

Aan: de Commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	I. van de Klundert	Datum	10 september 2014
Doorkiesnummer	030 – 286 4115	Ons kenmerk	14.028311
E-mail	i.van.de.klundert@utrecht.nl	Onderwerp	Amendement Dat Kan Beter!
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer, mevrouw,

Op 10 januari 2013 heeft u het amendement "Dat kan beter" unaniem aangenomen met als opdracht 50.000 euro in te zetten voor onderzoek naar de mogelijkheden voor duurzame ESCo's (Energy Service Company) in Utrecht. Het door u vrijgemaakte bedrag is ingezet voor een haalbaarheidsonderzoek door adviesbureau CFP naar een ESCo voor het vastgoed van de gemeente Utrecht. Deze brief biedt u een verkorte weergave van de resultaten van deze en eerder uitgevoerde (haalbaarheid)studies naar ESCo's¹.

Wat is een ESCo?

De term Energy Service Company wordt gebruikt voor commerciële bedrijven die diensten aanbieden op het gebied van (duurzame) energievoorziening en besparing in (maatschappelijk) vastgoed. Een ESCo biedt kennis en ervaring voor een integrale benadering van energievraagstukken waarbinnen ontwerp, implementatie, financiering, monitoring en risicomanagement kunnen worden meegenomen.

De contracten met ESCo's zijn vaak gebaseerd op te behalen prestaties op het gebied van energiebesparing en een bezuiniging op de onderhoudsbudgetten voor de panden. Door op een integrale en grootschalige manier verduurzaming van de panden aan te pakken kunnen op een kostenefficiënte wijze energiezuinige maatregelen worden genomen. ESCo's kunnen daarnaast ontzorging bieden voor partijen in het onderhoud en beheer van vastgoed. Tot slot kan een ESCo een

¹ De tekst is opgesteld aan de hand van de volgende bronnen en documenten:

1. Deloitte "Verduurzaming Utrechtse vastgoedportefeuille – Kansen en meerwaarde van ESCo's", september 2012
2. Corporate Facility Partners "ESCo biedt kansen voor verduurzaming Gemeente Utrecht", december 2013
3. Van Kempen iov AgentschapNL (nu Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland) "Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed en de mogelijke rol van ESCo's", oktober 2013
4. Deloitte en AgentschapNL "Verduurzaming gemeentelijk vastgoed- G25-gemeenten aan het woord", juni 2012
5. Gemeente Rotterdam informatie over ESCo's door de projectleider van de ESCo's

oplossing bieden voor het split incentive probleem (investeringen bij de eigenaar en lastenverlaging bij de huurder) en zijn er mogelijkheden voor externe financiering, zoals de energieinvesteringsaftrek.

Wat is nodig voor een ESCo?

Er zijn verschillende gradaties van een ESCo te onderscheiden: van het volledig ontzorgen van het onderhoud en beheer tot en met delen van de installatie of alleen het energiebeheer van de panden. Om de afgesproken prestaties te kunnen behalen, sluiten ESCo's vaak langdurige contracten van 10–15 jaar af. De ESCo wordt gefinancierd uit de energiekosten en (delen van) de onderhoudsbudgetten van de betreffende panden. Voor een succesvolle ESCo is het nodig een cluster van panden te vormen met een behoorlijke omvang qua vierkante meters en omzet. Daarnaast stelt de ESCo eisen aan de afzonderlijke panden in het cluster:

- er moet een grote mate van zekerheid zijn over langdurig gebruik of verhuur van het pand;
- gedurende de contractperiode moeten geen ingrijpende functiewijzigingen in het pand plaatsvinden;
- panden moeten een onbenut potentieel aan energiebesparing hebben;
- de gebruiker moet instemmen met de aanpak en de te indexerende energiekosten jaarlijks aan de ESCo afdragen oftewel de ESCo neemt in principe de energieleverantie over.

Wat is de meerwaarde voor een ESCo in de Utrechtse situatie?

In april 2012 is de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) opgericht. Daarbij zijn de verschillende vastgoedafdelingen verspreid over de gemeentelijke organisatie samengevoegd. Het doel van de samenvoeging is om de expertise te bundelen en het beleid voor het maatschappelijk vastgoed integraal te benaderen en uit te voeren. Door deze integrale benadering wordt er met dezelfde middelen meer bereikt. Dit geldt ook voor de verduurzaming van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed.

