Allonge Overeenkomst Stadswarmte Zeeburgereiland

De gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
Wethouder Duurzaamheid Abdeluheb Choho
en
Westpoort Warmte B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
Statutair directeurs Alexander van Ofwegen en Jaap Pranger

Gezamenlijk hierna te noemen: Partijen

Overwegende:
- dat Partijen op 18 juli 2012 de Overeenkomst Stadswarmte Zeeburgereiland (hierna:"de Overeenkomst") hebben gesloten;
- dat de Gemeente op grond van artikel 5.2 van de Overeenkomst garandeert dat zij voor alle Percelen binnen de Locatie in de (grond)Uitgiftevoorwaarden bedingen ten gunste van Westpoort Warmte B.V. (hierna WPW) zal opnemen, onder andere aangaande de verplichte aansluiting op het Stadswarmtenet van de te realiseren nieuwbouw, één en ander met uitzondering van de in de Overeenkomst benoemde percelen;
- dat de gemeente wordt geconfronteerd met een vraag om vrijstelling van de aansluitplicht, met name onder particuliere en collectieve zelfbouwers;
- dat de gemeente en WPW een verschil van inzicht hebben over de uitleg die gegeven dient te worden aan de aansluitplicht zoals deze onder meer voortvloeit uit de artikelen 5.1. en 5.2 van de Overeenkomst;
- dat Partijen ter voorkoming van een impasse omtrent de uitleg van het begrip "aansluitplicht" gezamenlijk een "quickscan warmtelevering Zeeburgereiland (RI-Oost) Amsterdam, dd. 16 sept 2014" hebben opgesteld (Bijlage 1) en hebben afgesproken het daarin opgenomen Scenario III nader uit te werken;
- dat Partijen ter uitwerking van het hiervoor bedoelde Scenario III in onderhavige Allonge op de Overeenkomst de voorwaarden vastleggen waaronder de Gemeente bij erfpachtuitgiften op het Zeeburgereiland, deelgebied RI-Oost, af kan zien van het opnemen van een aansluitverplichting op het Stadswarmtenet van WPW. Tevens maken Partijen een nadere afspraak over de termijnen waarop het in scenario III genoemde Communicatieplan Stadswarmte Zeeburgereiland en de administratieve procedure en een toetsprotocol voor het aansluiten van alternatieve bronnen, of het doorvoeren van andere optimalisaties in het warmtenet gereed zal zijn;
- overigens houden Partijen de intentie om zoveel mogelijk aansluitingen op het stadswarmtenet van Zeeburgereiland (deelgebied RI-Oost) te realiseren mede in het licht van de agenda duurzaamheid van de gemeente Amsterdam,

komen overeen:
1. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de Overeenkomst is het de Gemeente toegestaan om in geval van erfpachtuitgiften aan collectieve en particuliere zelfbouwers op het Zeeburgereiland, deelgebied RI-Oost, voor maximaal 180 Woningequivalenten af te zien van het opleggen van de aansluitplicht op het Stadswarmtenet van WPW in de (grond)uitgiftevoorwaarden indien daar door betreffende zelfbouwers om wordt verzocht.
2. Onder één Woningequivalent verstaan Partijen: één woning dan wel 145 m2 bruto vloeroppervlak kantoor-en bedrijfsruimte/145 m2 bruto vloeroppervlak commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
3. Partijen stellen vast dat de Gemeente per datum van ondertekening van onderhavige Allonge bij de erfpachtuitgifte voor 45 Woningequivalenten reeds heeft afgezien van het opleggen van de aansluitplicht op het Stadswarmtenet van WPW, te weten de casus "Nautilus", Partijen genoegzaam bekend, zodat de Gemeente bij ondertekening van onderhavige Allonge nog voor maximaal 135 Woningequivalenten kan afzien van het opleggen van de aansluitplicht. Gemeente informeert WPW tijdig voorafgaand aan een voornemen om vrijstelling te verlenen.

4. De gemeente betaalt éénmalig [redacted] exclusief BTW aan WPW ter compensatie van het afzien van de oplegging van de aansluitplicht in de (grond)Uitgiftevoorwaarden voor de hiervoor onder 1. bedoelde 180 woningequivalenten. WPW kan na betaling door de Gemeente van het in de vorige zin bedoelde bedrag ten aanzien van deze 180 Woningequivalenten uit hoofde van de Overeenkomst jegens de Gemeente geen aansluiting als hiervoor bedoeld afdwingen zij verleent de gemeente ter zake van de aansluitplicht algehele finale kwijting.
5. Het afzien van het opleggen van de aansluitplicht geschiedt na ondertekening van onderhavige Allonge uitsluitend in geval van nieuw in erfpacht uit te geven kavels – derhalve niet met terugwerkende kracht.
6. De gemeente betaalt het hiervoor onder 4. genoemde bedrag binnen 60 dagen na ondertekening van onderhavige Allonge op basis van een door Westpoort Warmte in te dienen factuur.
7. Partijen zullen het in scenario III genoemde Communicatieplan Stadswarmte Zeeburgereiland en de administratieve procedure en een toetsprotocol voor het aansluiten van alternatieve bronnen, of het doorvoeren van andere optimalisaties in het warmtenet gereed hebben vóór 1 september 2015.
8. Het bepaalde in de Overeenkomst blijft onverkort in stand, voor zover daarvan in deze Allonge niet wordt afgeweken.

Amsterdam, april 2016

[redacted]

De Gemeente Amsterdam,

[redacted]

Abdeluheb Choho
Wethouder Duurzaamheid

[redacted]

Westpoort Warmte B.V.,

[redacted]

Alexander van Driwegen
Statutair Directeur

[redacted]

Jaap Pranger
Statutair Directeur

Bijlage 1: quickscan warmtelevering Zeeburgereiland (RI-Oost) Amsterdam, dd. 16 sept 2014

Quick scan warmtelevering Zeeburgereiland (RI-Oost) Amsterdam

versie
16 september 2014

Inhoud

1. Inleiding en probleemstelling 3

2. Stadswarmte: energie- en milieudoelstellingen 4
2.1 Stadswarmte in Amsterdam 4
2.2 Stadswarmte en WPW 5
2.3 Ontwikkeling stadswarmte: netwerk en bronnen 6

3. Zeeburgereiland en stadswarmte 7
3.1 Business case WPW Zeeburgereiland 7
3.2 Woningbouwprogramma ZBE, RI-Oost 8
3.3 Stadswarmte op ZBE, RI-OOST 9
3.4 Aansluitplicht 9
3.5 Ontheffing Nautilus 9
3.6 Marketing en communicatie 10

4. Scenario's en conclusies/samenvatting 10
4.1 Scenario's 10
4.2 Conclusies/samenvatting 17

1. Inleiding en probleemstelling

De gemeente Amsterdam en Westpoort Warmte (WPW)[1] hebben in juli 2012 een overeenkomst gesloten voor het leveren van stadswarmte op het Zeeburgereiland, deelgebied RI-Oost (hierna te noemen ZBE, RI-Oost). Eén van de belangrijkste redenen voor het sluiten van die overeenkomst ligt in de overweging om de uitstoot van CO_2 te reduceren.

