

Besparen zonder te betalen

Fors investeren in het verduurzamen van vastgoed: het lijkt in deze tijden van economische crisis een mission impossible. Inschakeling van een Energy Service Company (ESCO) biedt uitkomst. Als eerste gemeente in Nederland plukt Rotterdam de vruchten van een dergelijke 'EnergiebesparingsBV'. Negen zwembaden krijgen een flinke kwaliteitsinjectie, met 34% energiebesparing als gevolg, en het kost de gemeente geen cent.

Eind jaren zeventig: de tijd van de tweede oliecrisis. Overal in de wereld zoeken bedrijven naarstig naar manieren om de stijgende energiekosten het hoofd te bieden. Eén van hen is het Texaanse Time Energy, dat een technologie ontwikkelt om verlichting en andere apparatuur auto-

matisch aan en uit te schakelen. Maar als het bedrijf merkt dat zijn uitvinding met scepsis wordt ontvangen, besluit het de techniek op voorhand te installeren en een deel van de besparingen als beloning te vragen. De basis voor het ESCo-model is hiermee gelegd. Een model dat, mede door de economische tegenwind, de laatste jaren steeds meer in de belangstelling is komen te staan.

Leverancier energiediensten

Een ESCo is een bedrijf dat speciaal wordt opgericht om te investeren in energiebesparende maatregelen. Dit bedrijf ontwerpt, financiert, realiseert én garandeert de verduurzaming van een of meerdere gebouwen. De ESCo voert deze verduurzaming uit op basis van een meerjarig energieprestatiecontract, soms in combinatie met een meerjarig onderhoudscontract. Alle investeringen verdient de ESCo terug uit het rendement van de energiebesparende maatregelen. De eigenaar of beheerder van het vastgoed draagt hierbij geen financieel risico, want in het contract staat precies welke energiebesparing de ESCo moet realiseren. Valt de besparing hoger uit, dan profiteren beide partijen. Valt de besparing lager

Harry Hofman (06-29398974, harry.hofman@strukton.com) is projectleider MVO bij Strukton en Michel Heijnekamp (06-54900728, michel.heijnekamp@strukton.com) is binnen Strukton verantwoordelijk voor de ontwikkeling van ESCo-concepten en andere energieprestatiecontacten.

uit, dan is het risico voor de ESCo. Eventueel bevat het contract ook een boeteclausule. Hierdoor wordt de ESCo sterk geprikkeld om de effectiviteit van maatregelen goed te monitoren en continu te zoeken naar innovatieve oplossingen.

In landen als Amerika, Groot-Brittannië en Duitsland heeft de ESCo zijn waarde als businessmodel inmiddels bewezen. Het energieverbruik van het Empire State Building in New York werd bijvoorbeeld met 38% teruggedrongen, wat de komende 15 jaar zal zorgen voor een reductie van de CO₂-uitstoot van 105.000 ton. De straatverlichting van Los Angeles is inmiddels 40% energiezuiniger, het King's Cross Station in London 39% en een aantal Berlijnse zwembaden 33%. Ook het financiële plaatje spreekt tot de verbeelding. In het Empire State Building wordt jaarlijks 4,4 miljoen dollar bespaard, in Los Angeles 10 miljoen dollar.

Rotterdamse zwembaden

Hoewel ESCo's in het buitenland steeds meer gemeengoed worden, zijn ze in Nederland nog relatief onbekend. Vorig jaar bracht de gemeente Rotterdam daar echter verandering in. Als onderdeel van het programma Rotterdamse Groene Gebouwen, opgezet om al haar vastgoed duurzaam te maken, schreef de gemeente een Europese aanbesteding uit voor negen zwembaden, notoire grootverbruikers van energie en water. Strukton en Hellebrekers Technieken bleken uiteindelijk de beste papieren te hebben. In april 2011 richtten zij samen een ESCo op en sloten een tienjarig onderhoud- en energieprestatiecontract met de gemeente Rotterdam. Volgens dit

contract neemt de ESCo een groot aantal maatregelen, die zullen leiden tot een aanzienlijk groenere bedrijfsvoering. Alleen al via investeringen in onder andere warmtepompen, aanwezigheidsdetectie en betere isolatie daalt het energieverbruik van de zwembaden met 34%. 43% minder gas, 24% minder elektriciteit, 9% minder water. Jaarlijks betekent dit 2.000 ton minder CO₂-uitstoot (gelijk aan de uitstoot van 500 woningen). Ook verbeteren de lucht- en waterkwaliteit. Daarnaast is de ESCo verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de zwembaden. In totaal levert dit in 10 jaar tijd een besparing op van 4,5 miljoen euro, zonder dat de gemeente zelf

hoeft te investeren. Als de afgesproken energiebesparing niet wordt gerealiseerd, legt de ESCo het verschil bij. Bij een hogere besparing profiteren zowel de ESCo als Rotterdam.

Voor de benodigde investeringen (zo'n 3 miljoen euro) vroeg de ESCo met succes krediet aan bij de Bank Nederlandse Gemeenten. De gemeente Rotterdam op haar beurt betaalt de ESCo alleen op basis van werkelijk geleverde prestaties. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de gerealiseerde energiebesparing, maar ook naar de kwaliteit van het onderhoud en het comfort voor bezoekers. Eén van de maatregelen die de ESCo bijvoorbeeld nam, is de zuivering van zwembadwater met behulp van een UVC-reactor. Hierdoor hoeft het water niet alleen minder vaak te worden ververs (en dus minder opgewarmd), maar is er ook minder chloor nodig, waardoor zwimmers minder last hebben van hun ogen en luchtwegen.

Toekomst

De ondertekening van het contract leidde tot veel positieve reacties. 'Dit project kan echt een vliegwiel zijn voor het werken met ESCo's in Nederland', zei adviseur Albert

Hulshoff van Agentschap NL in vakblad Real Estate. 'Een prachtige stap naar Rotterdam zuiniger, groener en gezonder', jubelde wethouder Alexandra van Huffelen in hetzelfde magazine. En in Vastgoedmarkt schreef Hulshoff: 'De combinatie van vergaande energiereductie en verbetering van het binnenklimaat is indrukwekkend en betekent een doorbraak in Nederland voor het verduurzamen van gebouwen.' Een terechte conclusie, want een ESCo stelt vastgoedeigenaren in staat om budgetneutraal te investeren in de kwaliteit van hun vastgoed en zo een bijdrage te leveren aan de internationale klimaatdoelstellingen.

Maar een ESCo is niet alleen een nieuwe methode om te besparen en te verduurzamen, het is ook een nieuwe manier van samenwerken. Een ESCo vraagt om een meerjarige samenwerking, waarin de verschillende partijen samen optrekken als gelijkwaardige partners. Vooral die laatste investeringen komen de duurzaamheid van gebouwen zeer ten goede. Deze vorm van samenwerking vraagt om lef, zowel van overheden en vastgoedeigenaren als van de markt.

Harry Hofman en Michel Heijnekamp



Het energieverbruik van het Empire State Building in New York is via een ESCo met 38% teruggedrongen; een besparing van 4,4 miljoen dollar op jaarbasis.



Foto: Shutterstock