



Wel de lusten, niet de lasten

Energiediensten voor corporaties, beleggers
en gebouwbeheerders

in opdracht van

Energiediensten voor corporaties, beleggers en gebouwbeheerders

Op de energiemarkt gebeurt de laatste jaren veel: nieuwe leveranciers bieden energie aan op een nieuwe manier. Ook zijn de ambities voor reductie van CO₂-emissie hoog. Tegelijkertijd verandert wet- en regelgeving voortdurend. Nieuwe vormen van energiebesparing en duurzame energie worden technisch en economisch aantrekkelijk.

Wie ziet door de bomen het bos nog?

Het functioneren van het systeem is op ieder moment af te lezen.



Een gespecialiseerde leverancier van energiediensten kan helpen om op energiegebied een maximaal resultaat te boeken. Vastgoedbeleggers, woningcorporaties en beheerders van utiliteitsgebouwen hoeven dan niet zelf te investeren in gespecialiseerde kennis en kostbare installaties. De leverancier zorgt voor infrastructuur en installaties. Hij levert het totale pakket van inkoop, distributie, omzetting en levering van warmte, koude, elektriciteit en aardgas. Hij kan ook zorgen voor financiering, beheer, onderhoud en klantenservice.

VOORBEELD WARMTE- EN KOUDEOPSLAG

Ondergrondse opslag van koude en warmte biedt mogelijkheden om het klimaatstelsel in een gebouwcomplex integraal aan te pakken: koeling én vloerverwarming. Deze techniek heeft zich bewezen en er zijn veel bedrijven die een dergelijk systeem kunnen leveren. Voor vastgoedpartijen is het echter vaak een brug te ver: de initiële kosten voor aanleg van een bronsysteem met een warmtepomp zijn hoog en een verhuurder overziet het beheersrisico niet. Outsourcing biedt hier een passende oplossing. De leverancier neemt de investering, de aanleg en de exploitatie over en biedt verwarming en koeling als dienst aan. De bereikte energiebesparing geeft een kostenvoordeel waardoor de gebruikers van de woningen of gebouwen per saldo goedkoper uit zijn.

Outsourcing ontzorgt

Outsourcen, of uitbesteden, van energiediensten is sinds enkele jaren in opkomst. Zogenaemde *energy service companies* (ESCO's) en energie-exploitaatmaatschappijen (EEM's) schieten als paddestoelen uit de grond. Nederland kent er inmiddels tientallen.

Hun kernactiviteit is de opwekking, distributie en levering van aardgas, elektriciteit, warmte en koude. Ze gebruiken hiervoor de meest moderne systemen. Energiebesparing en hernieuwbare energie staan daarbij centraal. Ze brengen specialistische kennis in, die de toepassing van deze systemen vergt. Ook zorgen ze voor de juiste schaalgrootte waarop ze het meest rendabele energiesysteem ontwikkelen én financieren. Aanleg, kwaliteitsbewaking, onderhoud en exploitatie zijn in één (deskundige) hand. Dat leidt tot milieuwinst, kostenbesparing en comfortverhoging.



Wie heeft baat bij energiediensten?

Outsourcing van energiediensten biedt nieuwe kansen voor projectontwikkelaars, woningcorporaties, vastgoedbeleggers en beheerders van utiliteitsgebouwen. Ook gemeenten, verenigingen van woningeigenaren en exploitanten van bedrijventerreinen kunnen er baat bij hebben. Met een goed doordachte aanpak zijn aanzienlijke voordelen te behalen, terwijl de eigenaar van het vastgoed zelf geen investeringen hoeft te doen. Eén partij is aanspreekpunt voor integrale klimaatbeheersing, levering van energie, milieuprestaties en kostenbeheersing. De financiële voordelen en het gebruiksgemak zijn voor bewoners en gebruikers van de gebouwen.

Van aanleg tot nazorg

Sommige leveranciers van energiediensten bieden volledige ontzorging: van financiering en aanleg van installaties tot en met service aan de eindgebruikers. Er zijn ook leveranciers die een beperkt pakket leveren. In alle gevallen staan comfort en energiebesparing centraal: meer kwaliteit en minder CO2-uitstoot. De leveranciers geven hiervoor meestal langjarige garanties af. Deze worden vastgelegd in prestatie-indicatoren in combinatie met een bonus-malusregeling.



Medewerkers van callcenters staan afnemers van energiediensten te woord

Investerings- en fiscaliteiten

Een leverancier van energiediensten kan de investeringskosten voor installaties en de bijbehorende infrastructuur voor zijn rekening nemen. De gebouweigenaar verlaagt hierdoor de stichtingskosten van een gebouw en vermijdt risico's. De leverancier van energiediensten kan optimaal gebruik maken van subsidies, afschrijvingsmogelijkheden en fiscale faciliteiten zoals de energie-investeringsaftrek (EIA) en groenfinanciering. Dat is belangrijk, want dat vergroot de haalbaarheid van een duurzaam energieproject.

Installatie, beheer en onderhoud

Gespecialiseerde leveranciers bieden aan om het beste systeem voor klimaatbeheersing te ontwerpen, te installeren en in te regelen. Het systeem wordt op maat gemaakt, passend bij de situatie en de specifieke vraag. De opdrachtgever en de leverancier rekenen samen de consequenties van een systeemconcept over de complete levensduur van een project door. Vervolgens kunnen ze bonussen en malussen afspreken, wanneer de voorspelde prestatie niet wordt gehaald of juist wordt overtroffen.

Energie in- en verkoop

De inkoop van energie vindt plaats in een vrije markt met tarieven die variëren. Door scherp in te

kopen en door het afnamepatroon te sturen, zijn voordelen te behalen. Een leverancier van energiediensten doet dat professioneel en op grotere schaal vergeleken met individuele gebruikers. Hetzelfde geldt voor de verkoop van elektriciteit die bijvoorbeeld met een wkk-installatie wordt geproduceerd. Door die op een gunstig moment aan te bieden, wordt de hoogste opbrengst bereikt. Energieleveranciers hebben dit uitstekend in de vingers.

VOORBEELD WKK

Een warmtekrachtinstallatie zet aardgas met een zeer hoog rendement om in warmte en elektriciteit. De warmte gaat naar (collectieve) verwarming van gebouwen en woningen. De elektriciteit wordt deels in eigen huis gebruikt en gaat deels naar het openbare net. Door uitgekiend energiemangement kan elektriciteit op de juiste momenten worden verkocht, zodat de hoogste opbrengst wordt bereikt. Door het energiemangement, gekoppeld aan de exploitatie van de warmtekrachtinstallatie uit te besteden, is een duurzaam energiesysteem mogelijk. De bewoners en gebruikers van de gebouwen profiteren van de kostenvoordelen.

Klantenservice

Een belangrijke taak van de leverancier van energiediensten is bemetering en facturatie van de energie: elektriciteit, warmte, koude en aardgas. Er zijn slimme systemen om de afname op afstand te registreren. Er zijn ook mogelijkheden om bundels of gebruiksprofielen af te spreken. Daardoor is vermogensbeheer mogelijk en dat kan leiden tot extra inkoopvoordelen en lagere kosten voor de gebruiker. In de facturen is een maandelijks bedrag voor vastrecht opgenomen, waarmee investeringen worden terugverdiend. Voor vragen of klachten en het opnemen van storingen, schakelen leveranciers dikwijls een call center in.

MOGELIJKE DIENSTEN VAN EEN ENERGY SERVICE COMPANY (ESCO) OF EEN ENERGIEDIENSTENLEVERANCIER

| | |
|---------------------------------------|---|
| Investeren | <i>(groene) financiering</i> <i>subsidies voor duurzame energie</i> <i>fiscale faciliteiten</i> |
| Installatie, beheer, onderhoud | <i>haalbaarheidsstudies en advies</i> <i>ontwerpen, installeren en inregelen</i> <i>langjarige kwaliteitsgarantie</i> <i>bonus en malus, afhankelijk van prestatie</i> |
| Energie in- en verkoop | <i>inkoopvoordeel door schaalgrootte</i> <i>sturing op verbruikspatroon</i> <i>gunstige verkoop van geproduceerde elektriciteit</i> |
| Klantenservice | <i>bemetering, eventueel op afstand</i> <i>vermogensbeheer</i> <i>facturatie</i> <i>bereikbaarheid voor vragen, klachten en storingen</i> |



*Warmtekrachtkoppelin-
stallatie,
Fortis*



Kantoor Kaatsheuvel, 'De Horst'



*Kaatsheuvel, 'De Horst'. Installatie die
zowel woningen als kantoren van warmte
en koeling voorziet.*



*Informatiebijeen-
komst in juni 2007
over de wijk
Veenendaal-oost
waar bezoekers
onder meer uitleg
kregen over het
duurzame energie-
systeem en de con-
sequenties daarvan
in de woning*

Energiediensten in vele vormen

Kleine, gespecialiseerde bedrijven domineren op dit moment de groeiende markt voor energiediensten in de gebouwde omgeving. Ook enkele energiedistributiebedrijven begeven zich op dit terrein evenals sommige adviseurs, installateurs en fabrikanten van energiebesparende installaties. Sommige leveranciers van energiediensten zijn speciaal voor dit doel opgericht door een moederbedrijf, zoals een woningcorporatie of een vereniging van eigenaren. Hoe dan ook; de eindgebruiker profiteert optimaal van de mogelijkheden die de energiemarkt biedt.

MODELOVEREENKOMST VOOR ENERGIEDIENSTEN

SenterNovem heeft een Modelovereenkomst opgesteld die u als gebouwbeheerder, belegger of corporatie helpt bij het samenstellen van een contract met een leverancier van energiediensten. Er is ook een Handleiding bij de modelovereenkomst beschikbaar.

Kijk op: www.slimmeenergie.nl, onder 'Modelovereenkomst Energiediensten' of 'Handleiding'.

Zelfstandige dienstenleveranciers

Veel dienstenleveranciers zijn georganiseerd in de vorm van een BV. Soms zijn het nieuwe bedrijven die zich nestelen tussen energiedistributiebedrijven en eindgebruikers. Andere zijn dochters van een installatiebedrijf of een fabrikant. Zij voeren vaak een beperkt assortiment. Zelfstandige dienstenleveranciers hebben een winstdoelstelling en realiseren concurrentievoordeel door efficiëntieverbetering, bundeling van inkoop en benutting van stimuleringsmaatregelen. Het aanbod verschilt van bedrijf tot bedrijf. Sommige nemen de energiehuishouding van a tot z voor hun rekening.

Energiedistributiebedrijven

De meeste energiedistributiebedrijven bieden meer dan alleen elektriciteit en gas. Zij denken met de klant mee en investeren risicodragend in duurzame energiesystemen zoals warmtepompen, zonne-energie-installaties, micro-wkk en ondergrondse opslag van warmte en koude. Enkele energiebedrijven hebben voor dit doel een bureau voor energiediensten opgericht.

Coöperaties van eindgebruikers

Om een innovatief energiesysteem haalbaar te maken, is een zekere schaalgrootte nodig. Soms bundelen groepen eindgebruikers daarom hun krachten. Een structuur die daar goed bij past is het model van de coöperatie. Zo'n coöperatie zorgt voor inkoop van energie, omzetting en doorlevering. Doel van de coöperatie is niet het maken van winst, maar het behartigen van de belangen van de aangesloten leden. De leden besluiten over het beleid van de coöperatie, waarna deze alle economische en organisatorische taken voor haar rekening neemt. De aansprakelijkheid voor eventuele tekorten is binnen de coöperatie beperkt.

Dochterbedrijven

Woningcorporaties, projectontwikkelaars en beleggers kunnen voor de levering van energiediensten ook zelf een bedrijf oprichten. In een publiek-private samenwerking kunnen ook gemeenten daarin deelnemen. Het nieuwe energiebedrijf kan zich specifiek toeleggen op de exploitatie van duurzame systemen voor een bouwblok, een buurt of zelfs een hele wijk. Om aansprakelijkheid te beperken, wordt meestal een rechtspersoon opgericht: een BV of een CV/BV-constructie. De rechtspersoon wordt eigenaar van alle installaties en gaat overeenkomsten aan met de moedermaatschappij(en) en met de eindgebruikers.

Markt in beweging

De markt voor energiediensten is sterk in beweging. Een overzicht van leveranciers, gebaseerd op een inventarisatie uit 2007 in het kader van een stageopdracht vindt u op www.senternovem.nl/duurzameenergie en dan zoeken op 'scholma'.

Praktijkvoorbeelden



Project De Wieren: de wijk waar 300 nieuwe energiebesparende woningen komen



Installatie voor het zuiveren van water en produceren van biogas in de wijk.

Project De Wieren: woningen waar het energiesysteem succesvol is getest.

WONINGSTICHTING DE WIEREN: EIGEN ENERGIEBEDRIJF VOOR DRIEHONDERD WONINGEN

Woningstichting De Wieren realiseert een project met circa driehonderd woningen in Sneek. Het project krijgt een bijzonder energiesysteem gebaseerd op opslag van warmte en koude in de bodem. Een warmtepomp voegt de benodigde energie toe aan de woningen. De warmtepomp draait op biogas dat wordt verkregen door vergisting van afvalwater uit vacuütoiletten en vermalen gft-afval. Het systeem is getest in een project met ruim dertig woningen en blijkt goed te werken. Het spaart water en levert energie op. Het maakt zelfs de aanleg van een aardgasnet overbodig. De woningstichting heeft voor het project een apart 'energiebedrijf' opgericht: een BV en een dochter van de woningstichting. Dit energiebedrijf exploiteert het systeem en levert warmte volgens de laagste prijsgarantie.

