te verduurzamen en aardgasvrij te worden.

Alternatieve mogelijkheden
Het enige alternatief (in plaats van een collectief WKO-systeem) is dat de ontwikkelaar zelf luchtwarmtepompen per gebouw/woning ontwikkeld. Dit blijkt uit de Energievisie en gesprekken met de ontwikkelaars. Individuele WKO bronnen kunnen elkaar immers negatief beïnvloeden en passen niet in het gebied (vanwege de bodem- en grondwaterverontreiniging). De inzet van luchtwarmtepompen zou betekenen dat de ambitie energieneutraal moet worden losgelaten, er een grotere verzwaring van het elektriciteitsnet nodig is, er meer transformatorstations op het Noordereiland nodig zijn, er hittestress in de hand wordt gewerkt, er meer geluidsoverlast is, de Spiegel op andere wijze aardgasvrij gemaakt moet worden en er geen sprake is van aanpak van verontreinigd grondwater. Dat laatste is onlosmakelijk verbonden met de plaatsing van een WKO-systeem. De meerwaarde die er voor meerdere beleidsdoelen ontstaat bij de aanleg van een collectief WKO-systeem gaat daarmee verloren.

In plaats van het publiek warmtebedrijf is het wel een optie dat de gemeente de ontwikkeling van het collectief WKO-systeem op zich neemt, en de exploitatie van het WKO-systeem via een concessie in de markt zet, of dat de gemeente een publiek private samenwerking aangaat met een marktpartij. Het nadeel daarvan is, dat een commerciële marktpartij alle risico’s van de exploitatie van het WKO-systeem in combinatie met de sanering van het grondwater hoog inschat en deze zal doorleggen aan de gemeente, waardoor de betaalbaarheid van de warmte en koude in gevaar komt. Een bijkomend nadeel is bovendien dat de belangen van commerciële marktpartij bij een zo efficiënt mogelijke exploitatie van het WKO-systeem in strijd kan zijn met het belang van de gemeente met betrekking tot het beheersen van de omvang van de grondwaterverontreiniging en het verbeteren we de gebiedskwaliteit van het grondwater. Ditzelfde geldt voor het zoeken naar mogelijkheden om bestaande gebouwen in de omgeving aan te sluiten op het WKO-systeem. Met het publieke warmtebedrijf kunnen deze afspraken evenwichtiger worden gemaakt en kan de gemeente ook via Warmtebedrijf Zwolle invulling geven aan de andere maatschappelijke opgaven.

Datum 30 oktober 2025

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Vanuit het project Noorderkwartier zijn er meerdere participatiebijeenkomsten georganiseerd, evenals overleggen met klankbordgroepen. De ontwikkeling van een collectief WKO-systeem is daar onderdeel van geweest. Er is geen separaat participatietraject opgezet. Zowel inwoners in de omgeving als de ontwikkelaars zijn positief over de keuze voor een WKO-systeem en de voordelen die dat met zich meebrengt, zoals minder geluidsoverlast en hittestress, de ruimtelijke inpasbaarheid en de mogelijkheid om bestaande gebouwen op deze manier aardgasvrij te kunnen maken. De ontwikkelaars zijn via werksessies actief onderdeel geweest van het proces om tot een Schetsontwerp te komen en worden ook in de vervolgstappen actief betrokken. Wij zijn in gesprek met de Zwolse Theaters over de consequenties van het aansluiten van de Spiegel op het WKO-systeem. Tijdens de informatiemarkt op 23 september jongstleden hebben meerdere direct omwonenden gevraagd naar de mogelijkheden om aan te sluiten op het WKO-systeem.

Communicatie

Tijdens de participatiemomenten en in communicatie-uitingen vanuit de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier is de omgeving geïnformeerd over de keuze voor een collectief WKO-systeem voor het Noordereiland en de meerwaarde daarvan. Op een later moment gaan we het gesprek met de bestaande omgeving, zoals bewoners van de Assiesstraat, opstarten over de mogelijkheden om aan te sluiten op het WKO-systeem.

