



# Wet Collectieve warmte (Wcw)

## Leidraad Lopende projecten

**In deze notitie is op een rij gezet hoe in de Wet collectieve warmte (Wcw) kan worden omgegaan met lopende (private) projecten die in een vergevorderd stadium zijn en in de komende jaren en in de ingroeiperiode tot exploitatie komen. Vanuit de warmtebedrijven is aangegeven dat zij investeringsonzekerheid ervaren. Door de minister is toegezegd dat hij hierover het gesprek met warmtebedrijven wil voeren.**

### **Eind 2022 zijn in dat kader drie thema's geïdentificeerd waarover is afgesproken dat hier naar zal worden gekeken:**

- Zekerheid projectontwikkeling: hoe kunnen projecten van private warmtebedrijven die zich nog in de voorbereidende fase bevinden in aanloop naar de inwerkingtreding van de Wcw voldoende zekerheid worden gegeven dat zij doorgang kunnen vinden na inwerkingtreding van de Wcw.
- Waardebepaling bij overdracht: op welke wijze kan duidelijkheid worden geboden over de waarde van warmtenetten bij de overdracht aan een andere partij nadat de overgangstermijn is verstreken.
- Lappendeken: hoe kan worden omgegaan met bestaande warmtenetten die door het overgangsrecht in beginsel worden opgeknipt in meerdere warmtekavels met elk een eigen overgangstermijn.

Hieronder is een overzicht met oplossingsrichtingen per thema gegeven. Het wegnemen van de investeringsonzekerheid geldt voor een afgebakende periode tot aan inwerkingtreding van de Wcw. Alle lopende projecten die door het overgangsrecht binnen een warmtekavel vallen kunnen sowieso doorgang vinden (bijvoorbeeld doordat het project onder een concessie-overeenkomst valt, het warmtenet voor inwerkingtreding van de Wcw is aangelegd of voor het project een aansluitovereenkomst is aangegaan).

Deze Leidraad biedt daarnaast ook andere mogelijkheden die warmtebedrijven en gemeenten kunnen inzetten om de voortgang van een lopend project te borgen. Daarvoor zijn er mogelijkheden die gemeenten en warmtebedrijven vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Wcw in kunnen zetten. Per optie is aangegeven of:

- 1 dit reeds onderdeel uitmaakt van de huidige Wcw (meest actuele versie);
- 2 dat een (mogelijke) aanpassing van de Wcw vereist is;
- 3 of dat de oplossingsrichting voor de Wcw inwerking treedt dient te/kan worden toegepast.

Ten aanzien van de opties die pas kunnen worden ingezet na inwerkingtreding van de Wcw geldt dat hier op dit moment al wel afspraken over kunnen worden gemaakt tussen gemeenten en warmtebedrijven. Dit geldt met name voor thema 1, punt 4.

## Thema 1: Zekerheid projectontwikkeling

### 1 Projecten onder het overgangsrecht brengen (Wcw)

Lopende projecten met een private partij waarbij zowel de gemeente als de private partij samen verder willen, kunnen zoveel mogelijk onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit impliceert dat zij gedurende de looptijd worden uitgezonderd van de verplichting dat het warmtebedrijf in meerderheid in publieke handen dient te zijn. Alle lopende projecten die middels het overgangsrecht binnen een warmtekavel vallen, kunnen doorgang vinden. Onder het overgangsrecht zal komen te vallen:

#### A Overeenkomst met gemeente

Indien op het moment van inwerkingtreding van de Wcw een overeenkomst geldt:

- waarin een gemeente aan een warmtebedrijf voor een gebied het recht heeft gegeven of verplichting heeft opgelegd warmte te transporteren en te leveren aan verbruikers;
- om een collectieve warmtevoorziening te exploiteren of verbruikers aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening (in de praktijk zal het hierbij gaan om een concessie)

moet het college deze overeenkomst bij besluit aanmerken als aanwijzing van het warmtebedrijf. Ook formele wijzigingen van de (concessie)overeenkomst, bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsovereenkomst, vallen hieronder.

#### B Feitelijke levering

Indien op het moment van inwerkingtreding van de Wcw een overeenkomst ontbreekt wordt door het college een aanwijzing verleend voor het fysieke gebied waarin het transport en de warmtelevering door een natuurlijk persoon of rechtspersoon feitelijk plaatsvindt.

#### C Besluit van gemeente op basis waarvan een warmtenet mag worden aangelegd

Er zijn ook situaties denkbaar die niet onder A en B vallen maar waarbij alle voorbereidingen voor de aanleg zijn getroffen en de benodigde besluiten van de gemeente op basis waarvan een warmtenet in een gebied mag worden aangelegd zijn verkregen (één of meerdere leg- en ligvergunningen). De gemeente verleent in zo'n geval ook een aanwijzing voor dat gebied. De omvang van de warmtekavel valt in zo'n situatie samen met het gebied waarop het besluit van de gemeente betrekking heeft. Indien er meerdere besluiten zijn die betrekking hebben op hetzelfde voorziene collectief warmtesysteem vormen deze samen één aanwijzing voor een warmtekavel.

#### D Aansluitovereenkomst

Ook (privaatrechtelijke) aansluitovereenkomsten met alle mogelijke afnemers (verhuurders/woningcorporaties, VvE's, projectontwikkelaars, particulieren) vallen onder het overgangsrecht. Indien op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wcw een overeenkomst als bedoeld onder A ontbreekt en een warmtebedrijf transporteert en levert op

dat tijdstip nog geen warmte in een gebied maar het warmtebedrijf heeft wel een aansluitovereenkomst gesloten, verleent het college het warmtebedrijf een aanwijzing voor dat gebied. De aanwijzing heeft betrekking op het gebied waarvoor de aansluitovereenkomst geldt of de aansluitovereenkomsten gelden voor zover deze aansluitovereenkomsten betrekking hebben op één collectief warmtesysteem. De warmtekavel waarvoor de aanwijzing geldt, valt kortom samen met de specifieke gebouwen of delen daarvan die in de aansluitovereenkomst staan aangemerkt. Ook geldt dat meerdere aansluitovereenkomsten die betrekking hebben op hetzelfde voorziene collectief warmtesysteem resulteert in één aanwijzing voor een warmtekavel. De volgende overeenkomsten kwalificeren als aansluitovereenkomst als die de volgende elementen bevatten:

- a Recht en verplichting tot aansluiten
- b Startdatum warmtelevering
- c Gericht op specifieke (delen van) gebouwen
- d Bindende afspraken over aansluitkosten per aansluiting
- e Binnen 5 jaar na inwerkingtreding van de Wcw aansluiten
- f Enkel onvoorzienbare of van derden afhankelijke omstandigheden als ontbindende voorwaarden.

### 2 Aangaan overeenkomst die onder het overgangsrecht valt (voor Wcw)

Gemeenten kunnen sowieso voor inwerkingtreding van de Wcw ten behoeve van lopende projecten een concessieovereenkomst wijzigen (of een concessie-overeenkomst sluiten na een aanbestedingsprocedure doorlopen te hebben) waardoor deze projecten onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden (waarbij het aanbestedingsrecht in acht dient te worden genomen). Warmtebedrijven kunnen aansturen op de aanvraag van een vergunning als bedoeld onder 1C of een overeenkomst sluiten als bedoeld in 1D.

### 3 Kleine collectieve warmtesystemen zijn uitgezonderd van de verplichting warmtebedrijf met een publiek meerderheidsbelang (Wcw)

Voor lopende projecten die onder het overgangsrecht vallen (zie punt 1) en tevens een klein collectief warmtesysteem zijn (maximaal 1500 verbruikers) kan op basis van het overgangsrecht een ontheffing aangevraagd worden. Een gemeente kan een ontheffing alleen afwijzen als het geen klein collectief warmtesysteem betreft (het gaat hier om een warmtesysteem dat niet onlosmakelijk verbonden is met een ander klein collectief warmtesysteem waardoor deze systemen gezamenlijk een zelfstandig functionerend systeem is en in feite geen klein collectief systeem is). Voor kleine collectieve warmtesystemen die ten tijde van de inwerkingtreding van de Wcw nog niet gerealiseerd zijn kan het warmtebedrijf na inwerkingtreding van de Wcw een ontheffing op grond van hoofdstuk 3 van de Wcw aanvragen.

#### 4 Vergroting van bestaand warmtekavel (Wcw)

Wanneer het lopende project naast een warmtekavel van een bestaand warmtebedrijf op basis van het overgangsrecht ligt en een netuitbreiding betreft (wat veelal het geval is) kan de gemeente het warmtekavel vergroten na inwerkingtreding van de Wcw. Het is aan de gemeente te besluiten of het vaststellen van een nieuw warmtekavel of een vergroting van het warmtekavel aan de orde is. Waar een vergroting van het warmtekavel voorheen enkel kon gaan om een niet-significante vergroting geldt nu dat ook sprake kan zijn van een significante vergroting. Een gemeente kan van deze bevoegdheid gebruik maken onder voorwaarden:

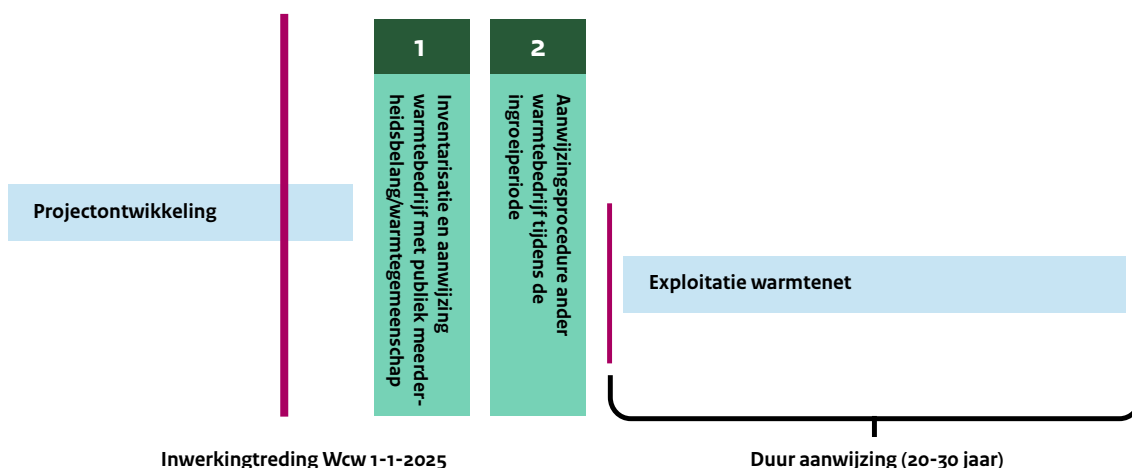
- a het warmtekavel moet na vergroting voldoen aan de eisen voor een warmtekavel
- b het warmtebedrijf moet de organisatorische en technische bekwaamheid hebben om voor het vergrote warmtekavel de taken uit te kunnen voeren. Het warmtebedrijf moet hiertoe ook financieel in staat zijn
- c het warmtebedrijf moet nog steeds een redelijk rendement kunnen halen of een voor het warmtebedrijf acceptabel rendement als dat rendement lager is dan het redelijk rendement.

Naar verwachting kan met deze optie voor veel projecten waar nu onzekerheid over wordt ervaren alsnog een investeringsbeslissing worden genomen als de gemeente hiertoe bereid is.

#### 5 Aanwijzingsprocedure in twee stappen (Wcw)

Als het een project betreft dat niet onder punten 1-3 valt (als een lopend project bijvoorbeeld niet in een warmtekavel of naast een warmtekavel ligt) zal een warmtekavel vastgesteld moeten worden waarvoor een warmtebedrijf kan worden aangewezen. Na vaststelling van het warmtekavel dient eerst een inventarisatie plaats te vinden of er een warmtebedrijf met een publiek meerderheidsbelang of een warmtegemeenschap beschikbaar is (zie in figuur 1). Een dergelijk warmtebedrijf zal wel in staat moeten zijn een collectieve warmtevoorziening tijdig/snel genoeg te kunnen realiseren.

Figuur 1: Aanwijzingsprocedure in twee stappen



De ACM toetst het warmtebedrijf op organisatorische en technische bekwaamheid. Via deze toets kan beoordeeld worden of het warmtebedrijf in staat is een collectieve warmtevoorziening tijdig/snel te realiseren. Het tempo zal onderdeel uitmaken van de toets van de ACM van de organisatorische en technische bekwaamheid van het warmtebedrijf. Als een dergelijk warmtebedrijf niet beschikbaar is, kan een gemeente een aanwijzingsprocedure doorlopen tijdens de ingroeiperiode waarbij ook private warmtebedrijven een aanvraag kunnen indienen om aangewezen te worden (zie figuur 1: Aanwijzingsprocedure in twee stappen).

#### 6 Vergoeding ontwikkelkosten (voor Wcw)

Om de resterende (financiële) risico's voor wat betreft de ontwikkelkosten te beperken kunnen gemeenten en warmtebedrijven afspraken maken over een vergoeding van (een deel) van de ontwikkelkosten indien zij niet worden aangewezen. Het kan daarbij gaan om alle kosten die worden gemaakt totdat over wordt gegaan op de realisatie van het warmtenet.

#### 7 Inhuren warmtebedrijf (voor Wcw)

Ook kan een gemeente in het voortraject/ontwikkeelfase het warmtebedrijf inhuren zodat de kosten die het warmtebedrijf maakt al vergoed zijn en er dus geen onzekerheid bestaat dat het warmtebedrijf zijn ontwikkelkosten niet terugverdient.

#### 8 Tijdige inventarisatie of warmtebedrijf met een publiek meerderheidsbelang of warmtegemeenschap beschikbaar is (Wcw)

De ervaren onzekerheid kan zich mogelijk ook voordoen bij projecten van warmtebedrijven na inwerkingtreding van de Wcw/in de ingroeiperiode. Gemeenten kunnen dit oplossen door de inventarisatie of een warmtebedrijf met een publiek meerderheidsbelang of een warmtegemeenschap beschikbaar is al in een vroeg stadium op te pakken en de aanwijzings-

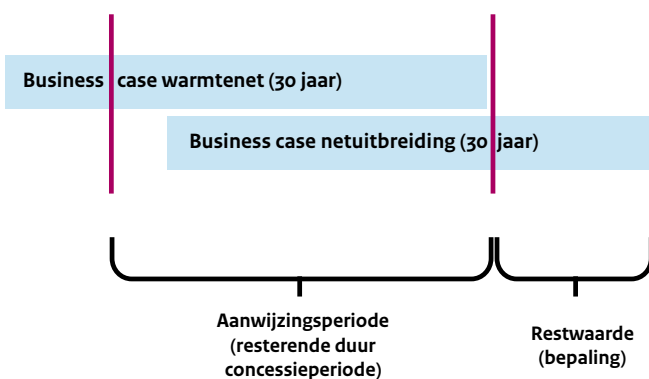
procedure tijdens de ingroeiperiode te starten.

## Thema 2: Waardebepalingsmethodiek

### 1 Landelijke regels voor waardebeoordeling bij overdracht einde aanwijzingsduur (Wcw)

Op dit moment wordt gewerkt aan een wettelijke bepaling over een tegenprestatie voor de overdracht van de infrastructuur die het nieuw aangewezen warmtebedrijf aan het oude warmtebedrijf moet vergoeden (hoofregel). Er wordt aangesloten bij het uitgebrachte advies om een netto contante waarde van de kasstromen, gebaseerd op de activawarde, te hanteren. Hiermee ontstaat een balans in prikkels door te corrigeren voor technische en functionele staat van het net. De geadviseerde waarderingsmethodiek vormt, samen met de beoogde kosten gebaseerde tariefregulering, de geregleerde WACC en de bepaling van de GAW en start-GAW's per warmtekavel één construct. De samenhang van de onderdelen in dit construct reguleert de verdienpotentie van nieuwe en bestaande warmtenetten in de toekomstige situatie. De investeringsbereidheid van warmtebedrijven in nieuwe warmtenetten en de mogelijkheid om historische investeringen in bestaande warmtenetten binnen het kader van het overgangsrecht terug te verdienen hangt af van deze geregleerde verdienpotentie. De waarderingsmethodiek vervult haar rol binnen dit construct door juist de resterende verdienpotentie van de assets op het moment van overdracht te waarderen.

Figuur 2: Methode waardebeoordeling



## Thema 3: Lappendeken en resterende overgangstermijn

### 1 Samenvoegen warmtekavels die in feite functioneren als één collectief warmtesysteem (Wcw)

Voor omgang met de lappendeken-problematiek wordt geregeld dat wanneer door toepassing van het overgangsrecht één collectief warmtesysteem wordt opgedeeld in verschillende warmtekavels (waarvoor hetzelfde warmtebedrijf wordt aangewezen) de gemeente de verplichting heeft deze warmtekavels samen te voegen zodat er één aanwijzing voor één warmtekavel op het moment van inwerkingtreding van de Wcw geldt. De nadere invulling van de omstandigheden waarin er sprake is van één collectief warmtesysteem wordt in AMvB uitgewerkt. Het is aan de gemeente om deze regels toe te passen.

### 2 Bepalen overgangstermijn per warmtekavel (Wcw)

In de Wcw wordt een bepaling opgenomen om op dezelfde wijze een overgangstermijn per warmtekavel te kunnen vaststellen. Daarbij wordt rekening gehouden met verstreken exploitatiejaren, alsmede gedane en beoogde investeringen. Hiertoe is een systematiek ontwikkeld die op het moment van inwerkingtreding van Wcw de resterende looptijd voor elke aanwijzing bepaald. Deze systematiek kent drie stappen:

- a Allereerst wordt de datum bepaald van de minst recente aansluitovereenkomst van de laatste 10% van de leveringsaansluitingen of voorziene leveringsaansluitingen waarvoor door het aangewezen warmtebedrijf voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wcw een aansluitovereenkomst is gesloten in het betreffende warmtekavel.
- b Vervolgens wordt het verschil berekend tussen de datum van inwerkingtreding van de Wcw en de datum berekend op grond van onderdeel a.
- c De duur van de aanwijzing bedraagt 30 jaar verminderd met de duur berekend op grond van onderdeel b met een minimum van 14 jaar.

### 3 Het kan zijn dat één of meerdere aanwijzingen van warmtekavels die worden samengevoegd een (concessie)overeenkomst als grondslag hebben.

In dat geval is de duur van de aanwijzing:

- a de resterende duur van de overeenkomst waarbij geldt dat indien deze duur meer dan 30 jaar is de aanwijzing voor 30 jaar wordt verleend met een minimum van 14 jaar;
- b 30 jaar verminderd met de duur dat in het gebied al warmte is geleverd met een minimum van 14 jaar indien een bepaling ten aanzien van de duur in de overeenkomst ontbreekt of het recht warmte te leveren voor onbepaalde tijd is aangegaan.

Deze regel is alleen van toepassing als de onder a of b berekende duur van de aanwijzing langer is dan de duur van de aanwijzing berekend met behulp van de systematiek onder punt 2.

Figuur 3: Overgangstermijnen warmtekavels

