



Samenvatting

Het college heeft ingestemd met het raadsvoorstel “Principebesluit warmtenet TregaZinkwit”.

Via een principebesluit wordt besloten dat een warmtenet op basis van de warmtebronnen rioolwaterzuiveringsinstallatie Limmel en Koninklijke Mosa bv. als uitgangspunt wordt genomen voor de beoogde warmtevoorziening voor TregaZinkwit. De aanleg van een warmtenet maakt een tijdige realisatie van de nieuwbouw van TregaZinkwit mogelijk. Op basis van een principebesluit zal een investeringsvoorstel worden uitgewerkt en een investeringsbedrag van EUR 27,4 miljoen worden verwerkt in de Begroting 2026. Het college biedt de raad het raadsvoorstel “Principebesluit warmtenet TregaZinkwit” aan ter vaststelling.

1. Beslispunten

1. Het raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met beslispunten:
 1. Een warmtenet op basis van de warmtebronnen rioolwaterzuiveringsinstallatie Limmel en Koninklijke Mosa bv. als uitgangspunt te nemen voor de beoogde warmtevoorziening voor TregaZinkwit;
 2. Een investeringsvoorstel voor het besispunt onder 1. uit te laten werken;
 3. De investering van EUR 27,4 miljoen voor het warmtenet TregaZinkwit te verwerken in de Begroting 2026.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 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 onder andere aangegeven dat er wordt ingezet op de verdere uitwerking en realisatie van een warmtenet met als randvoorwaarde dat dit binnen de gestelde termijnen wordt gerealiseerd. Er was nog geen budget hierin opgenomen voor een investering in een warmtenet.

Op 15 april 2025 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte en Energie vastgesteld (Raadsvoorstel 2-2025), waarin onder andere wordt aangegeven dat de Gemeente Maastricht maximaal inzet op het realiseren van warmtenetten.

Gemeente Maastricht is voornemens in oktober 2025 de Tender voor de projectontwikkeling van TregaZinkwit te publiceren. Hierin dienen de uitgangspunten voor het warmtenet te worden opgenomen.

De gemeenteraad heeft het budgetrecht en daarmee de bevoegdheid om bij een investeringsbesluit voor het warmtenet financiële middelen beschikbaar te stellen.

3. Beoogd effect

Een warmtenet voor TregaZinkwit maakt een tijdige realisatie van de nieuwbouw van TregaZinkwit mogelijk. Door het principebesluit wordt het mogelijk om een investeringsvoorstel uit te werken.

Daarnaast wordt met de realisatie van een warmtenet voor TregaZinkwit een volgende stap gezet richting de doelstelling uit de Transitievisie Warmte en Energie om in 2050 aardgasvrij te zijn, als onderdeel van de bredere opgave om Maastricht klimaatneutraal te maken.

Hiermee levert Maastricht een bijdrage aan de volgende Sustainable Development Goals (SDG):

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

4. Argumenten

1.1 Netcongestie maakt de aanleg van een warmtenet noodzakelijk, om vertraging voor realisatie van TregaZinkwit en verdere netcongestie op het Maastrichtse elektriciteitsnet te voorkomen.



- 1.2 De direct nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI Limmel) en Koninklijke Mosa bv kunnen als bronnen dienen voor het warmtenet. Conform landelijke wet- en regelgeving moet deze restwarmte in de toekomst “om niet” beschikbaar worden gesteld.
- 1.3 Gemeente Maastricht is voornemens in oktober 2025 de Tender voor de projectontwikkeling van TregaZinkwit te publiceren. Op basis van het principebesluit kunnen hierin de uitgangspunten voor het warmtenet worden opgenomen.
- 1.4 Voor het benodigde investeringsbedrag geldt in deze fase nog een bandbreedte van +/- 50%. Op basis van het principebesluit kan richting eind 2025 een voorstel voor investeringsbesluit worden uitgewerkt met nauwkeurigere berekeningen en een smallere bandbreedte.
- 1.5 Het uit te werken warmtenet is op zichzelf een klimaatneutraal systeem, doordat het gebruik maakt van 2 warmtebronnen die elkaar aanvullen en – in combinatie met te plaatsen collectieve warmtepompen – als wederzijdse back-up dienen.
- 1.6 Door een warmtenet hoeven er geen individuele warmtepompen te worden geplaatst bij de nieuw te bouwen woningen en gebouwen, waarmee effecten en het risico op mogelijke verstoringen in de openbare ruimte kleiner zijn.

