

Aan
de gemeenteraad

Datum 2 november 2021
Zaaknummer 2021-0148979
Betreft Beantwoorden motie 201110/M26: Motie ESCO

Vergadering van

Portefeuillehouder: Rik van der Linden
Begrotingsprogramma Duurzaam en Innovatief Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Opgaven - Duurzame Stad
Auteur: Joost Leemans
E-mail: jm.leemans@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Joost Leemans
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De raad heeft middels motie 201110/M26: Motie ESCO het college gevraagd te onderzoeken of een ESCo mogelijkheden biedt bij het uitvoeren van energiemaatregelen ten behoeve van inwoners van onze stad.

Wat is de te delen informatie?

Middels motie 201110/M26: Motie ESCO is het college gevraagd te onderzoeken of een ESCo mogelijkheden biedt bij het uitvoeren van energiemaatregelen ten behoeve van inwoners van onze stad.

Energy Service Company (ESCO)

In essentie is een ESCo een partij/bedrijf dat het energiebeheer van een gebouw voor langere periode overneemt, investeert in energiebesparende maatregelen en al het onderhoud pleegt. In een zogenoemd prestatiecontract wordt vastgelegd dat de ESCo verantwoordelijk is voor het behalen van energiebesparingen en een beter comfort voor de gebruiker. Een ESCo-constructie slaat twee vliegen in één klap: het is geheel kosteloos voor de gebouweigenaar én van hoge kwaliteit. Dat laatste komt doordat de ESCo verantwoordelijk is voor het ontwerp, implementatie en onderhoud van het hele energiesysteem. Zo kan de ESCo kiezen voor een integrale aanpak en degelijke oplossingen met een lange levensduur. Bovendien zit er in het prestatiecontract een bonus/malus structuur, zodat de ESCo zal streven naar zo hoog mogelijke efficiëntie. Door energiebesparing heeft de investering een terugverdieneffect. Na afloop van het contract valt de installatie volledig toe aan de eigenaar.

De voordelen van een ESCo:

- ESCo's hebben kennis van installaties, men hoeft dus niet zelf in technische kennis te investeren;
- ESCo's kunnen de financiering van de aanleg van een installatie op zich nemen;
- een ESCo kan in aanmerking komen voor subsidies en fiscale regelingen;

- ESCo's kunnen een totaal ontzorgingsconcept aanbieden;
- de investering kan worden verrekend met de maandelijksse utiliteitsrekening.

Er is niet een vaste vorm voor een ESCo. De exacte architectuur van installaties en invulling van andere afspraken zoals financiering, looptijden, etc. zal afhangen van het type project/gebouw en de wensen van de eigenaar/gebruiker.

1. ESCo-light

De ESCo-light richt zich primair op de invoering van energiemangement (monitoring) om vervolgens op basis van verkregen meetgegevens energiebesparingen te realiseren.

2. Product-ESCo

De Product-ESCo richt zich op één specifieke maatregel (bijvoorbeeld het zuiniger maken van de verlichting).

3. Installatie-ESCo

De Installatie-ESCo richt zich op meer ingrijpende energiebesparende maatregelen (zoals de klimaatinstallaties van het gebouw).

4. Gebouw-ESCo

De Gebouw-ESCo richt zich, naast bovenstaande maatregelen, ook op maatregelen in de schil van een gebouw.

Toepasbaarheid

Gegeven het voorgaande leent het concept ESCo leent zich met name goed voor veeleisende publieke ruimtes zoals scholen en ziekenhuizen, maar ook voor kantoorpanden en appartementencomplexen. Een ESCo kan dus een mogelijkheid bieden aan bedrijven, organisaties en VVE's om met mogelijk aantrekkelijke voorwaarden energiebesparende maatregelen door te voeren.

Echter voor individuele woningen is iets complexer qua toepassing, vanwege de verhouding in kosten/baten en het feit dat het individuele gedrag van de bewoners van invloed is op de resultaten. Ook bij de verkoop van de woning of het betrekken door een andere huurder kan dit problemen geven omdat ESCo's rekenen met lange termijnen. Daarmee zijn er andere constructen zoals een duurzaamheidslening, huurkoop of lease voor particuliere woningeigenaren aantrekkelijker.

