

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Voorstel intrekking warmteplan Zuilense Vecht

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

1 oktober 2024

Portefeuillehouder

D. Polman

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

else.gerritse@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

06 580 860 90

Registratie nummer

445446

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het Warmteplan Zuilense Vecht in te trekken voor zover dit het grondgebied van de Gemeente Stichtse Vecht betreft, waarmee de aansluitplicht voor nieuwbouw in Zuilense Vecht op een collectief warmtesysteem komt te vervallen;
2. Af te wijken van het Stedenbouwkundige Programma van Eisen Zuilense Vecht betreffende het voornemen om een concessie te verlenen op basis van het Warmteplan met als voorkeursstelsel een Warmte-koudeopslag in combinatie met Thermische Energie Oppervlaktewater gezamenlijk voor beide gemeentes Stichtse Vecht en Utrecht;
3. Ter realisatie van een duurzame energie, warmte- en koude-oplossing een stimulerende rol aan te nemen en op die manier de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie te bewegen tot samenwerking hierbij, en daarmee af te zien van de beoogde regisserende rol van de gemeente bij het realiseren van het energiesysteem middels een concessieverlening aan een warmtebedrijf.

Samenvatting

Het voorstel is gericht om het warmteplan gezamenlijk met gemeente Utrecht in te trekken voor project Zuilense Vecht. Het project [Zuilense Vecht](#) bestaat uit een, samen met de gemeente Utrecht, te realiseren Sportief Park en een tweetal woonbuurten van in totaal maximaal 450 woningen. Destijds hebben wij, na onderzoek, bewust gekozen om ondanks het relatief beperkte aantal woningen te gaan voor een gezamenlijke concessie voor het warmtesysteem Zuilense Vecht op basis van een Warmteplan. Na marktconsultatie moeten wij nu helaas constateren dat het huidige warmteplan grote (financiële) risico's met zich meebrengt en hierdoor wordt het warmteplan niet haalbaar en betaalbaar, gelet op de aantal woningen in het project. Door het warmteplan in te trekken kan er een duurzaam en betaalbare energie-, warmte- en koude oplossing worden gerealiseerd voor de Stichtse Vechtse woningen en kan er sneller worden gestart met tenderen en hiermee ook het bouwen van de woningen. Het gevolg van het intrekken van het warmteplan is het beëindigen van het Addendum samenwerkingsovereenkomst 3e fase gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht, Warmtesysteem" en afwijken van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Zuilense Vecht.

A Inleiding

Aanleiding

Het project [Zuilense Vecht](#) bestaat uit een, samen met de gemeente Utrecht, te realiseren Sportief Park en een tweetal woonbuurten van in totaal maximaal 450 woningen. Destijds hebben wij, na onderzoek, bewust gekozen om ondanks het relatief beperkte aantal woningen te gaan voor een gezamenlijke concessie voor het warmtesysteem Zuilense Vecht op basis van een Warmteplan. Achterliggende gedachte was, dat als dit zou lukken het ook een mooi voorbeeld zou kunnen zijn voor andere kleinere woningbouwplannen. Na de marktconsultatie moeten wij nu helaas constateren dat dit niet het geval is.

Uit de marktconsultatie voorafgaand aan de aanbesteding van het warmtesysteem kwamen nieuwe risico's in beeld. De markt rondom warmtenetten is sterk in beweging en de landelijke wetgeving rondom warmtenetten laat nog op zich wachten waardoor marktpartijen terughoudend zijn. Tegelijkertijd zien we door stijgende grondstoffenprijzen, de opkomst van netcongestie en het inprijzen van verwachte risico's door marktpartijen dat de huidige oplossing voor de warmte- en koude opslag te onzeker wordt. Dit kan leiden tot forse vertraging van de bouw van de woningen op sportpark Zuilense Vecht. Ook wordt de warmte/koude voorziening te kostbaar. En daarnaast is de kans groot dat de ontwikkelaar kiest voor een alternatief systeem (juridisch kunnen we niets afdwingen) en de inspanningen voor een warmtenet tevergeefs zijn.

Om door te kunnen met de realisatie van de maximaal 150 woningen in Stichtse Vecht stellen wij u zodoende voor het Warmteplan in te trekken en daarmee de weg vrij te maken voor de stimulerende rol die we zullen nemen in de uitgifte van grond aan de ontwikkelaar om tot een duurzaam energie-, warmte- en koude oplossing te komen voor de Stichtse Vechtse woningen in Zuilense Vecht.