5. Kanttekeningen of risico's

- 1.1 Door aanleg van een warmtenet wordt onnodige extra netcongestie voorkomen, maar er is – in zijn algemeenheid – geen enkele garantie dat de netcongestie niet alsnog erger wordt. We zijn in nauw overleg met Enexis Netbeheer over de ontwikkeling van TregaZinkwit, maar ook over de benodigde uitbreiding van het elektriciteitsnet.
- 1.2 Voor beide beoogde warmtebronnen worden intentieovereenkomsten ondertekend met respectievelijk Waterschap Limburg en Koninklijke Mosa bv, maar bij volgende stappen voor realisatie van het warmtenet kunnen de beoogde warmtebronnen niet haalbaar blijken. Als dat het geval zou zijn, dan is dat een zodanige wijziging van het principebesluit dat volgende stappen moeten worden heroverwogen.



- 1.4 Voor het benodigde investeringsbedrag geldt in deze fase nog een bandbreedte van +/- 50%. Op basis van het principebesluit zal richting eind 2025 een voorstel voor investeringsbesluit worden uitgewerkt met nauwkeurigere berekeningen en een smallere bandbreedte.
- 1.5 Een van de risico's van een warmtenet is dat een warmtebron wegvalt. Hoe dan ook is via landelijke wetgeving gewaarborgd dat een warmtenet altijd over een back-upfaciliteit moet beschikken. In het ontwerp van dit warmtenet gaan we al uit van 2 warmtebronnen, aangevuld met collectieve warmtepompen, in de "warmtefabriek".
- 1.6 De planning voor besluitvorming is ambitieus is en kunnen dingen gebeuren waardoor bijstelling van die planning alsnog nodig kan zijn. Tegelijkertijd is dit vanwege de planning van de gebiedsontwikkeling de enige optie is om die gewenste planning te kunnen halen.
- 1.7 De tekst van de Tender voor de projectontwikkeling wordt zodanig geformuleerd dat bij het eventueel niet doorgaan van het warmtenet er geen claims kunnen volgen van projectontwikkelaars.

6. Financiële gevolgen

Op basis van de resultaten van het onderzoek naar de 7 varianten en de uitkomst van de vergelijking tussen de varianten, is variant 7 (a en b) verder uitgewerkt en is een eerste business case opgesteld.

Wijze van berekenen

De businesscase is gebaseerd op basis van de totale eigendomskosten zoals opgenomen in het onderzoek dat uitgevoerd is door Enpuls Warmte Infra. Het gebruikte businesscase rekenmodel is een beproefd model binnen de warmtesector. De gebruikte aannamen en variabelen zijn bovendien getoetst door een externe adviseur met ervaring in de warmtesector en met ontkoppeling van RWZI's (Rioolwaterzuiveringsinstallaties). In deze fase (van het schetsontwerp) is de bandbreedte van de investeringen nog groot om de kans op waarden buiten deze bandbreedte te minimaliseren.

Investeringsraming

De ontwikkeling van een warmtenet op basis van variant 7 (met actieve koeling) voor TregaZinkwit als geheel, komt uit op circa € 27,4 miljoen (met een bandbreedte van + of - 50%). Er zullen dikkere (en daarmee duurdere) leidingen worden gebruikt en sommige installaties worden groter gebouwd om



mogelijke toekomstige uitbreidingen van het warmtenet naar bijvoorbeeld Limmel mogelijk te maken. Dit wordt de “overdimensionering” van het netwerk genoemd.

Het warmtenet zal gefaseerd worden ontwikkeld, maar het grootste deel van de investeringen moeten al aan het begin van de projectontwikkeling gedaan worden. De fasering van de investeringen zijn nu grofweg ingeschat op ongeveer € 2,0 miljoen, € 3,4 miljoen en € 16,2 miljoen in respectievelijk de jaren 2026, 2027 en 2028. Het restant van € 5,8 miljoen wordt vanaf 2029 uitgegeven.

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.

Op basis van het schetsontwerp is een eerste businesscase gemaakt. Daarin worden de investeringen (deels) gedekt door:

- Vastrechttopbrengsten van toekomstige aansluitingen;
- Kostendekkingsbijdrage van de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar heeft immers lagere bouwkosten door de aanleg van een warmtenet met koeling in vergelijking met het basisscenario (individuele lucht/water warmtepompen).