Zoals in het uitvoeringsprogramma Energiezuinige gemeentelijke gebouwen is vastgelegd, koppelt de gemeente energiemaatregelen in de gebouwen aan het (meerjaren) onderhoudsprogramma. De split incentive problematiek wordt binnen de gemeentelijke budgetten en met aanvullende toeslagen op het huurbedrag opgelost. De huurverhoging voor de huurder of gebruiker is altijd minder dan de te verwachten energiebesparing. De huurder of gebruiker heeft direct profijt van de lagere energielasten. Door de integrale aanpak van onderhoudsinspectie met energiemaatwerk adviezen is er een scherp en reëel beeld van de mogelijkheden in de panden binnen de gestelde financiële kaders. Deze werkwijze is gelijk aan die van de integrale benadering van een ESCo.

Tegelijkertijd blijft het verminderen van het energieverbruik belangrijk voor de gebruiker. Het laten branden van verlichting op het moment dat het niet hoeft, leidt tot hogere energiekosten. Een ESCo heeft een financiële prikkel om te sturen op dit gebruik. De gemeente kan ook sturen op dit gebruik door de facilitair beheerders die in al haar panden aanwezig zijn. Door middel van een gericht opleidingstraject en afspraken sturen deze beheerders op dit gebruik. Met een gemeentebreed energiemanagement systeem is het energieverbruik van de panden continue te volgen, waardoor de beheerder actie kan ondernemen als het energieverbruik te hoog lijkt te zijn ten opzichte van het geprognosticeerde verbruik. Hierdoor kan de gemeente dezelfde sturing realiseren als een ESCo.

Zwembaden en andere sportaccommodaties reeds verjongd

Adviesbureau CFP adviseert voor de zwembaden en grotere sportaccommodaties een ESCo, zoals in Rotterdam. Echter zijn de laatste tien jaar in de gemeente Utrecht slechte en verouderde sportpanden vervangen door nieuwe of gerenoveerde panden die energiezuiniger zijn dan de toen geldende wettelijke norm. Door deze vervangingen is de sportportefeuille circa 15 jaar verjongd en daarmee is de energieprestatie van deze gebouwen sterk verbeterd. De winst die in deze panden te behalen valt, is daardoor beperkt ten opzichte van de Rotterdamse situatie. Een ESCo levert daardoor geen toegevoegde waarde.

De doelstelling om gemiddeld 30% energiebesparing in de bestaande gemeentelijke gebouwen te halen moet binnen de reguliere budgetten voor maatschappelijk vastgoed worden gehaald. In de eerste globale haalbaarheidsstudie naar ESCo's in de Utrechtse situatie meldde Deloitte dat er ongeveer 50% aan onrendabele maatregelen genomen moet worden om de doelstelling van 30% energiebesparing te halen. Oftewel, een ESCo zorgt niet voor 30 % energiebesparing omdat de onrendabele top op energemaatregelen niet opgelost wordt.

Tot slot

Uit de haalbaarheidsonderzoeken en geraadpleegde bronnen blijkt er geen standaard recept te zijn voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Met hetgeen nu in gang is gezet voor het maatschappelijk vastgoed in Utrecht, zoals het uitvoeringsprogramma energiezuinige gemeentelijke gebouwen, de subsidieregeling voor het maatschappelijke vastgoed, de uitvoeringsorganisatie UVO en de maatregelen om het gebruik te beperken, biedt een ESCo op dit moment geen meerwaarde voor de gemeente Utrecht.

De in het vastgestelde Uitvoeringsprogramma Energiezuinige gemeentelijke gebouwen beschreven aanpak van de UVO is vergelijkbaar met die van een ESCo: besparen door een integrale benadering van het onderhoud en energemaatregelen waardoor we 'werk met werk' maken. Andere vormen van ESCo's, waarbij we bijvoorbeeld alleen een deel van de installaties of onderhoud uitbesteden zijn een optie om in de toekomst in te zetten voor gemeentelijke panden. Daarmee kan wellicht een verdere versnelling worden gehaald op de te behalen energieprestaties van panden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,