



Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om in te stemmen met het raadsvoorstel “Investeringsbesluit warmte- en koudenet TregaZinkwit en Principebesluit warmtebedrijf”.

De woningen voor de nieuwbouw TregaZinkwit kunnen hierdoor worden gebouwd zonder dat dit vertraging oploopt door de krapte op het elektriciteitsnet, omdat voor het warmte- en koudenet minder elektriciteit nodig is dan voor individuele lucht/water warmtepompen. TregaZinkwit krijgt hiermee een energiezuinig en toekomstbestendig systeem voor verwarming en koeling. De warmte komt van de restwarmte uit de Mosa Vloertegelfabriek. Het gezuiverde water van de rioolwaterzuivering in Limmel is de reservebron en zorgt in de zomer voor koeling. Het gebruik van deze bronnen betekent minder uitstoot van CO₂. Dit draagt bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving en levert een aanzienlijke bijdrage aan de doelstelling van een aardgasvrije en klimaatneutrale stad in 2050. De totale investering is EUR 29,7 miljoen.

Daarnaast zal de gemeente voorbereidingen treffen voor de oprichting van een gemeentelijk warmtebedrijf. Als de woningen worden opgeleverd is er nog geen regionaal publiek warmtebedrijf. Daarom ligt een gemeentelijk warmtebedrijf het meest voor de hand om de warmte- en koudelevering voor TregaZinkwit mogelijk te maken.

1. Beslispunten

1. Het raadsvoorstel “Investeringsbesluit warmte- en koudenet TregaZinkwit en Principebesluit warmtebedrijf” ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Woo geheimhouding op te leggen op bijlagen G1 (Financiën) inclusief voorblad en GR1 (Registerformulier bij G1). De geheimhouding duurt tot het moment van definitieve oplevering van de aan te besteden werken.
3. De geheime bijlage G1 (Financiën) inclusief voorblad op grond van artikel 88 tweede lid Gemeentewet te verstrekken aan het domein Fysiek en de raad.



Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Op 17 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten over de grondexploitatie totaal en ruimtelijke uitwerking eerste fase gebiedsontwikkeling TregaZinkwit (Raadsvoorstel 86-2024). Hierin is ten aanzien van de energievoorziening opgenomen dat de grenzen van het elektriciteitsnet zijn bereikt en dat het noodzakelijk is om duurzame collectieve warmtesystemen te realiseren om de druk op het elektriciteitsnet te verzachten. Dat de gemeente inzet op de verdere uitwerking en realisatie van een warmtenet waarbij de randvoorwaarde is dat dit binnen de gestelde termijnen wordt gerealiseerd.

Op 23 september 2025 heeft de gemeenteraad met het Principebesluit warmtenet TregaZinkwit (Raadsvoorstel 71-2025) besloten een warmtenet op basis van de warmtebronnen rioolwaterzuiveringsinstallatie Limmel en Koninklijke Mosa bv als uitgangspunt te nemen voor de beoogde warmtevoorziening voor TregaZinkwit.

Naar aanleiding van het Principebesluit is een voorontwerp en kostenraming van een warmte- en koudenet gemaakt. Deze vormen de basis voor dit investeringsvoorstel.

De aanbesteding ondergrondse infrastructuur voor TregaZinkwit is in oktober 2025 gepubliceerd en bij de gespreksronde in februari 2026 moet op basis van het voorliggende Investeringsbesluit de definitieve keuze voor een warmtenet worden ingebracht.

De gemeenteraad heeft het budgetrecht en daarmee de bevoegdheid om investeringskrediet voor het warmte- en koudenet beschikbaar te stellen.

Voor de exploitatie voor het warmte- en koudenet is een warmtebedrijf nodig.

Op 15 april 2025 heeft de gemeenteraad de Motie Onderzoek naar gemeentelijk Warmte-BV naar Deventer model aangenomen. Hierin is bepaald de haalbaarheid van een gemeentelijk warmtebedrijf te onderzoeken onder andere bij de ontwikkeling van het warmtenet TregaZinkwit.

Uit het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek komt naar voren dat voor de korte termijn een gemeentelijk warmtebedrijf de meest haalbare optie is.