Bevoegdheid

De raad is bevoegd om het warmteplan in te trekken en af te wijken van het Stedenbouwkundig programma van eisen Zuilense Vecht.

Afweging scenario's

Nee.

Maatschappelijk doel en beoogd effect

Realisatie duurzame woningbouw in project Zuilense Vecht, waarbij de ontwikkelaar ontwerp vrijheid heeft en de gebruiker een duurzame en betaalbare energie-, warmte- en koude voorzieningen heeft.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

2021 05 21	Collegebesluit Vaststellen definitief IPvE/FO en SPvE Zuilense Vech
2021 07 01	Raadsbesluit Vaststellen definitief IPvE/FO en SPvE Zuilense Vecht
2022 03 15	Collegebesluit opstellen warmteplan Sportpark Zuilense Vecht
2022 07 05	Raadsbesluit Warmteplan Sportpark Zuilense Vecht.

Met diverse raadsinformatiebrieven (RIB's) is de gemeenteraad sinds het besluit in 2021 geïnformeerd over dit onderdeel van project.

B Beslispunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

- 1.1 Het Warmteplan Zuilense Vecht intrekken voor zover dit het grondgebied van de Gemeente Stichtse Vecht betreft, waarmee de aansluitplicht voor nieuwbouw in Zuilense Vecht op een collectief warmtesysteem komt te vervallen.
 - 1.1.1 Uit een marktconsultatie blijkt dat een concessieverlening op basis van het warmteplan Zuilense Vecht te grote risico's kent voor warmtebedrijven.

Uit de marktconsultatie Warmtesysteem Zuilense Vecht (bij 10 warmtebedrijven, zie bijlage) kan worden geconcludeerd dat marktpartijen grote risico's zien in het aangaan van een concessie voor het warmtesysteem Zuilense Vecht en daarom niet zullen inschrijven op een aanbesteding hiervoor. Dit heeft te maken met zaken als: aansluitpercentage, volloopprijs, omvang van het project, contractvorm, bestaande bouw, grondgebonden woningen, energieprestatie en wet- en regelgeving.
 - 1.1.2 Een concessieverlening is gelet op het beperkte aantal van 450 woningen (300 in Utrecht en max. 150 in Stichtse Vecht) niet haalbaar en betaalbaar.

Het aanbesteden en beheren van een concessie kost 2-3 miljoen euro over een looptijd van ± 35 jaar. Deze kosten zijn er niet als we het concessiemodel verlaten, omdat er dan geen sprake is van een overeenkomst tussen gemeente en warmtebedrijf. In zowel een model met als zonder concessie worden overeenkomsten afgesloten tussen warmtebedrijf en gebouweigenaren over de levering van warmte. Die zijn in beide gevallen even duur om af te sluiten en te beheren. Een concessiemodel gaat dus gepaard met hogere kosten. Deze kosten moeten gedragen worden door de gemeente of verhaald worden op het warmtebedrijf, die deze kosten op haar beurt verhaalt op de gebouweigenaren en/of de afnemers van warmte. Hierdoor wordt het collectieve systeem duurder, met als gevolg dat de kans toeneemt dat er niet wordt aangesloten op het collectieve systeem (ontwikkelaar kiest voor een eigen, net zo duurzaam warmtesysteem). Dit risico werkt op haar beurt weer kostenverhogend voor het collectieve systeem, omdat het risico van minder aansluitingen wordt ingeprijsd door potentiële concessiehouders/ warmtebedrijven.
 - 1.1.3 Met het voorstel kunnen wij een alternatief bieden dat snelle bouw van de woningen (met een elektriciteitsaansluiting) waarschijnlijker maakt.

Stedin heeft aangegeven dat het oorspronkelijk beoogde gezamenlijk met Utrecht te realiseren WKO/TEO warmtesysteem niet in aanmerking komt voor een uitzonderingspositie op de wachtlijst voor een elektriciteitsaansluiting. Daarmee zouden we in de wachtlijst komen en jaren vertraging oplopen.
 - 1.1.4 Met een alternatief kan bijna direct worden begonnen met de (tender van de) woningbouwontwikkeling.

Het collectief warmtesysteem kent een aanbestedingstraject van +/- 9 maanden, voordat je kan beginnen met tenderen van de woningbouwontwikkelingen. Uit de marktconsultatie Warmtesysteem Zuilense Vecht (bij 10 warmtebedrijven, zie bijlage) kan worden geconcludeerd dat marktpartijen

grote risico's zien in het aangaan van een concessie voor het warmtesysteem Zuilense Vecht en daarom niet zullen inschrijven op een aanbesteding hiervoor. Met een alternatief kan bijna direct worden begonnen met de (tenders van de) woningbouw-ontwikkelingen. Gezien de druk op de woningmarkt is deze vertraging niet gewenst.

1.1.5 Het is juridisch niet mogelijk ontwikkelaars te dwingen om verplicht aan te sluiten op het collectieve warmtenet.

Als ontwikkelaar niet aansluit op het warmtenet, zijn er minder aansluitingen. Hierdoor neemt de haalbaarheid van het warmtenet af.

1.1.6 De kosten die gekoppeld zijn aan het collectief warmtesysteem kunnen niet worden gedekt uit de GREX.

Een groot deel van de kosten die nog gedekt moeten worden zijn:

- Gemeente neemt het risico op niet verkrijgen van aansluitingen op zich.
- Alle risico's die de markt in de marktconsultatie aangeeft niet acceptabel te vinden, neem je over.

Als wordt doorgedaan met het warmteplan moet er een warmtebedrijf worden opgericht. De gemeente heeft hier nog geen ervaring in. Sommige activiteiten van het warmtebedrijf zullen bovendien alsnog moeten worden aanbesteed en ook dat gaat meer tijd kosten.

1.2 Af te wijken van het Stedenbouwkundige Programma van Eisen Zuilense Vecht betreffende het voornemen om een concessie te verlenen op basis van het Warmteplan met als voorkeurssysteem een Warmte-koudeopslag in combinatie met Thermische Energie Oppervlaktewater gezamenlijk voor beide gemeentes Stichtse Vecht en Utrecht

1.2.1 In het SPvE voor de woningbouw wordt nog uitgegaan van een collectieve warmtevoorziening voor beide gemeentes via een concessieverlening.

Het SPvE is een document die bij de uitgifte van de gronden in het gebied een kaderstellende rol speelt. In dit stuk wordt nog uitgegaan van een concessieverlening op basis van het warmteplan met als voorkeurssysteem een WKO in combinatie met TEO gezamenlijk voor beide gemeentes. Bij de tenderprocedure wordt het SPvE (en SP) meegegeven als kaderstellend document, hierbij wordt een addendum gevoegd waarin de ontwikkelaar de opdracht krijgt op de consequenties van het intrekken van het warmteplan te verwerken in het ontwerp van het woningbouwplot tot een duurzame energie-, warmte- en koude oplossing.

1.3 Ter realisatie van een duurzame energie, warmte- en koude-oplossing een stimulerende rol aan te nemen en op die manier de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie te bewegen tot samenwerking hierbij, en daarmee af te zien van de beoogde regisserende rol van de gemeente bij het realiseren van het energiesysteem middels een concessieverlening aan een warmtebedrijf.

1.3.1 Met het nemen van een stimulerende rol om de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie te bewegen om samen te werken bij ontwikkelen van een collectief energiesysteem verwachten wij een alternatief te kunnen bieden dat realiseerbaar, betaalbaar en toch duurzaam is.

De gemeente zal stimuleren dat de ontwikkelaar en woningbouwcorporatie samenwerken bij het ontwikkelen van een collectief energiesysteem. Dit doen we door het formuleren van eisen/gunningscriteria bij gronduitgifte. In de selectieleidraad van de tender en de uitgifte zal de gemeente onderzoeken hoe de eisen/gunningscriteria zo slim mogelijk geformuleerd kunnen worden. Denk aan het gebruik van bodem, energieprestatie, betaalbaarheid, betrouwbaarheid, transparantie, gebruik van materiaal, bereidwilligheid om met andere partijen op te trekken, planning, etc.

Risico's

Niet van toepassing.