In de overeenkomst is onder andere vastgelegd dat alle gebouwen zullen worden aangesloten op het warmtenet, uitzonderingen zijn vanwege de geringe financiële rentabiliteit van warmtelevering aan het Zeeburgereiland niet mogelijk. Enkele potentiële grondafnemers hebben inmiddels bezwaar gemaakt tegen deze aansluitplicht met een beroep op het argument dat zij op individuele basis een hogere reductie van de uitstoot van CO_2 kunnen bereiken dan op collectieve wijze met behulp van stadswarmte.

[redacted] Tenslotte constateren de gemeente en WPW dat er behoefte is aan een duidelijker communicatiestrategie gericht op de afnemers van stadswarmte op het Zeeburgereiland.

In dit kader hebben de gemeente en WPW in een bestuurlijk overleg op 13 mei 2014 gezamenlijk besloten om – zo veel mogelijk op basis van bestaande gegevens- een quick scan uit te voeren naar de verdere ontwikkeling van stadswarmte op het Zeeburgereiland. Hiervoor is een werkgroep met vertegenwoordigers van beide partijen ingericht
De werkgroep heeft de effecten van de volgende drie scenario's voor stadswarmte op het Zeeburgereiland geanalyseerd:

I. Het onverkort doorgaan van de bestaande afspraken;
II. het afzien van stadswarmte op het Zeeburgereiland;
III. het doorgaan van stadswarmte, maar dan onder nieuwe voorwaarden.

Ieder scenario is beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten.

- *De beperking van de CO_2 uitstoot*
  In hoeverre zijn er alternatieven voor stadsverwarming met een substantieel lagere CO_2 uitstoot dan de stadsverwarming zelf en het effect van de vermeden aansluitingen op het resterende stadswarmtenetwerk op ZBE, RI-Oost.
- *Het belang van de consument*
  In de overeenkomst over ZBE, RI-Oost is een aansluitplicht afgesproken waar een aantal afnemers bezwaar tegen heeft. Een en ander moet worden afgewogen tegen de overweging dat stadswarmte op het ZBE, RI-Oost een collectief systeem is, dat alleen financieel haalbaar is als (nagenoeg) alle consumenten een aansluiting hebben.
- *De relatie met het gehele stadswarmtenetwerk in Amsterdam;*
  het stadsverwarmingsnet op ZBE, RI-Oost staat niet alleen; het net is nodig om ook het bestaande net op de ostelijke eilanden aan te sluiten op het totale net en voor het realiseren van de ambitie van de gemeente om in 2040 230.000 weq te hebben aangesloten.
- *Financiële aspecten*
  - de financiële gevolgen voor WPW;
  - de financiële gevolgen voor de gemeente.

[1] Westpoort Warmte BV is een joint venture van NV Nuon en AEB Holding NV, een 100% dochteronderneming van de gemeente Amsterdam.

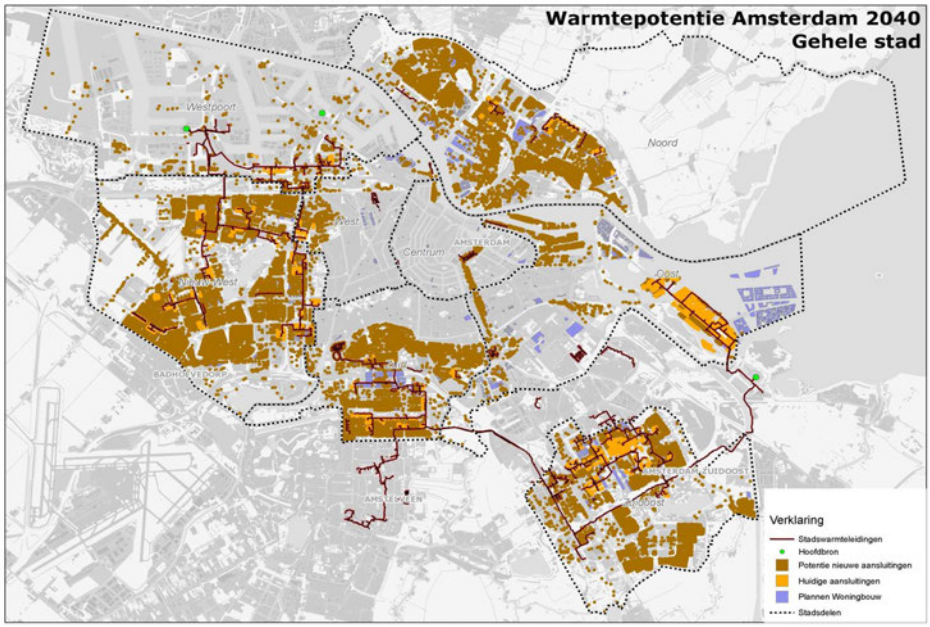
- [redacted]

In de paragrafen 2 en 3 komen de achtergronden van stadswarmte in het algemeen en die op het ZBE, RI-Oost in het bijzonder aan de orde. Daarna worden in paragraaf 4 de drie scenario's beoordeeld op bovenstaande aspecten en worden conclusies getrokken met betrekking tot deze beoordeling.

