

Herijkte risicoanalyse Warmte(/koude) voorziening Palenstein cluster 1 – januari 2021

INVENTARISATIE

Thema	1: Technisch / Fysieke omgeving	2: (project) Organisatie (en planning)	3: Ruimtelijk / Planologisch / Milieu	4: Politiek / Bestuurlijk / wetgeving	5: Juridisch/ Contractueel	6: Financieel / Economisch / Exploitatie	7: Maatschappelijk / Stakeholders
Warmte (/Koude) voorziening Palenstein cluster 1 (op basis van een WKO-bronnennet)	<ul style="list-style-type: none"> – Gebouwen blijken toch niet geschikt voor verwarming op MT/LT – Bronnen functioneren niet naar behoren – Installaties (WP-en) leveren te weinig warmte – Aansluitvermogens te krap gekozen (koude klachten) – Warmtevraag niet goed ingeschat – Regeneratie functioneert niet goed/blijkt onvoldoende – Ketelhuizen bevatten asbest – Invoer leidingen WKO-net problematisch bij torenflats (1 m dikke betonplaat) – Ketelhuizen blijken te klein voor benodigde installaties – ... 	<ul style="list-style-type: none"> – Verzwaring van E-net wordt niet tijdig aangevraagd bij Stedin – Stedin realiseert verzwaring E-net niet conform eerder afgegeven planning. – Geen interesse van marktpartijen (aanbesteding mislukt). – Fouten in de aanbestedings-procedure – (Indien planning / 1^e aansluitmoment wordt uitgesteld vallen huidige ketels Vestiaflats uit). – ... 	<ul style="list-style-type: none"> – Aanleg WKO bronnennet in de openbare ruimte leidt tot conflicten met financiële gevolgen – Procedure aanvraag WKO-vergunning loopt uit – Onvoldoende ruimte in de ondergrond voor de bronnen – Verontreiniging in de ondergrond (bv van de fundering onder de wegen) leidt tot extra kosten (voor de gemeente) 	<ul style="list-style-type: none"> – Besluitvorming (SOK en investerings-beslissingen) komen niet rond – Besluitvorming over aanbestedings-resultaat komt niet rond – Wet op Collectieve Warmtevoorziening heeft nadelige gevolgen voor project – ... 	<ul style="list-style-type: none"> – Geen overeenstemming met de Exploitant over de concessieovk. – Geen overeenstemming met de Exploitant over de WLO – Vestigen zakelijk recht zorgt voor complicaties – Exploitant gaat failliet – Exploitant levert niet de service die huurders verwachten – 	<ul style="list-style-type: none"> – Betaalbaarheid warmte komt in het geding – Hogere investerings-kosten dan geraamd, daardoor hogere BAK.. – Geen van de marktpartijen biedt aan binnen de kaders van de maximale BAK – Eén of meerdere gebouwen sluiten uiteindelijk niet aan – Exploitant presteert niet zoals afgesproken – Fiscaliteiten (BTW etc.) leiden tot extra maatregelen en kosten – Nieuwbouw Vidomes vlek D valt af want besluit WKO valt niet tijdig. – Aannames in de bc blijken niet goed – (volloopsценario: risico gemitigeerd) – ... 	<ul style="list-style-type: none"> – Geen instemming huurders Van Aalst flat (Vestia) – Overlast t.g.v. project creëert eigen weerstand in de wijk – ...

Herijkte risicoanalyse Warmte(/koude) voorziening Palenstein cluster 1 – januari 2021

