

Inleiding

Tijdens het commissiedebat van 9 september jl is het raadsvoorstel voor de financieringssystematiek van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed besproken.

Een nieuwe financieringssystematiek wordt voorgesteld omdat met de huidige systematiek van het revolverend fonds onvoldoende voortgang kan worden gemaakt met nieuw projecten. Hiernaast is er bij handhaving van de fonds systematiek extra geld nodig om alle gebouwen te verduurzamen in verband met de stijging van kosten (als gevolg van o.a. inflatie) en het in de praktijk later realiseren van besparingen. Het voorstel is om het huidige revolverend fonds alleen te gebruiken voor dekking onrendabele toppen en voor nieuwe projecten te gaan werken met een kapitaallasten systematiek. Hierdoor kunnen nieuwe projecten voortvarend worden opgestart en is geen aanvullend kapitaal nodig.

De commissie heeft op 9 september gevraagd om een aanvullende memo waarin de verschillen en overeenkomsten tussen de financieringsmethodieken nader beschreven worden- waarbij het helpend zou zijn als ze uitgerekend worden over de doorlooptijd van het fonds tot 2040 en/of 2050.

Begrippen

Revolverend fonds: een soort spaarpot. De gemeente stopt er in het begin geld in om gebouwen te verduurzamen. De jaarlijkse energiebesparing vloeit terug in diezelfde spaarpot. Zo groeit de spaarpot elk jaar een beetje.

De gemeente kan pas nieuwe gebouwen verduurzamen als de besparingen op energiekosten van eerdere projecten weer geld in het fonds hebben gebracht.

- **Voordeel:** je hoeft geen rente te betalen
- **Nadeel:** het tempo ligt laag; er kan pas een nieuw gebouw worden verduurzaamd als er weer geld in de pot zit.

Vergelijking:

Een gezin wil in hun huis verduurzamen. Ze beginnen met één maatregel, bijvoorbeeld isolatie. Dat kost geld, maar daarna gaat de energierekening omlaag. Het geld dat ze besparen op hun energiekosten zetten ze apart in een spaarpot. Pas als die spaarpot weer genoeg gevuld is, kunnen ze verder met een nieuwe maatregel. Bijvoorbeeld met zonnepanelen of een warmtepomp. Ze besparen zo stap voor stap energie en co2.

Kapitaallastenmethodiek: de normale manier van investeren binnen de gemeente. De gemeente stelt geld beschikbaar om iets te realiseren en betaalt dat jaarlijks af met afschrijvingen en rente. De afbetaling (kapitaallasten) wordt in dit geval gedekt uit de lagere energierekening.

- **Voordeel:** je kunt meteen aan de slag en houdt tempo.
- **Nadeel:** je betaalt wel rente, en als de besparing lager uitvalt dan berekend, moet je dat verschil ergens anders van betalen (dat is de onrendabele top).

Vergelijking:

Een gezin wil in hun huis verduurzamen. Ze nemen een lening bij de bank om isolatie, zonnepanelen én een warmtepomp te betalen. Ze betalen die lening vervolgens maandelijks af, met wat ze besparen op hun energierekening. Zo besparen ze al vanaf het begin maximaal op energie en Co2.

Onrendabele top: het deel van een investering dat je niet helemaal terugverdient via energiebesparing. Dat kleine stukje moet in dat geval bijleggen zodat alle kosten gedekt zijn.

Uitgangssituatie

De projecten in tranche 1 en 2a zijn of worden uitgevoerd. In totaal betreft het 8 gebouwen. Het revolverend fonds is nu leeg als gevolg van de (geplande) verduurzamingsmaatregelen. De jaarlijkse (terugkerende) besparing op energielasten die het gevolg is van de verduurzaming bedraagt ca. €580.000 euro. Dit bedrag vloeit jaarlijks terug in het fonds, waardoor weer nieuwe duurzaamheidsprojecten betaald kunnen worden.

In tranche 2b zitten nu vijf gebouwen. De kosten voor verduurzaming (maatregelen en projectmanagement) worden geraamd op 4 miljoen euro. Vanaf 2026 vloeit er jaarlijks €580.000 aan energiebesparingen in het revolverend fonds (projecten tranche 1 en 2A).

Aan de hand van de projecten in tranche 2b worden beide financieringssystematieken vergeleken en toegelicht:

Revolverend fonds

De projecten uit tranche 2b kunnen pas na ca. 7 jaar (7 x €580.000) worden opgestart, uitgaande van een jaarlijkse storting van €580.000. Na 7 jaar is er €4.060.000 gespaard in het fonds en hoeft er geen geld te worden 'geleend' voor de projecten uit tranche 2b. Het risico is echter dat als gevolg van marktontwikkelingen de noodzakelijke investering van €4 mio hoger is geworden of projecten uit tranche 2a zijn vertraagd, waardoor energiebesparing later start en daarmee de inkomsten. Dit is een reëel risico. De afgelopen jaren zijn de prijsstijgingen in de bouw aanzienlijk geweest met prijsstijgingen tot 10% per jaar

De jaarlijkse besparing op de energielasten uit tranche 2b vloeit terug in het fonds. Daardoor neemt de beschikbare investeringsruimte van het fonds sneller toe met €260.000 per jaar, waardoor er jaarlijks € 840.000 wordt gespaard en er sneller een nieuwe tranche kan worden opgestart.

De opbrengsten van de besparing op energielasten blijven in het fonds. Er hoeft geen geld te worden geleend voor nieuwe projecten, omdat er eerst gespaard wordt.

Een extra storting in het fonds kan gebruikt worden om projecten sneller op te starten. Hoe sneller de uitvoering van projecten binnen de fondssystematiek, hoe meer kapitaal noodzakelijk is.

Kapitaallastenmethodiek

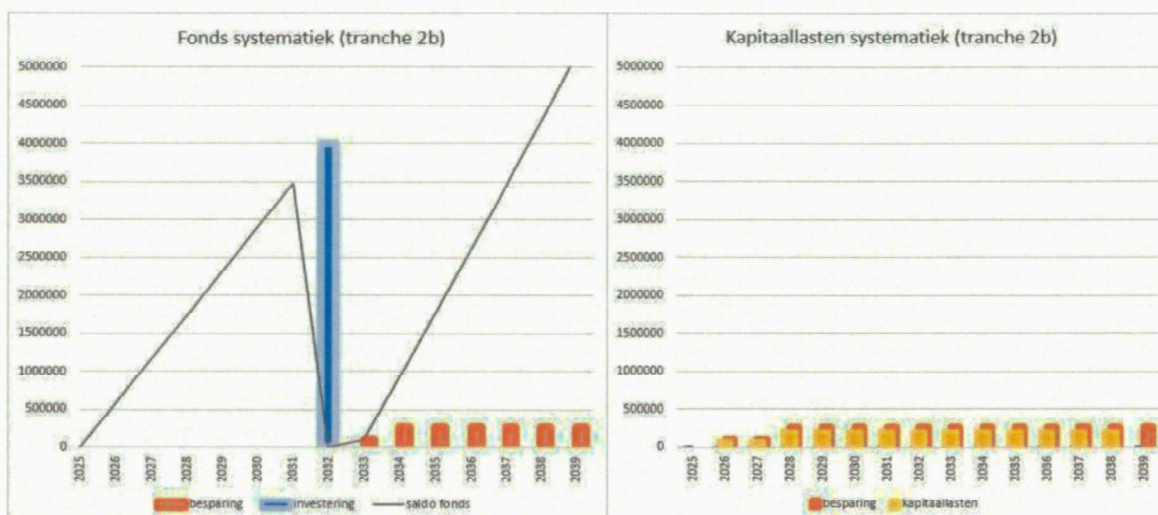
Deze systematiek sluit aan bij manier waarop alle investeringen binnen de gemeente worden gefinancierd. De benodigde investering van €4 mio wordt beschikbaar gesteld tegen de interne rekenrente van 2% (ongeacht wat de marktrente is). Projecten kunnen direct starten. Omdat eerder gestart kan worden met projecten, zijn de investeringskosten lager dan bij de fonds systematiek (denk aan inflatie en prijsstijgingen). Als er 3 jaar sneller gestart kan worden (na 4 i.p.v. 7 jaar bij revolverend fonds), dan scheelt dat ca. 10% aan bouwkosten (3 jaar lang bouwkostenstijging á 3%). Bij een investering van €4.000.000 is dat €400.000.

De investering wordt afgeschreven over 25 jaar conform gemeentelijk beleid. De jaarlijkse kosten (rentelasten) zijn in dit scenario 2% hoger, ca. €80.000 per jaar voor tranche 2b.

De kosten voor rente en afschrijving moeten in dit scenario worden gecompenseerd door de besparing op de energielasten die tranche 2b oplevert. Een eventueel resterend tekort kan worden gehaald uit het bestaande revolverend fonds waar jaarlijks €580.000 euro beschikbaar is. Dit geldt ook voor latere projecten in latere tranches.

Alle investeringen worden boekhoudkundig afgeschreven over 25 jaar conform gemeentelijk beleid, waardoor ook na de realisatie van het laatste project (in bijvoorbeeld 2038) de lasten nog 25 jaar doorlopen. Maar ook de besparingen lopen door. Alle kosten voor de lening worden (volledig) gefinancierd uit de besparing op energielasten, aangevuld met het saldo van het bestaande revolverend fonds waar nodig.

Zie ook onderstaande figuren.



Kosten bij Horizon 2040 en 2050

Uit berekeningen blijkt dat, bij normale marktontwikkelingen, de investeringskosten voor de duurzaamheidsmaatregelen (ca. €80 mio) over de looptijd van het programma volledig gedekt kunnen worden uit de te realiseren besparingen.

De beide methodieken zijn andere financiële methodieken om deze investeringen te doen om kapitaal beschikbaar te stellen (en houden) voor de noodzakelijke investeringen in duurzaamheid. De gerealiseerde besparingen en de benodigde investeringen zijn voor beide methoden vergelijkbaar.

Revolverend fonds

Vervoltranches kunnen worden opgestart als er voldoende is gespaard in het revolverend fonds. Dat sparen gaat in de eerste jaren relatief langzaam en later, door de afronding van meer projecten, steeds sneller. De bulk van de projecten zal daardoor na 2035 moeten worden uitgevoerd. Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke ambitie om CO₂ te besparen en de kosten voor gebruikers.

Ten opzichte van de uitgangspunten voor het revolverend fonds in 2021 is een extra storting nodig om te zorgen dat alle projecten vóór 2040/2050 kunnen worden gerealiseerd. Dit bedrag is begroot op ca. €20 mio bij een horizon van 2040 en €8 mio bij een horizon van 2050. Hiervoor moet de algemene reserve worden aangesproken, omdat het geld niet binnen begroting vastgoed beschikbaar is.

Na 2040/2050 stoppen de investeringen, maar lopen de besparingen door.

Kapitaallastenmethodiek

Door de beschikbaarheid van kapitaal (aangaan nieuwe leningen voor projecten) kunnen tranches blijven worden opgestart. De uitvoering van projecten kan op basis van beschikbare capaciteit voor voorbereiding en uitvoering worden ingepland. De jaarlijkse inkomsten uit het huidige revolverend fonds (jaarlijks € 580.000) zijn voldoende om de onrendabele top van alle projecten af te dekken. Er is geen extra kapitaal nodig.

Na 2040/2050 lopen de kapitaallasten en besparingen door.

Vergelijking financiering modellen

In aanvulling op het raadsvoorstel en de presentatie zijn beide methodieken hieronder nogmaals kort vergeleken:

Aspect	Revolverend fonds (met besparingen als terugstroom)	Kapitaallastenmethodiek (gedekt door energiebesparing)
<i>Werking</i>	Fonds verstrekt kapitaal; terugbetalingen uit energiebesparingen vloeien terug en financieren nieuwe projecten.	Investering wordt geactiveerd per project; kapitaallasten worden gedekt door energiebesparingen.
<i>Financiële logica</i>	Eén euro kan meerdere keren ingezet worden (hefboomwerking).	Iedere investering dekt zichzelf; besparingen zijn projectgebonden.
<i>Voordelen</i>	- Zelfvoorzienend mechanisme - Geld blijft circuleren - Geen rentekosten - Salderen positieve en negatieve projecten. - Na laatste investering geen kosten meer. - Onderhoud en vervanging komen uit reguliere budgetten (MJOP).	- Beschikbaarheid kapitaal niet afhankelijk van saldo fonds - Gangbare systematiek voor financiering van investeringen. - Minder gevoelig voor prijsstijgingen en vertraging.
<i>Nadelen</i>	- Langzame vulling van fonds in beginfase - Afhankelijk van realisatie besparingen - Beheer en monitoring intensief	- Als besparing tegenvalt: directe begrotingsdruk - Extra besparingen gaan naar algemene middelen. - Rentekosten betalen - Na laatste investering lopen kosten door (maar opbrengsten ook).