Financiën

Het Schetsontwerp met businesscase laat zien dat het technisch, ruimtelijk en financieel haalbaar is om het WKO-systeem op het Noordereiland te realiseren. Er is een sluitende businesscase, getoetst door een extern ingenieursbureau. Voor het benodigde investeringsbedrag van de aanleg van het WKO-systeem en de daarbij behorende dekking wordt verwezen naar de geheime financiële bijlage 2.

<u>Voorbereidingskosten WKO-systeem (beslispunt 1)</u>

Voorafgaand aan de aanleg van het WKO-systeem zijn er voorbereidende werkzaamheden. Dit is geraamd op een bedrag van €400.000. Het gaat om de voorbereiding van de aanbesteding, de aanbesteding zelf en de ontwerpfase. We stellen voor de voorbereidingskosten te bekostigen door een aanspraak te doen op de ‘reservering warmtenetten’. Bij een succesvolle aanbesteding en ontwerptraject vloeien deze voorbereidingskosten terug vanuit de sluitende businesscase. Door deze wijze van voorfinanciering van de voorbereidingskosten is het risico van een niet succesvolle aanbesteding gedekt.

<u>Investeringskrediet (beslispunt 2)</u>

Het is gezien de bouwplanning van het Noorderkwartier noodzakelijk om alvast in deze fase van schetsontwerp een investeringskrediet aan te vragen. Dit heeft tot gevolg dat er meer onzekerheden zijn dan in een volgende ontwerpfase het geval is. Het is wel duidelijk dat er sprake is van een sluitende businesscase, die ook sluitend blijft indien zich een of meer risico’s voordoen, zoals een vertraging in de bouwplanning of meerkosten van leidingwerk. In verband met de hogere onzekerheidsmarge in deze fase hebben we daar aandacht voor middels verhoogde dijkbewaking in het proces.

Er zijn drie dekkingsbronnen voor het gevraagde investeringskrediet, namelijk (1) een bijdrage vanuit gebiedsgericht grondwaterbeheer voor de meerkosten vanuit de grondwaterverontreiniging, (2) de eenmalige Bijdrage Aansluitkosten (BAK) en (3) de opbrengsten uit de exploitatie.

Vanwege de grondwatervervuiling zijn er meerkosten in de aanleg en onderhoud van het WKO-systeem. Er zijn speciale, duurdere materialen nodig in verband met de vervuilde grond en er zal vaker onderhoud nodig zijn om het systeem goed te laten werken. Zo moet er naar alle waarschijnlijkheid HDPE gebruikt worden in plaats van PVC en zullen bepaalde filters mogelijk vaker vervangen moeten worden. Vanuit het schetsontwerp en de businesscase zijn daar eerste bedragen voor geraamd. In de vervolgfase worden deze kosten verder aangescherpt. Er wordt voorgesteld de meerkosten die te relateren zijn aan grondwaterverontreiniging en die niet gedekt worden uit het Programma Bodem en Ondergrond te dekken vanuit de reserve gebiedsgericht grondwaterbeheer. Die reserve is mede daarvoor bedoeld en per project wordt bekeken of deze voldoende bijdraagt aan de doelstelling aanpak grondwaterverontreiniging. Tevens is afgewogen dat dit project past binnen de financiële kaders van de voorziening, ook op de langere termijn.

Het kan zijn dat er zich in de volgende fasen van het project kansen voordoen die zorgen voor hoger rendement van de businesscase. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het aantal aansluitingen op het WKO-systeem groter wordt dan nu voorzien binnen de grenzen van het plangebied. Meerdere omwonenden en bedrijven in de omgeving hebben interesse laten blijken om aan te sluiten.