3. Beoogd effect

Een warmte- en koudenet maakt een tijdige realisatie van de nieuwbouw TregaZinkwit mogelijk. Het is een toekomstbestendig netwerk met twee warmtebronnen, koeling en zonder uitstoot van stikstof. Met de realisatie van het warmte- en koudenet wordt een volgende stap gezet richting de doelstelling uit de door de gemeenteraad op 15 april 2025 vastgestelde Transitievisie Warmte en Energie



(Raadsvoorstel 2-2025) om in 2050 aardgasvrij te zijn, als onderdeel van de bredere opgave om Maastricht klimaatneutraal te maken.

Met een gemeentelijk warmtebedrijf kunnen de nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op een warmte- en koudenet. Daarbij houdt de gemeente de regie op i) de mogelijkheid tot uitbreiding van het warmte- en koudenet richting de bestaande bouw en ii) de betaalbaarheid voor de afnemers.

Hiermee levert Maastricht een bijdrage aan de volgende Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG):

- SDG 7: Betaalbare en duurzame energie
- SDG11: Duurzame steden en gemeenschappen
- SDG13: Klimaatactie
- SDG 15: Leven op het land

4. Argumenten

Investeringsbesluit warmte- en koudenet

1.1 Netcongestie maakt de aanleg van een warmte- en koudenet noodzakelijk.

De woningbouw loopt geen vertraging op en grotere congestie op het elektriciteitsnet wordt voor Maastricht voorkomen. Het verschil in de vermogensvraag voor TregaZinkwit tussen een warmte- en koudenet of individuele warmtepompen is gelijk aan het totaal benodigde vermogen van individuele warmtepompen voor 665 nieuwbouw woningen.

1.2 Twee warmtebronnen leveren restwarmte 'om niet'.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie Limmel en Koninklijke Mosa liggen vlakbij TregaZinkwit en hebben restwarmte van hun processen. Het wetsvoorstel Wet collectieve warmte bepaalt dat warmtebedrijven een ophaalrecht voor restwarmte hebben. Dit betekent dat als het warmtebedrijf de kosten voor het technisch uitkoppelen van restwarmte betaalt, de restwarmte vervolgens 'om niet' beschikbaar moet worden gesteld.

1.3 Het koppelen van opgaven levert maatschappelijke winst op voor de omgeving.

De uitkoppeling van restwarmte van Koninklijke Mosa maakt het mogelijk om (onder voorbehoud van het verkrijgen van landelijke subsidies en een daaropvolgend positief investeringsbesluit van Mosa) ook CO₂ afvang toe te passen bij de Vloertegelfabriek van Koninklijke Mosa. Dit draagt bij aan de ambitie van de gemeente om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Daarmee ontstaat een win-win situatie.



1.4 Het warmte- en koudenet is toekomstbestendig.

Met twee warmtebronnen wordt de leveringszekerheid geborgd, het netwerk voorziet in de toenemende behoefte aan koeling en het netwerk stoot geen stikstof uit.

1.5 Een collectief warmte- en koudenet is op basis van totale eigendomskosten voor TregaZinkwit gunstiger dan individuele warmtepompen.

De totale eigendomskosten van het warmtenet Tregazinkwit zijn 5% lager dan de referentie (van individuele lucht/water warmtepompen). De eindgebruikerskosten zijn naar verwachting ook lager dan de referentie. Daarnaast zijn de eindgebruikerskosten van warmte via het warmtenet ook stabiel en voorspelbaarder in vergelijking met warmte via de referentie. Individuele warmtepompen hebben hogere energiekosten en een kortere levensduur, dat betekent voor bewoners na 15 jaar een substantiële individuele herinvestering voor de warmtepomp.

1.6 De gemeente houdt de regie op het aardgasvrij maken van de bestaande bouw.

De gemeente kan investeren in het uitkoppelen van het volledige vermogen van de restwarmtebronnen om het warmtenet op termijn uit te breiden naar de bestaande bouw. Een private partij zou het warmte- en koudenet TregaZinkwit aan kunnen leggen en exploiteren, maar die heeft geen prikkel om met het ontwerp voor het warmte- en koudenet rekening te houden met mogelijke uitbreiding.

1.7 De investering heeft een onrendabele top, maar deze is te verklaren door de overdimensionering en de stikstofmaatregel om twee bronnen uit te koppelen.

De onrendabele top van € 4,5 miljoen is te onderbouwen vanuit de kosten die zijn opgenomen vanuit de overdimensionering (€ 2,3 miljoen) en door met twee duurzame bronnen te voldoen aan stikstofregelgeving (€ 2,7 miljoen). Omdat het warmtenet geen stikstof mag uitstoten is een gasgestookte reserve warmtebron namelijk niet mogelijk. Een dergelijke bron zou aanzienlijk lagere kosten hebben.

In bovenstaande doorrekening is geen rekening gehouden met de maatschappelijke kosten van CO₂. Dit is een rekenwaarde (een maatschappelijke kosten-batenanalyse) die aangeeft hoeveel schade één ton CO₂ gemiddeld veroorzaakt voor de samenleving. Dit wordt ook wel schaduwkosten genoemd. Via CO₂-beprijzing hebben we de vermeden gezondheids-, milieu- en klimaatschade – oftewel de maatschappelijke waarde van deze warmtenetvariant – in geld uitgedrukt (monetair gemaakt). Afhankelijk van de schaduwprijs die hiervoor per ton gerekend wordt, levert dit alleen al voor de elektriciteitsbesparing van het warmtenet ten opzichte van



individuele lucht/water warmtepompen een “besparing” op voor de samenleving van ongeveer € 1 miljoen.

Principebesluit warmtebedrijf

1.8 Het alternatief van een privaat warmtebedrijf is niet aantrekkelijk.

Een private partij zou het warmte- en koudenet TregaZinkwit aan kunnen leggen en exploiteren, omdat het kleiner is dan 1500 woningen. Een private partij zal echter geen belang hebben bij de overdimensionering van de uitkoppeling van restwarmte ten behoeve van de bestaande bouw. Een private partij zou deze gewenste uitbreiding niet zondermeer accepteren wanneer daar niet voldoende rendement (en voldoende hoog warmtetarief) tegenover staat.

1.9 Op korte termijn is een gemeentelijk warmtebedrijf noodzakelijk.

Omdat de inwerkingtreding van de Wet collectieve warmte telkens wordt uitgesteld (nu waarschijnlijk 1 januari 2027) kunnen publieke netwerkbedrijven nog niet investeren en zijn er op korte termijn geen regionale publieke warmtebedrijven die in het warmte- en koudenet TregaZinkwit kunnen investeren. De meest haalbare organisatievorm om het warmte- en koudenet op tijd voor de nieuwbouw TregaZinkwit te realiseren is een gemeentelijk warmtebedrijf. Voordelen van een gemeentelijk warmtebedrijf voor TregaZinkwit zijn verder dat het warmtebedrijf met een relatief laag rendement kan investeren in een warmte- en koudenet en dat het maximale uitkoppeling van de beschikbare restwarmte mogelijk maakt.

1.10 Op langere termijn zijn meerdere (publieke) organisatie opties haalbaar.

Op langere termijn zijn meerdere organisatie modellen haalbaar, waarbij voor een aantal modellen nog onzekerheden gelden. Wanneer op korte termijn gestart wordt met een gemeentelijk warmtebedrijf, kan dit in een latere fase worden omgevormd naar - of ingebracht worden in een (regionaal) publiek warmtebedrijf. Dit zal mede afhankelijk zijn van de omvang (en daarmee financieringslast) die het warmtebedrijf op termijn gaat krijgen.

2.1 De geheime bijlage bevat marktgevoelige informatie.

De geheime informatie bevat een cijfermatige onderbouwing van het benodigde investeringskrediet. Nadat de aan te besteden werken definitief zijn opgeleverd en het project volledig is gerealiseerd kan de geheime informatie openbaar worden gemaakt.

3.1 De geheime informatie kan worden ingezien ter voorbereiding op de besluitvorming.

Om de inhoudelijke bespreking in de Domeinvergadering Fysiek en de besluitvorming in de gemeenteraad voor te kunnen bereiden kunnen de raadsleden de informatie inzien.



