

5. Warmtenet Den Helder - Fase 1

Aan: Algemene Vergadering
Van: Directie en Raad van Commissarissen
Betreft: Warmtenet Den Helder - Fase 1
Datum: 1 november 2024

1. Aanleiding

HVC werkt in het kader van de warmtetransitie sinds een aantal jaren samen met de gemeente Den Helder, de Woningstichting Den Helder (WSDH) en de Marine aan de ontwikkeling van een plan voor een warmtenet in de bestaande gebouwde omgeving van Den Helder. Uit onderliggend onderzoek is gebleken dat als alternatief voor aardgas een warmtenet in Den Helder tot de laagste maatschappelijke kosten leidt. Inmiddels is het warmtetransitieplan gereed. Fase 1 van het plan betreft de aanleg van een warmtenet met aansluiting van circa 3.000 woningen in de wijk De Schooten. De directie heeft onder goedkeuring van de raad van commissarissen het voornemen om fase 1 te realiseren. De hiervoor benodigde investering bedraagt netto € 10,7 miljoen (prijspeil november 2024). Hierna wordt deze investering toegelicht en wordt u voorgesteld hieraan goedkeuring te verlenen.

2. Scope

Fase 1: De Schooten

Fase 1 van het warmteplan betreft de aanleg van een warmtenet in de Helderse wijk De Schooten. Op het warmtenet zullen circa 3.000 woningen van WSDH worden aangesloten. De warmteproductie zal gedurende fase 1 plaatsvinden met een tijdelijke gasketel. Uitsluitend de uitvoering van deze fase ligt met dit voorstel ter goedkeuring voor.

Fase 2: realisatie geothermiebron en aansluiting Marine-terrein

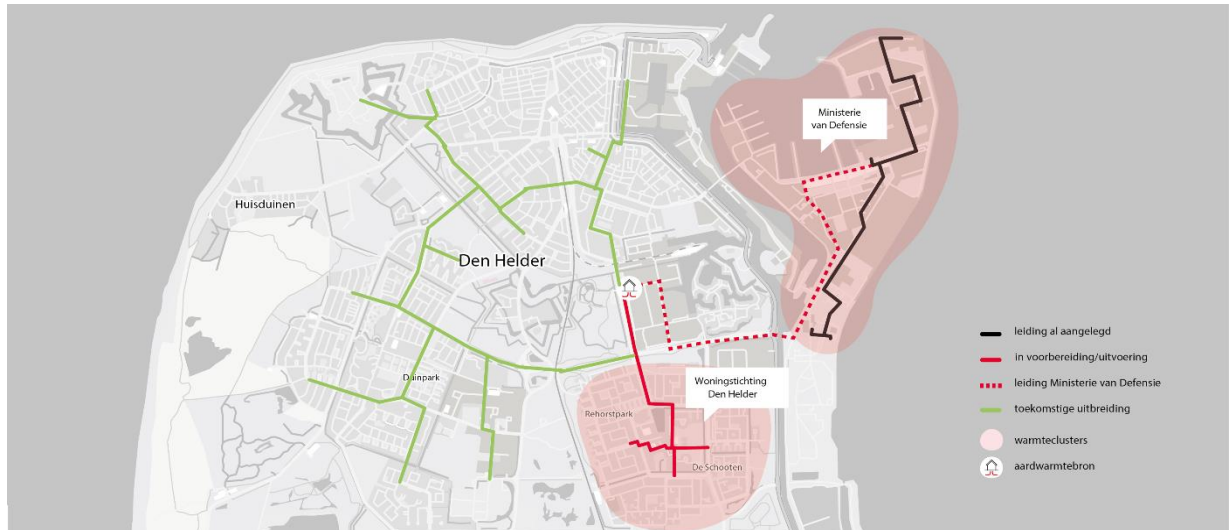
Fase 2 behelst de ontwikkeling en realisatie van een geothermiebron met een vermogen van 15 MW, die vanaf 2030 zal voorzien in de warmtebehoefte van de in fase 1 aangesloten woningen en van het reeds aanwezige gasgestookte warmtenet op het Marine-terrein in Den Helder, dat door het Ministerie van Defensie voor eigen rekening zal worden uitgebreid. De warmtebehoefte van de Marine bedraagt circa 5.000 woningequivalenten (of 120.000GJ).