Daarnaast worden de operationele kosten (elektriciteit en onderhoud) in de businesscase gedekt door de verbruiksofbrengsten warmte en koude.

Er is nog geen rekening gehouden met landelijke subsidies. Bestaande landelijke regelingen voor de aansluiting op een warmtenet, zoals de Warmtenetten Investeringsubsidie (WIS) en de Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE), zijn niet van toepassing voor nieuwbouwwoningen maar alleen voor bestaande bouw.

Met de huidige doorrekening van de businesscase bedraagt de onrendabele top voor het warmtenet voor TregaZinkwit als geheel € 3,5 mln. In de investeringen is € 3,9 mln. opgenomen voor de genoemde overdimensionering. Zonder overdimensionering zou de onrendabele top daarmee naar verwachting nihil zijn. Doordat in dit stadium de investeringen nog een bandbreedte kennen van + of - 50% (+ of - € 13,7 mln.), ontstaat het risico dat in het meest ongunstige geval de onrendabele top maximaal € 17,2 mln. kan worden (€ 3,5 mln. + € 13,7 mln.).



In een voorstel voor investeringsbesluit kan een nauwkeuriger inzicht (met smallere bandbreedte) worden gegeven over de onrendabele top. Ook zullen hierin de fiscale aspecten (compensabele/verrekenbare BTW, vennootschapsbelasting, etc.) worden belicht en doorgerekend. Daarnaast wordt in het voorstel voor investeringsbesluit een voorstel opgenomen hoe daarmee als gemeente kan worden omgegaan. Een van de opties is om voor te stellen om de onrendabele top in één keer af te boeken (ten laste van het gemeentelijk rekeningresultaat). De boekingswijze en het verwachte boekingsjaar zal in het voorstel voor investeringsbesluit worden opgenomen.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het vervolgtraject voor het raadsvoorstel ziet er als volgt uit:

- 19 augustus 2025: Collegevergadering – Collegebesluit raadsvoorstel en Collegebesluit ondertekening intentieovereenkomsten met Waterschap Limburg en Koninklijke Mosa bv
- 26 augustus 2025: Domeinvergadering Fysiek – Presentatie raadsvoorstel
- 2 september 2025: Domeinvergadering Fysiek – Politieke bespreking
- 23 september 2025: Raadsvergadering – Politieke bespreking en besluitvorming

Het vervolgtraject na raadsbesluitvorming over het raadsvoorstel ziet er als volgt uit:

- September 2025
 - Resultaten marktconsultatie projectontwikkeling t.a.v. actieve koelbehoefte.
- Oktober 2025:
 - Publicatie Tender projectontwikkeling TregaZinkwit.
 - Uitwerken Voorontwerp en nauwkeurigere investeringsraming.
- November 2025
 - *Indicatief* Afronding Voorontwerp en nauwkeurigere investeringsraming.
- December 2025
 - *Indicatief* Publicatie Raadsvoorstel Investeringsbesluit Warmtenet TregaZinkwit.
- Januari 2026
 - *Indicatief* Raadsbesluit Investeringsbesluit Warmtenet TregaZinkwit, inclusief besispunt voor uitwerking van een raadsvoorstel voor best passende organisatievorm voor exploitatie van het warmtenet



- 1e Kwartaal 2026
 - *Indicatief* ondergrondse werken warmtenet worden meegenomen met het ontwerpen en uitvoeren ondergrondse infrastructuur TregaZinkwit.
- 1e – 4e Kwartaal 2026
 - Uitwerken raadsvoorstel voor best passende organisatievorm voor exploitatie van het warmtenet
- 2027
 - Een warmtebedrijf hoeft pas bij oplevering van de eerste woningen operationeel te zijn, dus de oprichting van een eventueel gemeentelijk of een andere vorm van een publiek warmtebedrijf, of toewijzing aan een publiek warmtebedrijf kan uiterlijk in 2027 plaatsvinden.

8. Communicatie

Wat betreft de Raad geldt dat op 3 juni 2025 een presentatie is gegeven in de Domeinvergadering Fysiek ter aankondiging van het raadsvoorstel, inclusief het voorziene besluitvormingstraject. Voor 26 augustus 2025 staat een presentatie van het Raadsvoorstel Principebesluit warmtenet TregaZinkwit geagendeerd in een extra Domeinvergadering Fysiek. In september 2025 is de besluitvorming voorzien in de Raad.