BEHEERSMAATREGELEN

Grote kans – grote impact	
Gebeurtenis	Beheersmaatregel
1. Geen 70% huurders instemming Van Aalst flat (Vestia)	Goede communicatie en voorlichting. Overigens is de impact voor het project als geheel gering op basis van de huidige opzet van het project. De andere vastgoedeigenaren ondervinden nl. geen nadelige financiële gevolgen wanneer Vesta zijn afspraken met de exploitant (aansluitmoment) niet nakomt: Vestia betaalt een boete aan de exploitant, dus voor Vestia is de impact groot.
2. Hogere investeringskosten voor de warmte(koude)voorziening dan geraamd, resulteert in hogere BAK dan gestelde maximum. (NB. Aanbesteding is dan feitelijk mislukt)	Financieel gezien hebben hogere investeringen een forse impact op de business case en daarmee de BAK: 10% hogere investeringen leiden tot een 22% hogere BAK. Gebouweigenaren hebben daarom reeds voor hun interne besluitvorming een aanzienlijke marge ingebouwd voor het budget voor de BAK. Daarnaast hanteren de samenwerkende partijen (gebouweigenaren) een marge op de theoretische BAK t.b.v. de max BAK, op te nemen in de Leidraad.
Kleine kans – grote impact	
1. Gebouwen blijken toch niet geschikt voor verwarming op MT/LT	Uitgebreid onderzoek gedaan naar de gebouwen en bijv. vastgesteld dat de stooklijn van de Vestia-flats nu reeds is begrensd op 70°C, nieuwe en renovatie (mits daarop uitgelegd) zijn altijd geschikt voor LT.
2. Installaties (WP-en) leveren te weinig warmte	Risico voor extra kosten liggen bij de exploitant. Impact kan groot zijn wanneer de huurder/bewoner comfortklachten ervaart.
3. Aansluitvermogens te krap gekozen (koude klachten)	Gebouweigenaren hebben uitgebreide warmteverliesberekeningen gemaakt om daarmee vermogens juist te kiezen. Impact kan groot zijn wanneer de huurder/bewoner comfortklachten ervaart. Risico is voor de gebouweigenaren, maatregelen kunnen kostbaar zijn. Verder onderzoek door analyse van historische uurlijkse gasverbruiken in relatie tot buitentemperatuur of aanvullende metingen aan de installaties kan desgewenst inzichtelijk maken welk vermogen minimaal nodig is.
4. Verzwaring van E-net wordt niet tijdig aangevraagd bij Stedin	Met de huidige planning kan de impact groot zijn: als er niet voldoende capaciteit in het E-net is kunnen de nieuw te installeren WP-en niet draaien. Om dit te voorkomen vragen de gebouweigenaren tijdig een offerte voor verzwaring aan zodat de looptijd van 18 maanden gaat lopen. De exploitant neemt het offert- en opdrachttraject later over. Dat past in de werkwijze van Stedin.

Herijkte risicoanalyse Warmte(/koude) voorziening Palenstein cluster 1 – januari 2021

Kleine kans – grote impact	
5. Geen interesse van marktpartijen	<p>Uit de marktconsultatie volgde dat minimaal 8 partijen van plan zijn om in te schrijven op basis van de verstrekte informatie: er lijkt (ruim) voldoende belangstelling. Aan de marktpartijen zal al in de eerste fase van de aanbesteding zo veel mogelijk informatie beschikbaar worden gesteld incl. de max. BAK. Als te veel potentiële aanbidders al direct afhaken op de gestelde eisen wordt dat dus al in een vroegtijdig stadium duidelijk en kunnen -in overleg tussen de gebouwigenaren- aanpassingen worden gedaan om het project aantrekkelijker te maken.</p> <p>Mocht de aanbesteding mislukken dan zijn er nog alternatieve procedurevormen mogelijk die aantrekkelijker kunnen zijn voor marktpartijen zoals een partnerselectie t.b.v. een 'bouwteam'.</p>
6. Fouten in de aanbestedingsprocedure	De aanbestedingsprocedure wordt begeleid door ervaren inkopers bij de gemeente waardoor het foutrisico klein is. Impact zal voor al tijdverlies inhouden: de procedure moet opnieuw.
7. Procedure aanvraag WKO-vergunning loopt uit	Het gevolg van een vertraagde procedure zou kunnen zijn dat de WKO-bronnen niet tijdig gereed zijn. Gebouweigenaren kunnen de vergunning zelf aanvragen om er voor te zorgen dat hij tijdig afgegeven kan worden. Daarnaast dienen de gebouweigenaren een realistisch tijdpad voor de ontwerp en realisatiefase van e Exploitant incl. uitloopmarge te hanteren (nog ter discussie).
8. Onvoldoende ruimte in de ondergrond voor de bronnen	Gemeente en gebouweigenaren hebben onderzoek incl. een second opinion laten doen naar de ruimte in de ondergrond. Dat geeft geen aanleiding te veronderstellen dat die ruimte er niet is.
9. Besluitvorming (SOK en investeringsbeslissingen) komen niet rond	Besluitvorming wordt zorgvuldig voorbereid. Er zijn kritische vragen bij RvC en gemeenteraad, maar die geven geen aanleiding om te veronderstellen dat besluitvorming niet rond komt (NB besluitvorming over de SOK heeft reeds plaatsgevonden, ondertekening in febr. 2021).
10. Besluitvorming over aanbestedingsresultaat komt niet rond	Besluitvorming komt (waarschijnlijk) niet rond als de door de exploitant aangeboden BAK hoger is dan de berekende BAK (met marge). Berekening m.b.t. BAK (belangrijk gunningscriterium) zijn echter zorgvuldig gemaakt waardoor dit risico beperkt moet worden geacht. Eventueel een nog uit te voeren second opinion.
11. Geen overeenstemming met de Exploitant over de concessieovk.	De concessieovereenkomst is gebaseerd op een model van Aedes en wordt al vroeg in de procedure voorgelegd aan de exploitant. Kans dat hij deze in een later stadium alsnog niet accepteert is daarom klein. Mogelijk discussie over boete bedingen e.d. De overeenkomst kan echter ook een voorwaarde zijn (K.O. ntb)
12. Exploitant levert niet de service die huurders verwachten	Partijen selecteren een exploitant die bewezen (ook) goede service levert via een zorgvuldige en uitgebreide procedure. Het aanbestedingsteam zal alle opgegeven projectreferenties uitgebreid natrekken incl. een interview met de referenten. Huurders maken mogelijk onderdeel uit van de selectieprocedure, juist op dit punt.
13. Betaalbaarheid warmte komt in het geding	Het project is zo opgezet dat de huurder is beschermd door het principe NMDBA: hij gaat in het aansluitjaar niet méér voor de warmte betalen dan in de huidige situatie. Het tekort dat de exploitant heeft (onrendabele top op de exploitatie) wordt afgedekt door de BAK, te betalen door de gebouweigenaar. Risico is daarmee ondervangen.

Herijkte risicoanalyse Warmte(/koude) voorziening Palenstein cluster 1 – januari 2021

Kleine kans – grote impact	
14. Geen van de marktpartijen biedt aan binnen de kaders van de maximale BAK	De gebouweigenaren hebben veel tijd gestopt in de voorbereidingen en de BAK zo exact mogelijk bepaald incl. stelposten en een post voor onvoorziene zaken. Daarboven op rekenen gebouweigenaren een marge. Kans dat aanbieders maximale BAK te laag vinden is klein, maar aanwezig. Impact: de aanbesteding mislukt en moet opnieuw in de markt gezet worden (met een ruimere BAK). Daardoor ontstaat vertraging.
15. Exploitant presteert niet zoals afgesproken	Selectie en contracten zorgen er voor dat de gebouweigenaren een exploitant selecteren die zich goed houdt aan gemaakte afspraken. Het aanbestedingsteam zal alle opgegeven projectreferenties uitgebreid natrekken incl. een interview met de referenten. . Wanneer exploitant toch niet voldoende presteert dan kan de impact voor gebruikers en huurders groot zijn, mogelijk zelfs met comfortklachten. In dat geval biedt de concessieovereenkomst, incl. boetebepalingen en evt. een gang naar de rechter, een stok achter de deur.
16. Aannames in de bc blijken niet goed	Tijdens de voorbereidingen is de bc meerdere malen bekeken, besproken en aangescherpt, niet alleen door de opsteller Merosch. Aannames zijn getoetst.
17. Volloopsceario: risico gemitigeerd	Het volloopsceario ligt nu bij de gebouweigenaar, dus vanuit de exploitant of het project is de impact nihil. Houdt de gebouweigenaar zich echter niet aan de afspraken levert hem dat een boete op: dan is de impact voor gebouweigenaar groot.
18. Ketelhuizen blijken te klein voor nieuwe installaties	Aan de hand van plattegronden en door het bezoeken is Merosch wij van mening dat de nieuwe installaties ruimtelijk zouden moeten passen. Alhoewel het bij sommige flats best wel wat krap zal worden, Belangrijkste aandachtspunt is de Croesinckflat en de functies in Castellum. Deze hebben vrij kleine technische ruimten. Plattegronden worden in de selectiefase verstrekt aan gegadigden. In de gunningsfase organiseren de gebouweigenaren een schouw voor de geselecteerde inschrijvers. Daarmee kan ook hun expertise worden ingezet om dit vraagstuk op te lossen c.q. vroegtijdig scherp te krijgen of hier extra aandacht voor nodig is.

Grote kans – kleine impact	
1. Ketelhuizen bevatten asbest	Het project kent een beperkt aantal ketelhuizen, de vraag is of al het zittende asbest verwijderd moet worden, kosten zijn voor de gebouweigenaar: de impact op het project is klein.
2. Invoer leidingen WKO-net problematisch bij torenflats (1 m dikke funderingsplaat)	Advies uitgebracht door constructeur, locatie invoer aan te passen, lijkt vooralsnog een kleine impact te hebben
3. Aanleg WKO bronnennet in de openbare ruimte leidt tot conflicten met financiële gevolgen	De kans dat er zaken optreden in de praktijk is reëel. Anderzijds hebben de gebouweigenaren er veel aandacht aan besteed door een studie te doen naar een optimaal tracé en door een knelpuntenanalyse op te stellen. Zowel het ontwerp als de analyse worden ter beschikking gesteld aan de exploitant, zodat hij al vooraf een goede inschatting kan maken van de kosten. Na contractering ligt het risico bij de exploitant.

Herijkte risicoanalyse Warmte(/koude) voorziening Palenstein cluster 1 – januari 2021

Grote kans – kleine impact	
4. Nieuwbouw Vidomes vlek D valt af want besluit WKO valt niet tijdig.	Kans is reëel: als gevolg van de voortgang van het WKO-project heeft Vidomes mogelijk niet tijdig duidelijkheid over de energievoorziening en kiest daarom voor een ander systeem. Via de BC is de impact al bekend, deelname Vlek D is een 'upside'.
5. Indien planning / 1 ^e aansluitmoment wordt uitgesteld vallen huidige ketels Vestiaflats uit. (Nog niet toe besloten!)	Om de ketels een jaar extra te kunnen laten functioneren kan extra onderhoud worden gepleegd, essentiële onderdelen op voorraad worden genomen of een andere ketel tijdelijk geïnstalleerd worden (die na gebruik weer elders wordt toegepast). E.e.a. leidt tot extra (installatiekosten)
Kleine kans – kleine impact	
1. Bronnen functioneren niet naar behoren	Gebouweigenaren hebben door twee gespecialiseerde adviesbureaus een oordeel laten vormen over de geschiktheid van de bodem. In Zoetermeer worden elders al bodemenergiesystemen met succes toegepast. De exploitant legt uiteindelijk onder zijn verantwoordelijkheid de bronnen aan. Risico voor extra kosten liggen (na contractering) bij de exploitant. In het uiterste geval zal exploitant wellicht een extra bron(doublet) moeten realiseren.
2. Warmtevraag niet goed ingeschat	Gebouweigenaren hebben uitgebreid onderzoek gedaan naar de warmtevraag op basis van gasfacturen en een klimaatcorrectie. De exploitant zal dit uitgangspunt kunnen verifiëren. Na contractering ligt het risico voor minder inkomsten bij de exploitant.
3. Regeneratie functioneert niet goed/blijkt onvoldoende	De exploitant ontwerpt en realiseert voor zijn rekening en risico de regeneratievoorziening. Mocht dit niet goed functioneren dan is het risico volledig voor de exploitant.
4. Verontreiniging van de ondergrond (bv fundering onder de wegen) leidt tot extra kosten (voor de gemeente)	In overleg met de gemeente zal de exploitant dergelijke kruisingen van wegen willen vermijden of kiezen voor aanlegtechnieken (zoals HDD) waarbij minder grond vrijkomt. Het kostenrisico voor het vrijkomen van eventuele vervuiling ligt bij de eigenaar van de grond, de gemeente.
5. Wet op Collectieve Warmtevoorziening (WCW) heeft nadelige gevolgen voor project.	Wet is nog niet vastgesteld. Er is nog veel kritiek op de tekst. In de voorliggende teksten is een belangrijke rol voorzien voor de ACM om toe te zien op de gehanteerde tarieven in relatie tot de daadwerkelijke kosten voor de warmtevoorziening. De ACM ziet toe op het door de exploitant gerealiseerde rendement. De betreffende onderliggende regelgeving (RAR) moet nog worden uitgewerkt. Daardoor is nog onduidelijk wat de impact kan zijn voor het project. Wel is het zo dat in de BC bij de voorgestelde indexatie al is gekozen voor een kostengerelateerde benadering; dit is dus al in overstemming met de lijn in de WCW.
6. Vestigen zakelijk recht (voor de leidingen openbare gebied en de gebouwen) zorgt voor complicaties	Leidingen door het openbare gebied liggen in eigendommen van de gemeente, leidingen in de gebouwen in eigendommen van de gebouweigenaren. Zakelijk recht dient netjes geregeld te worden. En dat kan ook. Inschatting is dat dit niet zal leiden tot een situatie waarbij de exploitant zich terugtrekt of geen warmte meer levert.
7. Exploitant gaat failliet	De business case is gebaseerd op realistische aannames, die moeten kunnen leiden tot een gezonde bedrijfsvoering. De ACM ziet jaarlijks toe op de bedrijfsvoering. Via de WCW is geregeld dat bij faillissement een andere partij de warmtelevering overneemt.

Herijkte risicoanalyse Warmte(/koude) voorziening Palenstein cluster 1 – januari 2021

Kleine kans – kleine impact	
8 .Eén of meerdere gebouwen sluiten uiteindelijk niet aan	Indien één gebouw niet aansluit is de impact klein. Deze gebouweigenaar betaalt een boete, de exploitant en de andere eigenaren ondervinden er geen negatieve financiële gevolgen van. Als meerdere gebouwen niet aansluiten, gelden dezelfde afspraken, maar is de impact echter groot: dan zou het project kunnen imploderen: de collectiviteit zorgt nl. voor een relatief lage BAK.
9. Fiscaliteiten (BTW etc.) leiden tot extra maatregelen en kosten voor de gebouweigenaren	Fiscaliteiten worden nu onderzocht en maatregelen genomen mocht uit het onderzoek volgen dat dit nodig is.
10 Project creëert eigen weerstand in de wijk	Er is al het één en ander aan voorlichting gedaan, communicatie wordt verder geïntensiveerd. Daarnaast blijft voor veel huurders alles bij hetzelfde behalve voor de huurders van de Van Aalstflat (Vestia) die een individuele aansluiting krijgen in plaats van hun huidige collectieve aansluiting. Daar loopt een instemmingstraject voor.

RISICOINVENTARISATIE VANUIT HET OOGPUNT VAN DE EXPLOITANT

Risico's voor de concessiehouder / exploitant	
<ol style="list-style-type: none"> 1. aanlegkosten hoger dan geraamd <ul style="list-style-type: none"> - bronnen - leidingen (vervuilde grond contractueel gemitigeerd) - pompstation/regeltechniek - graafwerkzaamheden / gestuurde boringen - WP-en incl. elektrische aansluiting - regeneratie 2. (warmte)vraag valt lager uit dan geraamd: minder dan wel later inkomsten <ul style="list-style-type: none"> - aansluitmomenten wijken in de praktijk af (contractueel gemitigeerd) 3. exploitatiekosten hoger dan geraamd <ul style="list-style-type: none"> - bronnen functioneren minder dan voorspeld (meer elektra) - regeneratie (meer elektra) - facturatie (complexer: elke gebouw kent een eigen, ander tarief) 	<ol style="list-style-type: none"> 4. juridische aangelegenheden <ul style="list-style-type: none"> - geen / later vergunning voor bodemenergiesysteem - geen overeenstemming over de concessie en/of leveringsovereenkomsten - problemen met het vestigen van het zakelijk recht voor de leidingen in openbare grond 5. vervangingskosten installaties ((warmte-)pompen) eerder / hoger dan gepland 6. communicatiekosten met omwonenden (met oog op overlast door graafwerkzaamheden) 7. ontwikkelkosten waaronder overleg met de gemeente en gebouweigenaren (sluiten overeenkomsten) 8. Planning realisatie loopt uit <ul style="list-style-type: none"> - Vergunningen - Verzwaring net / trafo's door Stedin

#