

# Statenmededeling

**Onderwerp**

ESCo (Energy Service Company) Brabants Erfgoed

**Datum**

26 februari 2019

**Documentnummer**

GS: 4480255

PS: 4487005

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

**Kennisnemen van**

Het voornemen van de Provincie om in samenwerking met BOM Renewable Energy een ESCo (Energy Service Company) voor Brabants Erfgoed op te richten, die zal zorgdragen voor de verduurzaming van de energiehuishoudens van Brabantse Erfgoedcomplexen en daar een bedrag van €7.5 miljoen voor te reserveren uit het krediet van het ontwikkelbedrijf.

**Aanleiding**

Het is de ambitie dat over 50 jaar de geschiedenis van Brabant nog steeds kan worden doorgegeven aan volgende generaties.

Daarnaast is de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Brabant wil als kennis- en innovatieregio de energietransitie versnellen.

De energietransitie is voor onroerend erfgoed echter nog niet vanzelfsprekend: het heersende beeld is dat instandhouding van erfgoed en verduurzaming niet samengaan. Dat verduurzaming van erfgoedcomplexen echter noodzakelijk is voor de instandhouding, is gebleken uit een thematische verkenning naar 'erfgoed en energie' bij grotere erfgoedcomplexen door het ontwikkel- en investeringsprogramma 'de Erfgoedfabriek'.

Het doel is de energiehuishouding van erfgoedcomplexen te verduurzamen (CO<sub>2</sub> uitstoot verminderen) door de barrières voor de initiatiefnemer weg te nemen. Dit kan met behulp van een Energy Service Company (ESCo): een bedrijf gespecialiseerd in het verbeteren van de energieprestatie dat het ontwerp, de uitvoering, het onderhoud en de financiering van de energiehuishouding overneemt.

*Relatie tot andere initiatieven*

Het energieteam heeft al een aantal vergelijkbare projecten met de BOM lopen. Er wordt gewerkt aan een ESCo voor sportaccommodaties. Daarnaast wordt er nagedacht over een ESCo voor scholen. Het voorstel voor ESCO Brabants Erfgoed sluit goed aan op dit beleid van Energie aangezien het de verduurzaming van een aanvullend type vastgoed aanspreekt: erfgoed.

**Datum**

26 februari 2019

**Documentnummer**

GS: 4480255

PS: 4487005

De werking van een ESCo is beperkt tot ontwerp, installatie, financiering en onderhoud van de energievoorzieningen en afspraken daarover met betrekking tot garanties over kosten, besparing, comfort en technische onderhoudsniveaus. De ESCo verschilt van de werking van het op 1 februari jl. door u behandelde voorstel 87/18 "investeren in maatschappelijk Vastgoed via ESG Erfpachtleningen" met Bewust Investeren. Dit voorstel richt zich naast deze energievoorzieningen ook op een betere financiële positie (solvabiliteit) voor de deelnemende gemeenten, aangezien de opbrengst uit de verkoop van het vastgoed wordt benut voor het aflossen van leningen. Uit een door Bewust Investeren gedaan onderzoek blijkt dat er meerdere gemeenten in het bestuursakkoord een passage over "minder vastgoed" hebben opgenomen. Door deze wens te combineren met het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed wordt invulling gegeven aan beide ambities.

### **Bevoegdheid**

Gedeputeerde Staten zijn op grond van het vigerende *Beheersstatuut ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant* bevoegd deze investeringsbeslissing te nemen, omdat het voorcalculatorische risico ervan minder dan €5 miljoen bedraagt (Beheersstatuut, 1.4, derde lid). Wel worden Provinciale Staten via een statenmededeling op de hoogte gebracht (Beheersstatuut, 1.6, vierde lid).

### **Kernboodschap**

*1 De Provincie gaat de intentieovereenkomst voor de oprichting van "ESCO Brabants Erfgoed" aan met BOM Renewable Energy.*

De Provincie steunt het initiatief van BOM Renewable Energy om een ESCo Brabants Erfgoed op te richten (zie leaflet in de bijlage).