Ervaring

In de gemeente Deventer is enkele jaren geleden gestart met een pilot voor een woningabonnement. Uiteindelijk is dat doorontwikkeld en met middelen van het provinciale Energiefonds Overijssel (voor uitvoeringskosten en startkapitaal) ondergebracht bij een aparte organisatie. Zie voor meer informatie www.woab.nl. Een woningeigenaar wordt hierbij ontzorgd bij het treffen van energiebesparende maatregelen. Daar staat een contract tegenover dat gemiddeld voor een looptijd van 15 jaar wordt afgesloten.

Het verschil tussen de oude maandlasten voor energie, bijvoorbeeld € 160,- en de verwachte maandlasten na het treffen van maatregelen, zeg € 70,-, bepaalt de ruimte voor de financiering van maatregelen. Vanuit het voorbeeld zo dat dan € 90,- per maand zijn. Om er dan ook maandelijks op vooruit te gaan (naast een toename van het comfort en de woningwaarde) zou dit dan op € 80,- kunnen worden vastgezet waarmee gedurende de looptijd van het contract € 10,- per maand wordt bespaard en het comfort en de woningwaarde verbeteren.

Een woningeigenaar komt in aanmerking voor financiering via het woningabonnement als:

- deze een koopwoning heeft en de verduurzaamingspecialist vindt mogelijke maatregelen om de energierekening te verlagen;
- deze de financiële ruimte heeft om een krediet af te sluiten, of als deze de investering uit eigen middelen betaalt (of een mengvorm van betalen en financieren). De mogelijkheid tot financiering is afhankelijk van inkomsten versus verplichtingen (bijv. een tophypotheek of andere hoge schulden);

- deze jonger dan 75 jaar is, dit is een vereiste om een lening te mogen afsluiten. Of als deze 75 of ouder is en de financiële middelen beschikbaar heeft.

In het geval van tussentijdse verhuizing moet de woningeigenaar de restschuld aflossen of de nieuwe eigenaar moet bereid zijn het contract over te nemen. Tot nu toe hebben er in ruim 4 jaar tijd circa 100 woningeigenaren gebruikt gemaakt van de diensten van deze ESCo.

Resume

Het construct ESCo kan mogelijkheden bieden bij het uitvoeren van energiemaatregelen en daarmee de energietransitie ondersteunen. Gegeven de omvang van het benodigde rendement (de te realiseren besparing) en lange looptijd van prestatieafspraken die nodig zijn om de investering ook terug te kunnen verdienen, biedt een ESCo vooral mogelijkheden voor gebouwen/organisaties met een behoorlijke omvang/ investeringsvraag/potentiële besparing. Voor particuliere woningen is het ook toepasbaar waarbij met name de ontzorging in het traject een groot voordeel lijkt, qua financiering blijft de financiële ruimte die de woningeigenaar heeft wel van cruciaal belang net als bij vele andere beschikbare producten.

Met de recent door ons beschikbaar gestelde lening energiezuinig wonen, de inzet van energiecoaches en de start van onze campagne slim energie besparen denken wij, samen met de landelijk beschikbare (en in ontwikkeling zijnde) regelingen momenteel voldoende aanbod te hebben voor particuliere woningeigenaren. Tevens vraagt het opzetten van een (door de gemeente gefinancierde) ESCo voor particuliere woningeigenaren ook de nodige extra middelen voor organisatie- en uitvoeringskosten, terwijl het beschikbaar stellen van bijvoorbeeld de lening energiezuinig wonen zeer beperkt is qua uitvoeringskosten.

Vervolg

Vanuit de opgave (en ook door onze verschillende partners vanuit het energieakkoord) worden de ontwikkelingen rondom instrumenten (waaronder ook het instrument van een ESCo voor bijvoorbeeld grote gebouwen en VvE's) regelingen voor het verduurzamen van bestaande bouw nauwlettend gevolgd en beoordeeld op hun toepasbaarheid bij het behalen van onze lokale doelen.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Vanuit de opgave (en ook door onze verschillende partners vanuit het energieakkoord) worden de ontwikkelingen rondom instrumenten (waaronder ook het instrument van een ESCo voor bijvoorbeeld grote gebouwen en VvE's) regelingen voor het verduurzamen van bestaande bouw nauwlettend gevolgd en beoordeeld op hun toepasbaarheid bij het behalen van onze lokale doelen. Zodra er voor onze lokale opgave relevante instrumenten of regelingen beschikbaar zijn of komen die we kunnen inzetten, zullen we deze via de opgave aan de raad kenbaar maken.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester