

Inleiding

In september 2018 is een haalbaarheidsonderzoek gedaan door IF Technology naar de collectieve energievoorziening van Galgeriet. Conclusie was dat bij een projectbijdrage van € 4.200 per woning een TEO met WKO voordeliger was dan een all-electric oplossing met individuele warmtepompen of met gas. Bovendien was het de meest duurzame oplossing.

Er is gekozen om deze oplossing uit te werken en op te nemen in de planvorming en de Beleidsregel Duurzaamheid voor het Galgeriet.

In de REOK is in februari 2020 vastgelegd dat 'de gemeente door middel van een aanbesteding opdracht geeft aan een bedrijf om een BV op te richten die als ESCO (Energy Service Company, Energie BV) zal fungeren.' De gemeente krijgt een vergoeding van € 4.200 per woonaansluiting van Galgeriet BV voor een aansluiting tot in de meterkast. In die fase was de verwachting dat na de realisatie van de woningen in de 1^e fase eventuele bijstelling van de vergoeding mogelijk zou zijn.

In juli 2022 is in de Koopovereenkomst vastgelegd met Galgeriet dat de warmtevoorziening voor alle fasen geldt en uitgebreid wordt met een warm tapwatervoorziening voor het overeengekomen bedrag. Dit vertegenwoordigt een waarde van ca € 2 miljoen. Deze is gecompenseerd door hogere grondopbrengsten voor de deelfasen.

Aanbesteding 1: 3 varianten van collectieve energievoorziening met TEO en participatie in een ESCO

In 2020 is besloten door de gemeente om een Europese aanbesteding met onderhandelingsfase en deelname met een minderheidsbelang in een op te richten ESCO B.V. De systeemkeuze werd aan partijen overgelaten en zou uit de onderhandelingen in de gunningsfase blijken wat de beste methode zou zijn.

De gemeente liet zich technisch adviseren over het systeem. In september 2020 is na de voorselectie de 2^e fase van onderhandeling aangehouden door onduidelijkheid over de wijze van participatie en organisatie van de op te richten ESCO.

Dit heeft geleid tot een inzicht dat:

- a. In december 2022 is besloten de aanbesteding stop te zetten omdat er nieuwe uitgangspunten waren voor het technisch systeem. Geselecteerde partijen uit de selectiefase zijn schriftelijk geïnformeerd.
- b. Afgesproken is de participatie van de gemeente nader te onderzoeken.
- c. De planning was dat in de loop van januari 2023 een keuze wordt gemaakt voor een vervolg.

De keuze voor de techniek is daarmee procedureel met de Raad afgerond.

Participatie

Per 1 januari 2023 is de gemeente Waterland aandeelhouder geworden van N.V. HVC. In gesprekken met HVC, Galgeriet BV en de technische adviseurs is geconcludeerd dat een technisch systeem met individuele warmtepompen inderdaad energetisch het meest gunstig is en de minste risico's heeft. Dat wordt echter door HVC (nog) niet ontwikkeld. In goed overleg is daarom besloten dat voor de nieuwbouw een nieuwe aanbesteding wordt voorbereid voor dit systeem.

Minister Jetten heeft in een Kamerbrief op 21 oktober 2022 aangekondigd dat er een wetsvoorstel komt voor de nieuwe Warmtewet:

- Geheten Wet collectieve warmtevoorziening bepalen dat gemeenten alleen warmtebedrijven voor een nieuw warmtekavel kunnen aanwijzen waarbij de infrastructuur in handen is van publieke partijen of waarbij publieke partijen door een

meerderheidsaandeel in het warmtebedrijf doorslaggevende zeggenschap hebben over de infrastructuur;

- Met uitzondering voor kleine collectieve systemen (kleiner dan 1500 aansluitingen);
- Met overgangsrecht voor bestaande netten.

Onderzocht is hoe wij kunnen anticiperen op de kaders van deze aankomende wet en wat conform de Nota Gebonden Partijen 2019 van de gemeente de stappen zijn voor de besluitvorming over een eventuele deelname in een Energie BV waarbij de infrastructuur in handen van de gemeente zou kunnen komen.

De gemeente heeft de volgende argumenten ingebracht als criterium voor de scenariokeuze:

- (i) De aanbesteding moet succesvol verlopen, er moeten meerdere partijen een serieuze inschrijving doen;
- (ii) De Gemeente wil controle over het aan te leggen Warmtesysteem.

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.

Aanbesteding 2: 1 variant van collectieve energievoorziening met TEO en participatie

De selectieleidraad is daarvoor opgesteld in juni 2023.

Op 13 oktober 2023 heeft de aanbesteding plaatsgevonden voor de aanbestedingsprocedure "Collectieve Energie voor het gebiedsontwikkelingsproject Galgeriet". Uit deze aanbestedingsprocedure zijn geen inschrijvingen gekomen. Besloten is op basis van adviezen om te kiezen voor een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking met 1 partij. Na consultatie van de potentiële inschrijvers is besloten om met Equans de onderhandelingsprocedure te starten. Door onzekerheid in de markt over de brief van Jetten, 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. Na consultatie van de potentiële inschrijvers is gekozen voor een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. Dat heeft geleid tot een aanbieding medio december 2023 en een definitieve aanbieding in februari 2024.

Het resultaat van de aanbieding is dat er uitvoering is gegeven aan de REOK en koopovereenkomst waarbij de gemeente een concessie uitdeelt 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 aansluiting 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 en door de gemeente € 1.990.000 conform de overeenkomst van de REOK (€ 4.200 per woning). De projectbijdrage voor de voorzieningen (horeca, maatschappelijke voorzieningen, hotel, supermarkt) wordt ook door Galgeriet BV betaald.

In de eerste aanbieding 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.

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

Aanbesteding via Galgeriet zou betekenen dat naar verwachting geen substantieel lagere aanbesteding tot stand zou komen maar dat mogelijk wel afgezien zou worden van een collectief warmtenet met TEO en participatie geen rol meer zou spelen.