5. Kanttekeningen of risico's

Investeringsbesluit warmte- en koudenet

1.1 Er is geen enkele garantie dat de netcongestie voor Maastricht niet nog erger wordt.

Door de aanleg van een warmte- en koudenet wordt onnodige extra congestie op het elektriciteitsnet voorkomen, maar – in zijn algemeenheid – biedt het geen enkele garantie dat de netcongestie niet alsnog erger wordt. De gemeente is nauw in overleg met Enexis over de ontwikkeling van TregaZinkwit en over de benodigde uitbreiding van het elektriciteitsnet.

1.2 Er is geen garantie dat de warmtefabriek zelf tijdig een elektriciteitsaansluiting krijgt.

Voor de warmtefabriek is een elektriciteitsaansluiting nodig. De gemeente heeft de aanvraag hiervoor in juli 2025 bij Enexis ingediend. Op 4 december heeft de gemeente als reactie hierop een 0kVA offerte ontvangen. Om het gevraagd vermogen van 1,75 MW te verkrijgen moet een afwijking op de 0kVA offerte bij Enexis worden ingediend. Deze afwijking moet uitgebreid worden onderbouwd. Deze onderbouwing moet worden beoordeeld door een landelijke toetsingscommissie van Enexis. De verwachting is dat de aanvraag zal worden goedgekeurd omdat de aansluiting verband houdt met woningbouw en minder belastend is voor het elektriciteitsnet dan het alternatief zijnde toepassing van individuele lucht/water warmtepompen. Pas nadat de aanvraag door Enexis is beoordeeld en goedgekeurd zal het gevraagd vermogen contractueel worden toegekend en wordt de feitelijke aansluiting voor de warmtefabriek bij Enexis ingepland. Parallel hieraan loopt een onderzoekstraject naar de mogelijkheid om de elektriciteitsaansluiting voor de warmtefabriek via een zogenaamde 'energy hub' te laten plaatsvinden.

1.3 De uiteindelijke investering kan duurder worden, waardoor de onrendabele top hoger wordt.

Het investeringskrediet is gebaseerd op de kostenraming van het voorontwerp in een realistisch scenario. Afhankelijk van of – en in welke mate specifieke projectrisico's zich voordoen is er een optimistisch scenario (-20%) en een pessimistisch scenario (+30%) Het risico van een hogere onrendabele top komt geheel voor de gemeente. Bij het definitief ontwerpen worden verdere optimalisaties verkend om de investeringen en de onrendabele top zo laag mogelijk te houden.

1.4 De leveringszekerheid van de warmtebronnen is voor alle warmtenetten een significant risico.

Onder voorbehoud van het Investeringsbesluit sluit de gemeente met Waterschap Limburg en Koninklijke Mosa bv overeenkomsten met afspraken over de uitkoppeling van de restwarmte en de hoofdpunten voor een langdurige warmteleveringsovereenkomst.



1.5 Als Koninklijke Mosa als warmtebron wegvalt, zijn nieuwe investeringen nodig.

Dit betekent een desinvestering en extra kosten voor een nieuwe back-up (orde grootte EUR 1,5 tot 3,0 miljoen). Mosa heeft in 2025 geïnvesteerd in een nieuwe oven voor de Vloertegelfabriek die een uitbreiding van de collectie vloertegels mogelijk maakt.

Principebesluit warmtebedrijf

1.6 Een gemeentelijk warmtebedrijf betekent geen afslag of korting op de tarieven.

De maximale tarieven voor warmte en koude worden door de ACM vastgesteld. Met deze tarieven is de business case doorerekend. Daarbij is het Niet-Meer-Dan-Anders tarief, met referentie aan de gasprijs, nog het uitgangspunt. Met andere vaste en variabele tarieven zou de onrendabele top hoger uitvallen. Na inwerkingtreding van het wetsvoorstel Wet collectieve warmte (beoogd 1 januari 2027) wordt stapsgewijs overgestapt naar een kostprijs+ model voor warmtetarieven. De tarieven worden dan gebaseerd op de daadwerkelijke kostprijs van een warmtenet. Het is echter geen garantie dat de tarieven dan lager worden dan met de huidige gasreferentie.

1.7 Er is geen zekerheid over een regionaal publiek warmtebedrijf voor de lange termijn als opvolger van het gemeentelijk warmtebedrijf.

Het wetsvoorstel Wet collectieve warmte voorziet in de aanwijzing van een Nationale Deelneming Warmte (beoogd Energie Beheer Nederland) en een grote rol voor netwerkbedrijven, maar een regionaal publiek warmtebedrijf in Zuid-Limburg is afhankelijk van de besluitvorming van meerdere partijen en is daarmee onzeker. Risico's kunnen daarom niet gedeeld worden met andere aandeelhouders van het warmtebedrijf. Ook beperkt dit de mogelijkheden om toekomstige warmtenetten te kunnen financieren en ontstaat een afhankelijkheid van kennis en capaciteit bij externe partijen.

1.8 Het rendement voor het gemeentelijk warmtebedrijf ligt laag wat de verkoop moeilijk maakt.

Het rendement van de gemeente ligt door de lagere kapitaallasten lager dan het redelijk rendement voor warmteleveranciers dat door de ACM wordt vastgesteld. Dit betekent dat het warmte- en koudenet op termijn mogelijk niet kan worden verkocht. Bij de voorliggende keuze dient de gemeente ervan uit te gaan zich langdurig te committeren aan een gemeentelijk warmtebedrijf voor TregaZinkwit.

1.9 Een gemeentelijk warmtebedrijf brengt risico's met zich mee.

Het oprichten van een gemeentelijk warmtebedrijf brengt financiële, juridische en operationele risico's van het warmtenet met zich mee.



Risico's met betrekking tot de afhankelijkheid van de warmtebronnen, complexiteit van de ondergrond en – techniek, afstemming tussen stakeholders en tegenvallers in de kostenraming komen geheel voor rekening van de gemeente.

Ook kan de strategische koers van een gemeentelijk warmtebedrijf mogelijk moeilijker vastgehouden worden bij wisselende coalities.

6. Financiële gevolgen

Alle kosten die benoemd worden zijn exclusief BTW, tenzij expliciet anders is vermeld.

6.1 Wijze van berekening, aannamen en uitgangspunten

De businesscase is gebaseerd op de kosten en investeringen uit het voorontwerp van Volantis, aangevuld met kengetallen uit het onderzoek dat uitgevoerd is door Enpuls Warmte Infra. Het gebruikte businesscase rekenmodel is een beproefd model binnen de warmtesector. In deze fase (van het voorontwerp) is de bandbreedte van de investeringen gereduceerd van -50% tot +50% naar -20% tot +30%.

6.2 Investeringsraming

De ontwikkeling van het warmtenet voor TregaZinkwit als geheel, komt uit op circa € 29,7 miljoen. Dit ligt binnen de bandbreedte van het principebesluit maar is € 2,3 miljoen meer dan het investeringsbedrag uit het principebesluit als gevolg van een meer gedetailleerd ontwerp (en daarmee een bijstelling van de investeringsraming).

Het warmtenet zal gefaseerd worden ontwikkeld maar het grootste deel van de investeringen moet al aan het begin van de projectontwikkeling gedaan worden.

Er zullen dikkere (en daarmee duurdere) leidingen worden gebruikt en sommige installaties worden groter gebouwd om toekomstige uitbreidingen van het warmtenet naar bijvoorbeeld de bestaande bouw van Limmel mogelijk te maken. Dit wordt de “overdimensionering” van het netwerk genoemd.

6.3 Onrendabele top

De onrendabele top is het tekort dat over de gehele levensduur van het warmtenet overblijft wanneer investeringen, dekking van investeringen, operationele kosten en opbrengsten worden opgeteld.

In de businesscase worden de investeringen (deels) gedekt door:

- Vastrecht opbrengsten van toekomstige aansluitingen.



- Kostendeckingsbijdrage van de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar heeft immers lagere bouwkosten door de aanleg van een warmtenet met koeling in vergelijking met de referentie variant (individuele lucht/water warmtepompen). Bij het bouwen van de woningen hoeven o.a. geen warmtepompen meer te worden ingebouwd, waarmee de projectontwikkelaar kosten bespaart. Deze vermeden kosten kunnen verrekend worden met de projectontwikkelaar in de vorm van een kostendeckingsbijdrage of een hogere grondprijs.
- Daarnaast worden de operationele kosten (elektriciteit en onderhoud) in de businesscase gedekt door de verbruiksopbrengsten warmte en koude.

