Term sheet oprichting
Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

Datum: 27 januari 2021

1.	Partijen	• DEN-NH, statutair gevestigd te [..] te [..], in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [..} • Gemeente Haarlem, gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te Grote markt 2 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Duurzaamheid, dhr. R. Berkhout
	Term sheet	Deze Term sheet creëert geen juridisch bindende afspraken of verplichtingen, maar is slechts leidend voor de onderhandelingen over de oprichting van het bedrijf Haarlems Warmtenetwerk (HWN) en de in het kader daarvan op te stellen Aandeelhoudersovereenkomst en de Statuten/Akte van oprichting met uitzondering bepalingen die met het proces van de onderhandelingen zelf te maken hebben, zoals clausules omtrent geheimhouding en exclusiviteit.
2.	Omschrijving project	De gemeente Haarlem schakelt over op een duurzame warmtevoorziening voor de stad. Om te beginnen in Schalkwijk. Dit deel van de stad omvat meer dan 12.000 aan te sluiten woningen en ander vastgoed, waaronder veel flats. Dat maakt dit gebied geschikt voor een warmtenet. Het project richt zich op het verduurzamen van de warmtevoorziening in Schalkwijk door het realiseren van een midden-temperatuur warmtenet. Hiervoor worden in eerste instantie 5200 woningen van de corporaties Pré wonen, Elan Wonen en Ymere aangesloten. Het merendeel hiervan ligt in de wijk Meerwijk. De scope is beschreven in het Masterplan Warmtenet Schalkwijk. Het vertrekpunt van het warmtenet is dat dit een open systeem wordt, waar (op termijn) meerdere leveranciers en producenten op aangesloten kunnen worden. Om hierin een zekere mate van publieke (gemeentelijke) sturing te kunnen houden, is voor het transport- en distributienet gekozen voor onafhankelijk netbeheer. Voor deze rol van netbeheerder wordt een transport- en distributiebedrijf opgericht. Het provinciale participatiefonds neemt hierin samen met Firan deel. De andere deelnemer is de gemeente Haarlem. Voor dit bedrijf voor transport- en distributie van warmte in Schalkwijk wordt de werknaam HWN (Haarlems Warmtenetwerk) gehanteerd.

CONCEPT

Term sheet oprichting
Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

3.	Omschrijving rollen	Het transport en distributiebedrijf voor warmte wordt opgericht door gemeente Haarlem als regisseur warmtetransitie en aandeelhouder. Hierbij nemen het participatiefonds PDENH en Firan gezamenlijk als 2e aandeelhouder deel. Binnen HWN worden de volgende partijen onderscheiden: Gemeente Haarlem: De gemeente Haarlem is regisseur warmtetransitie en directe aandeelhouder in HWN. De gemeente vult haar rol als regisseur warmtetransitie in onder meer door via de Algemene Aandeelhoudersvergadering (AVA) toezicht te houden en invloed uit te oefenen op het bestuur van HWN. PDENH: PDENH is het participatiefonds voor Duurzame Economie van de Provincie Noord-Holland. Het fonds ondersteunt onder andere de voortgang van de energietransitie. Het fonds neemt hiervoor als 'stille vennoot' deel aan DEN-NH (Duurzame energie netwerken Noord Holland). Het management en het beheer van het provinciale fonds ligt bij KplusV DEN-NH: DEN-NH is het samenwerkingsverband tussen het provinciale Participatiefonds Duurzame Economie Noord-Holland (PDENH) en Firan. DEN-NH neemt als aandeelhouder deel aan het transport en distributiebedrijf voor warmte: HWN. De rol van DEN-NH is middels aandelenparticipaties deelnemen aan duurzame energieprojecten in de provincie NH. Firan: Firan is een dochter onderneming van de netbeheerder Liander. De kernactiviteit van Firan is het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van warmte infrastructuur. Firan is door PDENH gemachtigd om namens DEN-NH een statutaire bestuurder voor te dragen voor HWN en de dagelijkse operaties van het transport- en distributienet uit te voeren. Firan handelt namens DEN-NH als aandeelhouder in HWN. Provincie: De Provincie is deelnemer in HWN door via PDENH samen met Firan te participeren in DEN-NH, zijnde aandeelhouder van HWN.

CONCEPT

		DEN NH is een van de vehicles (fondsen) om de ambitie van de Provincie t.a.v. de energietransitie te bewerkstelligen.
4.	Omschrijving taken HWN	De kerntaken van HWN zijn: • **Ontwikkeling (ontwerp/financiering), realisatie en exploitatie van het transport- en distributienet voor 5.200 gestapelde corporatiewoningen:** Het net transporteert de warmte vanaf de uitkoppeling aan de bronzijde tot en met de afleversets in de individuele woningen. Het eigendom en beheer van inpandig leidingwerk/installaties wordt met de corporaties samen nader uitgewerkt • **Doorontwikkeling (uitbreiding/verdichting) netwerk:** HWN ontwikkelt en realiseert de verdere uitbreiding/verdichting van het transport- en distributienet in Schalkwijk. Het eerste project van HWN bestaat uit 5.200 woningen van de woningcorporaties, maar uiteindelijk moet heel Schalkwijk aardgasvrij worden gemaakt. De verwachting is dat hierbij het warmtenetwerk een centrale rol speelt. • **Systeem operatie:** HWN neemt de zorg voor het systems operatie (zorgen dat de juiste hoeveelheid warmte met de juiste condities van bronnen naar afnemers wordt gedistribueerd) op zich. Dat is noodzakelijk voor de goede uitvoering van de kerntaak van het netwerk; het transport van warmte. Doordat deze taak bij HWN als onafhankelijk netbeheerder ligt worden openheid, toegankelijkheid en gelijkheid van voorwaarden voor leveranciers, bronnen en klanten geborgd. De operationele invulling van deze rol kan HWN (deels) uitbesteden. Daarnaast fungeert HWN als **balans Verantwoordelijke (**balans van warmtevraag en –aanbod) en **Meetbedrijf** (metingen ten behoeve van facturatie en leidingverlies).
5.	Omschrijving doelen en belangen	Doelen: Het doel van de gemeente is: het regisseren van de energietransitie van Schalkwijk en daarmee invulling geven aan de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn. De energietransitie in Schalkwijk is in lijn met de bestuurlijke doelen van de gemeente Haarlem: Betaalbaar, Betrouwbaar en Betrokken.

CONCEPT

		Het doel van DEN-NH is betaalbare, duurzame, bereikbare en betrouwbare energie voor iedereen o.a. door exploiteren van open en publieke warmtenetten. De doelen van de verschillende partners komen samen door de (door-)ontwikkeling, ontwerp, financiering, realisatie en exploitatie van een transport- en distributienet voor een open warmtenet door HWN. Belangen: De gemeentelijke uitgangspunten voor warmtenetten zoals die zijn vastgesteld in het raadsbesluit "Governance van warmtenetten" zijn randvoorwaardelijk voor de gemeente. Hiermee vertegenwoordigt de gemeente de belangen van de bewoners van de stad. Daarbij streeft de gemeente naar uiteindelijke keuzevrijheid voor eindgebruikers, een optimale bedrijfsvoering en een doorontwikkeling van het warmtenetwerk in die in lijn is met het gemeentelijk beleid. DEN-NH DEN-NH streeft naar een energietransitie tegen de laagste maatschappelijke kosten. Daarbij is een gezonde bedrijfsvoering van de warmtenetten belangrijk. DEN-NH streef naar betrouwbare oplossingen met beheersbare risico's en wil binnen de financiële kaders een zo duurzaam mogelijk bijdrage te leveren aan de energietransitie.
6.	Gezamenlijk visie partijen	Het realiseren van een open netwerk, namelijk een netwerk waarop: • Meerdere bronnen van meerdere partijen kunnen worden aangesloten. • Op termijn meerdere warmteleveranciers actief kunnen zijn • Het netbeheer onafhankelijk georganiseerd is. Het creëren van een warmtenet gevoed met warmte uit duurzame bronnen, waarbij bestaande fossiele bronnen (eerst basislast en vervolgens ook piek -en back up voorziening) worden vervangen Het realiseren van een publieke warmte-infrastructuur die op non-discriminatoire voorwaarden toegang biedt tot meerdere bronnen en leveranciers, versnelt de warmtetransitie en biedt sturingsmogelijkheden voor verdichting/uitbreiding van de

CONCEPT

		infrastructuur naar minder rendabele woningen. Meerdere bronnen verhogen de leveringszekerheid en meerdere leveranciers verhogen de keuzevrijheid van klanten en daarmee de acceptatie van warmte. Een open netwerk biedt kansen op marktwerking in de toekomst.
7.	Relevante onderdelen uit de vigerende Samenwerkingsovereenkomst Warmtenet Schalkwijk (SOK) dd. 19 april 2018	De SOK Warmtenet Schalkwijk werd gesloten tussen gemeente, Pré wonen, Ymere en Elan Wonen, en de juridisch voorloper van Firan: Alliander Duurzame Gebiedsontwikkeling BV. (DGO). Relevante teksten uit deze SOK zijn: • Gemeente als regisseur aan de SOK deelneemt en met Firan onderzoekt in welk samenwerkings- en eigendomsverband het Warmtenet kan worden gerealiseerd en beheerd; • Firan in samenwerking met gemeente als ontwikkelaar, (mede) eigenaar en toekomstige (mede-)beheerder van het transport en distributienet opereert; • De volgende producten worden onder verantwoordelijkheid van de genoemde partijen gedurende de looptijd van deze SOK geleverd. De genoemde partijen zijn trekker van de productie hiervan: Product K betreft het contract tussen Firan en Gemeente m.b.t. eigendom en beheer van het distributienet - door Gemeente. • Gemeente en Firan verbinden zich een zodanig samenwerkingsverband te kiezen, in overeenstemming met regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, teneinde te borgen dat uitsluitend DGO (al dan niet in een samenwerkingsverband met de Gemeente) als netbeheerder zal gaan opereren. • Onverminderd het bepaalde in Artikel 05., lid 6., ontwikkelt en beheert Firan de toekomstige transport- en distributienetten, coördineert de activiteiten die horen bij deze rol en wordt ook (mede) eigenaar van deze netten. • De gemeente onderzoekt, gelet op de risico's, investeringen en korte en lange termijn omvang van het Warmtenet, met Firan samen welke organisatie-, financierings- en bestuursvorm het best past bij het Warmtenet.
8.	Contractenlandschap	De volgende contracten worden tussen de aandeelhouders van het transport en distributienet gesloten: - Aandeelhoudersovereenkomst (AOK) - Statuten - Akte van oprichting

CONCEPT

		-
9.	Hoofdonderwerpen AOK/statuten .	Binnen de AOK en de Statuten worden de volgende onderwerpen belegd: - Eisen gesteld aan de kwaliteit van de deelnemers in de samenwerking: uitsluitend speciale-sectorbedrijven; - de duur van hun betrokkenheid bij de samenwerking: minimaal drie jaar; - de duur van de opdracht aan de gemeenschappelijke onderneming om de activiteit, benoemd onder punt 4., uit te oefenen: minimaal 3 jaar; - Verdeling zeggenschap; - Soort aandelen en percentage van de aandelen; - Benoeming statutaire directie; - Taken statutaire directie; - Benoeming raad van commissarissen; - Afspraken over informatievoorziening en administratie t.b.v. informeren AVA, inclusief de algemene jaar vergadering en business plan; - Besluitvorming AVA; - Afspraken over lock up en overdracht van aandelen; - Financiering en dividendbeleid; - Geschillenregeling, uitkoop en overname. koopprijs, marktwaarde; - Toetreding nieuwe aandeelhouders; - Verhouding met de statuten; - Duur en beëindiging. De statuten van HWN zijn openbaar.
10.	Verdeling aandelen:	Het bedrijf HWN bestaat uit 2 aandeelhouders. Gemeente houdt 50% van de aandelen, DEN-NH (samengesteld uit PDENH en Firan) houdt eveneens 50% van de aandelen.
11.	Inrichting van sturing- en verantwoording	Inrichting HWN: 1) Statutair directeur/bestuurder dagelijkse operaties (hierna directeur); 2) Raad van Commissarissen (hierna RvC); 3) Algemene Vergadering Aandeelhouders (hierna AVA). De directeur dagelijkse operaties is verantwoordelijk voor: - De realisatie en exploitatie van de eerste fase van het warmtenetwerk (5200 corporatiewoningen) binnen de

CONCEPT

		juridische en financiële kaders, zoals deze zijn respectievelijk nog worden vastgesteld tussen alle bij deze warmteketen betrokken partijen; - Het maken van voorstellen voor de verdichting en uitbreiding van het warmtenetwerk (op initiatief van gemeente en/of Firan); - Het bewaken van synergie in doelstellingen van HWN en Gemeente Haarlem/Firan/PDENH; - Verantwoording naar AVA en RvC. Voor elke uitbreiding/verdichting van het transport- en distributienet in Schalkwijk (nieuwe investering) waarvoor een investering van partijen vereist is, wordt binnen de eigen organisaties van aandeelhouders een investeringsbesluit genomen (Gemeente Haarlem: gemeenteraad en Firan in overleg met PDENH: Raad van Bestuur Alliander).
11. a	Benoeming directeur dagelijkse operaties en inrichting van de HWN werkorganisatie	De directeur dagelijkse operaties wordt door de AVA van HWN benoemd. De directeur is verantwoordelijk voor dagelijkse operationele sturing van het bedrijf. Deze directeur wordt door Firan voorgedragen. Daarnaast beschikt de HWN werkorganisatie over een projectleider (realisatie en exploitatie) en een business ontwikkelaar (uitbreiding en verdichting). 3 De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse operaties van het transport- en distributienet komt bij Firan.
11. b	Taken directeur dagelijkse operaties	De directeur voert de operationele bedrijfsleiding uit binnen de afgesproken projectkaders. De directeur is operationeel verantwoordelijk voor: - Correcte aanbestedingsprocedures - het tijdig aanvragen vergunningen - Realisatie binnen budget - Exploitatie binnen budget - Juiste verslaglegging - Uitbreidingsvoorstellen - informeren van AVA en RvC - afstemming met producenten en leveranciers van warmte en de afnemers
11. c	Benoeming Raad van Commissarissen	De Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden: 1 lid wordt benoemd namens gemeente 1 lid wordt benoemd namens DEN-NH 1 onafhankelijke lid

CONCEPT

		De RvC wordt voorgezeten door een door beide aandeelhouders gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk lid.
11. d	Afspraken over informatievoorziening en administratie t.b.v. informeren AVA, inclusief de algemene vergadering en business plan.	De directeur heeft in ieder geval voorafgaande toestemming nodig op: - Jaarlijks businessplan - Overschrijdingen budget - Uitgaven hoger dan het door de RvC afgegeven mandaat - Investeringsplan (bv voor uitbreidingen) Daarnaast wordt de RvC tijdig geïnformeerd over: - calamiteiten - grote storingen - niet verkrijgen van vergunningen - veiligheidsincidenten - etc
11. e	Besluitvorming AVA	Besluiten door de AVA worden genomen op basis van instemming van beide aandeelhouders (en niet op basis van een meerderheid van stemmen). In de AOK is een escalatie-model beschreven voor situaties wanneer de aandeelhouders geen overeenstemming bereiken binnen 4 weken. Jaarrekening, financiële rapportages en jaarplannen worden goedgekeurd door de AVA. Voor uitbreidingen en verdichtingen van het warmtenet zal de gemeente eerst een (college) besluit nemen over de bijbehorende concessie voor warmtelevering.
12.	Afspraken over lock up en overdracht van aandelen	Overdracht van aandelen is niet eerder mogelijk dan 3 jaar na de oprichting van HWN. De kwaliteitseisen die gesteld moeten worden t.a.v. kopende partij(en) worden nader bepaald (zie ook punt 9: hoofdonderwerpen AOK/statuten).
13.	Financiering en dividendbeleid	- Beide aandeelhouders hebben een gelijke rendements vraag op het ingebrachte eigen vermogen; - Het risico profiel voor beide aandeelhouders is gelijk - HWN neemt uitsluitend financieringsbesluiten op basis van een sluitende business case over de gehele warmteketen; - Het primaire investerings- en exploitatievoorstel (business case) betreft de aansluiting van 5200 gestapelde corporatiewoningen binnen circa 10 jaar; - Mogelijke toekomstige kansrijke utilitaire en gemeentelijke

CONCEPT

		aansluitingen kunnen worden overwogen als 'upside potential' voor de business case; - De exploitatieperiode bedraagt 30 jaar voor het eerste investeringsvoorstel. - De exploitatieperiode start halverwege de investeringsperiode; - De investeringsperiode wordt geschat op 10 jaar en start op het moment waarop de eerste werkzaamheden worden gestart; - Het aantrekken van vreemd vermogen door HWN wordt momenteel onderzocht. De voor- en nadelen worden tegenover -elkaar afgewogen en de impact op het overall projectrendement word berekend.
14.	Geschillenregeling, uitkoop en overname, koopprijs, marktwaarde	Geschillen: • Indien zich bij de uitvoering van de Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden om binnen een maand tot een overeenstemming c.q. heronderhandeling te komen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet beschouwd als onvoorziene omstandigheden. Inwerkingtreding van nieuwe wet- of regelgeving dan wel wijziging van bestaande wet- of regelgeving als bedoeld in artikel 19 van deze Overeenkomst wordt niet beschouwd als een verslechterde marktomstandigheid als hierboven bedoeld. • Indien na een maand van overleg (eventueel in de vorm van mediation) Partijen geen overeenstemming hebben bereikt, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling als bedoeld in dit artikel. van deze Overeenkomst. • Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst of de daaruit voortvloeiende afspraken tussen Partijen mochten ontstaan en niet in der minne kunnen worden beslecht, worden in eerste aanleg uitsluitend voorgelegd aan de rechtbank Den Haag. Uitkoop en overname: - Na drie jaar is uitkoop en overname van aandelen mogelijk; - Voor een eventuele overname van het beoogde of gerealiseerde transport- en distributienet, enige aan dat net

CONCEPT

		gekoppelde of te koppelen installaties / assets, waaronder doch niet uitsluitend eventuele eigendomsrechten, contractuele aanspraken, vergunningen, beschikkingen en toestemmingen is de uittredende partij een alsdan door deskundige in redelijkheid vast te stellen vergoeding verschuldigd. Deze deskundige zal door Partijen in gezamenlijk overleg worden aangewezen. - onder meer met het oog op continuïteit van het project, zoals bedoeld in het Masterplan Warmtenet Schalkwijk, zal als onderdeel van de AOK met betrekking tot 'uitkoop en overname' een exit-plan worden opgesteld, waarin onderwerpen zoals waardering aandelen, waardering assets, borging van het 'algemeen belang', vraagstuk speciale sector-opdracht HWN, e.d. zullen worden geadresseerd
15.	Toetreding nieuwe aandeelhouders en aandelen verkoop	Drie jaar na oprichting van WNH kan worden overwogen aandelen over te dragen, te verkopen, of nieuwe aandeelhouders toe te laten. Aandelen overdracht geschiedt altijd na een verklaring van 'geen bezwaar' door de andere aandeelhouder(s) Dit onderwerp zal verder uitgewerkt worden in de AOK.
16.	Verhouding met statuten	De statuten van HWN zijn openbaar. De aandeelhoudersovereenkomst is niet openbaar.
17.	Duur en beëindiging	Deze Term sheet is op te vatten als de intentie van de partijen ten aanzien van de contouren van HWN en vervalt bij ondertekening van de AOK, Akte van oprichting en statuten.
18.	Ontbindende voorwaarden termsheet	De Termsheet wordt ontbonden: • Wanneer een definitief negatief oprichtingsbesluit wordt genomen door DEN-NH of gemeente. • Wanneer het oprichtingsbesluit door aandeelhouders niet voor 31-12-2021 genomen wordt, óf • Wanneer voor 31-12-2022 geen financieringsbesluit tot stand komt.
19.	Planning besluitvorming binnen gemeente / DEN-NH t.a.v. oprichting WNH	Gemeente: Het college van B&W stelt een ontwerp-oprichtingsbesluit vast en legt deze voor aan de commissie beheer om zodoende de raadsleden in de gelegenheid te stellen zienswijze mee te geven.

CONCEPT

		In Q2 van 2021 wordt door het college een definitief besluit genomen over deelname aan het transport- en distributiebedrijf. DEN-NH: De samenvatting van de business case wordt de komende periode besproken met de directeur new business en met Kplus V. De Raad van commissarissen van Firan stelt de Term sheet vast
20	Samenwerking	Partijen werken met een open business case aan de ontwikkeling van het warmtenetwerk voor Schalkwijk. Partijen erkennen hierin dat gewerkt wordt vanuit gedeeld belang en dat dit mogelijk prevaleert over het eigen belang. partijen staan positief tegenover het verder verdichten en uitbreiden van het project waardoor gewerkt kan worden aan het aardgasvrij maken van wijken binnen Schalkwijk.
21	Tussentijdse beëindiging	1. Deze Overeenkomst kan op de volgende wijzen met onmiddellijke ingang tussentijds worden beëindigd: a. indien Partijen bij consensus besluiten de Overeenkomst te beëindigen; of b. indien in het kader van het project 'Warmtenet Schalkwijk, eerste fase' aangegane Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkel- en contractvormingsfase (SOK Ontwikkelfase) door één of meerdere van de bij deze SOK Ontwikkelfase betrokken partijen geen accordering wordt gegeven op de Final Investment Decision (FID). 2. In aanvulling op hetgeen in de wet is bepaald, is iedere Partij gerechtigd deze Overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, met onmiddellijke ingang te ontbinden indien: a. één van de Partijen (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt of haar (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend b. één van de Partijen haar faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard; c. de onderneming van één van de Partijen wordt geliquideerd; d. één van de Partijen haar onderneming staakt; e. op een aanmerkelijk deel van het vermogen van één van de Partijen beslag wordt gelegd; of

CONCEPT

		f. één van de Partijen een fusie of splitsing aangaat of anderszins de zeggenschap over één van de Partijen bij een ander komt te rusten dan ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst het geval was 3. Verplichtingen die tussen Partijen zijn aangegaan en die naar hun aard bestemd zijn om ook na beëindiging of ontbinding voort te duren, blijven nadien van kracht.
22	Aansprakelijkheden	Als op grond van het vorenstaande de termsheet wordt beëindigd of ontbonden – door welke Partij dan ook - heeft geen van Partijen recht op vergoeding door de ander van kosten, schade of rente, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald.
23	Contactgegevens	Gemeente Haarlem: Wienand van Dijk w.v.dijk@haarlem.nl. 06 46215501 Firan namens DEN-NH Leonie Schaart: leonie.schaart@firan.nl 06 15478628
24	Toepasselijk recht	Nederlands recht.
25	Geldigheid Term sheet	Deze Term sheet treedt in werking op de dag waarop de termsheet door en/of namens alle Partijen is ondertekend. Deze Term sheet eindigt, van rechtswege, zonder dat opzegging vereist is, op 1 jaar na ondertekening om 24.00 uur, tenzij Partijen unaniem besluiten de termsheet te willen verlengen met een alsdan aan te geven termijn. Hierna geldt het bepaalde onder artikel 17
26	Bijlage(n)	Masterplan Warmtenet Schalkwijk

CONCEPT