



Onderwerp Stand van zaken Geothermie en Warmtenet Noordwest

Steller Eric van Huissteden

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0622446158 Bijlage(n) - Ons kenmerk 6040368
Datum 29-11-2016 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Bij de behandeling van het raadsvoorstel ‘investeringen geothermie en warmtenet Noordwest’ op 8 juni 2016 zijn randvoorwaarden afgesproken waaraan het project moet voldoen voor de daadwerkelijke realisatie.

Het betrof:

- Minimaal 3.500 woningequivalenten warmteafzet voor de opstartfase.
- Zekerheid over een werkend monitoring- en mitigatiesysteem op seismiciteit in geval, na de eerste boring, onverhoopt sprake is van drukdepletie.
- Zekerheid over de externe financiering.

In deze brief brengen wij u op de hoogte van de stand van zaken van deze randvoorwaarden. Tevens brengen wij u op de hoogte van afwijkingen in de planning en de consequenties daarvan.

Warmteafzet

Tijdens de besluitvorming in uw raad over dit project had WarmteStad voor 3.189 woningequivalenten aan contracten. Als gevolg van het wegvallen van één gebouw van RUG, kort voor de behandeling in uw raad, werd hiermee de tevoren gestelde ondergrens van 3.500 niet gehaald. Als alternatief is WarmteStad direct in gesprek gegaan met andere gebouweigenaren over aansluitingen op warmtenet Noordwest in de opstartfase. De ervaring heeft inmiddels geleerd dat ondanks commitment en welwillendheid bij de gebouweigenaren, het interne besluitproces bij hen zorgvuldige voorbereiding vraagt en daarmee soms ook de nodige tijd. Men gaat niet over één nacht ijs.

Niettemin kunnen wij u melden dat vastgoedontwikkelaars AMVEST en CBRE op 23 november 2016 een afnameovereenkomst met WarmteStad hebben getekend. Het gaat om drie flats aan de Planetenlaan. Daarmee zijn 377 woningequivalenten toegevoegd aan de opstartfase. Ook zijn enkele contracten, die al eerder waren afgesloten, verruimd door naast verwarming de levering van warm tapwater toe te voegen. Daarmee is op dit moment in totaal voor ruim 3.600 woningequivalenten gecontracteerd.

Op dit moment is WarmteStad concreet met gebouweigenaren over ruim 2.300 woningequivalenten in gesprek (offertefase). Vanaf 2017 hanteert WarmteStad een doorgroeimodel van circa 900 woningequivalenten per jaar tot en met 2024. De meeste gebouwen in het gebied zijn eigendom van partijen die ook al meedoen met de opstartfase. De gesprekken over de algemene condities zijn met deze partijen al gevoerd zodat het contracteringsproces soepeler zal verlopen dan bij de eerste 3.500 woningequivalenten. Dit geeft ons vertrouwen dat, conform de business case, er uiteindelijk 10.500 woningequivalenten in 2025 zijn aangesloten.

Monitoring- en mitigatiesysteem seismiciteit

Tijdens de informerende sessie met de raadscommissie Beheer en Verkeer op 1 juni zijn de resultaten van de Quick Scan Seismic Hazard Analyses toegelicht. Deze bevestigden dat dit project geen veiligheidsrisico oplevert. En bovendien kunnen met een Traffic Light System (TLS) minuscule trillingen worden gemeten zodat de productie van aardwarmte tijdig kan worden aangepast en de veiligheid is gegarandeerd.

Er was wel aanleiding nader onderzoek te doen naar de werking van een TLS voor een situatie waarbij onverhoopt de bodemdruk, in geval er toch verbinding is met het Groninger gasveld, substantieel is afgenomen (drukdepletie). De recente vervolgonderzoeken wijzen uit dat de maximale drukdepletie die wordt verwacht aanmerkelijk lager ligt dan we tot nu toe aanhielden. Met deze onderzoeksresultaten in de hand is WarmteStad ervan overtuigd dat een adequaat functionerend TLS te maken is waar het Staatstoezicht Op De Mijnen (SODM) haar fiat geeft.

Bijvangst van recente uitspraken over de maximale depletie is dat nu gekozen wordt voor een ander type pomp om het hete water naar de oppervlakte te halen. Het nu aangenomen type pomp heeft een lager elektriciteitsverbruik dan waar we tot voor kort vanuit gingen.

Externe financiering

Op basis van de termsheets, zoals de banken die in het voorjaar hadden neergelegd, is één bank geselecteerd om het proces tot een offerte mee in te zetten. De in juni afgegeven planning om in oktober tot financiering te komen ging uit van directe beschikbaarheid van alle benodigde documenten voor een (technisch en juridische) due diligence door de bank. Op basis van de due diligence bereidt de bank haar kredietgoedkeuring voor.

De complexiteit van het project en een onderneming nog midden in oprichting maakte dat afstemming over de benodigde informatie met de bank langer duurden. Daarnaast zag WarmteStad nog kansen voor optimalisaties in het ontwerp en het aanbestedingstraject zodat de update van de business case vertraagde (de business case is essentieel voor de due diligence). Daarmee bleek het pas opportuun om begin november met de due diligence te starten.

De doorloop van 3 maanden die de bank hanteert voor due diligence maakt dat nu de planning is om een definitieve offerte medio januari 2016 af te geven. Deze termijn is onder voorbehoud dat de eerste resultaten van de due diligence genoeg vertrouwen geven en er geen substantiële aanvullingen door WarmteStad geleverd moeten worden.

Planning

Na de besluitvorming bij de aandeelhouders van WarmteStad in juni is verdere uitwerking gegeven aan het putontwerp. Gezien het zeer specialistische kennisgebied over het realiseren van geothermische bronnen zijn zekerheidshalve marktpartijen geconsulteerd over het putontwerp en materiaalgebruik. Deze marktconsultatie leidde tot het advies om de zogenoemde well heads met hoogwaardiger materialen uit te voeren dan eerder voorzien. Well heads zijn de afsluitende elementen direct bovenop de putten. De combinatie van de verwachte corrosie en erosie als gevolg van de chemische samenstelling van het opgepompte hete water en de beoogde levensduur maakt dit noodzakelijk. Op basis van het aangepaste concept ontwerp is vastgesteld dat de levertijd van de well heads met 9 maanden aanmerkelijk langer is geworden dan eerder voorzien.

Het definitieve ontwerp voor de bron is onderdeel van de opdracht aan het recent gecontracteerde specialistische bureau voor de well engineering. Wanneer zij het definitieve ontwerp gereed hebben, zijn ook de specificaties voor de well heads pas definitief. Dit is naar verwachting eind december 2016. De benodigde well heads kunnen dan in de loop van januari 2017 worden besteld.

De levertijd van de well heads en uitloop op het verkrijgen van externe financiering betekenen dat de planning uitloopt. Op basis van de huidige inzichten kan in Q4 2017 gestart worden met de eerste boring. De geothermie bron is in Q4 2018 operationeel (6 á 9 maanden later).

In enkele leveringscontracten wordt de eerste warmtelevering voorzien vanaf begin 2018. Dan is de geothermiebron nog niet in gebruik maar geldt wel een leveringsplicht. Door inzet van tijdelijke houtpellet- of gasketels of door al gebruik te maken van de piek-/back-up centrale, die bij de geothermisch warmteverdeelstation wordt gebouwd, kan WarmteStad toch leveren. De financiële consequenties daarbij zijn beperkt. Deze tijdelijke leveringen stemt WarmteStad nu af met de betreffende gebouw eigenaren.

De geactualiseerde planning is als volgt (globaal):

Wat?	Wanneer?
Aanbesteding geothermiebron (in percelen)	Q4 2016 - Q1 2017
Vorbereiding boorlocatie	Q1 - Q3 2017
Boring productieput	Q4 2017
Boring injectieput	Q1 2018
Definitief ontwerp warmteverdeelstation	Q2 2017 - Q1 2018
Realisatie warmteverdeelstation	Q1 2018 - Q3 2018
Aanvraag winningsvergunning	Q1 2018
Aanbesteding en realisatie warmtenet fase 1 in 9 deelopdrachten	Q3 2016 - Q2 2020
Levering geothermische warmte/ startdatum SDE	Q4 2018

Overbruggingskrediet

Vanuit de banken is aangegeven dat de financiering wordt vrijgegeven nadat vastgesteld is dat de boring van de eerste put succesvol is en er duidelijkheid is over de dan gemeten drukdepletie. Dit betekent dat de eerste boring en de hieraan parallel lopende werkzaamheden voor een warmteverdeelstation en een deel van het warmtenet worden gefinancierd met eigen vermogen.

Hierdoor ontstaat een grotere piek aan investeringen die met eigen vermogen plaatsvindt dan oorspronkelijk aangenomen. Deze extra vermogensvraag is tijdelijk totdat het vreemd vermogen wordt ingebracht.

Rekening houdend met voornoemde financieringsconditie van de bank en de uitloop in planning is op basis van de geactualiseerde business case een liquiditeitsprognose opgesteld. Op basis van de huidige inzichten constateert WarmteStad dat er eind 2017 een knelpunt ontstaan in de projectfinanciering. Samen met WarmteStad en de andere aandeelhouders verdiepen wij ons momenteel in dit vraagstuk, de consequenties en brengen wij de mogelijkheden om dit te overbruggen in kaart. Zodra wij hier met onze partners meer duidelijkheid over kunnen geven komen wij hierop bij u terug.

Business Case 8.0

In juni 2016 is door uw raad en de RvC van het Waterbedrijf Groningen, ingestemd met dit project op basis van business base 7.0. Diverse ontwikkelingen nadien maakten dat het model is geactualiseerd. Deze actualisatie is ook de basis voor de due diligence die de bank uitvoert.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- Splitsing in twee entiteiten: Productie/levering en Transport vanwege voorgenomen toetreding Gasunie.
- Vergoedingssystematiek tussen WarmteStad Noordwest (productie en levering) en de Transportentiteit Noordwest.
- Op onderdelen liggen er hogere investeringsramingen.
- Gunstige condities van de nieuwe SDE regeling
- Lager elektriciteitsverbruik pomp (gevolg lage depletie)
- Financieringscondities uit de termsheet van de geselecteerde bank
- Latere levering van warmte via geothermie

Ondanks de latere warmteproductie vanuit de geothermische bron, hogere investeringen en dat vertragingen in het algemeen kostenverhogend werken, is de business case robuuster geworden. Het rendement (IRR) op de totale looptijd valt bijna 1% hoger uit en de terugverdientijd is korter. De verklaring zit in technische optimalisaties (soms grotere investeringen aan voorkant maar structureel lagere kosten in operatie), een hogere bijdrage vanuit de nieuwe SDE ten opzichte van oude SDE en de lagere drukdepletie.

Wij vertrouwen erop met deze brief u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink