

Monnickendam, 5 maart 2024

Raadsnummer: 105-572
Zaaknummer: 6968-2024
Portefeuillehouder: Wethouders Ton van Nieuwkerk en Astrid van de Weijenberg
Contact via: Projectteam Galgeriet

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Art. 4.1 Financiële verordening gemeente Waterland 2022

Aan de Raad

Onderwerp: Gunning Collectieve Energievoorziening gebiedsontwikkeling Galgeriet

Voorstel

In te stemmen met:

1. Het gunnen van de Collectieve Energievoorziening gebiedsontwikkeling Galgeriet (TEO) voor een periode van 40 jaar op basis van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking aan Essent.
2. De bijdrage van de gemeente aan de Collectieve Energievoorziening van € 1.99 miljoen en de gemaakte kosten voor de begeleiding en advisering van € 330k ten laste te brengen van het saldo van het dashboard Galgeriet.
3. Een reservering op te nemen voor de indexering van de projectbijdrage van € 600k.
4. de participatie in de Collectieve Energievoorziening met TEO voor Galgeriet waarbij de gemeente het eigenaarschap van het systeem verkrijgt. Essent is de exploitant die de contracten afsluit met de afnemers en de energie levert en verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Inleiding

In de bijlage is het proces van het onderzoek naar een duurzame energievoorziening voor Galgeriet toegelicht sinds 2018 en de stappen die daarna zijn gezet.

In 2020 is een 1^e aanbesteding gestart voor een collectieve energievoorziening met TEO en participatie in een Energie BV. Deze is aangehouden omdat de uitwerking van de participatie complex was en meer tijd vroeg.

Op basis van de wens om de risico's voor de gemeente te beperken en in de concessie de zekerheden voor de aan te sluiten bewoners te waarborgen is gekozen om het eigenaarschap van het systeem te verkrijgen en niet te kiezen voor participatie in een Energie BV.

De 2^e aanbesteding is gestart in juli 2022 op basis van 1 variant van collectieve energievoorziening met TEO en participatie.

Door onzekerheid in de markt over de nieuwe Warmtewet, het niet kunnen indexeren in de aanlegperiode, de beperkte ervaring met een combinatie van TEO, collectieve en individuele systemen heeft ertoe geleid dat er geen inschrijvingen waren in oktober 2023. Dit was een niet voorziene uitkomst. Na consultatie van de potentiële inschrijvers is gekozen voor een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. Dat heeft geleid tot een aanbidding medio december 2023 en een definitieve aanbidding in februari 2024.

Het uiteindelijke resultaat van de aanbesteding door de gemeente is dat er uitvoering is gegeven aan de REOK en koopovereenkomst waarbij de gemeente een concessie uitgeeft voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet middels aquathermie (TEO, Thermische Energie Oppervlaktewater) voor de bewoners en overige voorzieningen van Galgeriet.

De projectbijdrage die gevraagd wordt kan gedekt worden door een bijdrage zoals overeengekomen met Galgeriet van een bedrag per woonaansluiting en per m2 voor de overige voorzieningen. Het totaal van de projectbijdrage voor de woningen bedraagt € 4.913.000. Hiervan wordt € 2.923.000 betaald door Galgeriet BV voor de woningen en door de gemeente € 1.990.000 conform de overeenkomst van de REOK (€ 4.200 per woning).

Daarnaast betaalt Galgeriet BV een bedrag voor de overige voorzieningen (horeca, maatschappelijke voorzieningen, hotel, supermarkt). Die aanbieding is ca € 550.000 hoger dan begroot.

In de eerste aanbidding in december 2023 bedroeg het totaal van het saldo voor de gemeente € 3 miljoen. Door aanpassingen in de kostenverdeling binnen de risico's en betaalbaarheid voor kopers en exploitant is dat gereduceerd tot € 1.99 miljoen. Daarnaast zijn de kosten voor de advisering en begeleiding vanaf 2018 van € 330k en voor de indexering tot het moment van oplevering van geraamd tussen de € 300k en € 600k. Voorgesteld wordt om het bedrag van € 600k op te nemen. Het bedrag kan dus lager uitvallen.

Het in de huidige markt niet mogelijk tot 7 jaar vooruit prijsafspraken te maken over de inkoop en aanleg van leidingen en warmtepompen. Daarom is een indexering overeengekomen.

Stoppen met de 2^e aanbesteding en aanbesteden via Galgeriet BV zou betekenen dat naar verwachting geen substantieel lagere aanbidding tot stand zou komen en dat mogelijk afgezien zou worden van een collectief warmtenet met TEO en participatie geen rol meer zou spelen.

Gesprekken zijn en worden gevoerd over scenario's waar ook vanuit Galgeriet BV meer comfort gegeven zou kunnen worden naar de gemeente.

Gesproken wordt over oplossingsrichtingen in de bandbreedte van de vrij op naamprijzen van de woningen die recht doen aan de gestegen kosten sinds 2018 mede door de oorlog in Oekraïne, de energiecrisis en de ontwikkelingen op de rentemarkt. De Raad wordt geïnformeerd zodra daar de resultaten van bekend zijn. Over de laatste stand van zaken wordt u bovendien bijgepraat op de Raadsinformatieavond.

Argumenten

Alternatieven die onderzocht zijn:

- a. Aanpassen uitgangspunten en uitschrijven nieuwe aanbesteding door de gemeente. Verwachte doorlooptijd is maart – juli 2024. Besluitvorming niet voor oktober 2024. Dit betekent dat woningen nog niet in de verkoop kunnen eerder dan in Q4 en dat start bouw in 2025 plaats zal kunnen vinden.
- b. Stopzetting door gemeente en een uitvraag via Galgeriet BV. Verwachting is dat het prijsvoordeel te gering is ten opzichte van de uitgangspunten van TEO en participatie en de noodzakelijke contractaanpassingen met Addendum 3.

Voordelen van kiezen voor TEO met participatie zijn:

- c. Duidelijkheid over de duurzame energievoorziening voor geheel Galgeriet.
- d. Invulling van een participatie door de gemeente met eigenaarschap van het leidingwerk en recht op informatie over en overleg over de monitoring en verplichtingen voor de exploitatie van de concessiehouder van het warmtenet.
- e. Geen extra onzekerheid met nieuwe uitvraag en aanpassing contractuele voorwaarden.

Kanttekeningen

1. Alle keuzes hebben voor- en nadelen.
2. De afgelopen jaren zijn via Raadsinformatiebrieven, Raadsinformatieavonden, advisering door deskundigen keuzes voorgelegd en gemaakt in een tijd waarin participatie in en uitvoering van warmtenetten nog sterk in ontwikkeling is.

3. Stijging van de energiekosten, bouwkosten en stijging van rentes heeft mede door de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis betekent dat uitgangspunten uit 2018 (projectbijdrage van € 4.200 per woning) financieel niet haalbaar zijn gebleken.

Financiële toelichting

Het saldo van het dashboard wordt met de voorgestelde beslissingen verlaagd van € 10.4 miljoen naar € 8.1 miljoen met nog een indexeringsmarge van de projectbijdrage van € 600k tot een verlaging naar € 7.5 miljoen. Besprekingen met Galgeriet BV kunnen op een later moment nog tot een positieve bijstelling van het budget leiden.

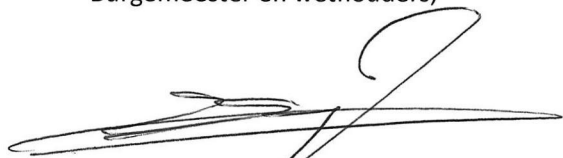
Inkoop

De aanbesteding in 2023 en de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking is begeleid door adviesbureau DWA. Afdeling Inkoop is hierbij betrokken en ook Benthem Gratama advocaten, AKD advocaten, Dirkzwager advocaten.

Communicatie

Dit Raadsvoorstel wordt toegelicht op een Raadsinformatieavond op 18 maart. Na besluitvorming wordt overgegaan tot definitieve contractering van de concessieovereenkomst door het College.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Conceptraadsbesluit
2. Toelichting proces TEO en Esco