

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Programmamanagement

Onderwerp:

Actualisatie 2025 projectexploitatie Warmtenet Zandweerd

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-07-2025
Notanummer	: 2025-589
Datum	: 8-07-2025
Programma	: 04b - Energietransitie
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: BIJLAGE 1 - Projectexploitatie 2025 SWZ - GEHEIMHOUDING.xlsx, BIJLAGE 2 - Projectexploitatie Slim Warmtenet Zandweerd juni 2025 - GEHEIMHOUDING.docx

### Parafering

<li>02-07-2025: Regiemanager</li><li>02-07-2025: Wethouder</li><li>02-07-2025: Regiemanager</li>

### Agendering

\* 02-07-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

8-07-2025

B & W d.d.: 8-07-2025

### Besluit

1. De raad voor te stellen om

\* de geactualiseerde projectexploitatie SWZ 2025 vast te stellen en de meerjarenbegroting per 1-1-2026 hierop de wijzigen;

\* het exploitatieresultaat 2025 (begroot op ongeveer € -250.000) tijdelijk te verrekenen met de algemene middelen.

2. Geheimhouding op te leggen op bijlage 1 en 2; de projectexploitatie 2025 Slim Warmtenet Zandweerd.

3. De projectexploitatie 2025 in bijlage 1 en 2 Slim Warmtenet Zandweerd 2025 onder geheimhouding te verstrekken aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van Bijlage 1 en 2 Projectexploitatie Slim Warmtenet Zandweerd 2025

### Inleiding

Op 21 juni 2023 is de projectexploitatie van het Slim Warmtenet Zandweerd door de raad vastgesteld (voorheen genoemd: 'meerjarige investerings- en exploitatiebegroting'. Vervolgens is deze 22 mei 2024 geactualiseerd en vastgesteld (2024-309).

De projectexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. Met dit voorstel bieden wij de geactualiseerde projectexploitatie 2025 ter besluitvorming aan. Ook bij deze actualisatie blijven de projectuitgangspunten betaalbaarheid duurzaamheid, opschaalbaarheid en leveringszekerheid centraal staan. Waarbij betaalbaarheid recent door de raad door middel van een amendement nogmaals is benadrukt en bevestigd.

De realisatie van fase 1 van het warmtebedrijf verloopt in grote lijnen conform planning. Op dit moment zijn 5 appartementenblokken aangesloten plus grondgebonden woningen in de Tuinen van Zandweerd. Totaal zijn hierbij per 1 januari van dit jaar 276 woningen op het warmtenet aangesloten. Warmtelevering aan deze woningen gebeurt per 1 januari 2025 door de gemeente. In 2026 volgt de afronding van fase 1 en verwachten we 489 (276 woningen in 2026) woningen te hebben aangesloten.

Parallel wordt gewerkt aan de voorbereiding van fase 2: de engineering van de infrastructuur, aanbesteding van de huisaansluitingen, een aansluitstrategie, een locatiebesluit voor het warmtehuis. Dit gebeurt parallel aan de oprichting van het warmtebedrijf wat in aparte besluitvorming wordt vormgegeven en waar de raad eind mei 2025 het ontwikkelkader voor heeft vastgesteld.

Na vaststelling van de projectexploitatie in mei 2024 hebben er diverse wijzigingen/ontwikkelingen voorgedaan die verwerkt zijn in deze geactualiseerde projectexploitatie 2025. Grofweg zijn deze in drie categorieën onder te verdelen:

Categorie I: Actualisatie van de markt- en energieprijzen:

I.a. Prijsindex van de kosten;

I.b. Inkoop tarieven energie inclusief de nieuwe Europese richtlijn (ETS21);

I.c. De door het College vastgestelde warmtetarieven voor 2025. Deze liggen voor 2025 met 85% ruim onder de door het ACM vastgestelde maximale tarief. Passend in de huidige ACM-systematiek kan hier langjarig aan worden voldaan.

Categorie II: Actualisaties als gevolg van voortgang project:

II.a. Fasering van de aan te sluiten woningen:

\* In lijn getrokken met aansluitovereenkomsten zoals met de Verhuurders overeengekomen;

\* Aansluitingen Hobbemastraat van fase 2 naar fase 1;

II.b. De aanbesteding van het bouwteam voor de uitkoppeling bij de RWZI en voor de opwekinstallaties heeft plaatsgevonden.

\* Er is een bouwteamovereenkomst met Equans aangegaan om tot een realisatieovereenkomst te komen.

\* De geprognostiseerde bedragen in de projectexploitatie zijn in lijn met de eerdere projectexploitatie.

\* Er is een wijziging in de individuele opwekinstallaties doorgevoerd wat resulteert in een wijziging in de fasering van kosten.

II.c. Er voorbereidingen getroffen voor de aanbesteding van het leidingwerk (infrastructuur) en de huisaansluitingen. Signalen vanuit de markt maken dat er, naast de reguliere prijsindexatie, een extra verhoging van de te verwachten investering is toegepast.

II.d. De geactiveerde investeringen tot en met 2024 zijn verwerkt.

