



F e d e s c o

faciliteert energie-efficiëntie

Jaarverslag 2008

Jaarverslag 2008

**Verslag van de Raad van Bestuur
aan de gewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders
van 27 mei 2009**

Fedesco
nv van publiek recht

Resultatenrekening 2008 en
Jaarverslag over het boekjaar 2008
(1 januari 2008 – 31 december 2008)

Maatschappelijke en administratieve zetel
Tervurenlaan 168/8, 1150 Brussel
BTW BE 0872.291.603
RPR Brussel

Inhoud

1	SAMENVATTING	6
2	FEDESCO: KORTE VOORSTELLING	7
2.1	<i>BEDRIJFSFICHE</i>	7
2.2	<i>DE ORGANISATIE</i>	7
3	FEDESCO IN 2008	7
3.1	<i>ONTWIKKELING VAN DE ACTIVITEITEN VAN FEDESCO.....</i>	8
3.2	<i>CONTRACTUELE VERBINTENISSEN VAN FEDESCO IN 2008.....</i>	12
3.3	<i>IN 2008 GEREALISEERDE PROJECTEN.....</i>	13
4	BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN VOOR FEDESCO IN 2009	17
5	RESULTATENREKENING 2008.....	18
6	ALGEMENE COMMENTAAR BIJ DE RESULTATENREKENING	19
6.1	<i>BESTEMMING VAN HET RESULTAAT</i>	19
6.2	<i>COMMENTAAR BIJ DE RESULTATEN</i>	19
6.3	<i>COMMENTAAR BIJ DE BALANS</i>	19
6.4	<i>NIEUWE ELEMENTEN SINDE HET AFSLUITEN VAN HET BOEKJAAR</i>	19
6.5	<i>AANWIJZINGEN OP MOGELIJKE OMSTANDIGHEDEN DIE EEN NOEMENSWAARDIGE INVLOED KUNNEN HEBBEN OP DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP</i>	20
7	WERKZAAMHEDEN OP HET GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING	20
8	BESTAAN VAN BIJKANTOREN	20
9	INLICHTINGEN OVER EIGEN AANDELEN, WINSTBEWIJZEN EN CERTIFICATEN.....	20
10	INLICHTINGEN INZAKE BELANGRIJKE CONFLICTEN.....	20
11	FINANCIËLE RISICO'S EN HET GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....	20
12	BIJZONDERE RISICO'S EN ONZEKERHEID.....	20
13	VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE CONTINUÏTEIT	20

1 Samenvatting

Fedesco: in volle ontwikkeling

2008 stond voor Fedesco in het teken van de operationele ontwikkeling. Talrijke energiebesparende maatregelen die werden voorgesteld aan de Federale Overheidsdiensten werden transversaal aangepakt om te komen tot een schaalvoordeel op het vlak van de kosten en de tijd die vereist zijn voor de coördinatie van de verschillende studiefasen.

In 2008 ondertekende Fedesco 10 contracten voor een totaalbedrag van meer dan 8 miljoen euro. Deze contractuele verbintenissen met de FOD's werden mogelijk gemaakt door het principe van de terbeschikkingstelling van verbinteniskredieten dat al in 2007 werd toegepast. Het is belangrijk om de aanwas van het klantenbestand van Fedesco te benadrukken. In 2008 vroegen Fedasil en BOZAR de begeleiding van Fedesco aan voor de implementatie van hun energiebesparingsplannen, wat zich vertaalde in een Quick-Scan en diverse studies (gedeeltelijk voor 2009).

De Overheid keurde evenwel een meerjareninvesteringsplan goed waardoor doelstellingen voor realisaties en resultaten op middellange termijn konden worden vastgelegd. Zo werden de noodzakelijke middelen opgestart (zoals de verhoging van de leningscapaciteit en de wet ter invoering van een beheerscontract tussen de Staat en Fedesco) om te garanderen dat Fedesco tijdens de komende jaren haar rol als derde-investeerde concreet kan invullen. De bedoeling van het beheerscontract is om de budgettaire en contractuele mechanismen die de vorige jaren werden ingevoerd te vervangen en de daarmee gepaard gaande administratieve last te verminderen, een van de voornaamste uitdagingen voor het jaar 2009.

Daarnaast heeft Fedesco zich in 2008 ook op andere terreinen ontwikkeld (zoals emissierechtenbeheer en kennisoverdracht naar andere publieke instanties) en haar imago versterkt door middel van een communicatieplan.

Realisaties in 2008

Tijdens 2008 realiseerde Fedesco het merendeel van de projecten die voorzien waren in de contracten gesloten in 2007 en een deel van de energiediensten waarvoor in de loop van 2008 overeenkomsten werden gesloten. De standaardmaatregelen (Quick Scans, geautomatiseerde energiemonitoring, sensibiliserings-campagne en Energy Care-dienst) werden gerealiseerd of ter beschikking gesteld. Alleen het computersysteem voor energiemonitoring moet in 2009 nog worden afgerond.

De inventarisatie van relevante gegevens voor 250 gebouwen kon worden afgewerkt en op basis daarvan worden momenteel standaardmaatregelen gerealiseerd. Deze gegevens zijn bijvoorbeeld noodzakelijk om een energieauditeur te kunnen sturen om de energiebesparingsmaatregelen in de gebouwen te analyseren. Ook voor de installatie van een energiemonitoringsysteem zijn de gegevens van elk gebouw vereist, al was het maar de verbruikshistoriek. De inventarisatie maakt het mogelijk om tijd te winnen bij deze toepassingen.

Een van de WKK-projecten die werden opgestart in 2007 (Brusselse Justitiepaleis) leidde in 2008 tot de opmaak van de bijzondere bestekken. De Regie der Gebouwen heeft zich over dit project ontfemd wat de studies betreft, en de uitvoering ervan wordt tijdens het jaar 2009 voorzien.

De projecten voor de installatie van zonnepanelen hebben enige vertraging opgelopen, onder meer doordat men niet zeker weet of de daken het extra gewicht van de panelen wel kunnen dragen.

In 2008 konden ten slotte de eerste energiebesparingsramingen in een gebouw worden gevalideerd: de investering van € 123.000 in het gebouw aan de Regentschapsstraat heeft in 2007 en 2008 al een besparing opgeleverd van € 100.000.

Financiële resultaten van de onderneming

Wat de financiële resultaten van de onderneming betreft, toont de balans opnieuw een overgedragen verlies. Deze financiële positie is te wijten aan het feit dat 2008 in het teken van de ontwikkeling stond om te anticiperen op een toenemende werklast.

Niettemin moet worden opgemerkt dat meer dan 2 miljoen € omzet werd overgedragen naar 2009, waardoor de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd.

2 Fedesco: korte voorstelling

2.1 Bedrijfsfiche

Naam: Fedesco nv
Rechtsvorm: Naamloze Vennootschap van publiek recht
Oprichting: 4 maart 2005
Operationeel sinds: 1 september 2005
Aandeelhouder (100%): Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij
Maatschappelijk kapitaal: € 6.500.000 (waarvan € 4000.000 volgestort)
Maximaal bedrag te lenen of uit te schrijven als obligatielening met staatswaarborg: € 100.000.000
Aandelen: 6.500 (zonder nominale waarde)
Personeelsbezetting: 5
Maatschappelijke zetel en adres: Tervurenlaan 168/8, 1150 Brussel
Website: www.fedesco.be

2.2 De organisatie

In 2008 wierf Fedesco een extra persoon aan voor de functie van Operation & Project Manager (Julie Pianetti). Deze beslissing is een rechtstreeks gevolg van de toepassing van het businessplan, waarin de uitbreiding van het operationele team wordt voorzien.

De Operation & Project Manager rapporteert aan de Technisch Directeur. Haar verschillende taken zijn:

- Analyseren en opstellen van de planning van de projecten;
- Opvolgen van auditprojecten en andere energiestudies, verzamelen van gegevens en informatie voor het voorbereiden van Energieperformantiecontracten...;
- Opvolgen van de projecten voor werken en energiediensten;
- Beheer van het energiemonitoring- en energieboekhoudsysteem;
- Contact met klanten en leveranciers om de voorziene deadlines te respecteren;
- Opstellen van technische rapporten, voorbereiding en opvolging van vergaderingen;
- Ontwikkeling van systemen voor operationele en financiële verslaggeving (facturatie).

Op termijn zal deze functie worden opgesplitst in verschillende profielen die overeenstemmen met elk van de hierboven beschreven taken.

