

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

Opstellers: Iris de Jongh, projectleider (gemeente Haarlem) en Leonie Schaart, senior business ontwikkelaar (Firan)

Datum: 21 oktober 2020

1.	Partijen	- DEN-NH, statutair gevestigd te [...] te [...], in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...] - Gemeente Haarlem, gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te Grote markt 1 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Duurzaamheid, dhr. R. Berkhout
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, wordt op het transport en distributienet onafhankelijk netbeheer toegepast. Hiervoor wordt een transport- en distributiebedrijf opgericht. Het provinciale participatiefonds neemt herin samen met Firan deel. De andere deelnemer is de gemeente Haarlem. Voor dit netwerk bedrijf wordt de werknaam HWN (Haarlems warmte Netwerkbedrijf) gehanteerd.
3.	Omschrijving rollen	Dit transport en distributiebedrijf voor warmte wordt opgericht door gemeente Haarlem als regisseur en aandeelhouder. Hierbij nemen het participatiefonds PDENH en Firan gezamenlijk als 2^e aandeelhouder deel. De woningbouwcorporaties Elan Wonen, Ymere, Pré Wonen en potentieel andere vastgoedbezitters zijn afnemers van warmte. Gemeente en met Firan als beoogd transport- en distributiebedrijf.

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		Binnen HWN onderscheiden wij de volgende partijen: 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 beheer van het provinciale fonds ligt bij KplusV Firan: Firan is een dochter onderneming van de netbeheerder Liander. De kern activiteit van Firan is het te ontwikkelen, realiseren en te exploiteren van warmte infra structuur. Firan is door PDENH gemachtigd om namens DEN-NH een statutaire bestuurder te leveren voor HWN en de dagelijkse operaties van het transport- en distributienet uit te voeren. Firan handelt namens DEN-NH als aandeelhouder in HWN. 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. Gemeente Haarlem: De gemeente Haarlem is een directe aandeelhouder in HWN, de gemeente levert geen statutair bestuurder voor HWN, maar vult haar deelname in door deelname in het bestuur van HWN. Provincie: De Provincie is aandeelhouder via PDENH. DEN NH is een van de vehicles (fondsen) om de ambitie van de Provincie t.a.v. de energietransitie te bewerkstelligen. KplusV; Voert het managementbeheerder van PDENH.
4.	Omschrijving taken HWN	De kerntaken van HWN zijn: Ontwikkeling (ontwerp/financiering), realisatie en exploitatie van het transport- en distributienet voor 5.200

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		gestapelde corporatiewoningen: Het net transporteert de warmte vanaf de uitkoppeling aan de bronzijde vanaf de rand van de wijk tot en met de afleversets in de individuele woningen. Het eigendom en beheer van in pandig 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. Het doel van DEN-NH is betaalbare, duurzame, bereikbare en betrouwbare energie voor iedereen o.a. door exploiteren van open en publiek 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.

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		Belangen: De gemeente streeft naar de borging van haar uitgangspunten voor warmtenetten zoals die zijn vastgesteld in het raadsbesluit "Governance van warmtenetten" Hiermee vertegenwoordigt de gemeente de belangen van de bewoners van de stad. Ook 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 streeft 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 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	i) Gemeente als regisseur aan de SOK deelneemt en met Firan onderzoekt in welk samenwerkings- en eigendomsverband het

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

	Samenwerkingsovereenkomst Warmtenet Schalkwijk (SOK) dd. 19 april 2018	Warmtenet kan worden gerealiseerd en beheerd; f) Firan in samenwerking met gemeente als ontwikkelaar, (mede) eigenaar en toekomstige (mede-)beheerder van het transport en distributienet opereert; 3.1. 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. 5.7) 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. 4.1) 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. 4.2.h. 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. Nb: de SOK werd gesloten tussen gemeente, Pré wonen, Ymere en Elan Wonen, en de juridisch voorloper van Firan: Alliander Duurzame Gebiedsontwikkeling BV (DGO).
8.	Contractenlandschap	De volgende contracten worden tussen de aandeelhouders van het transport en distributienet gesloten: - Aandeelhoudersovereenkomst (AOK) - Statuten/Akte van oprichting - Annual businessplan
9.	Hoofdonderwerpen AOK/statuten .	Binnen de aandelen overeenkomst en de statuten worden de volgende onderwerpen belegd: - Verdeling zeggenschap - Soort aandelen en percentage van de aandelen. - Benoeming statutaire directie