Categorie III: Financieel technische actualisaties als gevolg van nieuwe inzichten:

II.a. De afschrijvingstermijnen van de distributienetten en in pandig leidingwerk zijn aangepast naar 40 jaar (was 30 jaar). Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke ontwikkelingen waarbij zowel voor de technische als de economische levensduur 40 jaar wordt gehanteerd;

II.b. Enkele administratieve aanpassingen op basis van bevindingen van de accountant. Waaronder de verwerking van de BAK en subsidies in de projectexploitatie;

II.c. Er is een stelpost opgenomen voor de vennootschapsbelasting.

Actualisatie van de projectexploitatie vindt jaarlijks plaats en wordt, wanneer de aanpassingen binnen de door de raad gestelde kaders vallen, vastgesteld door het College. Als gevolg van de financieel technische aanpassingen zoals hiervoor beschreven bij categorie III, worden de gestelde kaders bijgesteld en vraagt dit om een besluit van de Raad.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de actualisatie van de projectexploitatie vindt een update plaats van het meerjarig inzicht in de financiën van het warmtenet.

\* Door de projectexploitatie te actualiseren sluit deze aan bij de huidige economische- en marktomstandigheden. Dit is onder andere noodzakelijk om toekomstige warmtetarieven onderbouwd te kunnen berekenen.

\* Het jaarlijks herzien van financiële prognoses en budgetten zorgt er voor dat inzicht behouden blijft in financiële haalbaarheid van het warmtenet. Dit doordat kostenramingen, opbrengsten en investeringen zijn bijgewerkt.

\* Door actuele financiële inzichten kunnen keuzes beter worden onderbouwd.

\* Door actualisatie van de afschrijvingstermijnen, de verwerking van de BAK en subsidies voldoen de financiële uitgangspunten aan wet- en regelgeving.

### **Kader**

\* 7 oktober 2020: 2020-801 Besluitvorming Slim Warmtenet Zandweerd Fase 1;

\* 13 april 2022: 2022-266 Ontwerpopdracht fase 1 en fase 2;

\* 21 juni 2023: 2023-370 Strategische keuzen Slim Warmtenet Zandweerd;

\* 22 mei 2024: 2024-309 Vervolg realisatie, kredietverlening en voorbereiding oprichten warmtebedrijf Slim Warmtenet Zandweerd;

\* 21 mei 2025: 2025-243 Ontwikkelkader Warmtebedrijf Deventer.

### **Betrokken partijen en participatie**

Conform afspraken zijn de woningcorporaties geconsulteerd op de projectexploitatie 2025. De focus hierbij lag voor hen vooral op betaalbaarheid en continuïteit. De corporaties kunnen zich vinden in deze projectexploitatie 2025.

### **Argumenten voor en tegen**

1. De geactualiseerde projectexploitatie 2025 Slim Warmtenet Zandweerd vast te stellen en de meerjarenbegroting hierop de wijzigen:

a. Hiermee zijn afschrijvingstermijnen geactualiseerd en wordt met de verwerking van de BAK en subsidies voldaan aan boekhoudkundige regelgeving. De aangenomen afschrijvingstermijnen in de business case vastgesteld in mei 2024 was gebaseerd op de kennis van dat moment. Landelijk zien we nu andere inzichten met name met betrekking tot distributienetten. Met name dat deze distributienetten (ondergrondse infrastructuur) een afschrijvingstermijn van 40 jaar heeft. We zien in het land zelfs dat deze wel 50 of 60 jaar meegaat. Voorzichtigheidshalve wordt nu meestal gekozen voor een afschrijvingstermijn van 40 jaar.

b. De business case had een looptijd van 30 jaar. Deze was destijds gebaseerd op de oude afschrijvingstermijnen en de looptijd van de warmtebron. De levensduur van de activa (als leidingen, warmtecentrales en afleversets) is langer dan 30 jaar. De verwachting is daarnaast niet dat aan het einde van de looptijd geen warmte meer zal worden geleverd aan de woningen die zijn aangesloten op het warmtenet. Er zal t.z.t. gekeken moeten worden naar mogelijkheden om de levering van warmte voort te zetten op basis van inzichten die op dat moment gelden. Hierover vinden met WDO Delta gesprekken plaats wat zal resulteren in een addendum op de reeds gesloten Samenwerkingsovereenkomst.

c. Na vaststelling van geactualiseerde inzichten en projectexploitatie kan een voorstel warmtetarieven 2026 worden voorbereid.

d. De geactualiseerde projectexploitatie biedt lange termijn zicht op het financiële verloop van de exploitatie van het warmtenet waarmee gedurende het project kan worden gestuurd.

2. Het exploitatieresultaat te verrekenen met de algemene middelen.

a. Wijziging verwerken Bijdrage Aansluit Kosten (BAK) en subsidie NWN in de projectexploitatie.

Aan de inkomstenkant wordt rekening gehouden met zowel een bijdrage in de aansluitkosten (BAK) als met subsidies.

Voor de BAK geldt dat in de vastgestelde projectexploitatie ervanuit was gegaan dat deze bijdrage zou worden gestort in de egalisereserve. De egalisereserve zou worden ingezet ter dekking van negatieve exploitatielasten. De BAK zijn bijdragen die bewoners doen ten gunste van het aansluiten van het warmtenet en is daarmee een bijdrage van derden op de investering. Conform BBV-regelgeving moet de BAK daarom in mindering worden gebracht op de investeringen en mag deze niet in de egalisereserve worden gestort. Dit wordt op aanwijzing van de accountant gecorrigeerd.

De subsidie Nieuw Warmte Nu (NWN) van het Nationaal Groeifonds is een investeringssubsidie. Dit betekent dat de subsidie in mindering moet worden gebracht op de gedane investeringen. Op dit moment loopt er een onderzoek naar de inzet van de subsidies bij de overgang van het SWZ naar Warmtebedrijf Deventer. In afwachting van de uitkomsten van dit onderzoek zijn de subsidies nog niet in mindering gebracht op de investeringen maar blijven deze gestald staan op de balans.

## b. Verwerking exploitatieresultaat

In de beginjaren van het warmtenet zal sprake zijn van een negatief exploitatieresultaat omdat de kosten voor de baten uit gaan. Dit houdt in dat in de begin jaren investeringen plaatsvinden maar er nog niet voldoende woningen op het warmtenet zijn aangesloten om de lasten hiervan te dekken. De projectexploitatie geeft aan dat op termijn er jaren komen met een positief resultaat. Over de gehele exploitatieperiode is uiteindelijk het saldo nihil.

Vanuit de projectexploitatie was de gedachte dat het negatieve resultaat uit de beginjaren zou worden verrekend middels een egaliseringsreserve. Als gevolg van vernieuwde inzichten t.a.v. de BAK (zie bovenstaande toelichting), heeft de egaliseringsreserve onvoldoende middelen om het negatieve resultaat te dekken, dus komt deze ten laste van het jaarrekening resultaat van de gemeente. Dit wordt gezien als een tijdelijke financiering waarmee een vordering ontstaat op het toekomstige warmtebedrijf. In de jaren dat er een positief exploitatieresultaat is, zal dit ten gunste komen van de jaarrekening met als uiteindelijk resultaat een verevening van lasten en baten.

Het gevraagde besluit gaat over het exploitatieresultaat van 2025. Het is de bedoeling om op 1 januari 2026 het Warmtebedrijf Deventer op te richten die vervolgens de projectexploitatie SWZ uitvoert. Bij de oprichting van het warmtebedrijf zal een wijze worden voorgesteld waarop de positieve en negatieve exploitatieresultaten met elkaar verrekend gaan worden tussen gemeente en warmtebedrijf. Bij dit voorstel wordt ook de verrekening van de exploitatietekorten over 2024 en 2025 betrokken.

In de second opinion van Berenschot op het ontwikkelkader warmtebedrijf Deventer is benoemd dat € 300.000 per jaar waarschijnlijk te laag is om de personeelskosten voor een bedrijf met meer dan 2000 aansluitingen te kunnen dekken. In de huidige projectexploitatie is voor 2025 een bedrag van € 170.000 opgenomen wat geleidelijk groeit naar € 350.000 vanaf 2032. In het bedrijfsplan waar momenteel wordt opgesteld zal de formatie van het warmtebedrijf nader worden uitgewerkt en dan kan bekeken worden of dit bedrag de kosten dekt. Mogelijke aanpassingen kunnen dan doorgevoerd worden in de actualisatie van 2026.

### **Financiële consequenties en dekking**

De exploitatiebegroting omvat meerjarig zowel inkomsten als uitgaven op basis van de vastgestelde projectexploitatie mei 2024. Deze projectexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit besluit was ook de eerste kredietaanvraag voor fase 1 opgenomen. In Q4 2025 zal naar verwachting de kredietaanvraag voor fase 2 volgen waarbij zal ook een geactualiseerd risicobeheersplan met risicobudget worden opgevoerd. Omdat het project zich in een risicovolle fase (bijvoorbeeld door de aanbestedingen van het leidingwerk en de huisaansluitingen) bevindt wordt voorgesteld om eventuele bijstelling van risico's op te vangen vanuit het positieve exploitatieresultaat over 40 jaar.

De ramingen in de meerjarige exploitatiebegroting is op een aantal onderdelen aangepast naar de huidige werkelijkheid en geldende beleidsregels. Samengevat geeft dit onderstaand beeld (som van alle inkomsten en uitgaven over 40 jaar):

Samenvatting projectexploitatie (x € 1 mln.)

		Mei 2025
	Looptijd	40 jaar
Inkomsten	Opbrengst vast en variabel tarief	202,3
	Aansluitbijdrage	13,6
	Subsidie provincie Overijssel	1,7
	SDE++	1,9
	Subsidie Nationaal Groeifonds	13,0
	Totaal	232,5
Uitgaven	Investeringen in aanleg en installaties	72,8
	Inkoop stroom en gas	81,4
	Onderhoud en beheerskosten	48,1
	Risicodossier	5,6
	Diverse verrekeningen en ontwikkelkosten	5,2
	Buffer voor mogelijke tarief aanpassing	3,5
	Vennootschapsbelasting	5,0
	Rentekosten	22,5
	Totaal	231,7
Saldo		0,8

De uitgebreide investeringsbegroting en projectexploitatie is in bijlage 1 bijgevoegd.

De projectexploitatie is geactualiseerd op basis van marktontwikkelingen, voortgang in het project en financieel-technische inzichten. Deze actualisaties leiden tot een aangepaste raming van zowel de kosten als opbrengsten binnen het project. De voornaamste wijzigingen zijn als volgt:

#### Categorie I: Markt- en prijsontwikkelingen

De kostenramingen zijn geïndexeerd conform de meest recente prijsindexen. Daarnaast zijn de inkoop tarieven voor energie aangepast aan de verwachte marktprijzen, inclusief de effecten van de Europese richtlijn ETS2. Tevens zijn de door het college vastgestelde warmtetarieven voor 2025 verwerkt in de exploitatie.

#### Categorie II: Voortgang van het project

De fasering van de woningaansluitingen is in lijn gebracht met de afgesloten aansluitovereenkomsten, waaronder die met de verhuurders. Ook zijn de aansluitingen in de Hobbemastraat vervroegd van fase 2 naar fase 1, wat leidt tot een eerdere investering en kostenrealisatie. Verder is de aanbesteding van het bouwteam (voor de uitkoppeling bij de RWZI en de opwekinstallaties) afgerond, met als resultaat een bouwteamovereenkomst met Equans. Dit heeft geleid tot een meer gedetailleerde en actuele kostenraming, met verschuivingen in de fasering van de uitgaven. Ook zijn er voorbereidingen getroffen voor de aanbesteding van het leidingwerk (infrastructuur) en de huisaansluitingen. Signalen uit de markt maken dat er, naast de reguliere prijsindexatie, ook een extra verhoging van de investering is toegepast. Daarnaast zijn de tot en met 2024 gerealiseerde en geactiveerde investeringen verwerkt in de exploitatie.

#### Categorie III: Financieel-technische inzichten

Op basis van landelijke inzichten zijn de afschrijvingstermijnen van de distributienetten en het in pandig leidingwerk verlengd van 30 naar 40 jaar. Dit leidt tot een lagere jaarlijkse afschrijving, wat een positief effect heeft op

de jaarlijkse exploitatie. Verder zijn er enkele administratieve correcties doorgevoerd, onder meer op advies van de accountant, waaronder de verwerking van bijdragen aan derden (BAK) en ontvangen subsidies. Tot slot is een stelpost opgenomen voor vennootschapsbelasting, rekening houdend met mogelijke fiscale verplichtingen in de toekomst.

Een toelichting op deze gewijzigde inzichten en de effecten hierop zijn in bijlage 2 toegelicht.

In bijlage 1 is de geactualiseerd project-exploitatie toegevoegd.

#### Financieel effect van de actualisatie

Het exploitatieresultaat wijzigt van een neutraal resultaat (€ 0 over 30 jaar) naar een nihil positief resultaat van € 800.000 over 40 jaar. De wijziging is verklaarbaar op basis van de genoemde actualisaties.

In z'n algemeenheid geldt dat er aannames zitten in een businesscase en daarmee in de opzet van de meerjarige exploitatie. De aannames leiden tot een bijstelling van de inkomsten en uitgaven van de exploitatie van het warmtenet gedurende de looptijd. Uit het overzicht blijkt dat het warmtenet over deze totale periode ruim kostendekkend is en na 40 jaar een positief resultaat heeft van ca. € 800.000. Dit saldo betekent dat de verwachte inkomsten – over de gehele looptijd van de exploitatie – iets hoger zijn dan de uitgaven.

Het is belangrijk te benadrukken dat dit resultaat gebaseerd is op langjarige ramingen, waarin onvermijdelijk aannames zijn opgenomen met betrekking tot bijvoorbeeld prijsontwikkelingen, inflatie (indexaties) en energieprijzen. Deze aannames zijn opgesteld op basis van de huidige inzichten, geldende richtlijnen en marktverwachtingen. Kleine afwijkingen in deze parameters kunnen op termijn significante impact hebben op het financiële resultaat.

Hoewel een licht positief eindresultaat een goed signaal is voor de financiële haalbaarheid van het project, is het van belang dit bedrag in perspectief te plaatsen: het betreft een prognose over vier decennia, waarin onzekerheden bestaan. In de verdere uitwerking en realisatie van het project zal blijvend gestuurd worden op beheersing van kosten en risico's.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

Bijlage 1 en 2 projectexploitatie dient onder geheimhouding behandeld te worden vanwege zakelijke belangen (aanbestedingen) in het document in relatie tot de onderhandelingspositie van de gemeente.

De communicatie van dit besluit wordt gecommuniceerd met de betrokken corporatie Rentree en leder1, en met de stichting EigenBouw. Daarnaast wordt hierover gecommuniceerd met de subsidieverstrekking RVO en de provincie.

#### **Aanpak en uitvoering**

De aanpak en uitvoering staan beschreven in het projectplan, zoals dat als bijlage is opgenomen bij het raadsbesluit Slim warmtenet Zandweerd van mei 2024. Dit raadsbesluit vormt het geactualiseerde financiële kader voor de uitvoering zoals beschreven in het projectplan.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Actualisatie 2025 projectexploitatie Warmtenet Zandweerd  
Portefeuillehouder : Wethouder Van Essen,  
Voorstelnummer : 2025-589  
Datum B en W besluit : 8-07-2025  
Team : DEV-PROG

### Inleiding

Op 21 juni 2023 is de projectexploitatie van het Slim Warmtenet Zandweerd door de raad vastgesteld (voorheen genoemd: 'meerjarige investerings- en exploitatiebegroting'. Vervolgens is deze 22 mei 2024 geactualiseerd en vastgesteld (2024-309).

De projectexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. Met dit voorstel bieden wij de geactualiseerde projectexploitatie 2025 ter besluitvorming aan de raad aan. Ook bij deze actualisatie blijven de projectuitgangspunten betaalbaarheid duurzaamheid, opschaalbaarheid en leveringszekerheid centraal staan. Waarbij betaalbaarheid recent door de raad door middel van een amendement nogmaals is benadrukt en bevestigd.

De realisatie van fase 1 van het warmtebedrijf verloopt in grote lijnen conform planning. Op dit moment zijn 5 appartementenblokken aangesloten plus grondgebonden woningen in de Tuinen van Zandweerd. Totaal zijn hierbij per 1 januari van dit jaar 276 woningen op het warmtenet aangesloten. Warmtelevering aan deze woningen gebeurt per 1 januari 2025 door de gemeente. In 2026 volgt de afronding van fase 1 en verwachten we 489 (276 woningen in 2026) woningen te hebben aangesloten.

Parallel wordt gewerkt aan de voorbereiding van fase 2: de engineering van de infrastructuur, aanbesteding van de huisaansluitingen, een aansluitstrategie, een locatiebesluit voor het warmtehuis. Dit gebeurt parallel aan de oprichting van het warmtebedrijf wat in aparte besluitvorming wordt vormgegeven en waar de raad eind mei 2025 het ontwikkelkader voor heeft vastgesteld.

Na vaststelling van de projectexploitatie in mei 2024 hebben er diverse wijzingen/ontwikkelingen voorgedaan die verwerkt zijn in deze geactualiseerde projectexploitatie 2025. Grofweg zijn deze in drie categorieën onder te verdelen:

#### Categorie I: Actualisatie van de markt- en energieprijzen:

I.a. Prijsindex van de kosten;

I.b. Inkoop tarieven energie inclusief de nieuwe Europese richtlijn (ETS21);

I.c. De door het College vastgestelde warmtetarieven voor 2025. Deze liggen voor 2025 met 85% ruim onder de door het ACM vastgestelde maximale tarief. Passend in de huidige ACM-systematiek kan hier langjarig aan worden voldaan.

#### Categorie II: Actualisaties als gevolg van voortgang project:

II.a. Fasering van de aan te sluiten woningen:

- \* In lijn getrokken met aansluitovereenkomsten zoals met de Verhuurders overeengekomen;
- \* Aansluitingen Hobbemastraat van fase 2 naar fase 1;

II.b. De aanbesteding van het bouwteam voor de uitkoppeling bij de RWZI en voor de opwekinstallaties heeft plaatsgevonden.

- \* Er is een bouwteamovereenkomst met Equans aangegaan om tot een realisatieovereenkomst te komen.
- \* De geprognostiseerde bedragen in de projectexploitatie zijn in lijn met de eerdere projectexploitatie.
- \* Er is een wijziging in de individuele opwekinstallaties doorgevoerd wat resulteert in een wijziging in de fasering van kosten.

II.c. Er voorbereidingen getroffen voor de aanbesteding van het leidingwerk (infrastructuur) en de

huisaansluitingen. Signalen vanuit de markt maken dat er, naast de reguliere prijsindexatie, een extra verhoging van de te verwachten investering is toegepast.

II.d. De geactiveerde investeringen tot en met 2024 zijn verwerkt.

#### Categorie III: Financieel technische actualisaties als gevolg van nieuwe inzichten:

III.a. De afschrijvingstermijnen van de distributienetten en in pandig leidingwerk zijn aangepast naar 40 jaar (was 30 jaar). Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke ontwikkelingen waarbij zowel voor de technische als de economische levensduur 40 jaar wordt gehanteerd;

III.b. Enkele administratieve aanpassingen op basis van bevindingen van de accountant. Waaronder de verwerking van de BAK en subsidies in de projectexploitatie;

III.c. Er is een stelpost opgenomen voor de vennootschapsbelasting.

Actualisatie van de projectexploitatie vindt jaarlijks plaats en wordt, wanneer de aanpassingen binnen de door de raad gestelde kaders vallen, vastgesteld door het College. Als gevolg van de financieel technische aanpassingen zoals hiervoor beschreven bij categorie III, worden de gestelde kaders bijgesteld en vraagt dit om een besluit van de Raad.

Het college van B&W biedt onder geheimhouding de bijlage 1 en 2, projectexploitatie 2025 Slim Warmtenet Zandweerd, aan de raad aan.

#### **Raadsvoorstel**

1. De geactualiseerde projectexploitatie SWZ 2025 vast te stellen en de meerjarenbegroting per 1-1-2026 hierop de wijzigen;
2. Het exploitatieresultaat 2025 (begroot op € -250.000) tijdelijk te verrekenen met de algemene middelen.

#### **Kern raadsvoorstel**

De raad heeft op 21 juni 2023 besloten tot de verdere realisatie van Slim Warmtenet Zandweerd. 22 mei 2024 is de projectexploitatie hiervoor vastgesteld. Vervolgens is subsidie van het Nationaal Groeifonds toegekend en is met de Verhurende partijen een aansluitovereenkomst gesloten om hun bezit in de Zandweerd aan te sluiten op het warmtenet. Op grond hiervan wordt ingezet op verdere realisering van Slim Warmtenet als (1) meest betaalbaar toekomstige warmteoplossing voor de wijk en (2) het stapsgewijs realiseren van een 100% aardgasvrije warmtevoorziening (nu 80% reductie aardgas, voorbereidingen op 100%).

Actualisatie van de vastgestelde projectexploitatie van mei 2024 vindt jaarlijks plaats. Met deze actualisatie zijn de projectdoelstellingen van het Slim Warmtenet Zandweerd onveranderd: betaalbaarheid, duurzaamheid, opschaalbaarheid en leveringszekerheid. Met de actualisatie is sprake een financieel sluitende meerjarige begroting.

Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld om de geactualiseerde projectexploitatie SWZ 2025 vast te stellen.

#### **Beoogd resultaat**

Met de actualisatie van de projectexploitatie vindt een update plaats van het meerjarig inzicht in de financiën van het warmtenet.

- \* Door de projectexploitatie te actualiseren sluit deze aan bij de huidige economische- en marktomstandigheden. Dit is onder andere noodzakelijk om toekomstige warmtetarieven onderbouwd te kunnen berekenen.
- \* Het jaarlijks herzien van financiële prognoses en budgetten zorgt er voor dat inzicht behouden blijft in financiële haalbaarheid van het warmtenet. Dit doordat kostenramingen, opbrengsten en investeringen zijn bijgewerkt.
- \* Door actuele financiële inzichten kunnen keuzes beter worden onderbouwd.
- \* Door actualisatie van de afschrijvingstermijnen, de verwerking van de BAK en subsidies voldoen de financiële uitgangspunten aan wet- en regelgeving.

## Kader

- \* 7 oktober 2020: 2020-801 Besluitvorming Slim Warmtenet Zandweerd Fase 1;
- \* 13 april 2022: 2022-266 Ontwerpopdracht fase 1 en fase 2;
- \* 21 juni 2023: 2023-370 Strategische keuzen Slim Warmtenet Zandweerd;
- \* 22 mei 2024: 2024-309 Vervolg realisatie, kredietverlening en voorbereiding oprichten warmtebedrijf Slim Warmtenet Zandweerd;
- \* 21 mei 2025: 2025-243 Ontwikkelkader Warmtebedrijf Deventer.

## Argumenten ten behoeve van de raad

1. De geactualiseerde projectexploitatie SWZ 2025 vast te stellen en de meerjarenbegroting hierop de wijzigen:

Hiermee zijn afschrijvingstermijnen geactualiseerd en wordt met de verwerking van de BAK en subsidies voldaan aan boekhoudkundige regelgeving. De aangenomen afschrijvingstermijnen in de business case vastgesteld in mei 2024 was gebaseerd op de kennis van dat moment. Landelijk zien we nu andere inzichten met name met betrekking tot distributienetten. Met name dat deze distributienetten (ondergrondse infrastructuur) een afschrijvingstermijn van 40 jaar heeft. We zien in het land zelfs dat deze wel 50 of 60 jaar meegaat. Voorzichtigheidshalve wordt nu meestal gekozen voor een afschrijftermijn van 40 jaar.

De business case had een looptijd van 30 jaar. Deze was destijds gebaseerd op de oude afschrijvingstermijnen en de looptijd van de warmtebron. De levensduur van de activa (als leidingen, warmtecentrales en afleversets) is langer dan 30 jaar. De verwachting is daarnaast niet dat aan het einde van de looptijd geen warmte meer zal worden geleverd aan de woningen die zijn aangesloten op het warmtenet. Er zal t.z.t. gekeken moeten worden naar mogelijkheden om de levering van warmte voort te zetten op basis van inzichten die op dat moment gelden. Hierover vinden met WDO Delta gesprekken plaats wat zal resulteren in een addendum op de reeds gesloten Samenwerkingsovereenkomst.

Na vaststelling van geactualiseerde inzichten en projectexploitatie kan een voorstel warmtetarieven 2026 worden voorbereid.

De geactualiseerde projectexploitatie biedt lange termijn zicht op het financiële verloop van de exploitatie van het warmtenet waarmee gedurende het project kan worden gestuurd.

2. Het exploitatieresultaat te verrekenen met de algemene middelen.

### a. Wijziging verwerken Bijdrage Aansluit Kosten (BAK) en subsidie NWN in de projectexploitatie

Aan de inkomstenkant wordt rekening gehouden met zowel een bijdrage in de aansluitkosten (BAK) als met subsidies.

Voor de BAK geldt dat in de vastgestelde projectexploitatie ervanuit was gegaan dat deze bijdrage zou worden gestort in de egaliseringsreserve. De egaliseringsreserve zou worden ingezet ter dekking van negatieve exploitatielasten. De BAK zijn bijdragen die bewoners doen ten gunste van het aansluiten van het warmtenet en is daarmee een bijdrage van derden op de investering. Conform BBV-regelgeving moet de BAK daarom in mindering worden gebracht op de investeringen en mag deze niet in de egaliseringsreserve worden gestort. Dit wordt op aanwijzing van de accountant gecorrigeerd.

De subsidie Nieuw Warmte Nu (NWN) van het Nationaal Groeifonds is een investeringssubsidie. Dit betekent dat de subsidie in mindering moet worden gebracht op de gedane investeringen. Op dit moment loopt er een onderzoek naar de inzet van de subsidies bij de overgang van het SWZ naar Warmtebedrijf Deventer. In afwachting van de uitkomsten van dit onderzoek zijn de subsidies nog niet in mindering gebracht op de investeringen maar blijven deze gesteld staan op de balans.

### b. Verwerking exploitatieresultaat

In de beginjaren van het warmtenet zal sprake zijn van een negatief exploitatieresultaat omdat de kosten voor de baten uit gaan. Dit houdt in dat in de begin jaren investeringen plaatsvinden maar er nog niet voldoende woningen op het warmtenet zijn aangesloten om de lasten hiervan te dekken. De

projectexploitatie geeft aan dat op termijn er jaren komen met een positief resultaat. Over de gehele exploitatieperiode is uiteindelijk het saldo nihil.

Vanuit de projectexploitatie was de gedachte dat het negatieve resultaat uit de beginjaren zou worden verrekend middels een egaliseringsreserve. Als gevolg van vernieuwde inzichten t.a.v. de BAK (zie bovenstaande toelichting), heeft de egaliseringsreserve onvoldoende middelen om het negatieve resultaat te dekken, dus komt deze ten laste van het jaarrekening resultaat van de gemeente. Dit wordt gezien als een tijdelijke financiering waarmee een vordering ontstaat op het toekomstige warmtebedrijf. In de jaren dat er een positief exploitatieresultaat is, zal dit ten gunste komen van de jaarrekening met als uiteindelijk resultaat een verevening van lasten en baten.

Het gevraagde besluit gaat over het exploitatieresultaat van 2025. Het is de bedoeling om op 1 januari 2026 het Warmtebedrijf Deventer op te richten die vervolgens de projectexploitatie SWZ uitvoert. Bij de oprichting van het warmtebedrijf zal een wijze worden voorgesteld waarop de positieve en negatieve exploitatieresultaten met elkaar verrekend gaan worden tussen gemeente en warmtebedrijf. Bij dit voorstel wordt ook de verrekening van de exploitatietekorten over 2024 en 2025 betrokken.

In de second opinion van Berenschot op het ontwikkelkader warmtebedrijf Deventer is benoemd dat € 300.000 per jaar waarschijnlijk te laag is om de personeelskosten voor een bedrijf met meer dan 2000 aansluitingen te kunnen dekken. In de huidige projectexploitatie is voor 2025 een bedrag van € 170.000 opgenomen wat geleidelijk groeit naar € 350.000 vanaf 2032. In het bedrijfsplan waar momenteel wordt opgesteld zal de formatie van het warmtebedrijf nader worden uitgewerkt en dan kan bekeken worden of dit bedrag de kosten dekt. Mogelijke aanpassingen kunnen dan doorgevoerd worden in de actualisatie van 2026.

### **Betrokken partijen en participatie**

Conform afspraken zijn de woningcorporaties geconsulteerd op de projectexploitatie 2025. De focus hierbij lag voor hen vooral op betaalbaarheid en continuïteit. De corporaties kunnen zich vinden in deze projectexploitatie 2025.

### **Financiële consequenties**

De exploitatiebegroting omvat meerjarig zowel inkomsten als uitgaven op basis van de vastgestelde projectexploitatie mei 2024. Deze projectexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit besluit was ook de eerste kredietaanvraag voor fase 1 opgenomen. In Q4 2025 zal naar verwachting de kredietaanvraag voor fase 2 volgen daarbij zal ook een geactualiseerd risicobeheersplan met risicobudget worden opgevoerd. Omdat het project zich in een risicovolle fase (bijvoorbeeld door de aanbestedingen van het leidingwerk en de huisaansluitingen) bevindt wordt voorgesteld om eventuele bijstelling van risico's op te vangen vanuit het positieve exploitatieresultaat over 40 jaar.

De ramingen in de meerjarige exploitatiebegroting is op een aantal onderdelen aangepast naar de huidige werkelijkheid en geldende beleidsregels. Samengevat geeft dit onderstaand beeld (som van alle inkomsten en uitgaven over 40 jaar):

Samenvatting projectexploitatie (x € 1 mln.)

		Mei 2025
	Looptijd	40 jaar
Inkomsten	Opbrengst vast en variabel tarief	202,3
	Aansluitbijdrage	13,6
	Subsidie provincie Overijssel	1,7
	SDE++	1,9
	Subsidie Nationaal Groeifonds	13,0
	Totaal	232,5
Uitgaven	Investeringen in aanleg en installaties	72,8
	Inkoop stroom en gas	81,4
	Onderhoud en beheerskosten	48,1
	Risicodossier	5,6

Diverse verrekeningen en ontwikkelkosten	5,2
Buffer voor mogelijke tarief aanpassing	3,5
Vennootschapsbelasting	5,0
Rentekosten	22,5
Totaal	231,7
Saldo	0,8

De uitgebreide investeringsbegroting en projectexploitatie is in bijlage 1 bijgevoegd.

De projectexploitatie is geactualiseerd op basis van marktontwikkelingen, voortgang in het project en financieel-technische inzichten. Deze actualisaties leiden tot een aangepaste raming van zowel de kosten als opbrengsten binnen het project. De voornaamste wijzigingen zijn als volgt:

#### Categorie I: Markt- en prijsontwikkelingen

De kostenramingen zijn geïndexeerd conform de meest recente prijsindexen. Daarnaast zijn de inkoop tarieven voor energie aangepast aan de verwachte marktprijzen, inclusief de effecten van de Europese richtlijn ETS2. Tevens zijn de door het college vastgestelde warmtetarieven voor 2025 verwerkt in de exploitatie.

#### Categorie II: Voortgang van het project

De fasering van de woningaansluitingen is in lijn gebracht met de afgesloten aansluitovereenkomsten, waaronder die met de verhuurders. Ook zijn de aansluitingen in de Hobbemastraat vervroegd van fase 2 naar fase 1, wat leidt tot een eerdere investering en kostenrealisatie. Verder is de aanbesteding van het bouwteam (voor de uitkoppeling bij de RWZI en de opwekinstallaties) afgerond, met als resultaat een bouwteamovereenkomst met Equans. Dit heeft geleid tot een meer gedetailleerde en actuele kostenraming, met verschuivingen in de fasering van de uitgaven. Ook zijn er voorbereidingen getroffen voor de aanbesteding van het leidingwerk (infrastructuur) en de huisaansluitingen. Signalen uit de markt maken dat er, naast de reguliere prijsindexatie, ook een extra verhoging van de investering is toegepast. Daarnaast zijn de tot en met 2024 gerealiseerde en geactiveerde investeringen verwerkt in de exploitatie.

#### Categorie III: Financieel-technische inzichten

Op basis van landelijke inzichten zijn de afschrijvingstermijnen van de distributienetten en het in pandig leidingwerk verlengd van 30 naar 40 jaar. Dit leidt tot een lagere jaarlijkse afschrijving, wat een positief effect heeft op de jaarlijkse exploitatie. Verder zijn er enkele administratieve correcties doorgevoerd, onder meer op advies van de accountant, waaronder de verwerking van bijdragen aan derden (BAK) en ontvangen subsidies. Tot slot is een stelpost opgenomen voor vennootschapsbelasting, rekening houdend met mogelijke fiscale verplichtingen in de toekomst.

Een toelichting op deze gewijzigde inzichten en de effecten hierop zijn in bijlage 2 toegelicht.

In bijlage 1 is de geactualiseerd project-exploitatie toegevoegd.

#### Financieel effect van de actualisatie

Het exploitatieresultaat wijzigt van een neutraal resultaat (€ 0 over 30 jaar) naar een positief resultaat van € 800.000 over 40 jaar. De wijziging is verklaarbaar op basis van de genoemde actualisaties.

In z'n algemeenheid geldt dat er aannames zitten in een businesscase en daarmee in de opzet van de meerjarige exploitatie. De aannames leiden tot een bijstelling van de inkomsten en uitgaven van de exploitatie van het warmtenet gedurende de looptijd. Uit het overzicht blijkt dat het warmtenet over deze totale periode ruim kostendekkend is en na 40 jaar een positief resultaat heeft van ca. € 800.000. Dit saldo betekent dat de verwachte inkomsten – over de gehele looptijd van de exploitatie – iets hoger zijn dan de uitgaven.

Het is belangrijk te benadrukken dat dit resultaat gebaseerd is op langjarige ramingen, waarin onvermijdelijk aannames zijn opgenomen met betrekking tot bijvoorbeeld prijsontwikkelingen, inflatie (indexaties) en energieprijzen. Deze aannames zijn opgesteld op basis van de huidige inzichten, geldende richtlijnen en marktverwachtingen. Kleine afwijkingen in deze parameters kunnen op termijn

significante impact hebben op het financiële resultaat.

Hoewel een licht positief eindresultaat een goed signaal is voor de financiële haalbaarheid van het project, is het van belang dit bedrag in perspectief te plaatsen: het betreft een prognose over vier decennia, waarin onzekerheden bestaan. In de verdere uitwerking en realisatie van het project zal blijvend gestuurd worden op beheersing van kosten en risico's.

### **Betrokkenheid raad**

De raad is in meerdere technische sessies en bij eerdere besluiten in 2023 en 2024 meegenomen in de opzet en uitgangspunten van de projectexploitatie. Nu betreft het een actualisatie én de wijziging van het uitgangspunt afschrijvingstermijn voor leidingen van 30 naar 40 jaar.

Onderhavig besluit betreft de jaarlijkse actualisatie van de projectexploitatie SWZ. Hierin zijn de actuele inzichten verwerkt. De actuele inzichten betreffen in deze situatie ook de actualisatie van de afschrijvingstermijnen en vervolgens een aanpassing van de looptijd van de projectexploitatie. Hiermee wijzigt het financieel kader. Hierin dient de Raad te besluiten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Actualisatie 2025 projectexploitatie Warmtenet Zandweerd  
Voorstelnummer : 2025-589  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8-07-2025, nummer 2025-589

### BESLUIT

1. De geactualiseerde projectexploitatie SWZ 2025 vast te stellen en de meerjarenbegroting per 1-1-2026 hierop de wijzigen;
2. Het exploitatieresultaat 2025 (begroot op € -250.000) tijdelijk te verrekenen met de algemene middelen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König