In de loop van 2009 zal Fedesco de interne organisatie nog moeten versterken via de aanwerving van bijkomende personeelsleden om de projecten te kunnen uitvoeren waarvoor eind 2008 contracten werden afgesloten. Deze uitbreiding zal ook leiden tot een verhuis met wijziging van de maatschappelijke zetel, die voorzien is in de loop van 2009.

3 Fedesco in 2008

Sinds haar oprichting in 2005 speelt Fedesco een vooraanstaande rol in het realiseren en financieren van energiebesparende projecten in de federale overheidsgebouwen. De federale regering heeft Fedesco echter ook als opdracht gegeven de ESCO-markt in België te stimuleren en haar ervaring te delen met andere instanties in de publieke sector.

Naast de realisatie van de projecten die in 2007 werden opgestart (zie infra) heeft Fedesco zich in 2008 vooral gericht op het ontwikkelen van een investeringsstrategie en het verwerven van de noodzakelijke middelen daartoe. Dit hoofdstuk omschrijft deze evolutie.

3.1 Ontwikkeling van de activiteiten van Fedesco

3.1.1 Uitwerking van een meerjareninvesteringsplan

Fedesco werkte begin 2008 een vijfjareninvesteringsplan uit met een terugbetalingsplan op 15 jaar. Het totale investeringsplan, met inbegrip van de intresten op de prefinanciering en de werkingskosten van Fedesco, zal in het totaal € 210 miljoen bedragen en zal het mogelijk maken om het energie- en waterverbruik en de uitstoot van broeikasgassen met 22% te verlagen in vergelijking met 2007. Dankzij het mechanisme van de derde-investeerder, gespreid over 15 jaar, waarbij de FOD's en POD's Fedesco terugbetalen op basis van de gerealiseerde besparingen, heeft dit plan gedurende de eerste 5 jaar geen impact op de begroting van de overheid. Vanaf 2013 zorgt dit plan voor een aanzienlijke jaarlijkse energiebesparing die tegen 2021 geleidelijk aan zal oplopen tot 19% van de energie- en waterfactuur. Gedurende de komende 15 jaren zal dit plan zorgen voor een besparing van € 156,2 miljoen op de energie- en waterfactuur van de federale overheid in vergelijking met de energiefactuur van het jaar 2007.

Artikels 111 en 112 van de wet houdende diverse bepalingen van 22/12/2008 (gepubliceerd op 29/12/2008 (Uitg. 4) bevestigen deze verbintenis en introduceren het concept van het beheerscontract tussen de Staat en Fedesco waar de realisatie van het meerjareninvesteringsplan in bevat zit.

Uittreksel uit de wet houdende diverse bepalingen van 22/12/2008 (gepubliceerd op: 29/12/2008 (Uitg. 4)

Meerjareninvesteringsplan en beheerscontract Fedesco

Art. 111. De naamloze vennootschap van publiek recht Fedesco voert een meerjareninvesteringsplan voor energiebesparingen in de federale overheidsgebouwen uit, volgens het principe van de derdepartij-financiering. Dit meerjareninvesteringsplan omvat investeringen in werken, leveringen en diensten, de financiële kosten, de voorfinanciering door Fedesco, de terugbetalingen aan Fedesco en de werkingskosten van Fedesco. Dit meerjareninvesteringsplan kan jaarlijks herzien worden, meer bepaald in functie van de evolutie van het globale energieverbruik, de begroting, de realisatie van de objectieven of extra opdrachten die aan Fedesco gegeven worden.

Art. 112 Een tussen de Staat en Fedesco gesloten beheerscontract bepaalt de nadere voorwaarden waaronder de vennootschap haar opdrachten uitvoert om voor de federale overheidsdiensten, de programmatorische federale overheidsdiensten, instellingen van openbaar nut en andere diensten die onderworpen zijn aan het gezag, de controle of het toezicht van de Federale Staat, projecten te bestuderen en uit te voeren die een economische en ecologische vooruitgang garanderen op het gebied van eco-efficiëntie, meer bepaald door het behoud, de terugwinning en het rationeel gebruik van energie, ongeacht de gebruiksvorm en de bestemming, onder meer door het gebruik van mechanismen van de Derde Investeerder, zonder beperkingen wat betreft de ingezette technologieën en de locaties van de projecten. Dit beheerscontract legt eveneens het meerjareninvesteringsplan van Fedesco vast. De bewoordingen van dit contract alsook van iedere wijziging worden goedgekeurd door de Koning via een besluit, vastgesteld na overleg in de Ministerraad.