C Overige aspecten

Financieel

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Die financiële consequenties waren er wel bij het Warmteplan Zuilense Vecht. Met het intrekken van het warmteplan is de gemeente niet meer verantwoordelijk voor en risicodragend van de concessieverlening. Nu we kiezen voor een stimulerende rol zal er een duurzame energie-, warmte- en koude oplossing met minder kosten voor rekening en risico van de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie gerealiseerd worden.

De (voorbereidings-) kosten die tot nu toe ten behoeve van (de aanbesteding van) het collectieve warmtesysteem zijn gemaakt zullen 50/50 worden verdeeld tussen de gemeenten Utrecht en Stichtse Vecht. De gemeente Stichtse Vecht dekt de kosten dan uit de grondexploitatie Zuilense Vecht.

De financiële consequenties voor intrekking van het warmteplan en het uitwerken van het alternatieve scenario worden opgevangen binnen het budget van het project Sportpark Zuilense Vecht. De kosten voor onderzoek naar alternatieven voor Pilotproject Op Buuren worden gefinancierd uit het duurzaamheidsbudget.

Juridisch

Door het voorstel moet het "Addendum samenwerkingsovereenkomst 3e fase gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht, Warmtesysteem" met de gemeente Utrecht worden ontbonden, want daar was deze overeenkomst destijds een apart beslispunt. Na het raadsbesluit zullen wij gemeente Utrecht melden dat het Addendum wordt beëindigd nu er geen concessieovereenkomst tot stand is gekomen voor 31 december 2023.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Het is voldoende om de geëigende kanalen te gebruiken. Belangrijk is dat de bewoners van Pilotproject Op Buuren goed worden geïnformeerd over deze ontwikkeling, omdat de koppelkansen met de nieuwbouwwoningen op Sportpark Zuilense Vecht komt te vervallen.

Participatie

Er heeft een marktconsultatie plaatsgevonden (Bijlage 2). De voorgelegde keuzes zijn daarmee mede gebaseerd op input van warmtebedrijven.

Vervolg

De gemeenteraad van Utrecht zal het Warmteplan voor haar grondgebied ook intrekken, en wij willen zorgen dat beide gemeenteraden dit besluit ongeveer gelijktijdig kunnen nemen. Planning in Utrecht voor agendering is september in de raadscommissie en in de raadsvergadering.

Na het raadsbesluit van Stichtse Vecht kunnen wij verder met de voorbereidingen voor tenderen en uitgifte van de grond. In de tender zullen de te maken afspraken en eisen over de energie-, warmte- en koude voorziening in de tender als harde eis worden opgenomen.

Wij zullen het “Addendum samenwerkingsovereenkomst 3e fase gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht, Warmtesysteem” met de gemeente Utrecht ontbinden daar deze overeenkomst destijds een apart beslispunt was. Na het raadsbesluit zullen wij Utrecht melden dat het Addendum wordt beëindigd nu er geen concessieovereenkomst tot stand is gekomen voor 31 december 2023.

Bijlagen

- 1 Raadsvoorstel Warmteplan Zuilense Vecht 2022
2. Verslag Marktconsultatie
3. Uitgebreide quickscan alternatief energiesysteem Zuilense Vecht

2 juli 2024

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders

Raadsbesluit

Onderwerp

Voorstel intrekking warmteplan Zuilense Vecht

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

1 oktober 2024

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 10 september 2024;

Besluit

1. Het Warmteplan Zuilense Vecht intrekken voor zover dit het grondgebied van de Gemeente Stichtse Vecht betreft, waarmee de aansluitplicht voor nieuwbouw in Zuilense Vecht op een collectief warmtesysteem komt te vervallen;
2. Af te wijken van het Stedenbouwkundige Programma van Eisen Zuilense Vecht betreffende het voornemen om een concessie te verlenen op basis van het Warmteplan met als voorkeurssysteem een Warmte-koudeopslag in combinatie met Thermische Energie Oppervlaktewater gezamenlijk voor beide gemeentes Stichtse Vecht en Utrecht;
3. Ter realisatie van een duurzame energie, warmte- en koude-oplossing een stimulerende rol aan te nemen en op die manier de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie te bewegen tot samenwerking hierbij, en daarmee af te zien van de beoogde regisserende rol van de gemeente bij het realiseren van het energiesysteem middels een concessieverlening aan een warmtebedrijf.

1 oktober 2024

Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter

drs. A.J.H.T.H. Reinders

Origineel besluit is ondertekend