

BESLUIT

Datum : 29 juli 2022

Door : Bestuurlijk Overleg Warmteoplossing Schalkwijk

Betreft : Voortgangsbesluit BO 6 juli 2022 – definitief

Inleiding

In haar bijeenkomst van 30 maart jl. heeft het Bestuurlijk Overleg in beginsel besloten de warmteoplossing voor Schalkwijk te realiseren middels de decentrale route. Dat wil zeggen:

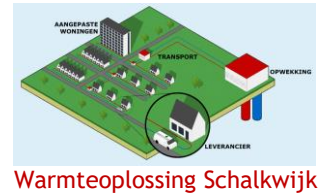
- het realiseren van duurzame warmtevoorzieningen per cluster
- met 1.000 tot 1.500 aangesloten woningen per cluster
- elk cluster op basis van een WKO-bronnennet met een decentrale opweklocatie (warmtepompen en gasgestookte back-up voorziening) en
- plaatsing (handhaving) van gasgestookte piekketels per gebouw indien een temperatuurregime van 70/40°C nog niet haalbaar is.

Voordat partijen definitief kunnen besluiten tot de decentrale route dient minimaal aan drie voorwaarden te zijn voldaan:

- Het elektriciteitsnet dient voldoende capaciteit te hebben (of te krijgen) om de decentrale opweklocaties met elektrische warmtepompen te kunnen aansluiten;
- Er dient voldoende fysieke ruimte (in de openbare ruimte) te zijn om de decentrale opweklocaties (gebouwen met een zekere omvang) te kunnen realiseren;
- De decentrale route dient voldoende opschaalbaar te zijn voor in beginsel alle 12.000 woningen in Schalkwijk.

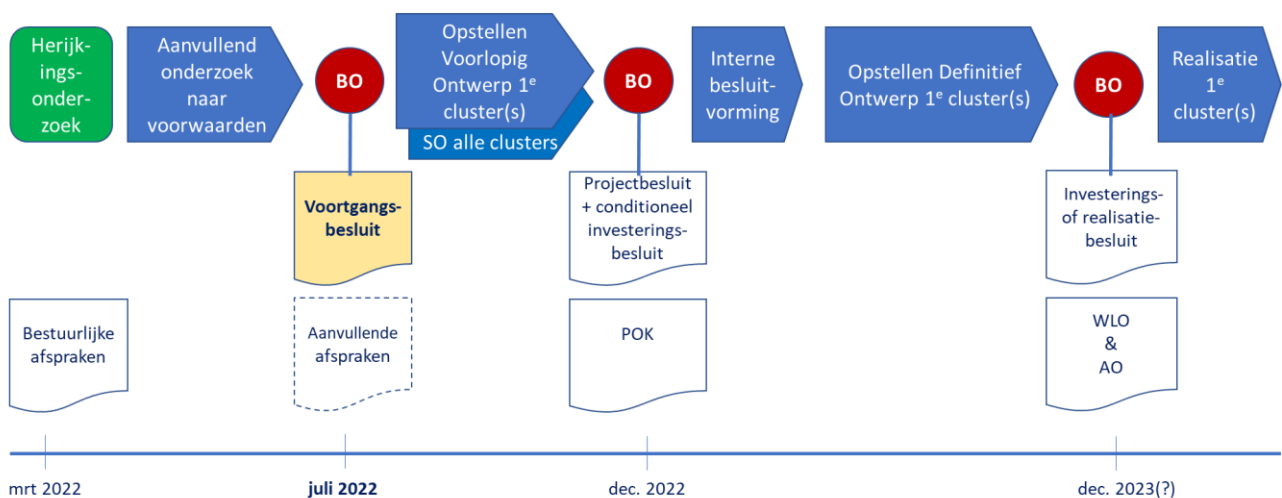
Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan kunnen de samenwerkende partijen besluiten te starten met de volgende fase van de ontwikkeling van de decentrale warmteoplossing: het opstellen van een Schetsontwerp (SO) voor het aansluiten van 5.200 gestapelde corporatiewoningen incl. business case én het opstellen van Voorlopig Ontwerp (VO) met bijbehorende business case voor één of wellicht twee clusters die als eerste tot ontwikkeling worden gebracht. Partijen willen vaart maken: de warmtetransitie betreft een urgent vraagstuk, zowel voor de huurders (oplopende gasprijzen) als voor de samenleving (klimaatverandering). Het ontwerp met bijbehorende business case wordt gemaakt op basis van geformuleerde uitgangspunten, zoals de maximale Bijdrage Aansluitkosten (BAK), het warmtetarief, de duurzaamheid, de leveringszekerheid, de fasering van de clusters en het aantal aan te sluiten woningen, de concept aansluitplanning etc. Het te nemen voortgangsbesluit is een besluit in een te nemen reeks van besluiten, die dient te leiden tot realisatie van de warmteoplossing.

Zie onderstaand figuur: na het **voortgangsbesluit** volgt een **projectbesluit** waarin partijen besluiten in een nader te bepalen tijdspanne (doel is 10 jaar na start eerste warmtelevering) 5.200 gestapelde corporatiewoningen aan te sluiten op een duurzame warmtevoorziening middels de decentrale route. Op hetzelfde moment nemen partijen een **conditioneel investeringsbesluit** voor het 1^e of de eerste 2 clusters op basis van het VO.



Na dat besluit start het opstellen van het Definitief Ontwerp (DO). Na afronden van het DO volgt (bv. na een jaar later) een **definitief investeringsbesluit** (een realisatiebesluit) voor het 1^e en eventueel de eerste 2 clusters op basis van de resultaten van het DO (binnen de kaders van het eerdere conditionele besluit). Op een nader te bepalen tijdstip gevolgd door een conditioneel investeringsbesluit voor het 3^e (en eventueel daarop volgende clusters) op basis van een nieuw VO voor die clusters. Bij de besluiten horen steeds specifieke (fase-) documenten en overeenkomsten.

Globaal vervolgproces (decentrale) warmteoplossing Schalkwijk met mogelijke tijdlijnen (nader uit te werken)

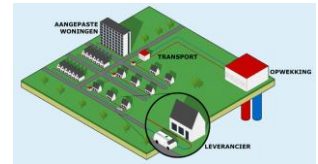


VOORTGANGSBESLUIT

De Partijen, samenwerkend aan de ontwikkeling van de Warmteoplossing Schalkwijk op basis van de Bestuurlijke Afspraken d.d. 8 maart 2022,

constateren dat:

- Adviesbureau Merosch een herijkingsonderzoek heeft uitgevoerd met betrekking tot de warmteoplossing voor Schalkwijk, gemeente Haarlem (Bijlage A, rapportage d.d. 25 maart 2022);
- Adviesbureau Merosch aanbeveelt de zogenaamde decentrale route als basis te nemen voor het realiseren van een warmteoplossing voor Schalkwijk, dat wil zeggen het realiseren van meerdere clusters, elk op basis van een WKO-bronnennet met een decentrale opweklocatie (warmtepompen en gasgestookte back-up voorziening) en plaatsing (c.q. handhaving) van gasgestookte piekketels per gebouw indien een temperatuurregime van 70/40°C nog niet haalbaar blijkt, met circa 1.000 tot 1.500 aangesloten woningen per cluster;
- Aan de haalbaarheid van de decentrale oplossing minimaal twee 'technische' voorwaarden zijn verbonden, te weten voldoende capaciteit in het elektriciteitsnet en voldoende fysieke ruimte om de decentrale opweklocaties te realiseren;
- Partijen de aanbevelingen van adviesbureau Merosch hebben overgenomen;
- Nader onderzoek heeft uitgewezen dat voldaan kan worden aan de gestelde technische voorwaarde van de decentrale oplossing met betrekking tot de capaciteit in het elektriciteitsnet en de fysieke ruimte om de decentrale opweklocaties te realiseren (zie bijlage B1 t/m B5);

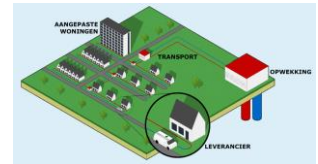


Warmteoplossing Schalkwijk

- f. Partijen geen juridische belemmeringen ervaren om de huidige samenwerking en rolverdeling te continueren, dat wil zeggen: afnemer van zo duurzaam mogelijke warmte (corporaties), warmtenetbeheerder (Firan, via haar Joint Venture met de provincie Noord-Holland DEN-NH, en gemeente, samen aandeelhouder in Haarlems Warmte Netwerk i.o. (HWN)), warmteleverancier (EQUANS) en de gemeente Haarlem die de ontwikkeling van de warmteoplossing faciliteert;
- g. De decentrale oplossing voor wat betreft technische concept en capaciteit van de bodem voldoende opschaalbaar is gebleken voor alle 12.000 woningen in Schalkwijk (wat niet wil zeggen dat alle eigenaren van deze woningen besluiten hun woningen aan te sluiten op de warmteoplossing) (zie bijlage C)

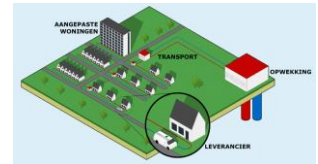
En nemen de volgende voortgangsbesluiten:

1. De woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen, Firan, gemeente Haarlem en EQUANS herbevestigen de ambitie en intentie om in gezamenlijkheid de **decentrale warmteoplossing voor Schalkwijk** te realiseren, waarbij het doel is de circa 5.200 gestapelde corporatiewoningen binnen een periode van 10 jaar na start eerste warmtelevering (2024) aan te sluiten en te voorzien van duurzame warmte. Het betreft een urgent vraagstuk, dat om snelheid vraagt, ook in belang van de huurder.
2. Partijen richten zich voor wat betreft de ontwikkeling van decentrale warmteoplossing primair op het aansluiten van 5.200 gestapelde corporatiewoningen, **het basisscenario**. Het op te stellen ontwerp is echter toekomstgericht, met de nadrukkelijke ambitie meer woningen in Schalkwijk aan te kunnen sluiten op de warmtevoorziening, maar waarbij de extra kosten voor een toekomstgerichte oplossing niet ten laste komen van het basisscenario (en daarmee niet ten laste van de corporaties).
3. Partijen sluiten de fase van herijking van de warmteoplossing Schalkwijk thans af.
4. Partijen **starten** gezamenlijk de volgende fase van de ontwikkeling van het project, **de ontwerpfase**, bestaande uit het opstellen van een Schetsontwerp (SO) voor het aansluiten van 5.200 gestapelde corporatiewoningen incl. business case én het opstellen van Voorlopig Ontwerp (VO) met bijbehorende business case voor één of wellicht twee clusters die als eerste tot ontwikkeling worden gebracht en ronden deze fase in december 2022 af. In deze fase worden zaken verder uitgewerkt en daarvoor worden de onderstaande werkzaamheden uitgevoerd:
 - a. Nader definiëren clusters, ontwikkelvolgorde en fasering van de aan te sluiten woningen (aansluitplanning);
 - b. Vaststellen locaties decentrale opwekinstallaties incl. ambtelijk akkoord;
 - c. Opstellen ontwerp (visualisatie) voor decentrale opwekkingslocaties ('warmtehub');
 - d. Bepalen aansluitvermogens woongebouwen per cluster (basis én toekomstgericht scenario);
 - e. Uitwerken en vaststellen temperatuurregime ruimteverwarming en warmtapwater;
 - f. Vaststellen uitgangspunten voor een toekomstgericht warmtenet, in beginsel geschikt om alle 12.000 woningen in Schalkwijk te voorzien van duurzame warmte;
 - g. Opstellen tracés en voorlopig ontwerp van een toekomstgericht MT-warmtenet (per cluster);
 - h. Opstellen toekomstgerichte integrale business case op hoofdlijnen voor alle clusters te samen;
 - i. Opstellen integrale business case voor basisscenario;



Warmteoplossing Schalkwijk

- j. Herijken van de Bijdrage Aansluitkosten en uitwerken van de tariefstructuur voor warmtelevering en voor warmtedistributie (gebaseerd op NMDH) inclusief afspraken over de indexering van deze tarieven;
 - k. Afspreken demarcatie en opstellen aanzet termsheets voor de warmteleveringsovereenkomst en de aansluitovereenkomst tussen projectpartners;
 - l. Plan van aanpak opstellen voor de dekking van de te verwachten onrendabele top op de business case;
 - m. Afspraken maken over de verdeling van door partijen (individueel of gezamenlijk) aangevraagde en te ontvangen subsidie(s);
 - n. Voorstel maken voor de projectorganisatie voor de realisatiefase, waaronder het oprichten van HWN;
 - o. Inventariseren risico's en met bijbehorende beheersmaatregelen;
 - p. Opstellen projectbesluit voor het basisscenario en het opstellen van een (conditioneel) investeringsbesluit voor het eerste dan wel de eerste twee clusters;
 - q. Vinden van een oplossing voor de meerkosten met bijbehorende risico voor een toekomstgericht net;
 - r. Opstellen projectovereenkomst (POK) voor de volgende fase(n);
 - s. Opstellen van een plan voor omgevingsmanagement en communicatie voor de realisatiefase;
5. De start van de realisatie van de decentrale warmteoplossing vindt plaats onder de voorwaarde dat partijen, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid, gezamenlijk én ieder voor zich, **in december 2022 een projectbesluit nemen** over de haalbaarheid van de aanleg van de warmte-infrastructuur en het aansluiten van 5.200 gestapelde corporatie-woningen en mits dit besluit vervolgens de goedkeuring krijgt van de interne, besluitvormende gremia van elk van de partijen.
 6. Naast het projectbesluit nemen Partijen in december 2022 op basis van de resultaten van het Voorlopig ontwerp **een (conditioneel) investeringsbesluit voor het realiseren van het eerste dan wel de eerste twee clusters**, onder de opschortende voorwaarde dat dit besluit vervolgens de goedkeuring krijgt van de interne, besluitvormende gremia van elk van de partijen. Bij een positief besluit gaan partijen over tot het opstellen van een Definitief Ontwerp (DO) voor de warmteoplossing en bepalen zij gezamenlijk hoeveel en welke clusters dat betreft (zie bijlage F).
 7. Bij een positief (conditioneel) investeringsbesluit in december 2022 sluiten partijen een Projectovereenkomst (POK) af, waarin onder meer afspraken opgenomen kunnen zijn met betrekking tot:
 - de planning tot aan het definitieve realisatiebesluit.
 - de realisatievolgorde van de gedefinieerde clusters;
 - de proactieve communicatie over het project op basis van een gezamenlijk geformuleerde kernboodschap met bijbehorend participatietraject.
 8. Partijen stellen de afspraken over het risico op de voorbereidingskosten voor het ontwerptraject, opgenomen in de bijlage D, vast.
 9. Partijen laten het ontwikkelproces begeleiden door onafhankelijk procesmanager. Elke van de zes samenwerkende partijen draagt een evenredig deel van de kosten voor de inzet van de procesmanager, dat wel zeggen 1/6^e deel.



Warmteoplossing Schalkwijk

Aangevuld met de herbevestiging van de volgende afspraken en besluiten.

- a. De **woningcorporaties** maken hun woningen, in lijn met de (nog nader uit te werken) ontwikkelvolgorde van de clusters en de aansluitplanning geschikt voor een stooklijn van de warmteoplossing van 70°C/40°C (MT) en halen in voorkomende gevallen en indien opportuun tijdig de benodigde instemming op van hun huurders.
- b. Aansluiting en warmteafname door de **woningcorporaties** geschiedt onder de volgende voorwaarden:
 - De aansluitbijdrage voor een gestapelde woning in een woongebouw met een collectieve aansluiting bedraagt maximaal € 3.500 excl. BTW per woning (prijspeil 2018);
 - De aansluitbijdrage voor een gestapelde woning in een woongebouw met een individuele aansluiting bedraagt maximaal € 7.500 excl. BTW per woning (prijspeil 2018);
 (NB. deze bedragen verdienen bijstelling op basis van inflatie / marktomstandigheden)
 - Tariefstructuur gebaseerd op Niet Meer Dan Huidig (NMDH);
 - Leveringszekerheid;
 - Behoud van thermisch comfort in de aan te sluiten woningen;
 - Zo hoog mogelijke duurzaamheid van de geleverde warmte (CO₂ reductie);
 - Instemming van de huurders (daar waar van toepassing).
- c. **EQUANS** levert voor een periode van minimaal 15 jaar na aansluiting van (het grootste deel van) de op het warmtenet aangesloten woongebouwen van de corporaties warmte aan deze woongebouwen. Hiernaast draagt EQUANS zorg voor voldoende piek- en backup vermogen voor de warmtelevering en in principe voor <nog nader te bepalen> de regeneratie van de WKO-bronnen. Zij hanteert daarbij de uitgangspunten zoals opgenomen in de businesscase ten aanzien betaalbaarheid (tarief: NMDH, verhouding vast/variabel, indexering (methode nader te bepalen) duurzaamheid en leveringszekerheid.
- d. **HWN** ontwikkelt het MT-warmtenet, legt het aan en exploiteert het net voor minimaal 30 jaar na start eerste levering. Zij draagt er mede zorg voor dat in beginsel meerdere bronnen aangesloten zouden kunnen worden en meerdere leveranciers gebruik kunnen maken van het net. Zij hanteert bij de exploitatie van het net de uitgangspunten zoals opgenomen in de businesscase ten aanzien betaalbaarheid (tarief: NMDH verhouding vast/variabel, indexering (methode nader te bepalen) duurzaamheid en leveringszekerheid.
- e. **Gemeente** faciliteert de ontwikkeling van de warmteoplossing in de breedste zin van het woord, onder andere ook in haar rol als vergunning verlener en coördinator van de participatie van en communicatie met bewoners en andere stakeholders (omgevingsmanagement) (zie bijlage E).

Bijlagen

- A. Rapportage herijkingsonderzoek Warmteoplossing d.d. 25 maart 2022, incl. Addendum d.d. 25 mei 2022
- B. Resultaten onderzoek aanvullende voorwaarden decentrale route d.d. juni 2022
- C. Resultaten inhoudelijke punten ontwikkeling warmteoplossing Schalkwijk d.d. juni 2022
- D. Afspraken delen risico in de ontwikkelkosten d.d. juli 2022
- E. Communicatieplanen met kernboodschap d.d. juni 2022
- F. Planning VO-fase en overall planning tot en met eerste levering (Q4 2024) d.d. juni 2022