De investering in de geothermiebron wordt geraamd op maximaal €40 miljoen (prijspeil 2027). Zodra het project ontwikkeld is en over de uitvoering hiervan besluitvorming kan plaatsvinden, zal een investeringsvoorstel aan de Algemene Vergadering worden voorgelegd. De geothermiebron is overigens niet noodzakelijk voor de duurzame-energievoorziening van de binnen fase 1 aangesloten woningen. Zoals hierna onder 5. wordt toegelicht, zal in het geval de realisatie van een geothermiebron niet mogelijk blijkt, een binnen de business case van fase 1 passende alternatieve duurzame warmtebron voor de aangesloten woningen in De Schooten worden gerealiseerd.

Fase 3: Uitbreiding warmtenet naar overige wijken Den Helder.

De ambitie van betrokken partijen is om in fase 3 het warmtenet uit te breiden naar andere wijken

die in aanmerking komen voor collectieve warmte, waarmee het totaal aantal woningaansluitingen uiteindelijk zal uitkomen op 10.000-15.000.



Figuur 1: kaart warmtetransitieplan Den Helder.

3. Financiën

- Subsidies

Voor de realisatie van het project onder fase 1 zal gebruik worden gemaakt van twee subsidies: HVC zal voor realisatie van het warmtenet gebruik maken van de Warmte Infrastructuur Subsidie (WIS). Op basis van de nieuwe WIS-regeling 2025, die op verschillende onderdelen is verbeterd, wordt de investering in de infrastructuur voor 37% gedekt. Deze investeringssubsidie wordt uitbetaald naargelang het behalen van de mijlpalen in het project (engineering en opdrachtverstrekking, start aanleg primair net, etc.).

Woningbouwvereniging WSDH zal voor inpanidige werkzaamheden ten behoeve van een warmtenetaansluiting gebruikmaken van de Subsidie Aardgasvrij Huurwoningen (SAH).

Daarnaast worden met de gemeente Den Helder de mogelijkheden verkend om vanuit het Warmtetransatiefonds een subsidie aan te vragen bij Stichting Nieuwe Warmte Nu (NWN), om de uitrol van het warmtenet in De Schooten verder te versnellen.

- Investering HVC

Het realiseren van fase 1 (aanleg warmtenet in De Schooten, de aansluiting van 3.000 woningen en de realisatie van een tijdelijke warmtevoorziening), vergt na aftrek van de vergoeding voor aansluitkosten (€ 19,7 miljoen) en de WIS-subsidie (€ 16,4 miljoen) een netto-investering voor HVC van €10,7 miljoen (prijsspeil november 2024).

- Uitgangspunten business case

Voor het opstellen van de business case voor fase 1 is gerekend met drie verschillende energieprijsscenario's. Deze vormen de belangrijkste parameters voor het rendement van de investering. Bij de geraamde inkomsten op basis van deze energieprijsscenario's is ten opzichte van de bijbehorende ACM-tarieven uitgegaan van een korting van 5%. De kosten van de warmtevoorziening zijn de eerste jaren gebaseerd op de geraamde

exploitatie van een tijdelijke gasketel. Vanaf 2030 wordt in de business case uitgegaan van warmtevoorziening middels een geothermiebron met een vermogen van 15 MW en een investeringsomvang van maximaal € 40 miljoen (geraamd prijspeil januari 2027). De betreffende locatie (Nijverheidsweg 7) van de bron is reeds in eigendom verworven en bevindt zich naast de inzamellocatie van HVC in Den Helder (Nijverheidsweg 5). Hier zal ook de hulpwarmtevoorziening worden gerealiseerd. Het vermogen van de geplande bron is ook voldoende voor aansluiting van het Marine-complex (5MW) en voor de beoogde woonhuisaansluitingen onder fase 3. Bij de berekening van de prijs van warmte is bij het geothermieproject uitgegaan van een rendement op eigen vermogen > 10% met warmtelevering uitsluitend aan de woningen die worden aangesloten in fase 1 en aan de Marine.