De energietransitie van rijks- en gemeentelijke monumenten is van belang voor de gezonde exploitatie - en daarmee de instandhouding - van het Brabants Erfgoed. De ESCo Brabants Erfgoed kan met een energieprestatiecontract investeren in energiebesparing van een erfgoedcomplex en de energieprestatie garanderen.

De ESCo Brabants Erfgoed kan een drietal problemen voor de eigenaren van erfgoedcomplexen oplossen, die energiebesparende maatregelen kunnen tegenhouden:

1. Financiering: de ESCo zorgt voor de benodigde investering en komt ook in aanmerking voor subsidies waar niet alle eigenaren voor in aanmerking komen;
2. *"Split incentive"*: De ESCo kan de kosten en verantwoordelijkheden middels een energieprestatiecontract overnemen waardoor gemakkelijker overeenstemming bereikt kan worden tussen de eigenaar en de gebruiker. (De eigenaar investeert in het gebouw, terwijl de huurder via een lagere energierekening ervan profiteert. De eigenaar en gebruiker bereiken vaak geen overeenstemming over de verantwoordelijkheden en de kosten van de energiebesparende maatregelen, waardoor deze vaak niet uitgevoerd worden. Hier kan de ESCo de oplossing bieden.)
3. Ontzorgen: de ESCo is gespecialiseerd in ontwerp, implementatie en onderhoud voor een optimale energiebesparing en kan dit voor 15 jaar uit handen nemen van de eigenaar en gebruiker.

Vanwege de unieke kwaliteiten van erfgoedcomplexen is meer kennis en tijd nodig voor om te komen tot een haalbaar plan voor het verduurzamen van de energiehuishouding. De bankensector is terughoudend om te investeren in het vreemd vermogen vanwege het type vastgoed en de relatieve onbekendheid van de ESCo constructie en is er dus sprake van marktfalen. In samenwerking met de BOM wil de Provincie een voorbeeldfunctie vervullen door te investeren in een ESCo met een portefeuille van erfgoedcomplexen. Zodra de ESCo Brabants Erfgoed is opgezet en een aantal jaren in werking is, is de verwachting dat interesse gaat ontstaan bij de bankensector ook vanwege de maatschappelijke positieve uitstraling die financiering van dit type vastgoed met zich meebrengt.

BOM Renewable Energy heeft een intentieovereenkomst met de Provincie nodig om intern goedkeuring te krijgen voor de investering en de oprichting van de ESCo Brabants Erfgoed.

BOM streeft een zorgvuldige dossieropbouw na voor alle projecten. Zij willen een redelijke mate van zekerheid hebben omtrent de intenties van partijen alvorens energie te steken in een investeringsvoorstel en een investeringscommissie bijeen te roepen. Daarnaast biedt een intentieovereenkomst kaders voor toekomstige samenwerking.

## *2 De Provincie reserveert €7.500.000 uit het krediet van het ontwikkelbedrijf ten behoeve van een lening voor de ESCo Brabants Erfgoed.*

BOM Renewable Energy zal de oprichter en aandeelhouder van de ESCo Brabants Erfgoed zijn en investeert zij is voornemens het risicodragend vermogen (€2.500.000) te verstrekken. Het overige deel zal in de vorm van vreemd vermogen worden aangevuld door de Provincie (€7.500.000).

De verdeelsleutel is een combinatie van de fondsvoorwaarden van BOM en de algemene marktwerking. Volgens de fondsvoorwaarden mag BOM 25% van de gehele investering financieren en 100% eigenaar zijn. De ervaring op basis van eerdere financieringen in vergelijkbare constructies is dat banken bereid zijn tot

### **Datum**

26 februari 2019

### **Documentnummer**

GS: 4480255

PS: 4487005

75% te financieren. De bankensector is echter terughoudend vanwege het type vastgoed en de relatieve onbekendheid met een ESCo. Deze structuur passen we toe om marktconformiteit te behouden met het oog op bankfinanciering in de toekomst.

**Datum**

26 februari 2019

**Documentnummer**

GS: 4480255

PS: 4487005

## **Consequenties**

### *1 Behoud van erfgoed voor de toekomst door verbetering van de exploitatie en het comfort*

Uit de thematische verkenning van de erfgoedfabriek is gebleken dat verduurzaming van de energiehuishouding noodzakelijk is voor een gezonde exploitatie doordat het de energiekosten vermindert, hetgeen vooral belangrijk is wanneer het erfgoedcomplex intensiever zal worden gebruikt. Alleen met een gezond exploitatiemodel is het mogelijk om jaarlijks het benodigde onderhoud te kunnen plegen aan een erfgoedcomplex.

Door de verduurzaming van de energiehuishouding van een erfgoedcomplex wordt ook het comfort van de ruimtes vergroot. Hierdoor worden de ruimtes geschikt gemaakt voor gebruik dat voorheen niet mogelijk was. Structureel gebruik van een erfgoedcomplex is zeer belangrijk voor de instandhouding van een erfgoedcomplex: dit genereert maatschappelijk draagvlak en financiële middelen.

### *2 Vermindering CO<sub>2</sub>-uitstoot*

Door de verduurzaming van de energiehuishouding van een erfgoedcomplex door de ESCo Brabants Erfgoed worden concrete CO<sub>2</sub>-reductie doelstellingen gehaald voor een periode van minstens 15 jaar.

### *3 Het vervullen van een voorbeeldfunctie*

In samenwerking met de BOM streeft de Provincie een voorbeeldfunctie na door te investeren in een ESCo met een portefeuille van erfgoedcomplexen. Zodra de ESCo Brabants Erfgoed is opgezet en een aantal jaren in werking is, is de verwachting dat interesse gaat ontstaan bij de bankensector ook vanwege de maatschappelijke positieve uitstraling die financiering van dit type vastgoed met zich meebrengt.

## **Europese en internationale zaken**

Nu enkel sprake is van reservering van gelden en nog geen concrete verstrekking van middelen plaatsvindt, is staatssteun nog niet aan de orde. Bij de verdere uitwerking zal rekening gehouden met de staatssteunregels. Voor erfgoed en energiemaatregelen zijn diverse vrijstellingen voorhanden.

## **Communicatie**

Met een aantal erfgoedcomplexen vinden al verkennende gesprekken plaats. Zodra de ESCo Brabants Erfgoed operationeel is wordt het aanbod breed onder de aandacht gebracht van eigenaren en gebruikers van erfgoedcomplexen.

## **Vervolg**

Dit besluit is van belang voor de besluitvorming bij de BOM. Op basis hiervan kan zij onder voorbehoud goedkeuring verkrijgen van haar investeringscommissie.

Na de goedkeuring van de investeringscommissie van de BOM kan gestart worden met de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst. In goed overleg zal overeenstemming bereikt moeten worden over de governance, financieringsstructuur, contractuele structuur, verantwoordelijkheden, risico's, etc. De BOM zal hierin het voortouw nemen en starten met de opzet en inrichting van de samenwerking. Dit omvat de oprichting van de ESCo, het voorbereiden van de standaardcontracten en het voorbereiden en afstemmen van de contracten die nodig zijn om de afspraken tussen EFB en PNB vast te leggen. Dit zal plaatsvinden in het voorjaar 2019.

Indien overeenstemming is bereikt over de inhoud van de samenwerking en deze ter goedkeuring is voorgelegd aan de beslissingsbevoegde instanties van de BOM en de Provincie, zullen de Provinciale Staten op de hoogte worden gebracht.

## **Bijlagen**

1 Leaflet 'Verduurzamen van Erfgoed'

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: mevrouw P. Josseaud, (073) 680 89 95,  
pjosseaud@brabant.nl.

## **Datum**

26 februari 2019

## **Documentnummer**

GS: 4480255

PS: 4487005

Opdrachtnemer: mevrouw A.H. Speckens, (073) 681 23 50,  
aspeckens@brabant.nl.

**Datum**

26 februari 2019

**Documentnummer**

GS: 4480255

PS: 4487005