



Raadsvoorstel

Van: Burgemeester en Wethouders
Aan: Gemeenteraad
Collegevergadering: 19 augustus 2025
Domeinvergadering: 26 augustus 2025
Portefeuillehouder: Wethouders Aarts, Bastiaens en Mackus
Opsteller: Davy Pieters
E-mailadres: Davy.Pieters@maastricht.nl
Telefoonnummer: 043-350 5961
Afdeling: Ruimte
Volgnummer: 71-2025
Registratienummer: 2025.02865
Raadsvergadering: 23 september 2025
Openbaarheid: Openbaar

Onderwerp

Raadsvoorstel Principebesluit warmtenet TregaZinkwit

Samenvatting

De raad wordt gevraagd in te stemmen 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.

Beslispunten

De raad besluit:

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 beslispunt onder 1. uit te laten werken;
3. De investering van EUR 27,4 miljoen voor het warmtenet TregaZinkwit te verwerken in de Begroting 2026.

1. Aanleiding en bevoegdheden

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.

2. 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

3. 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 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.
- 1.5 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.
- 2.1 Op basis van het principebesluit kan richting eind 2025 een voorstel voor een investeringsbesluit worden uitgewerkt met nauwkeurigere berekeningen en een smallere bandbreedte.
- 3.1 Het warmtenet zal gefaseerd worden ontwikkeld, maar het grootste deel van de investeringen moeten al aan het begin van de projectontwikkeling gedaan worden.
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 4. Kanttekeningen**
 - 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 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".
- 3.2 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.

5. Financiën

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.

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:

- Vastrecht opbrengsten van toekomstige aansluitingen;
- Kostendekkingsbijdrage 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).

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

Er is nog geen rekening gehouden met landelijke subsidies. 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 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.

6. Vervolg

Naar verwachting in oktober en november 2025 wordt een voorontwerp van het warmtenet uitgewerkt. Bij dit voorontwerp wordt een nauwkeurigere berekening van de kosten opgesteld. Naar verwachting wordt in december 2025 een Raadsvoorstel Investeringsbesluit Warmtenet TregaZinkwit gepubliceerd.

Het doel is om in januari 2026 een Raadsbesluit Investeringsvoorstel Warmtenet TregaZinkwit aan de Raad voor te leggen.

Na het investeringsbesluit kan het ondergrondse deel van het warmtenet worden meegenomen met het ontwerpen en uitvoeren van de ondergrondse infrastructuur voor de nieuwbouw TregaZinkwit.



Het vervolgtraject na besluitvorming over het raadsvoorstel ziet er puntsgewijs 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 beslispunt 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.

7. Communicatie

De gemeente Maastricht wil in oktober 2025 een Tender voor de projectontwikkeling van TregaZinkwit publiceren. Op basis van het principebesluit kunnen hierin de uitgangspunten voor het warmtenet worden opgenomen.

Communicatieboodschap

Door dit principebesluit is de beoogde warmtevoorziening voor TregaZinkwit een warmtenet op basis van de warmtebronnen rioolwaterzuiveringsinstallatie Limmel en Koninklijke Mosa bv. De noodzaak voor aanleg van een warmtenet door netcongestie en de beschikbaarheid van meerdere warmtebronnen in de directe nabijheid, maakt een tijdige realisatie van de nieuwbouw van TregaZinkwit mogelijk. Nu zal een investeringsvoorstel worden uitgewerkt en een investeringsbedrag van € 27,4 miljoen gereserveerd in de Begroting 2026.



8. Bijlage

Bijlage 1 Raadsbesluit

Bijlage 2 Memorandum behorende bij Principebesluit warmtenet TregaZinkwit

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Raadsbesluit

Bijlage 1

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 augustus 2025, Afdeling Ruimte, registratienummer 2025.

BESLUIT:

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.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 23 september 2025.

de griffier,

de voorzitter,



Besluit:

Aangaande amendement “Financiële besluiten nemen bij een heldere businesscase” van 50PLUS worden 38 stemmen uitgebracht.

Voor het amendement stemmen 12 leden:

dhr. Mevissen (SPM)
dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)
dhr. Smeets (Maastricht van Nu), dhr. Garnier (Maastricht van Nu)
dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Gorren (SAB)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)
dhr. Van Rooij (M:OED)
dhr. Nab (FvD)

Tegen het amendement stemmen 26 leden:

Dhr. Steijns (SPM), dhr. Boelen (SPM), mw. Makatita-Hendrix (SPM), dhr. Meertens (SPM), dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA), dhr. Brüll (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), dhr. Pellaers (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Van Heertum (VVD), dhr. Noteborn (VVD)
mw. Meese (Partij Veilig Maastricht), dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Ortjens (Volt), Mart den Heijer (Volt)

Het amendement is met 12 stemmen voor en 26 stemmen tegen **verworpen**. Aldus besloten.

Aangaande het raadsvoorstel 71-2025 worden 38 stemmen uitgebracht.

Voor het raadsvoorstel stemmen 29 leden:

Dhr. Steijns (SPM), dhr. Boelen (SPM), mw. Makatita-Hendrix (SPM), dhr. Meertens (SPM), dhr. Mevissen (SPM)
dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA), dhr. Brüll (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), dhr. Pellaers (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Van Heertum (VVD), dhr. Noteborn (VVD)
mw. Meese (Partij Veilig Maastricht), dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Ortjens (Volt), Mart den Heijer (Volt)
dhr. Gorren (SAB)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)

Tegen het raadsvoorstel stemmen 9 leden:

dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)



dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Smeets (Maastricht van Nu), dhr. Garnier (Maastricht van Nu)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Van Rooij (M:OED)
dhr. Nab (FvD)

Het raadsvoorstel is met 29 stemmen voor en 9 stemmen tegen **aangenomen**. Aldus besloten.