- Rendement

Het rendement van de investering in fase 1 beweegt zich afhankelijk van het energieprijsscenario tussen 6,7 en 8,0 %. Bij het meest waarschijnlijke 'midden'- scenario bedraagt het rendement 7,4%. Dit percentage is gelijk aan de investeringsdrempel voor deze investering. De hoogte van deze drempel wordt bepaald door de financieringskosten (WACC), vermeerderd met een risico-opslag van 2,5% (matig risico), passend bij dit type van investering. Het geprognoseerde rendement is een gemiddelde gedurende de gehele looptijd (i.c. afschrijvingstermijn) van het project.

- Terugverdientijd en afschrijvingstermijn

De investering kent overeenkomstig de business case een terugverdientijd van 12 jaar. De afschrijvingstermijn bedraagt voor mechanische componenten 15 jaar en voor het leidingwerk in de grond 30 jaar.

- Financiering

De voorgenomen investering in fase 1 is onderdeel van de investeringsraming zoals opgesteld in het kader van de herijkte strategie van mei 2024. Financiering van de investering vindt plaats op basis van gegarandeerde financiering aandeelhouders A.

4. Organisatie en planning

Projectorganisatie

Voor de realisatie van het warmtenet is een interne en externe projectorganisatie samengesteld. Extern vormt HVC samen met de gemeente Den Helder, WSDH en het ministerie van Defensie/RVB een projectorganisatie die ervoor zorgt dat het project volgens gemaakte afspraken wordt gerealiseerd.

Planning

De planning van de realisatie van het warmtenet is afgestemd met de Woningstichting Den Helder en de gemeente. In grote lijnen is de planning als volgt: tijdens de startfase vindt de voorbereiding, het ontwikkelen van draagvlak bij bewoners en de engineering plaats. Na een jaar van voorbereiding wordt met de realisatie aangevangen. De woningaansluitingen vormen het sluitstuk. Fase 1 van warmtenet zal dan volgens planning eind 2030 gereed zijn, in lijn met de subsidievoorwaarden.

Tegelijkertijd zal in het kader van fase 2 de ontwikkeling van de geothermiebron starten. Hiervoor dient een nieuwe SDE++-beschikking te worden verkregen. Belangrijke aandachtspunten zijn de

benodigde netaansluiting en vergunningen. De geothermiebron zal volgens planning worden gerealiseerd in de periode 2027-2029. Afhankelijk van het moment van realisatie van de warmtebron zal fase 3 in voorbereiding worden genomen.

5. Risico's en beheersmaatregelen

Fase 1 van het plan kent een aantal potentiële risico's. Wanneer deze risico's zich manifesteren beïnvloeden deze de voortgang van het project. De financiële impact ervan is echter beperkt.

- Realisatie van de geothermiebron is niet mogelijk.
Vanwege het huidige beginstadium van projectontwikkeling zijn veel geïdentificeerde risico's nog niet gemitigeerd. Wanneer de projectontwikkeling wordt beëindigd omdat het niet mogelijk blijkt de geologische, technische, maatschappelijke en/of financiële risico's voldoende te mitigeren, zal de geothermiebron niet worden gerealiseerd.

De financiële impact van dit risico is laag. Indien de geothermiebron niet wordt gerealiseerd, dan vervalt de toekomstige levering van warmte aan de Marine en zal er een alternatieve warmtebron moeten worden gerealiseerd voor levering van warmte aan de op het warmtenet aangesloten woningen. Voor deze schaalgrootte zijn concepten beschikbaar met beperkte (technische) risico's en waarvan de geraamde warmteprijs past binnen de in de business case geraamde prijs van warmte uit geothermie. Te denken valt aan een luchtwaterwarmtepomp of aan het terugwinnen van thermische energie uit afvalwater (TEA). Deze systemen worden financieel ondersteund met SDE++. De financiële impact van de ontwikkeling van een alternatieve, kleinschaligere bron is daarmee laag.

