

INGEZONDEN

'ESCO BEWEZEN DE BESTE OPLOSSING'

Uit onderzoek van COS Nederland blijkt dat slechts 12 procent van de Nederlandse gemeenten actief bezig is met het verduurzamen van de vastgoedportefeuille. Voornaamste struikelblok blijkt de financiering te zijn, vanwege de split-incentive. Floris Duijff en Jan Veuger onderzochten met welke financieringsvorm het split-incentivevraagstuk het best oplosbaar is.

AUTEUR
FLORIS DUIJFF &
JAN VEUGER

Floris Duijff studeert momenteel af aan de opleiding Bedrijfs-economie (Hanzehogeschool). Ing. Jan Veuger MRE FRICS is lector Maatschappelijk Vastgoed aan Kenniscentrum Noorder-Ruimte (Hanzehogeschool). Dit onderzoek maakt deel uit van het programma van het lectoraat.

Met de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuilles kan Nederland aan de duurzaamheidsdoelstelling voldoen die ze zichzelf in 2008 heeft opgelegd. Op het moment maakt slechts 5 procent van de Nederlandse gemeenten budget vrij voor verduurzaming. Belangrijke belemmering is dat de gemeente nog onvoldoende helder heeft hoe de investering in verduurzaming wordt terugverdiend. Wanneer een gemeente zelf de investering doet, wil zij uiteraard niet dat de gebruiker het totale voordeel van de energiebesparing pakt. Met andere woorden: de kosten en baten liggen niet bij een en dezelfde partij. Hiermee is er sprake van een split-incentive. Het split-incentivevraagstuk is in Nederland een probleem, want de centrale overheid heeft weliswaar duurzaamheidsdoelstellingen opgesteld, maar deze moeten worden gerealiseerd door provincies en gemeenten. Echter, provincies en gemeenten hebben niet of nauwelijks budget om deze investeringen voor verduurzaming van vastgoed te doen. Indien een gemeente wel budget heeft om te investeren in verduurzaming, dan zal zij ook de investering terug willen verdienen. De vraag hoe dit te bewerkstelligen is tot nu toe niet beantwoord.

Zelf doen of uitbesteden?

Gemeenten in Nederland kunnen ervoor kiezen om zelf budget vrij te maken voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille. Op deze wijze kan een gemeente budgetgebonden investeren in energiebesparing binnen de huidige vastgoedportefeuille. Het split-incentive wordt bij deze financieringsvorm opgeheven wanneer een nieuw contract tussen eigenaar en gebruiker haar intrede doet. Daarnaast kan een gemeente een aanbestedingsprocedure starten voor een externe financiering van het verduurzamen van de vastgoedportefeuille. De

intrede van een Energy Service Company (ESCO) is hierbij een feit. De ESCo zal de financiering en het onderhoud van het project voor haar rekening nemen, waardoor een gemeente volledig budgetneutraal blijft. Door de intrede van een ESCo wordt het split-incentive direct opgelost. De energiebesparing als resultaat van de investering zal ten gunste komen van de ESCo, waardoor de investering wordt terugverdiend. Voordelen financieringsvormen

Financieringsvorm/ factor	Budgetgebonden	Energy Service Company	Grootste voordeel
Investing	Gemeente	ESCO	ESCO
Risico	Gemeente	ESCO	ESCO
Rendement	Gemeente	ESCO	Gemeente
Kennis	Onvoldoende	Specialist	ESCO
Energiebesparing	Budgettair afhankelijk	Hoge mate	ESCO
Contractvorming	Noodzakelijk	Noodzakelijk	Gelijk
Imagoverbetering	Ja	Ja	Gelijk
Doelstellingen	Haalbaar	Gegarandeerd	ESCO
Split-incentive	Mogelijk	Ja	ESCO

In bovenstaande tabel is een vergelijking gegeven van verschillende onderzochte financieringsvormen. Deze vergelijking beantwoordt vragen als: Wie is verantwoordelijk voor de investering? Bij wie ligt het risico? Welke partij heeft het rendement? Is er voldoende kennis aanwezig? In hoeverre is een energiebesparing gegarandeerd? In welke mate is nieuwe contractvorming noodzakelijk? Treedt er een imagoverbetering op voor gemeenten bij deze financieringsvorm? Is de realisatie van duurzaamheidsdoelstellingen haalbaar? Wordt de split-incentive opgeheven? De inmenging van een ESCo heeft duidelijk de meeste voordelen ten opzichte van het budgetgebonden verduurzamen. Slechts wanneer gekeken wordt wie het rendement van de investering naar zich toe trekt, blijkt een gemeentelijke investering de meeste voordelen te bieden. Daarnaast is het met beide financieringsvormen noodzakelijk om nieuwe contracten op te stellen, waarbij wordt uitgegaan van een all-in-huur. Ook zorgen beide financieringsvormen voor imagoverbetering van de gemeente.

Mind-switch

De split-incentive wordt door gemeenten nog als excuus gebruikt om niet te hoeven verduurzamen. De gedachtegang van het gros van de Nederlandse gemeenten kan drastisch veranderen, omdat de split-incentive opgeheven kan worden door nieuwe financieringsvormen en terugverdienmodellen te hanteren. Hierbij is nieuwe contractvorming tussen eigenaar en gebruiker van essentieel belang. Er zal niet langer worden uitgegaan van separate energielasten en huurlasten, maar van een all-in-contract waarbij wordt gesproken over gebruikerslasten. De overige factoren die van invloed zijn voor de keuze van een financieringsvorm, vallen in het voordeel uit van een ESCo. Een Energy Service Company neemt het financiële risico weg bij de gemeente en draagt tegelijkertijd zorg voor het onderhoud van de installaties. Hierdoor kunnen duurzaamheidsdoelstellingen gegarandeerd worden gehaald. Zodra er een mind-switch ontstaat bij gemeenten, waarbij zij verduurzaming benaderen vanuit de positieve en winstgevende aspecten ervan, zal verduurzaming van de vastgoedportefeuille eenvoudiger en sneller op gang komen. De winst van verduurzaming geldt ook voor de lange termijn. De waarde van de gemeentelijke vastgoedportefeuille zal significant worden vergroot, omdat er een groot exploitatievoordeel is in de energiehuishouding, de restwaarde van de gebouwen hoger zal uitvallen en de levensduur wordt verlengd. Ook het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen is hiermee gewaarborgd voor de gemeente, omdat de beoogde doelstellingen gegarandeerd worden bereikt en het imagoversterkend is. ■