



Investing en verrekening energiemaatregelen

Diverse gemeenten hebben in Bouwstenen-verband op een rijtje gezet:

- welke energiemaatregelen ze kunnen nemen
- hoe ze daarin kunnen investeren
- hoe zij de opbrengsten van deze maatregelen kunnen verrekenen met degenen die daarvan profiteren

Voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed is dit een belangrijk onderwerp. De investeerder (gebouweigenaar) en degene die van deze investering profiteert (huurder/gebruiker) is namelijk niet altijd dezelfde persoon.

Energiemaatregel	Investing door	Wijze van verrekening
Stadswarmte	Meestal de marktpartijen (energiebedrijven)	In de leveringsprijs
WKO	Eigenaar (gemeente)	Niet van toepassing; als WKO > 100 KW of < 5 panden omvat
Zonnepanelen	Eigenaar (gemeente) i,v,m, <ul style="list-style-type: none">• Zekerheid op lange termijn• Beter financieerbaar door SDE-subsidie	<ul style="list-style-type: none">• In leveringsprijs (op basis van Kwh afspraak)• Bij scholen investeren eventueel met lokale energie coöperatie
	Burgers <ul style="list-style-type: none">• Hogere energielasten dus snellere terugverdientijd	Geen (opbrengsten komen ook bij burgers)
Gebouw schil	Eigenaar (gemeente)	Met gebruiker via; <ul style="list-style-type: none">• Huur• Subsidie• Green 'deal' tussen gemeente en school
Maatregelen Wet Milieubeheer met terugverdientijd < 5 jaar (wordt < 10 jaar)	Gebruiker (gemeente heeft controlerende rol)	Niet van toepassing (investeerder profiteert)

Investing door

De gebruiker kan een partij van buiten de gemeente zijn (huurder), maar ook een andere beleidsafdeling binnen dezelfde gemeente. In het laatste geval zullen intern binnen de gemeente een aantal afspraken moeten worden gemaakt.

Keuzeopties zijn:

1. De beleidsafdeling investeert en heeft profijt van de opbrengsten.
2. De vastgoedafdeling investeert, de beleidsafdeling heeft het profijt van de opbrengsten en verrekenet de opbrengst met de vastgoedafdeling.



Wijze van verrekening

Het profijt van de energiemaatregelen kan op een aantal manieren met de investeerder worden verrekend:

Verrekening	Indien/voorbeeld
Niet	Bijvoorbeeld bij achterstallig onderhoud, om te voldoen aan huidige normen of om het gebouw beter verhuurbaar te maken.
Minder subsidie	Als een gebruiker subsidie van de gemeente ontvangt kan hierop gekort worden.
Hogere huur	Door een 'aanvulling' op het huurcontract (allonge) kunnen er separate huurafspraken gemaakt worden.
Leveringsprijs	Bijvoorbeeld van energieleveranties kunnen de kosten doorberekend worden in de prijs.
Andere tegenprestatie	Indien geld een probleem is kan ook aan andere tegenprestaties worden gedacht.

Extra prikkel kan zijn dat een gemeente er voor kiest over een langere periode af te schrijven. Zo profiteert de huurder direct van het voordeel. Hiermee kan een contract sneller tot stand komen.

18 juni 2015

Met dank aan de opstellers: Anko Kuyt (Almere), Arjan Ekelenkamp (Zwolle), Claas Frankena (Apeldoorn), Marcel van Embden (Breda), Matthieu Schumacher (SRO/Amersfoort), Nicole van Wanrooij (Tilburg) en Leendert Odijk ('s-Hertogenbosch).