Investeringskosten Theater de Spiegel (beslispunt 3)
Dekking voor het aansluiten van Theater de Spiegel op het collectieve WKO-systeem en de benodigde aanpassingen aan het gebouw moet komen uit budget dat aangevraagd is bij de meerjarenbegroting voor 2029 voor de verduurzaming van de vastgoedportefeuille conform de routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed (5.3.1 Vastgoed). Het gaat om een totaalinvestering van €1.105.000 met een kapitaallast van €86.000. In het voorjaar van 2026 kunnen we DuMaVa-subsidie aanvragen bij het Rijk voor deze maatregelen. Mochten we deze verkrijgen, waar we denken grote kans op te maken, betekent dat maximaal 20% subsidie op de subsidiabele verduurzamingsmaatregelen. Inschatting is dat daar circa € 118.162 aan subsidie verkregen kan worden, waardoor de gemeentelijke investering dan nog neerkomt op circa € 986.838 met een kapitaallast van € 77.000. Daarnaast kan een deel (15%) van de investering gedekt worden door onderhoudsmiddelen, aangezien de huidige verwarmingsinstallatie niet één op één vervangen hoeft te worden en de luchtbehandelingsinstallatie in 2027 vervangen zou worden. De stelpost kapitaallasten vervangingsinvesteringen bedraagt € 9.000. Het aansluiten op het WKO-systeem levert naar verwachting geen grote besparing op energielasten op, waardoor dit niet kan bijdragen aan het dekken van de kosten. Wel is er een forse CO2 besparing door geen aardgas meer te gebruiken, deze is jaarlijks 98,51 ton ofwel 30% van de jaarlijkse CO2 uitstoot van de Spiegel. Het overige van de noodzakelijke middelen komt uit het verduurzamingsbudget voor maatschappelijk vastgoed. Mocht de DuMaVa-subsidie toch niet toegekend worden, is dit financieel op te vangen vanuit dit budget.

Externe financiering
We doen ook verder onderzoek naar externe financiering, zoals de nieuwe mogelijkheden vanuit de WIS subsidie (Warmtenetten Investeringssubsidie), SDE++ voor aquathermie en innovatiesubsidies vanuit RVO of andere partners, zoals de provincie. Ook de DuMaVa subsidie is een externe bron van financiering voor de investeringskosten voor verduurzaming van Theater de Spiegel. Toekenning van de WIS of SDE++ subsidie zal een positief effect hebben op de businesscase van het WKO-systeem. In de huidige berekeningen is daarmee namelijk nog geen rekening gehouden.

Planning in relatie tot financien

De fasering van de bouw van het Noordereiland loopt van 2027 tot en met 2031. Het merendeel van de investeringskosten van het warmtesysteem zal gemaakt worden in de jaren 2027/2028, zoals het boren van de benodigde warmte- en koudebronnen en het aanleggen van de infrastructuur en installaties. De jaren daarna gaat het om de aanleg van de aansluiting in de gebouwen. Conform de huidige bouwplanning worden de bouwvelden A en B (meest westelijk in het plangebied, zie figuur 1) als eerste bebouwd en heeft ook Theater de Spiegel als eerste levering nodig vanwege einde levensduur van de gasketel. Daar zal in de planning rekening mee worden gehouden. Ook tijdelijke voorzieningen zijn daarin een mogelijkheid indien nodig. De verwachte oplevering van de eerste gebouwen is begin 2029.

Zekerheid van aansluitingen voor de businesscase

Binnen het deelgebied Noordereiland is de gemeente zelf eigenaar. Op de kop van het Noordereiland heeft de ontwikkelaar KWP een gebouw in eigendom. Op de locatie van KWP staat de ontwikkeling van een appartementengebouw met sociale huurappartementen voorzien, waarbij deltaWonen als voorkeurscorporatie geldt. Bij het maken van afspraken met ontwikkelende partijen en de uitgifte van gronden kan de gemeente de verplichting opnemen dat nieuw te bouwen woningen en voorzieningen worden aangesloten op een collectief WKO-systeem. Daarmee is er zekerheid dat woningen en appartementen aan zullen sluiten op het collectieve WKO-systeem, waardoor er geen vollooprisico is. Afhankelijk van het tempo in de woningbouwontwikkeling en -realisatie zullen ook daadwerkelijk aansluitingen worden gerealiseerd en kan de "exploitant" een Bijdrage Aansluitkosten (BAK) inrekenen. Die BAK mag niet te hoog zijn omdat de gemeente een stevige betaalbaarheidsagenda heeft. In de businesscase in bijlage 2 (GEHEIM) is rekening gehouden met een BAK onder het wettelijk ACM maximum tarief en differentiatie naar afnemer.

Risico's

De belangrijkste risico's die we nu op basis van gehouden risicosessies kunnen inschatten staan hieronder opgesomd en we houden ieder kwartaal nieuwe risicosessies om dit actueel te houden en hierop te kunnen sturen. Een belangrijk aandachtspunt bij de risico's is dat de ontwikkeling van het WKO-systeem een van de onderdelen is binnen de gehele gebiedsontwikkeling Noorderkwartier. Dat zorgt ervoor dat risico's die optreden in de gebiedsontwikkeling ook effect kunnen hebben op de realisatie van het WKO-systeem. De hieronder opgenomen risico's zijn gericht op het WKO-systeem zelf. Via de halfjaarlijkse voortgangsrapportages wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden.

Risico's in de voorbereidingsfase:

- *De CV installatie van Theater de Spiegel moet eerder vervangen worden dan dat het WKO-systeem gereed is*. Dit kan optreden omdat de levensduur van de huidige gasketels al voorbij is en er storingen kunnen optreden, waardoor vervanging noodzakelijk is.
    - *Beheersmaatregel*: Om dit risico te beheersen onderzoeken we de mogelijkheden voor een tijdelijke voorziening, voor de tijd dat het WKO-systeem nog niet gereed is. Dit kan leiden tot hogere kosten.
- *De bouwplanontwikkeling loopt voor op ontwerp van het WKO-systeem.* Dit risico treedt op doordat de ontwikkelaars in het najaar van 2025 starten met hun bouwplannen, terwijl er nog geen partij is geselecteerd die het WKO-systeem gaat ontwikkelen en er is nog geen uitgewerkt ontwerp van het systeem. Bij tegenvallers in de aanbesteding of ontwerptraject van het WKO-systeem kan dit ook vertragend werken op de bouwplanontwikkeling. Mocht het WKO-systeem in zijn geheel geen doorgang vinden dan moeten de ontwikkelaars de gebouwontwerpen wijzigen naar luchtwarmtepompsystemen. De gemeentelijke regierol en

verantwoordelijkheid voor het warmte- en koudesysteem van de gebouwen vervalt dan naar de ontwikkelaars.
    - *Beheersmaatregel*: De planning is zo ingesteld dat we ruim voor de aanvraag van de eerste omgevingsvergunningen een partij gegund hebben. Ook ligt er al een Programma van Eisen en een schetsontwerp voor het WKO-systeem, waardoor het ontwerptraject vergevorderd genoeg is dat de ontwikkelaars de noodzakelijke input hebben. Hierover vindt frequente afstemming plaats.
- *Een tegenvallend aanbestedingsresultaat*. De ramingen worden opgesteld op basis van actuele kengetallen en er wordt rekening gehouden met een indexering. Desondanks kan er in deze markt een grote fluctuatie zitten in prijzen en blijft er een risico op een tegenvallende aanbesteding. Als er überhaupt geen partij wordt gevonden biedt de planning van het Noorderkwartier weinig ruimte om een gewijzigde aanbesteding op de markt te zetten.
    - *Beheersmaatregel*: Dit risico beheersen we door een marktconsultatie uit te laten voeren (dat is reeds gebeurd) en uitvoeringskennis van andere partijen te betrekken bij de aanbesteding en de ontwerpen. De aanbesteding trekken we breder dan het Noordereiland door ook de rest van het Noorderkwartier als optie mee te nemen in de aanbesteding. In het aangevraagde investeringskrediet is een post onvoorzien opgenomen. Daarnaast wordt dit project strak gemonitord vanuit financieel en risico perspectief.

Risico's in de aanlegfase:

- *De bouwfasering vertraagt en het duurt langer totdat er voldoende gebouwen zijn aangesloten voor een goede businesscase.* Het Noorderkwartier hanteert een strakke planning om z.s.m. woningen en kwaliteit aan het gebied toe te voegen. Er is echter een reële kans dat de fasering uitloopt, bijvoorbeeld vanwege (veranderende) marktomstandigheden of procedurele vertragingen. Een langzamere fasering heeft negatieve consequenties voor de businesscase.
    - *Beheersmaatregel:* We nemen indicatieve planningen op in de Samenwerkingsovereenkomst en Anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars. In het Voorlopig ontwerp nemen we scenario's op voor verschillende faseringen. Daarnaast maken we capaciteit beschikbaar om afhankelijkheden in kaart te brengen en modulair te werken in de systeemopbouw. We onderzoeken of een tijdelijke bron kan helpen. We kunnen daarnaast beginnen met 1 warmte- en koudebron voor bouwdeel A en Theater de Spiegel.
- *Er is onvoldoende elektriciteit beschikbaar om alle gebouwen aan te sluiten op het WKO-systeem.* Dit risico treedt op doordat Enexis bij het afgeven van de benodigde stroomaansluiting met andere benodigde vermogens rekent dan de gemeente en het externe ingenieursbureau in de businesscase. Hier ontstaat een gat tussen het gevraagde vermogen en het verkregen vermogen. Vanuit de huidige transportschaarste op het elektriciteitsnet krijgen alleen woningen vermogen beschikbaar en andere gebouwen (bijvoorbeeld kantoren, horeca of theater) niet.
    - *Beheersmaatregel:* De gemeente onderzoekt verschillende scenario's om pieken in de vraag op te vangen en vermogens naar beneden te brengen. We onderzoeken opties met een batterij, slimme aansturingssystemen en groepscontracten op gebouw- of gebiedsniveau en het eventuele gebruik van de fysieke overcapaciteit op het klantstation (netaansluiting) van Theater De Spiegel. Daarnaast zorgen we voor een integraal overzicht en aansturing van de benodigde aansluitingen en vermogens voor de gebiedsontwikkeling (vanuit onder meer mobiliteit, wonen en WKO).

Risico's in de exploitatiefase:

- *Warmtebedrijf Zwolle is nog niet in gereedheid om de exploitatie van het WKO-systeem, eventueel na garantieperiode, op zich te nemen*. Dit kan ontstaan wanneer de voortgang van het inrichtingsbesluit en investeringsbesluit dusdanig vertragen dat het niet lukt om Warmtebedrijf Zwolle in stelling te brengen in zowel het ontwerpproces als voor de exploitatie.
    - *Beheersmaatregel*: Indien Warmtebedrijf Zwolle niet in staat is om het WKO-systeem tijdig te exploiteren, terwijl al wel een exploitant benodigd is, zal de gemeente de exploitatie van het WKO systeem via een concessie in de markt kunnen zetten of kan de gemeente een publiek-private samenwerking aangaan met een marktpartij voor de exploitatie van het WKO-systeem.
- *De werkelijke vraag naar warmte vanuit bewoners blijkt bij de exploitatie lager te zijn dan meegenomen in de businesscase*. Dit kan komen doordat bewoners de thermostaat lager zetten dan verwacht.
    - *Beheersmaatregel*: Het warmteverbruik van warmte is nu gebaseerd op berekeningen volgens de BENG-normen. De businesscase heeft nog de ruimte om een 20% lagere warmtevraag op te vangen. Bovendien levert een lagere warmtevraag in de gebouwen die nu in de scope van Noorderkwartier zitten de mogelijkheid om, in een vervolgfase, warmte te kunnen leveren aan meer woningen in de nabije omgeving (Assiesstraat).

Vervolg

Na het instemmen met het investeringsvoorstel voor het realiseren van een collectief WKO-systeem op het Noordereiland gaan we de vervolgstappen vormgeven.

<u>Ten aanzien van de aanbesteding en ontwerp</u>

Met de positieve uitkomsten van het Schetsontwerp en de businesscase zijn we begonnen met het opstellen van een Programma van Eisen en de voorbereiding van de aanbesteding voor het systeem. De volgende ontwerpfasen, engineering en aanleg maken onderdeel uit van de aanbesteding.
Het gaat om een Europese aanbesteding met een bouwteamovereenkomst. Vanuit de nu bekende eisen kan er met de te selecteren partij verder gewerkt worden aan het ontwerp.

Dit investeringsvoorstel voorziet in de middelen voor het ontwerp en de aanleg van het WKO-systeem Noordereiland. In de aanbesteding nemen we naast het Noordereiland ook de Diezezijde (noordelijk deel van het Noorderkwartier) mee als optie om met de te selecteren partij samen op te pakken. Als blijkt vanuit de lopende studies aan de Diezezijde dat een collectief WKO-systeem ook de beste oplossing is, dan volgt er een investeringsvoorstel voor de uitvoering van dit gebied. In de aanbesteding wordt dit gebied opgenomen met het oog op samen bouwen aan een kwalitatief goed team en een snellere doorlooptijd gezien de bouwplanningen van de gebiedsontwikkeling.

Tegelijkertijd loopt er een vergunningenscan om vroegtijdig inzicht te hebben in de doorlooptijden en benodigde gegevens. De aanvraag voor benodigd elektrisch vermogen voor het WKO-systeem is al bij Enexis ingediend.

<u>Ten aanzien van de ontwikkelaars</u>

De ontwikkelaars zijn vanaf het begin meegenomen in de ontwerpstappen en gesprekken over het systeem. In de afspraken met de ontwikkelaars is opgenomen dat er samen gewerkt wordt aan de realisatie van een WKO-systeem voor het plangebied. Er moeten nog afspraken gemaakt worden over

de financiële bijdrage in de investeringskosten (aanleg en beheer/exploitatie) met de verschillende partijen, waaronder ontwikkelaars. Dat gaat over de Bijdrage Aansluitkosten (BAK) en tarieven voor levering warmte en koude. Dit vindt plaats na aanbesteding, wanneer het proces en ontwerp een stap verder is. De ontwikkelaars ontvangen van de gemeente in het vierde kwartaal van 2025 het Programma van Eisen om op basis daarvan het Schetsontwerp voor hun gebouwen te laten maken.

Ten aanzien van het publiek Warmtebedrijf Zwolle
Omdat op dit moment het Inrichtingsbesluit nog niet is genomen voor het publiek Warmtebedrijf Zwolle, vragen we nu geld aan bij de gemeente. Zodra het Warmtebedrijf wel is ingericht wordt er gezocht naar een optimaal moment waarbij en onder welke voorwaarden de investeringen overgenomen worden door het Warmtebedrijf. De manier waarop de exploitatie van het WKO-systeem aan Warmtebedrijf Zwolle kan worden gegund, zolang de WcW nog niet in werking is getreden, wordt nader onderzocht. Dit zou kunnen via quasi aanbesteding of via een concessie. Een extern adviesbureau adviseert de gemeente hierbij.

Openbaarheid
Dit raadsbesluit is openbaar, met uitzondering van bijlage 2. Deze bijlage is op grond van artikel 87 en 88 lid 2 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (de economische en financiële belangen van de gemeente) geheim tot oplevering van het WKO-systeem.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer