

## RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1619589  
afdelingsnaam: Leefomgeving  
steller: Mark Koolhaas  
telefoonnummer 06 3878 8005

onderwerp: WKO Stationsgebied

### Voorstel

1. Een gedeeltelijk rendabel krediet van € 1.800.000 beschikbaar te stellen en vrij te geven voor de aanleg van een warmte-koude opslag (WKO) installatie in het Stationsgebied en de kapitaallasten te verwerken in de voorjaarsnota 2025.

### Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
WKO Stationsgebied	Kredietverlening realiseren collectief WKO in het Stationsgebied	Commissie 15-1-2025	Commissie 15-1-2025	Raadsvergadering 29-1-2025

### Samenvatting

De duurzaamheidsambities van project Stationshart zijn hoog. Om deze te kunnen realiseren is een Warmte-Koude Opslag (WKO) het voor de hand liggende systeem. Eén collectief bodemenergiesysteem voor de 7 bouwkvellen in het Stationsgebied tezamen is op basis van betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbare ruimte het meest geschikt. Om dit systeem (tijdig) te kunnen realiseren is het voorstel te investeren in de aanleg van een collectieve WKO-installatie in het Stationsgebied.

### Inleiding

Met de vaststelling van de [Uitvoeringsnota Stationsgebied](#) op 15 september 2021 heeft de gemeenteraad (financiële) kaders en uitgangspunten vastgesteld voor de realisatie van project Stationshart. Een duurzaam Stationsgebied is hierin benoemd als één van de 5 doelstellingen van het project. De duurzaamheidsambitie is hoog, maar door de beperkte fysieke ruimte ook een uitdaging. Voor de openbare ruimte staat de gemeente zelf aan het roer, maar de verduurzaming van de gebouwen moet door de ontwikkelende partijen worden gerealiseerd. Gezien de aard van de gebouwen is een energiesysteem gebaseerd op een bodemenergiesysteem met Warmte-Koude Opslag (WKO) het meest voor de hand liggende systeem in het Stationsgebied. Dit kan in theorie op verschillende schaalniveaus: van één systeem per bouwkvell, tot een groter systeem voor meerdere gebouwen tezamen.

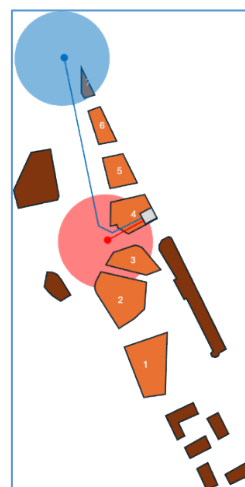
## Probleemstelling/doel

De bouwkvavels in het Stationsgebied worden gefaseerd uitgegeven. Zonder gemeentelijke regie realiseren de eerste ontwikkelaars naar verwachting individuele bodemenergiesystemen (monobronnen) voor hun eigen bouwkvavel. Hierdoor is er geen bodempotentie meer beschikbaar voor de latere ontwikkelaars. Eén collectief bodemenergiesysteem (WKO doublet) voor de 7 bouwkvavels in het Stationsgebied is op basis van betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbare ruimte daarom het meest geschikte energiesysteem. Het voorstel is daarom om dit als gemeente te faciliteren, door te investeren in een collectief systeem, en de aanbesteding daarvoor nu te starten.

### Collectief bodemenergiesysteem

Het beoogde collectieve bodemenergiesysteem bestaat op hoofdlijnen uit de volgende componenten:

- A. In de openbare ruimte:
  - 1. Een warme en koude bron (het WKO-doublet), een regeneratievoorziening en een technische ruimte
  - 2. Leidingwerk in de openbare ruimte
- B. In de bouwkvavels:
  - 1. Leidingwerk in de gebouwen
  - 2. Installaties die de warmte en koude in de gebouwen opwerken naar gebruikstemperatuur en afleveren aan de eindgebruikers



Positie van de warmte en koude bronnen in het Stationsgebied

Om ervoor te zorgen dat het energiesysteem tijdig gereed is om warmte en koude te leveren aan de toekomstige bewoners van de eerste bouwkvavels, is het voorstel om als gemeente de onderdelen A1 en A2 vooruitlopend op de onderdelen B1 en B2 uit te voeren. De onderdelen B1 en B2 worden door de ontwikkelaar in overleg met de toekomstige exploitant van de WKO gerealiseerd.

### Warmtebedrijf

Naast de fysieke aanleg van het systeem dient er een warmtebedrijf aanbesteed te worden die het collectieve bodemenergiesysteem gaat beheren en de warmte daadwerkelijk gaat leveren aan de bewoners en gebruikers van de bouwkvavels in het Stationsgebied. Het doel is om dit in één opdracht onder te brengen met de aanleg van het systeem: We besteden het collectieve bodemenergiesysteem aan als één integraal energiesysteem, van bron tot en met afgifte aan de eindgebruikers en de exploitatie.

## Argumenten

### 1.1. Eén collectief bodemenergiesysteem is het meest geschikte energiesysteem

Er is in het Stationsgebied te weinig ruimte om individuele bronnen te slaan voor iedere individuele bouwkvavel. Alternatieven die overblijven zijn minder gunstig voor het energiegebruik en de kosten voor de eindgebruiker. Alleen een collectief systeem is geschikt.

### 1.2. Voor de realisatie van een collectief bodemenergiesysteem is regie nodig vanuit de gemeente

Het Stationsgebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Het is niet realistisch om van een ontwikkelaar te vragen een bodemenergiesysteem te realiseren voor toekomstige gebouwen die niet in zijn eigendom zijn. Het systeem is echter wel een randvoorwaarde voor de ontwikkelaars om te kunnen bouwen. De gemeente moet hierin het voortouw nemen.

### 1.3. *Dit is conform de Transitievisie Warmte*

In de Transitievisie Warmte is onder andere opgenomen: *Wanneer het overduidelijk is dat een collectieve techniek de beste oplossing is voor de buurt, zal de gemeente de regierol op zich nemen.*

### 1.4. *Investering vanuit de gemeente is nodig om de aanbesteding te laten slagen*

Het warmtebedrijf dat dit systeem in het Stationsgebied gaat exploiteren krijgt te maken met een 'volloopriscio': het risico dat de vraag naar warmte/koude achterblijft. Dit risico is in het Stationsgebied reëel, omdat bij oplevering van het systeem slechts 2 van de 7 bouwblokken gereed zijn. Doordat de gemeente een deel van de investering op zich neemt, nemen we dit risico weg.

### 1.5. *De investering wordt grotendeels terugverdiend*

Via de aanbestedingsdocumentatie (het kavelpaspoort) worden ontwikkelaars van de bouwblokken verplicht zich aan te sluiten op het collectieve bodemenergiesysteem. Daarvoor moeten zij een verplichte bijdrage betalen aan de gemeente. Hiermee wordt de investering van de gemeente grotendeels terugverdiend.

## Kanttekeningen

### 1.1. *Er zijn recent veel aanbestedingen voor bodemenergiesystemen mislukt*

Om tijdig een warmtebedrijf te kunnen selecteren is het nodig dat de aanbesteding van het warmtebedrijf in één keer slaagt. Dit is een risico omdat er voorbeelden uit andere gemeenten zijn waar een dergelijke aanbesteding is mislukt. Om dit risico te beheersen is met behulp van externe bureaus en expertise vanuit onder andere de gemeente Utrecht een aanpak uitgewerkt die grote kans van slagen heeft. Ook is er een marktconsultatie uitgevoerd. Deze aanpak geeft, samen met de juiste selectiecriteria, vertrouwen in een goede en tijdige uitkomst van de aanbesteding. Indien de aanbesteding desondanks mislukt wordt er geen collectief systeem aangelegd, het financiële risico voor de gemeente is daarom beperkt tot de kosten voor aanbestedingsprocedure.

### 1.2. *De bijdragen van de ontwikkelaars worden gefaseerd ontvangen*

Bij het sluiten van de ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar ontvangt de gemeente de verplichte bijdrage waarmee de investering wordt terugverdiend. De bouwblokken in het project Stationshart worden gefaseerd ontwikkeld. Er is een kans dat de bijdragen van de ontwikkelaars van de bouwblokken 1 en 4 t/m 7 daardoor later dan 2028, het jaar dat de WKO in gebruik wordt genomen, worden ontvangen. Dit zou betekenen dat tijdelijk de kapitaallasten over een hogere netto boekwaarde berekend moeten worden. We proberen dit risico te verkleinen door tijdig met de aanbesteding van deze bouwblokken te beginnen.

## Financiën, middelen & capaciteit

Voor het realiseren van een WKO-installatie is een investeringskrediet van €1.800.000 benodigd. Dit bedrag is opgebouwd uit:

- €1,5 mln. voor de investering in de WKO-installatie, specifiek de onderdelen A1 en A2 zoals hierboven genoemd
- €300.000 voor (juridisch) advies. Deze complexe opgave vergt expertise die de gemeente niet zelf in huis heeft, o.a. op het gebied van:
  - o Begeleiding aanbesteding
  - o Aanvraag subsidies
  - o Juridische consequenties nieuwe warmtewet
  - o Opstalrechten
  - o Contracten met ontwikkelaars en derde partijen

De kosten voor de hierboven genoemde onderdelen B1 en B2 (kosten voor de in pandige opwerking van de warmte) zijn voorlopig geraamd op €6,5 mln. en maken geen onderdeel uit van deze kredietaanvraag. Het (nog te selecteren) Warmtebedrijf dan wel de ontwikkelaars nemen deze investering voor hun rekening. Kosten voor beheer en onderhoud van het systeem zijn voor het toekomstige Warmtebedrijf. Om de kosten voor de eindgebruiker zo laag mogelijk te houden wordt er geen rekening gehouden met inkomsten voor de gemeente in de exploitatiefase.

Het uitgangspunt is dat de gemeente Hilversum in principe eigenaar blijft van de WKO-installatie waarbij de ontwikkelaars een verplichte aansluitbijdrage betaalt aan de gemeente voor de aansluiting van de bouwblokken op de WKO. De bijdragen die van de ontwikkelaars ontvangen zullen worden zijn geraamd op €1,5 mln. Het netto krediet bedraagt daarmee €300.000.

In de tijd zullen deze bijdragen gefaseerd ontvangen worden. De bijdrage van de ontwikkelaar van de bouwblokken 2 & 3 wordt eind 2025 verwacht. De bijdragen van de ontwikkelaars van de overige bouwblokken niet eerder dan nadat de grond aan de Koninginneweg en bouwblok 1 is verkocht. De verwachting is dat die verkoop niet eerder dan in 2028 zal plaatsvinden.

De kapitaallasten zijn geraamd op jaarlijks € 13.600 en zullen worden verwerkt in de voorjaarsnota 2025 en zijn gebaseerd op een verwachte levensduur van 30 jaar.

### **Subsidie**

Er is goede kans op het krijgen van subsidie (indicatie: € 1,0 mln.) voor een dergelijk project. Aanvraag hiervoor kan pas in een later stadium worden gedaan, zodra het systeem verder is uitgewerkt. In de raming is budget opgenomen voor het aanvragen van deze subsidie. De subsidie zal betrekking hebben op de hierboven genoemde onderdelen B1 en B2 en hebben daarom geen effect op het krediet van voorliggend voorstel. Wel wordt het totale systeem hiermee goedkoper, waardoor de kosten voor de eindgebruiker dalen. Met de opbrengsten is gezien de onzekerheid van toekenning nog geen rekening gehouden.

### **Uitvoering**

Het doel is om bij de oplevering van bouwblok 2&3 in 2028 een werkend bodemsysteem te hebben. Om dit te realiseren zal de aanbesteding van het warmtebedrijf in Q2 2025 plaatsvinden. De werkzaamheden in de openbare ruimte in de Koninginneweg starten in Q3 2025. De vergunning is alvast aangevraagd, om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk voldoende bodempotentie beschikbaar is, afhankelijk van het raadsbesluit heeft de gemeente de mogelijkheid daar wel of geen gebruik van te maken.

In de aanbestedingsdocumentatie van blokken 2 & 3 is reeds opgenomen dat men verplicht moet aansluiten indien er een collectief bodemenergiesysteem wordt gerealiseerd. Houthoff zal de gemeente van juridisch advies voorzien voor de verdere uitwerking en (juridische) structurering van het project.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris,

29 januari 2025  
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top