2. Stadswarmte: energie- en milieudoelstellingen

2.1 Stadswarmte in Amsterdam

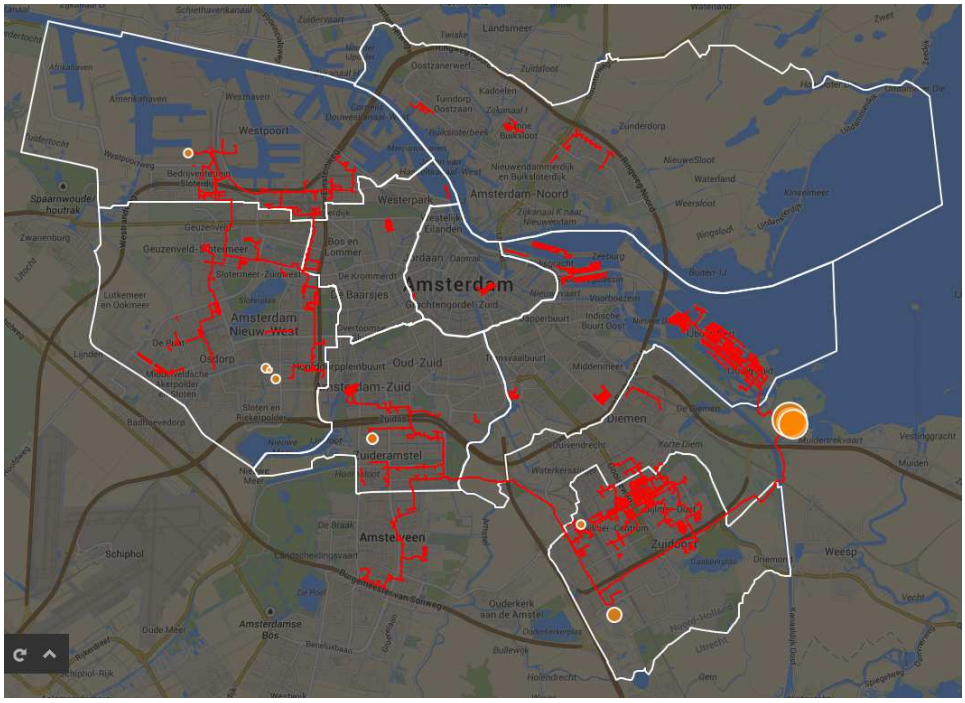
De gemeente Amsterdam bevordert al geruime tijd stadsverwarming; zo heeft de gemeenteraad zich op 22 december 2005 in drie moties unaniem uitgesproken voor de toepassing van stadswarmte. In de structuurvisie 'Amsterdam 2040' uit februari 2011 is vastgelegd dat in 2025 een 40% CO_2-reductie ten opzichte van 1990 moet worden bereikt. Op 2 oktober 2013 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een beleid voor uitbreiding van het Amsterdamse warmtenet als voornaamste middel om dit doel te bereiken. De ambitie is om in 2040 230.000 woningequivalenten (*weq)* te hebben aangesloten, circa 40% van de stad. Als het huidige aansluittempo van 3.000 *weq* per jaar niet aanzienlijk wordt verhoogd, wordt deze ambitie niet gerealiseerd.
De aan het desbetreffende raadsbesluit ten grondslag liggende potentiestudie omvat niet alleen nieuwbouw maar vooral ook het aansluiten van bestaande bouw op het warmtenet.



Afbeelding 1: warmtepotentie Amsterdam 2040

De volgende kaart[2] illustreert de stadswarmtenetten.

[2] Bron: Notitie 'schaalsprong stadswarmtenet Amsterdam', februari 2008



Afbeelding 2: warmtenetten in Amsterdam

De overheid probeert om hiernaast ook het energiegebruik van woningen te beïnvloeden. In 2015 is een aanscherping van de eis voorzien tot een EPC lager of gelijk aan 0,4 voor woningen. Daarna is het streven om per 31 december 2020 de eis te verhogen tot bijna energieneutraal voor alle nieuw te bouwen gebouwen. Deze veranderende EPC-waarden zijn overigens in de in de berekeningen (financieel en warmtetechnisch) voor de stadswarmte op ZBE, RI- Oost meegenomen.

2.2 Stadswarmte en WPW

Stadswarmte bestaat uit een keten: bron, netwerk, consument. Verschillende bronnen leveren warmte aan het primaire net. Via een secundair net komt de warmte bij de klant. Deze gebruikt de warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater. De warmte kan op verschillende temperaturen worden aangeleverd, afhankelijk van de binneninstallatie. Het maken van warm tapwater stelt eisen aan de hoogte van de geleverde temperatuur om problemen met volksgezondheid (legionella) te voorkomen.

De stad Amsterdam heeft een warmtebehoefte van 600.000 woningequivalenten (één *weq* is de hoeveelheid warmte die één woning gebruikt). Deze zijn opgebouwd uit circa 400.000 woningen, en 200.000 *weq* overig (utiliteit/bedrijfspanden). Op dit moment is 65.000 *weq* aangesloten op stadswarmte, dat is dus 10% van de stad. Het aansluittempo bedraagt circa 3.500 *weq* per jaar.

Amsterdam kent op dit moment twee grote aanbieders van stadswarmte:

- NUON-Vattenfall in het oosten en zuiden van de stad. NUON bezit de bron (de gasgestookte Diemercentrale), het netwerk, en levert aan de consument. NUON heeft ongeveer 45.000 *weq* aangesloten.
- Westpoort Warmte (WPW) in het Noorden en Westen van de stad alsmede op IJburg. WPW is de joint venture tussen de gemeente en NUON. De bron is het AEB, het gemeentelijk Afval Energiebedrijf. De gemeente Amsterdam bezit alle aandelen in de vennootschap AEB. WPW bezit het netwerk, en levert aan de consument. WPW heeft bijna 20.000 *weq* aangesloten.

De rol van de gemeente met betrekking tot de uitrol van stadswarmte is op dit moment:

- behartiger van het publieke belang, onder andere via haar publiekrechtelijke instrumenten (beleid, regie en regelgeving);
- uitgever van de grond op het ZBE, RI-Oost;
- eigenaar van de duurzame bron (AEB) en 50% deelnemer in de joint-venture in WPW. De gemeente investeert 50% risicodragend mee en deelt 50% in de winst

2.3 Ontwikkeling stadswarmte: netwerk en bronnen

Netwerk
In de jaren '90 is het toenmalige GEB in de Zuidoostlob van Amsterdam begonnen met de aanleg van een netwerk bij de bouw van Diemercentrale. Langzamerhand heeft het net zich uitgebreid naar ZuiderAmstel, IJburg en Amstelveen. Het GEB is in die periode opgegaan in Nuon.

In 2000 is Westpoort Warmte gestart, een joint venture tussen de gemeente Amsterdam en (de rechtsvoorganger van) Nuon, met als doel het leveren van (rest)warmte van het AEB aan bedrijven in het Westelijk Havengebied. Na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure hebben WPW, de gemeente en diverse woningcorporaties in 2005 contracten voor de warmtelevering in Nieuw West (Parkstad) getekend. In 2008 is overeengekomen om het netwerk uit te breiden met Noord.

Bronnen
Momenteel zijn er twee dominante bronnen: het AEB en de Diemercentrale. Daarnaast zijn er ook nog twee kleinere warmtebronnen, de Rioolwaterzuiverings-installatie (RWZI) West en Orgaworld, een verwerkingsbedrijf van organische reststromen. In de toekomst zullen er nieuwe, decentrale bronnen van derden op het systeem worden aangesloten. Voorbeelden van potentiële bronnen zijn:

- *Ziekenhuizen*
  ziekenhuizen hebben veelal eigen energievoorzieningen, die aan het netwerk kunnen worden gekoppeld. De eigen ketel of WKK (warmtekrachtkoppeling) kan door een warmtewisselaar worden gekoppeld aan het stedelijk warmtenet. Het is mogelijk van het net af te nemen, én aan het net te leveren. Een aantal ziekenhuizen is al op het net aangesloten, bij anderen zijn gesprekken gaande.
- *Geothermie*
  er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de mogelijkheden om geothermie bronnen aan te sluiten. Hieruit blijkt dat geothermie momenteel nog te duur en niet rendabel is. Voor de toekomst wordt geothermie beschouwd als een belangrijke mogelijkheid voor verdere "vergroening" van het net.
- *Biomassacentrales*
  er zijn verschillende initiatieven om biomassacentrales in de regio te vestigen. WPW voert momenteel onderhandelingen over warmtelevering vanuit een nieuw te bouwen biomassa centrale in het westelijk havengebied.
- *Warmte-koude-opslag (WKO)*
  het is mogelijk om onder technische condities WKO's aan het warmte- (en koude-) net te koppelen, waardoor warmte kan worden geleverd of afgenomen. Dit gebeurt in Amsterdam nog op kleine schaal. Ook andere restwarmtebronnen zouden met opwerking door elektrische warmtepompen (toevoeging van energie) op het net geleverd kunnen worden. Er is voorlopig nog voldoende hoogtemperatuur restwarmte in Amsterdam beschikbaar.

Ook de bestaande warmtebronnen worden verder ontwikkeld. Zo wordt in Diemen een 50 meter hoge warmtebuffer met een inhoud van 22.000 m^3 gebouwd waarmee het aandeel restwarmte van de centrale verder wordt vergroot en mogelijke bijstook vanuit de hulpwarmtecentrale wordt gereduceerd. Dit levert een CO_2 reductie van 14.000 ton per jaar op, grofweg evenveel als de aansluiting van 14.000 extra woningen op het stadswarmte netwerk.

3. Zeeburgereiland en stadswarmte

3.1 Business case WPW Zeeburgereiland

De gemeenteraad en de toenmalige Stadsdeelraad Zeeburg hebben in 2005 voor stadswarmte op ZBE, RI- Oost gekozen vanwege de betrouwbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de warmtevoorziening voor alle toekomstige bewoners. In 2009 is met Nuon overeenstemming bereikt over het aanleggen van het stadswarmtenetwerk. Als gevolg van de woningbouwcrisis is het project gedeeltelijk herontwikkeld en is in 2012 het definitieve contract tussen de gemeente en WPW getekend voor warmtelevering aan het Zeeburgereiland.

Het realiseren van een stadswarmtenetwerk vergt forse investeringen die over een lange periode moeten worden terugverdiend. Het woningbouwprogramma van ZBE, RI- Oost is in relatie tot de benodigde investeringen beperkt waarmee de financiële haalbaarheid van de business case sterk onder druk staat. Om deze reden zijn gemeente en WPW in 2012 overeengekomen dat (vrijwel) alle gebouwen op het warmtenetwerk zullen worden aangesloten.

Voor andere gebieden in Amsterdam hebben partijen wel afgesproken om een zekere vrijheid toe te kennen rond de aansluitplicht. Zo is voor stadsdeel Noord een contract met een aansluitplicht voor nieuwbouw, maar er is een vrije ruimte van circa 15% van het bouwvolume voor andere technieken. Deze "vrijheidsgraden" konden worden toegevoegd, vanwege het grote bouwvolume en de mogelijkheid om bestaande bouw aan te sluiten. Er wordt door de bouwers overigens weinig gebruik gemaakt van de "vrijheidsgraden".

De business case, die WPW in 2012 heeft opgesteld naar aanleiding van de onderhandelingen over het contract met de gemeente heeft de volgende kenmerken.

- Op de locatie RI-Oost worden circa 1.900 weq aangesloten, dit programma kan in de toekomst worden uitgebreid met de andere locaties op het ZBE.
- De CO_2 reductie ten opzichte van een HR107 ketel op basis van warmte uit het AEB bedraagt ca. 80%, die van warmte uit de Diemercentrale 50%. De CO_2 reductie per woning aangesloten op stadswarmte bedraagt daarmee gemiddeld ruwweg 1 ton CO2 per jaar.
- WPW maakt als alle woningen worden aangesloten een bescheiden rendement op de investering van circa [redacted]
- Een afname van het aantal aansluitingen betekent dat WPW geen of een negatief rendement heeft en niet of zeer moeilijk een aansluiting op het bestaande net op de oostelijke eilanden kan realiseren.

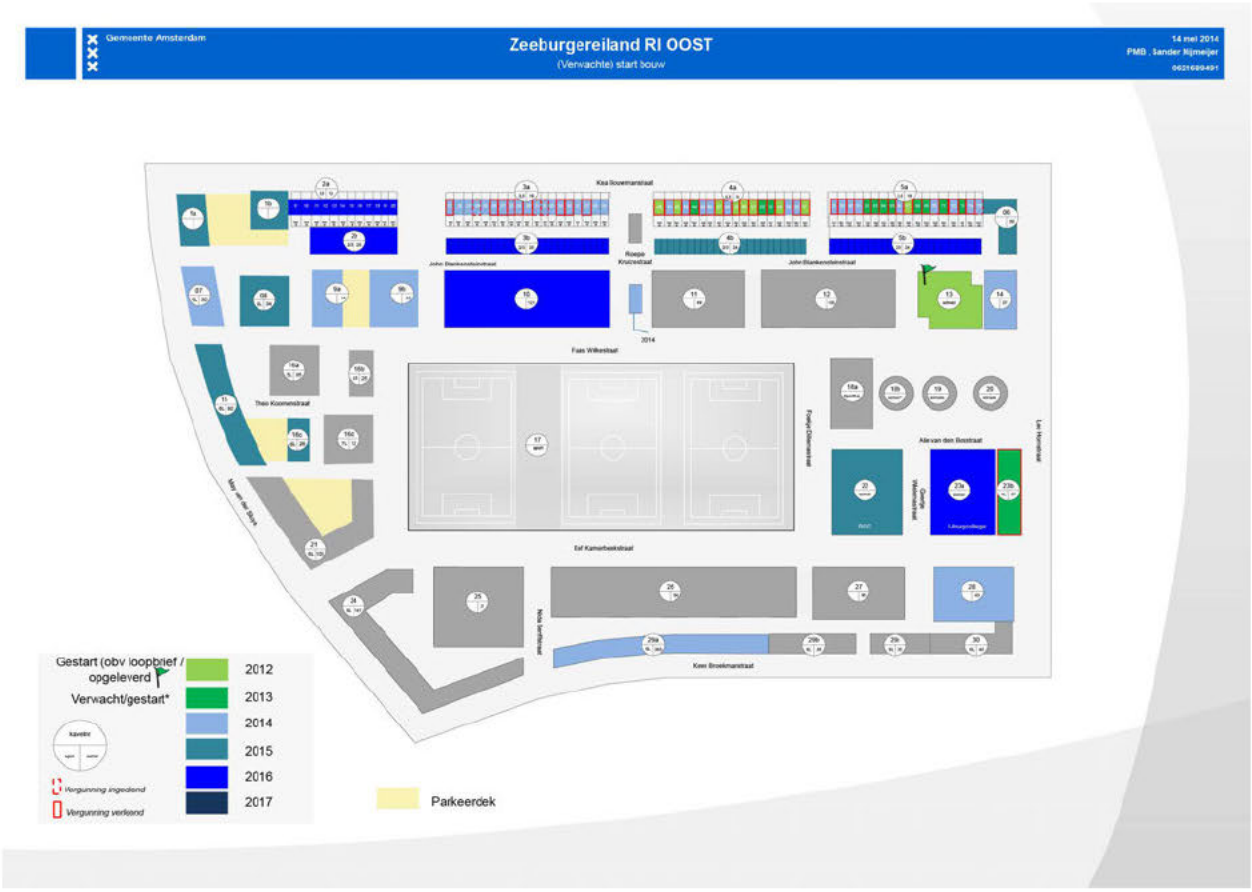
Inmiddels heeft WPW circa [redacted] geïnvesteerd in het warmtenet op het ZBE, RI-Oost; de totale investering bedraagt ongeveer [redacted]
Omdat het realiseren van het woningbouwprogramma op het Zeeburgereiland fors achterloopt bij de verwachtingen in 2012 is, volgens WPW, de business case uit 2012 verslechterd.

3.2 Woningbouwprogramma ZBE, RI-Oost

Het deelgebied RI-Oost is de eerste woningbouw ontwikkeling op het ZBE. De planning voor dit gebied is in de afgelopen jaren gewijzigd, waardoor de start van de bouw naar achteren is geschoven. De meest actuele planning is thans als volgt:

Programma RI Oost	
Jaar	**Aantal**
2012	10
2013	108
2014	503
2015	184
2016	218
2017	792
2018	
2019	
Totaal	1815

Op onderstaande kaart is een en ander schematisch weergegeven:



3.3 Stadswarmte op ZBE, RI-OOST

De stadsverwarming op het ZBE, RI-Oost wordt in beginsel gevoed door warmte vanuit de NUON-centrale in Diemen. Hiervoor moet een aansluiting worden gemaakt op het bestaande net op IJburg. Daarnaast is het de bedoeling dat het net op ZBE, RI- Oost wordt gebruikt als tussenschakel van het net op IJburg en het bestaande net op de oostelijke eilanden. Dit laatste net heeft in afwachting van een toekomstige aansluiting op de Diemercentrale een eigen, tijdelijke en gas gestookte Warmtekrachtkoppeling.

3.4 Aansluitplicht

De gemeente Amsterdam en Westpoort Warmte (WPW) hebben in de overeenkomst (artikel 5.2.1) van juli 2012 over het ZBE, RI- Oost afgesproken dat de gemeente voor alle percelen in de (grond)uitgiftevoorwaarden bedingen ten gunste van WPW op zal nemen onder andere aangaande de verplichte aansluiting op het stadswarmtenet van de te realiseren nieuwbouw. [redacted]

3.5 Ontheffing Nautilus

Een groep initiatiefnemers – Nautilus genaamd, verenigd in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)- heeft in 2013 bij de gemeente een voorstel voor ontheffing van de aansluitplicht ingediend. Het Nautilus-complex zou, aldus het voorstel, worden voorzien van een warmte- en koudevoorziening dat qua CO_2 reductie gelijk of beter scoort dan een aansluiting op het warmtenet. Het Nautilus-complex is een woon-werkgebouw met 42 woningen met werkruimtes en gemeenschappelijke ruimtes. Het systeem bestaat uit een stelsel van elektrische warmtepompen met een bodem-warmtewisselaar, zonneboilers en zon-PV.

Het onderzoeksbureau, CE Delft, concludeert in zijn rapport[3] dat het Nautilus-concept 60% minder CO_2-emissie heeft dan levering van warmte uit de Diemercentrale. De betaalbaarheid en betrouwbaarheid van het systeem waren geen onderwerp van het onderzoek.



Afbeelding 3: impressie van het Nautilus gebouw

[3] Rapport: "Vergelijking tussen twee warmteopties voor het Nautilus-complex op het Zeeburgereiland" d.d. december 2013

De gemeente heeft in januari 2014 ontheffing van de aansluitplicht verleend aan Nautilus. De gemeente heeft wel onder meer als voorwaarde gesteld dat het gebouw wordt gerealiseerd volgens de aan het onderzoeksbureau gepresenteerde variant en dat wordt gerapporteerd over de daadwerkelijk gerealiseerde CO_2 reductie.
Wethouder van Poelgeest heeft in september 2013 in een brief aan de raad geschetst hoe hij de procedure voor een eventuele ontheffing zag en hoe om te gaan met de (financiële) gevolgen voor WPW.
Op verzoek van de gemeente heeft WPW op 6 november 2013 aangegeven dat de financiële voor de business case van ZBE, RI-Oost als gevolg van het niet aansluiten van Nautilus circa [redacted] bedraagt.

Na het bekend worden van de vrijstelling voor Nautilus zijn bij de gemeente ook van andere individuele grondafnemers vragen gekomen om ontheffing te krijgen van de aansluitplicht.

3.6 Marketing en communicatie

In de overeenkomst van juli 2012 is vastgelegd (art. 7.1) dat partijen elkaar tijdig en volledig zullen informeren bij het voeren van communicatie naar derden met betrekking tot de warmtevoorziening. Partijen beschikken op dit moment niet over een actuele strategie voor de marketing en communicatie voor de verkoop van stadswarmte aan de betrokken consumenten. De (potentiële) grond afnemers worden vooraf alleen met technische informatie over de warmtevoorziening benaderd. Er is geen specifiek materiaal met voorlichting over de voor- en nadelen van de stadswarmte op het ZBE, RI- Oost.

4. Scenario's en conclusies/samenvatting

4.1 Scenario's

Het doel van deze notitie is om op grond van de hiervoor gepresenteerde analyse drie scenario's voor de stadswarmte op het Zeeburgereiland, RI- Oost uit te werken. Het gaat hier om de volgende scenario's:

I. het onverkort doorgaan van de bestaande afspraken;
II. het afzien van stadswarmte op het Zeeburgereiland;
III. het doorgaan van stadswarmte, maar dan onder nieuwe voorwaarden.

Hieronder worden de scenario's beschreven aan de hand van de aspecten die in de voorgaande hoofdstukken aan de orde zijn geweest (milieuprestatie, het belang van de consument, de relatie met andere stadswarmtenetten, financieel en juridisch). Op basis van deze scenario's kunnen gemeente en WPW keuzes maken.

I het onverkort doorgaan van de bestaande afspraken.

Scenario I: het onverkort doorgaan	
CO_2 reductie	Geen wijzigingen ten opzichte van business case uit 2012. Alleen wanneer potentiële grondafnemers minder CO_2 uitstoot reduceren dan stadswarmte, zal dit scenario een slechtere milieuprestatie leveren.
Consument	• Consumenten zullen nog steeds worden verplicht om aansluitingen op stadswarmte te accepteren. • Consumenten hebben rechten op basis van het NMDA principe. • [redacted]

	[redacted]
Relatie met andere netten	De geplande aansluiting op het net van de oostelijke eilanden kan doorgaan.
[redacted]	• [redacted] • [redacted] • [redacted] • [redacted]
[redacted]	• [redacted] [redacted]

De gemeente is geen voorstander van dit scenario, omdat er onvoldoende recht wordt gedaan aan de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid [redacted]

II het afzien van stadswarmte op het Zeeburgereiland

Scenario II: het afzien van stadswarmte op het ZBE, RI-OOST	
CO_2 reductie	• Onzekerheid over het antwoord op de vraag of andere vormen van warmteopwekking een minstens gelijke reductie van CO_2 uitstoot tot gevolg zal hebben. • Meer CO_2 uitstoot door handhaving van gas verwarming op de oostelijke eilanden. • De doelstelling van 230.000 aangesloten woningequivalenten (*weq*) in 2040 wordt lastiger te realiseren.
Consument	• Sommige consumenten zullen het vervallen van aansluitplicht waarderen. • Consument zal zich moeten beraden op alternatieven. De gemeente zal zich moeten oriënteren op de vraag of zij nog alternatieve vormen van verwarming zal aanbieden.
Relatie met andere netten	Aansluiting van oostelijke eilanden op het stedelijk stadswarmtenet wordt uiterst moeilijk.
[redacted]	• [redacted]

[4] Artikel 7.12 Dwingende verplichtingen of regelgeving
Voor zover dwingendrechtelijke verplichtingen of regelgeving aan het sluiten of het uitvoeren van deze overeenkomst in de weg zouden staan of het sluiten of het uitvoeren zouden belemmeren geeft dat geen van de partijen enige aanspraak (hoe ook genaamd) en zullen partijen overleggen of en zo ja op welke wijze daaraan het hoofd zou kunnen worden geboden.

	• [redacted]
[redacted]	• [redacted]

De gemeente en WPW zijn geen voorstander van dit scenario, omdat er te grote onzekerheid is of de CO_2-reductie wel op een andere wijze dan door stadswarmte kan worden gerealiseerd en vanwege de reeds verrichte investeringen in de stadswarmte.

III het doorgaan van stadswarmte onder nieuwe voorwaarden

[redacted]

1. *Goede marketing- en communicatiestrategie*:
   De samenwerking tussen WPW en gemeente is gericht op een gezamenlijk doel: het realiseren van zo veel mogelijk aansluitingen op het warmtenet in Amsterdam. De gemeente doet dit vooral vanuit het doel van een zo groot mogelijke reductie van CO_2-uitstoot en vanuit het perspectief dat een stadswarmtenet een effectief en efficiënt middel is om deze duurzaamheidsdoelstelling te bereiken. WPW vanuit het perspectief dat een stadswarmtenet alleen duurzaam is te exploiteren met voldoende aansluitingen; vooral voor het Zeeburgereiland, RI- Oost is het voor een sluitende business case van WPW cruciaal dat alle warmteverbruikers worden aangesloten op het stadswarmtenet.

   WPW onderschrijft dat er verbeteringen mogelijk en wenselijk zijn in het communiceren over de voordelen en consequenties van stadswarmtelevering aan (toekomstige) afnemers, ontwikkelaars en diverse andere share- en stakeholders, betrokken bij het ontwikkelen van het Zeeburgereiland. Zeker vanuit de achtergrond dat het met het oog op het duurzaamheids- en financieel perspectief een wens zou moeten zijn om te worden aangesloten op stadswarmte en dat de in de overeenkomst vastgelegde 'plicht' dus als redelijk en billijk zou moeten worden ervaren. En dat blijkt vooralsnog te weinig het geval.

   Gezien het gezamenlijke doel is het communiceren over stadswarmte ook een gezamenlijk opgave. Dat wil niet zeggen dat partijen een en dezelfde boodschap moeten verkondigen, maar wel dat die boodschappen bij elkaar passen: er is een gezamenlijke communicatiestrategie. Dat laat onverlet dat één partij de regie moet voeren over het formuleren van die strategie en het uitvoeren daarvan. Dat WPW deze rol oppakt ligt daarbij voor de hand.

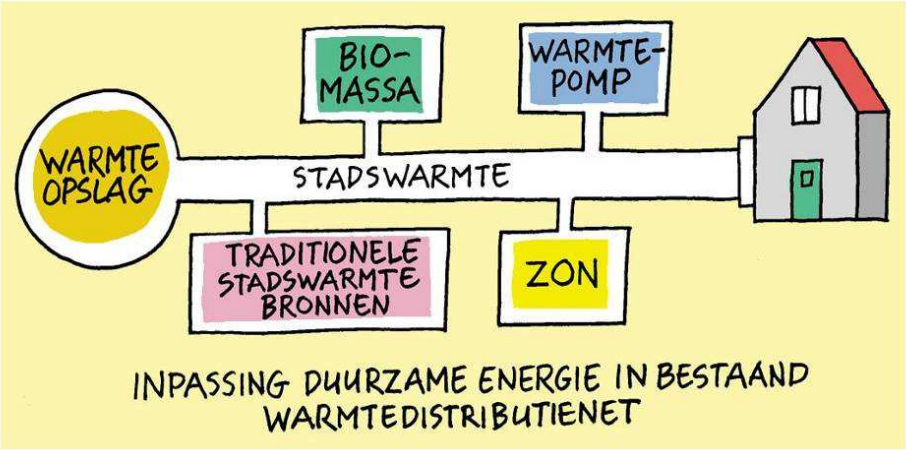
WPW zal voor 15 november 2014 een uitgewerkt Communicatieplan Stadswarmte Zeeburgereiland opstellen en gemeentelijke partijen zoals het Projectbureau Oost en het Programmabureau Klimaat en Energie uitnodigen om daar actief aan bij te dragen. Een en ander in aansluiting op en opvolging van de gezamenlijke communicatiesessies die voor de algehele uitrol van stadswarmte in Amsterdam in het najaar van 2013 zijn gehouden. In het communicatieplan zijn ten minste de volgende onderwerpen uitgewerkt.

- Communicatiedoelen
- Doelgroepen
- Communicatieboodschappen
- Communicatiemiddelen
- Organisatie, budget en planning

Het communicatieplan zal voor advies worden voorgelegd aan het Projectbureau Oost en het Programmabureau Klimaat en Energie. Het plan wordt uiteindelijk vastgesteld door de directie van WPW.
Zo nodig zal over het plan bestuurlijk overleg worden gevoerd tussen gemeente en WPW.

[redacted] Kern van die strategie is dat de grondafnemers in een vroeg stadium actief worden benaderd (voor de gronduitgifte) en objectieve voorlichting krijgen over stadswarmte (technische en financiële facetten).

2. *Innovatie mogelijkheden:*
   Er komt voor het Zeeburgereiland, RI- Oost expliciet ruimte voor het inzetten van andere, meer lokale, warmtebronnen dan de Diemercentrale of de Afvalenergiecentrale. WPW ondersteunt dit streven en zoekt al langer actief naar alternatieve warmtebronnen. In dat kader is bijvoorbeeld Orgaworld als warmteleverancier op het Westpoortwarmtenet aangesloten en fungeert in de Provincie Flevoland het zogenaamde 'Zoneiland' (520 zonnecollectoren met een totaal oppervlak van 7.000 m^2) als extra warmtebron voor de stadsverwarming in Almere. Daarnaast zijn er nog diverse andere mogelijkheden om het stadswarmtenet van warmte te voorzien (zie onderstaande figuur).



Afbeelding 4: impressie van verschillende bronnen op stadswarmte

WPW en Nuon streven naar verdere verduurzaming van het warmtenet. Dit gebeurt op stedelijke schaal, WPW zal niet voor ZBE afzonderlijk innovaties uitwerken.

Mochten er echter voor het Zeeburgereiland - vanuit publieke partijen, private organisaties of particulieren- ideeën, plannen of projectvoorstellen zijn voor het aansluiten van alternatieve bronnen, of het doorvoeren van andere optimalisaties in het warmtenet, dan zal WPW die serieus evalueren en beoordelen.

WPW zal daarvoor een administratieve procedure en een toetsprotocol ontwikkelen en dat voor 15 november 2014 voor instemming voorleggen aan het Programmabureau Klimaat en Energie van de gemeente. Ingediende optimalisatievoorstellen zullen in ieder geval worden getoetst op de volgende aspecten.

- Technische haalbaarheid
- Duurzaamheid op lokaalniveau
- Duurzaamheid op bovenlokaalniveau
- Betrouwbaarheid van de maatregel
- Betrouwbaarheid voor het systeem
- Investeringskosten
- Exploitatiekosten en -opbrengsten

In de procedure wordt onder andere opgenomen dat alle ingebrachte voorstellen worden getoetst en dat de resultaten daarvan worden teruggekoppeld aan zowel de indiener als het Programmabureau Klimaat en Energie. In het toetsprotocol worden waarborgen opgenomen voor objectiviteit en in het Communicatieplan Stadswarmte Zeeburgereiland zal aandacht worden besteed aan dit initiatief.

3. *Uitzonderingen aansluitplicht:*
De gemeente wil met WPW aanvullende afspraken maken met betrekking tot individuele erfpachters die geen gebruik wensen te maken van de stadswarmte. Deze erfpachters zullen niet alleen geen levering van warmte willen hebben, maar ook geen aansluiting op het warmtenet. Het gaat dan om degenen, die – in navolging van Nautilus- zelf voor een warmtevoorziening zorgen, die aantoonbaar minder CO_2 uitstoot tot gevolg heeft dan de stadswarmte. Gemeente en WPW zijn beide bereid om hier een uitzondering voor de aansluitplicht toe te staan. Er bestaat verschil van mening over de financiële gevolgen hiervan.

De gemeente heeft het volgende standpunt.
- Het voorstel is om tot een maximum van circa 15% van het totale bouwvolume individuele erfpachters ontheffing te geven van de aansluitplicht, indien zij met een alternatieve warmte voorziening aantoonbaar minstens 50% minder CO_2-uitstoot realiseren ten opzichte van stadswarmte. Dit is analoog aan de ontheffing aan Nautilus, waarbij het externe onderzoeksbureau heeft berekend dat het Nautilus-concept 60% minder CO2-emissie heeft dan levering van warmte uit Diemencentrale. Bij de 15% worden niet de kavels gerekend waarvoor de gemeente al een gronduitgifte overeenkomst heeft getekend voorafgaand aan de ondertekening van het contract met WPW (zie art. 5.2.6. en art. 5,.2.7 van het contract. Wel behoort bij die 15% de kavels, die Nautilus zal gaan afnemen.

- [redacted]

De opvatting van WPW is:

- De financiële marges voor het leveren van stadswarmte aan het Zeeburgereiland zijn uiterst beperkt en de investeringen in het net hebben een terugverdientijd van tientallen jaren. Vanuit duurzaamheidsperspectief was en is het realiseren en exploiteren van een warmtenet op deze locatie voor de gemeente echter belangrijk. Om beide redenen zijn partijen willens en wetens een aansluitplicht zonder uitzonderingen overeengekomen. Inmiddels zijn door WPW al substantiële investeringen gedaan om warmtelevering mogelijk te maken.
- Als de gemeente, om welke reden dan ook, bepaalde ontwikkelaars of gebruikers vrijstelt om niet aan te sluiten op het warmtenet [redacted]



- [redacted]



[5] Artikel 5.1 Geen andere warmtevoorziening
Gemeente zal binnen de locatie geen andere warmtevoorziening aan (doen) leggen dan welke in deze overeenkomst is voorzien, noch daartoe enige toestemming verlenen, tenzij zij daartoe op gronden van een wettelijke verplichting of een rechterlijke uitspraak gehouden is. Uitsluitend voor de aanleg van gasinfrastructuur ten behoeve van horecagelegenheden is dit verbod niet van toepassing, terwijl voorts het bepaalde in de eerste zin van dit artikel geen betrekking zal hebben op het geven van toestemming aan een erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht.

[redacted]

De voor- en nadelen van dit scenario zijn als volgt.

Scenario III: het doorgaan van stadswarmte onder nieuwe voorwaarden	
CO_2 reductie	Uitstoot van CO_2 kan verder worden teruggebracht in verband met de inzet van alternatieven van individuele erfpachters.
Consument	• Consumenten worden beter voorgelicht over de voor- en nadelen van stadswarmte. • Consumenten krijgen de mogelijkheid om andere vormen van verwarming aan te leggen. • Consumenten krijgen de mogelijkheid om eigen opgewekte warmte aan het stadswarmtenet te leveren.
Relatie met andere netten	De geplande aansluiting op het net van de oostelijke eilanden kan doorgaan.
[redacted]	• [redacted] • [redacted]
[redacted]	• [redacted] • [redacted]

4.2 Conclusies/samenvatting

De gemeente Amsterdam en Westpoort Warmte (WPW) hebben in juli 2012 met elkaar een overeenkomst gesloten voor de levering van stadswarmte op het ZBE, RI-Oost. Één van de belangrijkste redenen voor het sluiten van die overeenkomst ligt in de overweging om de uitstoot van CO_2 te reduceren. In de overeenkomst van 2012 is vastgelegd dat alle gebouwen op warmte zullen worden aangelegd en dat vrijstellingen vanwege de geringe rentabiliteit van het warmtenet niet mogelijk zijn. De gemeente heeft sedert 2013 behoefte gekregen aan nader onderzoek; dit vanwege de veronderstelling dat individuele bouwers op het Zeeburgereiland al op andere wijze een aanzienlijke reductie van CO_2 uitstoot kunnen realiseren. Verder blijkt ook dat grondafnemers bezwaren hebben tegen de in de overeenkomst vastgelegde aansluitplicht. In dit kader hebben de gemeente en WPW in een bestuurlijk overleg op 13 mei 2014 gezamenlijk een quick scan onderzoek uitvoeren over de verdere inpassing van de stadswarmte op het Zeeburgereiland.

De probleemstelling bij dit onderzoek is om antwoord te vinden op de vraag om op korte termijn drie scenario's voor de stadswarmte op het Zeeburgereiland te ontwikkelen. Het gaat hier om de volgende scenario's:

I. het onverkort doorgaan van de bestaande afspraken;
II. het afzien van stadswarmte op het Zeeburgereiland;
III. het doorgaan van stadswarmte, maar dan onder nieuwe voorwaarden.

De eerste conclusie is dat uit het onderzoek blijkt dat scenario I en II op bezwaren stuiten. De gemeente is geen voorstander van scenario I, omdat er onvoldoende recht wordt gedaan aan de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid [redacted]

De gemeente en WPW zijn verder geen voorstander van scenario II, omdat er te grote onzekerheid is of de CO_2-reductie wel op een andere wijze dan door stadswarmte kan worden gerealiseerd en vanwege de reeds verrichte investeringen in de stadswarmte.

De tweede conclusie is dat beide partijen zich wel kunnen vinden in scenario III. Hierbij zijn de voorwaarden:

- *goede marketing- en communicatiestrategie:* beide partijen onderschrijven het uitgangspunt dat er verbeteringen mogelijk en wenselijk zijn in het communiceren over de voordelen en consequenties van stadswarmtelevering. WPW zal voor 15 oktober 2014 een uitgewerkt Communicatieplan Stadswarmte Zeeburgereiland opstellen en gemeentelijke partijen zoals het Projectbureau Oost en het Programmabureau Klimaat en Energie uitnodigen om daar actief aan bij te dragen;
- *innovatie:* mochten er echter voor het Zeeburgereiland vanuit publieke partijen, private organisaties of particulieren ideeën, plannen of projectvoorstellen zijn voor het aansluiten van alternatieve bronnen, of het doorvoeren van andere optimalisaties in het warmtenet, dan wil WPW die serieus evalueren en beoordelen. WPW zal daarvoor een administratieve procedure en een toetsprotocol ontwikkelen en dat voor 15 oktober 2014 voor instemming voorleggen aan de gemeente;

[redacted]

16 september 2014

[redacted]

Bijlage 1:
samenstelling van de werkgroep quick scan warmtelevering Zeeburgereiland.

Naam	Functie
[redacted]	WPW; Nuon / Senior Projectmanager
[redacted]	WPW; Projectleider Warmte bij AEB
[redacted] (vanaf 1 juli 2014)	WPW; adviseur WPW
[redacted]	Gemeente; DRO/ klimaatbureau
[redacted]	Gemeente; OGA/team gebiedsontwikkeling