Corporatiedirecteur Henk Heikema van der Kloet: "De risico's zijn te overzien, misschien juist wel omdat wij een vrij kleine woningstichting zijn. Technisch is het allemaal geen probleem. De organisatie en de bemeting hebben we via het energiebedrijf goed geregeld. Daar moet je geen gedoe mee hebben. Het grootste risico is misschien dat de energieprijzen op de markt kunnen dalen. Dan moet het energiebedrijf mee. Maar voorlopig stijgen de prijzen alleen maar. Indirect komt de winst dan terecht bij de huurders. En daar gaat het om: we willen voor hen de laagste woonlasten."





24 appartementen Wognum 'De Kreekrand'
project in aanbouw

HEDDES VASTGOED: OUTSOURCING MAAKT DUURZAAM ENERGIESYSTEEM MOGELIJK

De gemeente Medemblik schreef een prijsvraag uit voor een project van 24 woningen in het Noord-Hollandse Wognum. De eis was dat de woningen bereikbaar zijn voor starters én uitblinken in duurzaamheid. Hedges Vastgoed won de prijsvraag met een plan voor gebruik van zonnecollectoren, een warmtepomp én warmte- en koudeopslag in de bodem. De financiering, aanleg en exploitatie van het systeem werd uitbesteed. De projectontwikkelaar betaalt hiervoor ongeveer 6000 euro per woning. Dit bedrag wordt gedeeltelijk gedekt door provinciale subsidie en uitgespaarde kosten voor traditionele centrale verwarming. De ontwikkelaar van het energiesysteem, ZON Energie, doet zelf aanvullende investeringen en berekent die door in het vastrecht dat de bewoners maandelijks betalen.

Ontwikkelaar Rogier de Lint van Hedges Vastgoed: "De financiële ruimte was krap. We moesten dus zoeken naar een externe partij om de kosten voor duurzame energie buiten onze stichtingskosten te houden. We klopten eerst aan bij de grote energiebedrijven, maar voor hen was het project te kleinschalig. Bij ZON Energie is het wel gelukt: zij werken, net als wij, met lokale partners. Samen met deze leverancier hebben we de specificaties van het systeem bepaald. Op basis daarvan is een EPC-berekening gemaakt en daarmee hebben we de bouwvergunning gekregen. De bewoners zijn niet duurder uit dan anders, maar profiteren wel van het comfort van vloerverwarming en koeling. Bovendien dragen ze een steentje aan een schoner milieu."



Koplopers Energiebesparing in de Gebouwde Omgeving

De bouwwereld zet de komende jaren grote stappen in het energiezuinig bouwen, renoveren en beheren van gebouwen. Een beperkt aantal koplopers ontwikkelt de benodigde techniek- en procesinnovaties en zetten deze in de markt. Zo effenen ze het pad voor het peloton, de rest van de bouwwereld.

SenterNovem helpt daarbij door de kennis en leerervaringen uit gerealiseerde en nog lopende initiatieven te ontsluiten. SenterNovem brengt hiertoe bouwpartijen in contact met andere koplopers en stelt specifieke deskundigheid beschikbaar, bijvoorbeeld op het gebied van financiële ondersteuning, duurzame technologie, binnenmilieu, processen en opschalingsvraagstukken.

Deze brochure is uitgebracht in het kader van de SenterNovem-programma's 'Duurzame Energie in Nederland (DEN)' en 'Kompas, energiebewust wonen en werken'.

SenterNovem, voor innovatie en duurzaamheid

Een sterk innovatief bedrijfsleven in een leefbare, duurzame samenleving. SenterNovem stimuleert duurzame economische groei door een brug te slaan tussen markt en overheid, nationaal en internationaal. Bedrijven, (kennis)instellingen en overheden kunnen bij SenterNovem terecht voor advies, kennis en financiële ondersteuning. Wij verbinden partijen die met passie en gedrevenheid willen werken aan een duurzame en innovatieve samenleving. SenterNovem is een agentschap van Economische Zaken en realiseert beleid in opdracht van de Rijksoverheid op een professionele, effectieve en inspirerende wijze. Meer informatie: www.senternovem.nl, info@senternovem.nl of telefoon (030) 239 35 33.

Catharijnesingel 59

Postbus 8242

3503 RE Utrecht

Telefoon (030) 239 34 93

Telefax (030) 231 64 91

Swentiboldstraat 21

Postbus 17

6130 AA Sittard

Telefoon (046) 420 22 02

Telefax (046) 452 82 60

www.senternovem.nl/duurzameenergie

2DEN08.16

www.senternovem.nl/kompas

juni 2008

informatiepunt@senternovem.nl