Advies aan B&W

Onderwerp

Energie-exploitatie Multifunctionele Accommodatie (MFA) Oijen

Datum	08-12-2020	**Naam en telefoon**	Annemieke Verstraten, 14 0412
Afdeling	Vastgoed	**Portefeuillehouder**	Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen met de energie exploitatie overeenkomst met Duurzame Energie Oijen BV voor de garantie van levering van energie in de vorm van duurzame warmte en groene stroom voor de MFA en school in Oijen.
2. Een bedrag van €200.000,00 incl. BTW beschikbaar te stellen ter compensatie van de onrendabele top voor 20 jaar.
3. De kosten af te dekken uit de IVB reserve, zoals begroot en vastgesteld in de tweede managementrapportage 2019 , om de energieproblematiek bij MFA Oijen op te lossen.
4. De Zonnepanelen in recht van opstal over te dragen aan Duurzame Energie Oijen BV voor de waarde €108.113,00 incl. BTW.
5. De raad te informeren over dit collegebesluit met een raadsinformatiebrief.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voorgeschiedenis.
De realisatie van Hart van Oijen (MFA en school) is door de voormalige gemeente Lith opgestart en daarin is redelijk snel via een aanbesteding de samenwerking gezocht met Bouwbedrijf van der Maazen. Uiteindelijk had de nieuwe gemeente Oss (er was een herindeling met de gemeente Lith) een overeenkomst met Bouwbedrijf van der Maazen gesloten ter ontwikkeling van dit project.
Het project bestond uit woningbouw, realisatie van MFA en school en inrichten van openbare ruimte. Bouwbedrijf van der Maazen is failliet gegaan en Reuvers Bouw en Ontwikkeling is bereid geweest de bestaande villa, welke onderdeel uitmaakt van het totale plan te kopen. De gemeente zet het huurcontract voort in deze villa voor ruimten t.b.v. de MFA.

Energie installatie
De energie installatie is deels gesitueerd in en op de villa en is gerealiseerd als duurzame installatie. Het gaat om de pelletketel in de villa en de zonnepanelen op de villa, MFA en school.

Feitelijke problemen
- Er is een installatie aangelegd met een onrendabele top, zowel op inkoop-verkoop warmtelevering als op exploitatie.
- De installatie leverde voldoende warmte voor het totale complex, maar wel op een inefficiënte manier, waardoor de installatie storingsgevoelig was.

- De warmteafgifte en luchtbehandelingsinstallatie was ook niet echt geschikt voor het gebouw. Daardoor zijn er gebouw-gebonden klachten: te warm, te koud. Dit komt omdat er in de loop van de realisatie er programmatisch zeer veel is toegevoegd.
- De binnen installatie is niet eenvoudig te bedienen door de gebruikers en technisch ingewikkeld op basis van de gewenste flexibiliteit in het gebruik van het gebouw. Het vergt veel kennis van de gebruikers. Op dit moment wil niemand het beheer doen (bedienen van de installatie).

Na faillissement van de toenmalige energieleverancier is met Reuvers en specialisten gekeken naar een goede exploitatievorm en bijbehorende governance.

De gemeente ambieert niet om zelf structureel te gaan exploiteren maar om voor de komende tijd leveringszekerheid voor de gebruikers, onze rechtstreekse partners schoolbestuur en beheerstichting MFA, te kunnen garanderen.

Reuvers heeft de energie exploitatie overgenomen en hiervoor Duurzame Energie Oijen BV opgericht. Duurzame Energie Oijen BV heeft nieuwe pelletketels geïnstalleerd en onderhouds-contracten afgesloten met de leverancier. De leverancier beschikt over een energiebedrijf waar de activiteiten worden ondergebracht en is een jong bedrijf. Groen en Warm heeft een negatieve kredietwaardigheid volgens Graydon. Dit risico is hiermee ondervangen met een garantstelling van Reuvers Bouw en Ontwikkeling.

Geconstateerd wordt dat de exploitatie van de installaties niet dekkend is. Bijgevoegd de berekeningen die gelden voor de exploitatie. Jaarlijks dient er een bijdrage te worden betaald van circa €20.000 om de totale installatie dekkend te laten draaien.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Dit advies draagt bij aan de opdracht aan de duurzaamheidsopgave van het gemeentelijk vastgoed. De gemeente garandeert komende tijd leveringszekerheid voor de gebruikers, onze rechtstreekse partners schoolbestuur en beheerstichting MFA.

Welk resultaat willen we bereiken?
De gemeente garandeert ten minste 20 jaar leveringszekerheid van energie voor de gebruikers, onze rechtstreekse partners schoolbestuur en beheerstichting MFA.
Energie Oijen BV heeft hiervoor nieuwe pellet ketels geïnstalleerd en een onderhoudscontract afgesloten met Groen en Warm om aan de leveringsverplichting te kunnen blijven voldoen. De investering is haalbaar omdat de gemeente haar verantwoordelijkheid nakomt door bij te dragen om de onrendabele top te compenseren middels een eenmalig bedrag, af te dekken uit de IVB reserve.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Duurzame Energie Oijen BV heeft de warmteproblemen opgelost

Duurzame Energie Oijen BV heeft eind 2019 nieuwe pelletketels geïnstalleerd en onderhoudscontracten afgesloten met de leverancier waarmee de storingsgevoeligheid en inefficiënte warmteproblemen opgelost zijn. De energie exploitatie overeenkomst met Duurzame Energie Oijen BV borgt de garantie van levering van energie in de vorm van duurzame warmte en groene stroom voor de MFA en school in Oijen.

1.2. Duurzame Energie Oijen BV staat garant voor 20 jaar energie levering

Duurzame Energie Oijen BV neemt het risico en de verantwoordelijkheid voor de energie exploitatie. We worden als gemeente niet mede-eigenaar van een warmte-installatie en daarmee worden we als gemeente geen warmte-leverancier. Hiervan kan immers een ongewenste precedent werking uitgaan. Er is draagvlak bij alle partijen voor de oplossing voor eigendom van de nieuwe installatie en exploitatie door Groen en Warm voor de periode van 20 jaar.

1.3. De oplossing is in lijn met de warmtewet

De oplossing is in lijn met de warmtewet, waarin warmtelevering vaker wijkgebonden zal zijn, maar maakt het eigendom van de ruimte waarin de installatie staat, de installatie zelf en het leidingwerk dat warmte levert aan alle bouwdelen complexer.

1.4. Biomassa is erkend door de overheid als duurzame brandstof

Biomassa is erkend door de overheid als duurzame brandstof, maar is minder efficiënt en duurzaam alternatief als het wordt gebruikt voor opwekking van elektriciteit, maar wel voor warmte. Door de gebruikte filters is er geen risico op fijnstof. De toegepaste brandstof wordt geleverd met een NTA8080 certificering. Daarin zijn duurzaamheidseisen en eisen aan ketenbeheer opgenomen.

1.5. Probleemoplossing kan worden gerealiseerd binnen de eerder beschikbaar gestelde budgetruimte.

1.6. Met deze oplossing wordt ook de levering en het eigendom van elektriciteit via de zonnepanelen geregeld.

De zonnepanelen zijn deels eigendom van de gemeente en liggen vast op dak van MFA en deels eigendom van Reuvers BV op de Villa.
De elektra aansluiting is gesitueerd in de villa. Voor de levering van elektra is een recht van opstal opgesteld voor levering van elektra met Duurzame Energie Oijen BV. gebaseerd op de hoogte van het gemiddelde jaarverbruik. Beheer, verzekering, klachten en storingsonderhoud zijn geregeld.
Bij het vaststellen van de tarieven profiteren de gebruikers van de door de gemeente geïnvesteerde energie-opwek-maatregelen, maar de exploitant dient de kosten met een plus van 10% marge te verkrijgen uit de verkoop van de stroom.

1.7. Alternatieve oplossingen zijn niet haalbaar

Alternatieve oplossingen zijn ook bekeken, zoals de biomassa installatie vervangen door gas of een warmtepomp. Vervangen door gas is afgevallen omdat er geen gasleiding naar het pand loopt en een warmtepomp is afgevallen omdat het een hoog temperatuur systeem is en de binnen-installatie hiervoor aanpassingen vergt.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Minder controle over de energielevering die Duurzame Energie Oijen BV kiest.

Alsnog aan Reuvers het beschikbare budget overmaken van €200.000 met een aantal voorwaarden. Nadeel hiervan is dat we als eigenaar van de MFA minder controle hebben over de warmtelevering van gebruikers van de schoolwoningen en de MFA en dat we alsnog het risico lopen dat de oplossing die Reuvers BV/ Duurzame Energie Oijen BV kiest, niet de gewenste continuïteit biedt.

1.2. *De kosten als gevolg van de slecht functionerende energie installaties kunnen niet meer verhaald worden op de aannemer.*

Het bouwbedrijf dat MFA Oijen en de school heeft gebouwd, nog net voor de herindeling tussen Lith en Oss, is helaas enkele jaren geleden failliet gegaan. We kunnen de kosten niet meer verhalen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a) Financiën

Voorafgaand aan oplevering van Hart van Oijen is de onrendabele top berekend op € 475.000. In onderhandeling is dat afgerond op € 300.000 in één keer te betalen. Hiervan is €100.000 overgemaakt.

Het staat niet ter discussie dat de gemeente zich mede verantwoordelijk voelt voor de warmtelevering van het complex. Hiervoor is eerder in 2019 €200.000 beschikbaar gesteld, te dekken uit de IVB reserve.

De zonnepanelen maken onderdeel uit van de totale energie exploitatie en zullen worden overgedragen middels recht van opstal aan Duurzame Energie Oijen BV. Het overname bedrag van de installatie is naar waarde van huidige maatstaven vastgesteld op € 108.113,- inclusief 21% BTW. (€ 89.350,- exclusief BTW).

b. Communicatie

Na besluit in het college informeren we het bestuur van MFA Oijen en de school.
De gemeenteraad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

C. Uitvoering

Na besluitvorming zullen de overeenkomsten met Duurzame Energie Oijen BV worden aangegaan.
De afwikkeling staat gepland voor 2020.

d. Overlegd met

Gemeente afdelingen:

- Financiën en control
- Vastgoed
- Jurist

Externe adviseurs:

Reuvers Bouw en Ontwikkeling/ Duurzame Energie Oijen BV

Notaris

Sonkracht

Bijlagen

Uitgangspunten & randvoorwaarden om te komen tot het advies en aanbeveling.

Bijlage 1 Overeenkomst DEO Gemeente Warmte.

Bijlage 2 Overeenkomst DEO Gemeente PV panelen

Bijlage 3 recht van opstal versie 2.0.22-09-2020

Bijlage 4 Raadsinformatiebrief energie exploitatie Oijen

Bijlage 5 Tariefberekening

Bijlage 6 Exploitatieberekening Oijen Duurzame Energie Oijen 06082020

Bijlage 7; revisie 2016.0216 PV Hart van Oijen

Bijlage 8; Installatiecomponenten

Samenvatting

De realisatie van "Hart van Oijen" bestond uit woningbouw, realisatie van MFA en school en inrichten van openbare ruimte. De energie installatie voor levering van warmte en elektra is deels gesitueerd in en op de villa en is gerealiseerd als duurzame installatie. Het gaat om de pelletketel in de villa en de zonnepanelen op de villa en MFA.

Voorafgaand aan oplevering van Hart van Oijen is geconstateerd dat de warmte-exploitatie van de installaties niet dekkend is. Er is een installatie aangelegd met een onrendabele top, zowel op inkoop-verkoop warmtelevering als op exploitatie. Na faillissement van de toenmalige voorziene exploitant is gekeken naar een alternatief.

Reuvers Bouw en Ontwikkeling heeft de energie-exploitatie voor eigen rekening en risico overgenomen en hiervoor Duurzame Energie Oijen BV opgericht. Duurzame Energie Oijen BV heeft nieuwe pelletketels geïnstalleerd en onderhoudscontracten afgesloten. Het staat niet ter discussie dat de gemeente mede verantwoordelijk is voor de warmtelevering van het complex. Met de exploitant is overeengekomen een eenmalig bedrag van € 200.000,- beschikbaar te stellen ter compensatie van de onrendabele top voor 20 jaar, waarop de waarde van de zonnepanelen €108.113,- incl. BTW in mindering wordt gebracht.