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		- 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 zeggenschap:	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. De statutair bestuurder (directeur) wordt door Firan aangesteld. Hiermee ligt de verantwoordelijkheid voor de dagelijkse operaties van het warmtenetwerk bij Firan. De raad van commissarissen wordt bemenst door 1 commissaris van beide partijen. De RvC wordt voorgezeten door een door beide aandeelhouders gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke voorzitter. Voor te nemen besluiten is instemming van beide aandeelhouders benodigd. Jaarrekening, financiële rapportages en jaarplannen worden goedgekeurd door de AVA (de algemene vergadering van Aandeelhouders)
11.	Inrichting van sturing- en verantwoording	Inrichting HWN: 1) Directeur (statutair bestuurder); 2) Raad van Commissarissen (RvC); 3) Algemene Vergadering Aandeelhouders (AVA). De directeur/bestuurder is verantwoordelijk voor: • De realisatie en exploitatie van de eerste fase van het warmtenetwerk (5200 corporatiewoningen) binnen de juridische en financiële kaders; • Het maken van voorstellen voor de verdichting en uitbreiding van het warmtenetwerk;

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		• 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 statutaire directeur/bestuurder (hierna: directeur) en inrichting van de HWN werkorganisatie	De directeur wordt door de AVA benoemd. De directeur is verantwoordelijk voor dagelijkse sturing van het bedrijf. Daarnaast beschikt de HWN organisatie over een projectleider (realisatie en exploitatie) en een business ontwikkelaar (uitbreiding en verdichting)
11. b	Taken directeur	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 Firan 1 onafhankelijke lid
11. d	Afspraken over informatievoorziening en administratie t.b.v. informeren AVA, inclusief de algemene vergadering en business plan.	De directeur heeft voorafgaande toestemming nodig op: - Jaarlijks businessplan - Overschrijdingen budget - Uitgaven hoger dan het door de RvC afgegeven mandaat - Investeringsplan Daarnaast wordt de RvC tijdig geïnformeerd over: - calamiteiten - grote storingen - niet verkrijgen van vergunningen

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		- veiligheidsincidenten - etc
11. e	Besluitvorming AVA	Besluiten door de AVA worden genomen op basis van consensus (en niet op basis van een meerderheid van stemmen). Wanneer de aandeelhouders binnen 4 weken geen overeenstemming bereiken wordt een mediator ingeschakeld.
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 gesteld moeten worden t.a.v. kopende partij(en) worden nader bepaald
13.	Financiering en dividendbeleid	• Beide aandeelhouders hebben een gelijke rendements vraag op het ingebracht 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 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

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		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 Partijen geen overeenstemming hebben bereikt, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 21. 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 gekoppelde of te koppelen installaties / assets, waaronder doch niet uitsluitend eventuele eigendomsrechten, contractuele aanspraken, vergunningen, beschikkingen en toestemmingen is de gemeente een alsdan door deskundige in redelijkheid vast te stellen vergoeding verschuldigd. Deze deskundige zal door Partijen in gezamenlijk overleg worden aangewezen.
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)
16.	Verhouding met statuten	De statuten van HWN zijn openbaar. De aandeelhoudersovereenkomst is niet openbaar.
17.	Duur en beëindiging	Deze Term sheet vervalt bij ondertekening van de Akte van

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		oprichting, Aandelen Overeenkomst 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 de Term sheet vast en legt deze Term sheet voor aan de commissie beheer van 12 november om zodoende de raadsleden in de gelegenheid te stellen haar wensen en bedenkingen mee te geven. In Q1 van 2021 wordt door het college een 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 Terms 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. De Overeenkomst kan op de volgende wijzen met onmiddellijke ingang tussentijds worden beëindigd: a. indien Partijen bij consensus besluiten de Overeenkomst te beëindigen; of 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

Term sheet oprichting Haarlems Warmtenetwerk (HWN)

		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 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