Er is rekening gehouden met de € 675.000 DEI (Demonstratie Energie- en Klimaatinnovatie) subsidie die Mosa kan krijgen op de investeringen die gedaan worden ten behoeve van de afvang van CO₂ (en de daarmee samenhangende uitkoppeling van warmte voor het warmtenetwerk). Bestaande landelijke regelingen voor de aansluiting op een warmtenet, zoals de Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS) en de Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE), zijn niet van toepassing voor nieuwbouw.

Met de huidige doorrekening van de businesscase bedraagt de onrendabele top voor het warmtenet voor TregaZinkwit als geheel € 4,5 miljoen. Dit ligt binnen de bandbreedte van het principebesluit maar is € miljoen meer dan de onrendabele top uit het principebesluit. Deze afwijking wordt met name door de hoger geraamde investeringen veroorzaakt. In de investeringen is € 2,3 miljoen opgenomen voor de genoemde overdimensionering. Ook is er vanwege de stikstofproblematiek voor gekozen om te kiezen voor een variant met twee duurzame bronnen in plaats van één bron in combinatie met een gasgestookte piek / back-up. De meerkosten van deze keuze zijn ca. € 2,7 miljoen. Zonder overdimensionering en tweede duurzame bron zou er daarmee naar verwachting geen onrendabele top zijn.

In bovenstaande doorrekening is geen rekening gehouden met de maatschappelijke kosten van CO₂. Dit is een rekenwaarde (een maatschappelijke kosten-batenanalyse) die aangeeft hoeveel schade één ton CO₂ gemiddeld veroorzaakt voor de samenleving. Dit wordt ook wel schaduwkosten genoemd. Via CO₂-beprijzing hebben we de vermeden gezondheids-, milieu- en klimaatschade – oftewel de maatschappelijke waarde van deze warmtenetvariant – in geld uitgedrukt (monetair gemaakt). Afhankelijk van de schaduwprijs die hiervoor per ton gerekend wordt, levert dit alleen al voor de elektriciteitsbesparing van het warmtenet ten opzichte van individuele lucht/water warmtepompen een “besparing” op voor de samenleving van ongeveer € 1 miljoen. Dit is nog exclusief de mogelijke CO₂-reductie als gevolg van de MOSA uitkoppeling. Hoewel steeds meer



overheden CO₂-beprijzing toepassen, hebben we deze baten niet meegenomen in de businesscase. Als we dat wel hadden gedaan, zou de huidige onrendabele top van € 4,5 miljoen inclusief maatschappelijke impact beperkt worden tot € 3,5 miljoen. Omdat gemeente Maastricht nog geen beleid heeft met betrekking tot de maatschappelijke kosten van CO₂, is hier uitgegaan van een prijs van € 418 per ton CO₂. Dit is het tarief dat gemeente Amsterdam hanteert en is het midden van hetgeen het centraal planbureau heeft berekend (€ 107 tot € 310 per ton CO₂) en het tarief dat bv. Utrecht hanteert (€ 875 per ton CO₂).

6.4 Gevoeligheidsanalyse

De bandbreedte van de investeringen (CAPEX) wordt veroorzaakt door onzekerheden (specifieke projectrisico's). Hierdoor ontstaat een optimistisch (-20%) en een pessimistisch scenario (+30%), afhankelijk van of – en in welke mate risico's zich voordoen.

Doordat in dit stadium de investeringen een bandbreedte kennen van –20% tot +30% (+ € 8,9 of - € 5,9 miljoen), ontstaat het risico dat in het meest ongunstige geval de onrendabele top maximaal € 13,4 miljoen kan worden (€ 4,5 mln. + € 8,9 miljoen). De kans dat zich dit voordoet is echter zeer klein; dan zouden alle project specifieke risico's die opgenomen zijn in de bandbreedte zich moeten voordoen én zou de objectoverstijgende risicovoorziening geheel moeten aangesproken worden .

6.5 Betaalbaarheid

De kosten van de overdimensionering komen niet ten laste van de bewoners TregaZinkwit maar zitten in de onrendabele top. De totale eigendomskosten van het warmtenet TregaZinkwit zijn 5% lager dan de referentie van individuele lucht/water warmtepompen. De eindgebruikerskosten zijn naar verwachting ook lager dan de referentie. Daarnaast zijn de eindgebruikerskosten van warmte via het warmtenet ook stabiel en voorspelbaarder in vergelijking met warmte via de referentie. Doordat het warmtenet zuiniger omgaat met elektriciteit, heeft een hogere prijs van elektriciteit minder invloed op de maandfactuur.