De toepassing van dit plan vereist een leningscapaciteit van 100 miljoen € om de financiering door Fedesco mogelijk te maken. Deze bijkomende leningscapaciteit met staatswaarborg werd goedgekeurd door de overheid op basis van een Koninklijk Besluit van 10 maart 2009 (Belgisch Staatsblad 19/03/2009).

3.1.2 Operationele ontwikkeling

Transversale maatregelen

In 2008 werd ook de operationele strategie herzien, waarbij gekozen werd voor het vastleggen van transversale maatregelen. Het betreft de energiebesparingsmaatregelen die het vaakst werden aangetroffen tijdens de eerder uitgevoerde audits en Quick-Scans. Fedesco heeft 12 besparingsmaatregelen geïdentificeerd:

- Maatregel 1: Isolatie van vloeren van zolders of isolatie van daken;
- Maatregel 2: Isolatie van ketels en van verwarmingsleidingen;

- Maatregel 3: Relamping/Relighting: vervangen van de verlichting (TL of lampen) door energie-efficiëntere toestellen zonder de bekabeling te wijzigen; aanwezigheidsdetectoren plaatsen waar nodig;
- Maatregel 4: Vervangen van ketels met slecht rendement door energiezuinige ketels (hoogrendementketels/condensatieketels);
- Maatregel 5: Sturing van de ketels of van de HVAC: optimalisering van de regeling, parametrisatie van gebouwbeheersysteem (evt. met interventie om het kwartaal voor de finetuning, opleiding van het technisch personeel, installatie van horloges, temperatuurvoelers, enz.);
- Maatregel 6: Vervanging (bij defect van het huidig systeem) of plaatsing (indien er tegenwoordig geen systeem bestaat) van een besturingssysteem van de installaties;
- Maatregel 7: Plaatsing van zonwerende glasfolies op de vensters (uitsluitend bij airconditioning);
- Maatregel 8: WKK-studies uitvoeren + raming van de investeringskost;
- Maatregel 9: Mogelijkheden onderzoeken voor de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen (aantal m² + kosten);
- Maatregel 10: Vervangen van ramen/vensters
- Maatregel 11: Installeren van een warmtewisselaar voor warmterecuperatie op de ventilatie.
- Maatregel 12: Waterbesparingsprojecten

Voor elke maatregel wordt een raamovereenkomst uitgewerkt in samenwerking met een kantoor of bedrijf dat gespecialiseerd is in de toepassing van de desbetreffende maatregel. Het werk van Fedesco bestond uit het opstellen van de bestekken die de modaliteiten van elk partnership vastleggen en het toepassen van de gepaste aanbestedingsprocedures om de gespecialiseerde kantoren of bedrijven te selecteren. In 2008 ondertekende Fedesco de volgende raamovereenkomsten:

1. Raamovereenkomst met betrekking tot de installatie van zonwerende folie: contract getekend met het bedrijf Luxafoil voor een duur van 2 jaar;
2. Raamovereenkomst met betrekking tot de warmtekrachtkoppelingprojecten: contract getekend met het studiebureau Ingenium voor een duur van 3 jaar;
3. Raamovereenkomst met betrekking tot de relighting/relamping-projecten: contract getekend met het studiebureau Light to Light voor een duur van 2 jaar.

Het eerste contract betreft de installatie van folie op basis van een aanbesteding in de gebouwen die uitgerust zijn met airconditioning. De 2 overige contracten zijn overheidsopdrachten voor diensten. Ze worden uitgewerkt in 4 fases en hebben betrekking op diensten:

1. de eerste fase bestaat uit de economische haalbaarheidsstudie van de maatregel in het (de) beoogde gebouw(en);
2. de tweede fase heeft betrekking op het opstellen van de technische specificaties voor de uitvoering van de werken,
3. de derde fase betreft de toepassing van een procedure van openbare aanbesteding om de aannemer te bepalen die de werken zal uitvoeren
4. en de vierde fase omvat het proces van de werfopvolging tot de voorlopige oplevering.