- Onvoldoende draagvlak bij huurders
Woningcorporaties kunnen slechts hun woningen op een warmtenet laten aansluiten als tenminste 70% van de huurders hiermee instemt. Aanpassing van deze wettelijke eis in de vorm van een grotere rol van de huurdersvertegenwoordiging ligt voor ter consultatie. In Den Helder heeft WSDH naast het plan tot aansluiting op het warmtenet, geen voornemens tot verdere woningverbeteringen. Het risico dat de drempel van 70% niet wordt gehaald is daarmee vrij hoog. Om dit risico te mitigeren zal HVC actief de woningcorporatie blijven ondersteunen bij het instemmingstraject. Ook wordt door partijen, vooral de gemeente, een participatiefonds opgericht om de drempel voor bewoners zo laag mogelijk te maken. HVC heeft overigens een positief track-record als het gaat om het realiseren van draagvlak bij huurders en het verkrijgen van de vereiste drempel.

De financiële impact van het risico is beperkt. Zonder de vereiste instemming zullen de betreffende wooncomplexen niet worden aangesloten, waardoor ook de betreffende investeringen vervallen. Het net wordt daarmee kleiner, maar het rendement blijft ongeveer gelijk. De capaciteit van de warmtebron wordt in dat geval aangepast aan de gewijzigde scope.

- Ontwikkeling warmtevraag vertraagt
Indien de ontwikkeling van het warmtenet vertraagt, er minder snel aansluitingen in De Schooten worden gerealiseerd of het bestaande warmtenet van Defensie onvoldoende doorgroeit, is het bedrijfseconomisch niet gunstig om in een te vroeg stadium een geothermiebron te exploiteren.
Het risico is relatief laag, ook in financiële zin, omdat de ontwikkeling van de duurzame bron

kan worden getemporiseerd. In geval van onvoldoende afzetperspectief voor een geothermiebron zal worden gekozen voor een alternatieve, kleinere warmtebron.

- Vertraging in toekenning subsidies

Een belangrijke 'driver' voor de warmtenet businesscase is de WIS-subsidie. Zonder deze subsidie is het project financieel niet haalbaar. Het risico op vertraging van de subsidie is hoog.

Om dit risico te mitigeren vindt overleg met het Ministerie van Klimaat en Groene Groei plaats over de voorwaarden van de WIS-regeling. In de afspraken met de woningcorporatie en met de Marine is het voorbehoud van het verkrijgen van de WIS-subsidie opgenomen.

Wanneer het project (voorlopig) geen doorgang vindt vanwege het afwijzen van de aangevraagde WIS-subsidie, en er daarmee ook niet geïnvesteerd wordt, leidt dit niet tot een financieel risico voor HVC.

6. Voorstel

Wij stellen u voor om na kennisneming van de hiervoor geschetste gefaseerde ontwikkeling van de warmtetransitie binnen de gemeente Den Helder goed te keuren het voorgenomen besluit van de directie om na verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen te investeren in fase 1 van het geplande warmtenet Den Helder, voor een geraamd bedrag van maximaal € 10,7 miljoen (prijspeil oktober 2024) + indexering, te financieren onder garantstelling aandeelhouders A.

De Algemene Vergadering, bijeen te Alkmaar op 12 december 2024,

gelezen het voorstel van directie en raad van commissarissen d.d. 1 november 2024 inzake de gefaseerde ontwikkeling van de warmtetransitie binnen de gemeente Den Helder,

b e s l u i t:

goed te keuren het voorgenomen besluit van de directie om na verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen te investeren in fase 1 van het geplande warmtenet Den Helder, voor een geraamd bedrag van maximaal € 10,7 miljoen (prijspeil november 2024) + indexering, te financieren onder garantstelling aandeelhouders A.

Aldus besloten,

Voorzitter,

Secretaris,