6.6 Conclusie financiën

Samengevat zijn de financiële conclusies:

Investering	€ 29,7 mln.
Bandbreedte	-20% - + 30%
Onrendabele top	€ 4,5 mln.



De onrendabele top is te verklaren vanwege de extra investeringen ten behoeve van de overdimensionering en de maatregelen die nodig zijn vanuit de stikstofproblematiek. Vanuit nationale kosten optiek is een warmtenet voor TregaZinkwit logisch en de verwachte totale eigendoms- en eindgebruikerskosten steken gunstig af ten opzichte van de referentie (individuele lucht/water warmtepompen).

De onrendabele top blijft met € 4,5 miljoen een significante kostenpost voor de gemeente maar komt ten goede aan de betaalbaarheid voor de eindgebruikers en de voordelen van het warmtenet ontwerp (waaronder CO₂ reductie).

In de begroting 2026 is rekening gehouden met een jaarlijkse 'spaar'dotatie van € 0,100 mln. gedurende 30 jaar ter dekking van de onrendabele top. De verhoging van de onrendabele top zal dan ook gedekt moeten worden door een ophoging van deze jaarlijkse dotatie met € 0,033 mln.

Een nader gespecificeerde uitwerking van de begroting en de business case is opgenomen in de bijlage G1 – GEHEIM – Financiën.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het vervolgtraject voor het raadsvoorstel ziet er als volgt uit:

- 16 december 2025: Collegebesluit raadsvoorstel
- 17 december 2025 en 5 januari 2026: inloopspreekuur raadsleden over het raadsvoorstel
- 6 januari 2026: Domeinvergadering Fysiek – politieke bespreking
- 27 januari 2026: Raadsvergadering – politieke bespreking en besluitvorming

Op 8 december 2025 is een RIB verzonden voor de uitnodiging voor de inloopspreekuren op 17 december en 5 januari.

Het vervolgtraject na besluitvorming door de gemeenteraad ziet er als volgt uit:

- Q1 2026: gunning tender ondergrondse infrastructuur TregaZinkwit (inclusief leidingwerk warmte- en koudenet).
- Q1 2026: start tender warmtefabriek (o.a. bouw warmtefabriek, uitkoppeling bronnen en aansluiting woningen)
- Q1-Q4 2026: *Indicatief* Uitwerken best passende organisatievorm voor exploitatie warmte- en koudenet



- Q3 2026: gunning tender warmtefabriek
- 2027: start aanleg leidingwerk
start aanleg warmtefabriek
- 2027: *Indicatie* wensen en bedenkingen gemeenteraad over ontwerp-besluit best passende organisatievorm
- 2028: oplevering warmte- en koudenet
- 2028: Oprichting warmtebedrijf (een warmtebedrijf hoeft pas bij oplevering van de eerste woningen operationeel te zijn)

8. Communicatie

In het raadsvoorstel Principebesluit warmtenet TregaZinkwit (Raadsvoorstel 71-2025) is aangegeven dat in december 2025 een Investeringsvoorstel voor het warmtenet, inclusief een voorstel voor best passende organisatievorm voor exploitatie van het warmtenet, wordt gepubliceerd. En dat de behandeling van dit raadsvoorstel wordt geagendeerd voor januari 2026.

De nieuwbouw TregaZinkwit valt binnen de wijk Limmel. Met het warmte- en koudenet voor TregaZinkwit ontstaan er ook mogelijkheden voor de bestaande bouw in Limmel. Het onderzoeken van het warmtenet als aardgasalternatief voor de bestaande bouw in de wijk gebeurt binnen het proces van de “gebiedsaanpak (aardgasvrij) Limmel”. Voorbereidingen van dit proces zijn in volle gang en op 25 november 2025 heeft de eerste bewonersavond plaatsgevonden. De komende maanden zullen vervolggesprekken in de buurt gaan plaatsvinden en zal de buurt meegenomen worden in het onderzoek naar het aardgasalternatief voor Limmel.