Begin 2009 werd een raamovereenkomst getekend met betrekking tot de HVAC-maatregelen met het studiebureau Technum-Tractebel voor een vernieuwbare periode van 6 maanden.

Fedesco bestudeert momenteel nog andere raamovereenkomsten, die het onder meer mogelijk zullen maken om de partners te selecteren voor de isolatieprojecten (studies en opvolging van de uitvoering) en juridische bijstand, en om het aantal partners per maatregel te vermenigvuldigen om de uitvoering te versnellen en de investeringsdoelstellingen te behalen.

Uitwerking van Energieperformantiecontracten

Op het vlak van de Energieperformantiecontracten heeft Fedesco in 2008 samen gezeten met alle betrokkenen die kunnen voldoen aan deze vraag naar nieuwe energiediensten. De bedoeling van dit overleg was om de inhoud te valideren van de contracten die Fedesco intern had ontwikkeld door ze te vergelijken met de contracten die worden aangeboden door de privé-sector. Ter herinnering: Fedesco werkt dit type maatregel uit op basis van het contract voor kennisoverdracht met het Berlijnse Energieagentschap (BEA). Midden-2008 vertrouwde Fedesco eveneens de juridische analyse van de aanbestedingsdocumenten toe aan een advocatenbureau om :

- Het Energieprestatiecontract na te lezen en te corrigeren met het oog op de overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten;
- De toe te passen procedure te kiezen en onderbouwen in overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten en de gepaste documenten op te stellen;
- Het type aanbesteding te kiezen en te beargumenteren in overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten.

Fedesco wil het eerste pilootproject met een Energieprestatiecontract lanceren in de loop van 2009.

3.1.3 Ontwikkeling van de communicatie

Een "Communicatieplan 2008" werd ontwikkeld en geïmplementeerd.

Concrete programma's in 2008 waren:

- de ontwikkeling en regelmatige update van de website www.fedesco.be,
- deelname (als spreker en met een stand) aan Energy Forum 2008 in Brussel en (als spreker) aan ESCO Europe 2008 in Brussel,
- deelname (als spreker en bezoeker) aan een aantal andere lokale, regionale en internationale conferenties, seminaries en beurzen in het domein van energie,
- deelname aan de campagne Sustainable Energy Europe 2008, en
- een persconferentie en meerdere persberichten.
- Fedesco heeft alsmede actief deelgenomen aan twee werkvergadering van de Lente van het Leefmilieu die door de Minister van Klimaat werden geïnitieerd.

3.1.4 Oprichting van de Belgische ESCO-vereniging

In België vervult Fedesco een voortrekkersrol op het vlak van energiediensten in openbare gebouwen.

In 2008 lag Fedesco aan de grondslag van de hereniging van verschillende ESCO's (Energy Service Companies), derde-investeerders en andere actoren op het domein van energie-efficiëntie en de aanbesteding van Energieprestatiecontracten in België voor de oprichting van een "Belgische ESCO-vereniging". Deze vereniging (nog steeds in oprichting) heeft als opdracht:

1. *Het ontwikkelen van gezamenlijke standpunten onder actoren van de Belgische Energy Services Company (ESCO)-industrie, naar Belgische beleidsmakers toe, op federaal, regionaal en communautair niveau.*
2. *Het stimuleren van de omzetting en implementatie van de Europese Services Directive en de nationale (en regionale) actieplannen voor energie-efficiëntie (NEEAP's).*
3. *Het stimuleren van en verspreiden van informatie over Energy Performance Contracting (EPC) en derdepartijfinanciering in België.*
4. *Het vereenvoudigen van de implementatie van het internationaal erkende meet- en verificatieprotocol "International Performance Measurement and Verification Protocol" (IPMVP) in België.*

De statuten omschrijven de activiteiten onder meer als volgt:

- Informatie en data verzamelen en verspreiden over EPC-projecten in België.
- Informatie verspreiden over trends en goede praktijken in de ESCO-industrie via handboeken, case studies en rapporten.
- Industriestandaarden en typecontracten ontwikkelen voor EPC en promoten via een accreditatieprogramma.
- Workshops en conferenties organiseren, of eraan deelnemen, gericht op eindgebruikers, beleidsmakers en deelnemers uit de ESCO-industrie.

Fedesco ondersteunt ten volle de oprichting van de Belgische ESCO-vereniging en verbindt zich er als medeoprichter toe om actief bij te dragen tot de oprichting en de opstart van de vereniging.

3.1.5 Dienst voor kennisoverdracht

In 2008 ontwikkelde Fedesco een nieuwe dienst: de overdracht van kennis en ervaring naar andere overheden zoals gewesten, gemeenten enz.

Ter herinnering, Fedesco treedt op als "*integrator*" voor haar klanten en levert *sleutel-op-de-deur-oplossingen en contracten*, waarbij het grootste deel van de diensten en werken worden uitbesteed aan de privésector.

De expertise van Fedesco varieert van het *analyseren van de behoeftes*, het *identificeren van potentiële gebouwen* en het benchmarken ervan tot de *volledige opvolging van de technische fases van een project*: het laten uitvoeren van audits of Quick Scans, het uitvoeren van de nodige studies, het (laten) schrijven van technische bestekken, de procedures van openbare aanbesteding, de opvolging van de werven, enz. Op die manier kunnen de klanten zich volledig op hun "core business" concentreren. Fedesco volgt uiteraard de gerealiseerde besparingen en de financiële terugbetalingen op.

Via de dienst voor kennisoverdracht kunnen ook andere publieke overheden en instanties (steden en gemeenten, OCMW's, provincies, gewesten, gemeenschappen, enz.) bij Fedesco terecht voor *advies, kennisoverdracht en begeleiding voor gelijkaardige projecten in hun publieke gebouwen*. Fedesco werkt zelfs momenteel aan de oprichting van een "*Federaal kenniscentrum voor energiediensten en derdepartij-financiering*".

De dienst voor *kennisoverdracht* is gebaseerd op een standaardtraject dat aangepast wordt in functie van de specifieke behoeften van het gewest, de provincie of de gemeente of een andere overheidsinstantie. Iedere organisatie heeft zijn eigen noden, en hoewel er veel parallellen zijn bij het soort gebouwen en projecten, is de manier van aanpak vaak verschillend. De ene gemeente zal kiezen voor de oprichting van een autonoom gemeentebedrijf, terwijl de andere binnen haar bestaande technische diensten wenst te werken.

Elke overheidsinstantie heeft ook haar eigen prioriteiten en de financiële middelen verschillen ook vaak.

Deze dienst voor kennisoverdracht richt zich vooral op overheden die een gebouwenpark van minstens 20 gebouwen beheren. Na een analyse van de behoeften van de klant maakt Fedesco een voorstel dat aanleunt bij de specifieke noden en wensen van de klant. De bedoeling is dat de klant zelf actief aan de slag gaat en beroep kan doen op de specifieke toegevoegde waarde van Fedesco. Vaak zal eerst gewerkt worden aan een businessplan en een financieel meerjareninvesteringsplan. Hierbij wordt ook een analyse gemaakt van de eventuele organisatorische en praktische obstakels.

Elk traject bevat een aantal opleidingen rond specifieke thema's. Tijdens de verdere begeleiding leggen de Fedesco-consultants de nadruk op een pragmatische ondersteuning en gericht strategisch en operationeel advies. Fedesco brengt de klanten in contact met de voornaamste studiebureaus, derde-investeerders en privé-ESCO's. De klanten van deze dienst kunnen ook beschikken over talrijke typebestekken en standaardcontracten in overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten.

3.1.6 Rol van Fedesco in het beheer van CO2-emissierechten

Fedesco kreeg in de loop van 2008 nog een opdracht toegewezen van de Federale Regering. Fedesco moet namelijk bemiddelen in het beheer van de CO2-emissierechten. Fedesco heeft een (positief) juridisch advies ingewonnen in verband met de risico's van deze bijkomende opdrachten en ziet geen noemenswaardige bezwaren. Na analyse van de concrete procedures gaf dit aanleiding tot back-to-back-contracten tussen Fedesco en KfW (Duitse financiële instelling die in emissierechten gespecialiseerd is) enerzijds en Fedesco, de FOD Volksgezondheid en de CREG anderzijds. De kosten van Fedesco in deze worden tevens vergoed ten belope van € 6.000/jaar.

3.1.7 Anticiperende studies

Sinds het einde van de eerste helft van 2008 werd een opdracht toevertrouwd aan studiebureau Altran voor de realisatie van technische studies voor de isolatie van gebouwen die volgens de audit onvoldoende geïsoleerd zijn. Het betreft de volgende gebouwen:

1. De centrale gevangenis van Leuven
2. De gevangenis van Antwerpen
3. De gevangenis van Merksplas
4. Het financiëncentrum in Lier
5. Het financiëncentrum in Boom
6. Het financiëncentrum in Zelzate

Deze studies waren niet gerelateerd aan een specifiek contract, maar stelden Fedesco in staat om te anticiperen op de realisatie van projecten vóór de ondertekening van contracten met de betrokken FOD's. Eén studie leidde al tot de publicatie van een bijzonder bestek (gevangenis van Leuven) en de realisatie van het project ging van start begin 2009. Voor de andere projecten moet in de loop van 2009 leiden tot een realisatie.

3.2 Contractuele verbintenissen van Fedesco in 2008

Wat de investeringsprojecten en diensten betreft, werd in mei 2008 het (al in 2007 toegepaste) principe van de provisionele kredieten 2008 goedgekeurd door de overheid voor een bedrag van 12,5 miljoen euro. Deze laattijdige goedkeuring vertraagde de verdeling van de kredieten onder de verschillende afdelingen op basis van Koninklijke Besluiten. Deze werden gepubliceerd in het Staatsblad in oktober 2008 en stelden Fedesco niet in staat om het investeringsprogramma voor te stellen of te realiseren noch om de prestaties te factureren: 10 nieuwe contracten (waarvan 1 begin 2009 is ondertekend) zijn door de FOD's/POD's ondertekend. De uitvoering van deze contracten is lopende.

Verder ondertekende Fedesco nog 4 andere contracten eind 2008, waarvan 2 contracten in verband met kennisoverdracht (met de steden Antwerpen en Oostende), 1 contract in verband met energiediensten voor de NV van publiek recht BOZAR en 1 contract met Fedasil.

De contracten en de bijbehorende bedragen staan in de onderstaande lijst:

		Bedrag van de in 2007 ondertekende contracten	Bedrag van de in 2008 ondertekende contracten
1	Binnenlandse Zaken	53.143 €	2.500.000 €
2			53.143 €
3	Kanselarij		45.000 €
4	Economie	47.335 €	183.210 €
5	Financiën	130.390 €	3.127.373 €
6	Justitie		500.000 €
7			918.245 €
8	Mobiliteit	5.808 €	94.992 €
9	BOZAR		49.344 €
10	Wetenschapsbeleid	94.670 €	500.000 €
11	Antwerpen (kennis-overdracht)		50.000 €
12	Oostende (kennis-overdracht)		15.000 €
13	Fedasil		5.808 €
			8.042.115 €

3.3 In 2008 gerealiseerde projecten

Wat de realisatie van de projecten betreft, wordt 2008 enerzijds gekenmerkt door de voltooiing van de projecten die voorzien waren in contracten afgesloten in 2007 en anderzijds door de realisatie van bepaalde energiediensten waarvoor in 2008 een contract werd aangegaan. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de verschillende gerealiseerde projecten.

Tijdens de eerste helft van 2008 zette Fedesco de realisatie voort van de contracten die in 2007 werden ondertekend. Tal van Quick-Scans moesten nog worden uitgevoerd, de "sensibiliseringscampagnes voor energiebesparingen op de werkvloer" moesten opgestart worden, de Energy Care-diensten moesten geactiveerd worden via een platform op de website van Fedesco en de energiemonitoring- en energieboekhoudsystemen moesten nog ontwikkeld en geïnstalleerd worden. Deze maatregelen werden in 2008 door Fedesco uitgevoerd, uitgezonderd het monitoringsysteem, waarvan de ontwikkeling vertraging opliep (toevertrouwd via een openbare aanbesteding eind 2007 aan de firma Siemens).

3.3.1 Projecten opgestart in 2007 en gerealiseerd in 2008

Quick Scans (gerichte energieaudits)

In 2008 werden 16 Quick Scans uitgevoerd waarvoor in 2007 een contract werd afgesloten:

	Teenconsulting	Cenergie
Geauditeerde gebouwen	<ol style="list-style-type: none">1. North Gate (FOD Economie)2. Bestuur van de Luchtvaart (FOD Mobiliteit en Transport)3. Justitiepaleis van Charleroi (FOD Justitie)4. Financiëncentrum van Verviers (FOD Financiën)5. Administratief centrum Saint-Jean (FOD Financiën)6. Staatsarchief in Luik (FOD Wetenschapsbeleid)7. Jubelpark (FOD Wetenschapsbeleid)8. Civiele veiligheid in Ghlin (FOD Binnenlandse Zaken)	<ol style="list-style-type: none">1. Helihaven (Federale Politie)2. Couronne Quartier S (Federale Politie)3. Administratief centrum van Brugge (Federale Politie)4. Gerechtshof Brugge (FOD Justitie)5. Justitiepaleis van Brussel (FOD Justitie)6. Gevangenis van Antwerpen (FOD Justitie)7. Instituut voor Natuurwetenschappen (FOD Wetenschapsbeleid)8. Gesloten onthaalcentrum Merksplas (FOD Binnenlandse Zaken)

Bij deze lijst komt nog de Quick-Scan die werd uitgevoerd voor Fedasil (1 gebouw, namelijk de centrale administratie van Fedasil) op basis van een contract dat in de loop van 2008 werd aangegaan.

Om redenen van toegankelijkheid kon de Quick-Scan van de gevangenis van Sint-Gillis pas begin 2009 worden uitgevoerd.

Energiemonitoring, -boekhouding en -verificatie

Op basis van de aanbesteding die eind 2007 werd gelanceerd, werd de firma Siemens ingehuurd voor de ontwikkeling van een tool op maat voor energiemonitoring en -boekhouding en voor de installatie van de eerste monitoringsystemen in de 30 al geauditeerde gebouwen.

In de loop van 2008 liep Siemens vertraging op in zijn planning en het project zal pas tijdens de eerste helft van 2009 afgehandeld kunnen worden.

Sensibiliseringscampagne voor energiebesparingen op de werkvloer

In 2008 werd de sensibiliseringscampagne gelanceerd in een twintigtal gebouwen op basis van de voorbereidende werken van eind 2007. Er werden informatie- en opleidingssessies georganiseerd voor de Energiewakers van elk gebouw en voor de verantwoordelijken interne communicatie van elke betrokken FOD.

Fedesco deed ook beroep op de vzw Ecolife (die in België de licentie heeft voor het Eco-teamconcept) voor Eco-teambegeleiding onder de vorm van een Eco-teamcoach en het realiseren van de energiegedragscans.

Fedesco wil in 2009 een balans opmaken van de impact die de sensibiliseringscampagnes hadden om zo de dienstverlening nog te verbeteren.

Inventarisatie et reductie van de financiële kost

Om op korte termijn concrete resultaten te bereiken voert Fedesco sinds 2007 een inventarisatie uit met als doel:

1. het inventariseren van de energieparameters van de belangrijkste gebouwen;
2. het identificeren van de contracten, detailgegevens over het verbruik en het consolideren van de uitgaven.

Het bedrijf MAV heeft in opdracht van Fedesco de studies gemaakt voor deze inventarisatie met als volgende resultaten:

- het verzamelen van gedetailleerde informatie over 200 gebouwen, met inbegrip van de verbruiksgegevens. Deze gegevens zijn van essentieel belang voor de energieauditeurs en de specialisten in elke transversale maatregel om nauwkeurig de mogelijke energiebesparingsmaatregelen en de terugverdientijd te bepalen.
- De analyse van de gas- en elektriciteitscontracten op basis waarvan in 2009 aan de Regie der Gebouwen zal kunnen worden voorgesteld om de bestekken die gebruikt worden voor de levering van gas en elektriciteit in federale gebouwen te herzien.

Projecten voor de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen

De 2 projecten in verband met de installatie van zonnepanelen kenden in 2008 enkele hindernissen. Ter herinnering: Fedesco kreeg in 2007 de volgende bijkomende opdrachten toegekend:

1. De Regie der gebouwen helpen bij het organiseren van de concessie van de daken van openbare gebouwen voor de installatie, de exploitatie en de financiering door privé-investeerdere van fotovoltaïsche zonnepanelen.
2. De installatie en de exploitatie door Fedesco van 3.200 m² aan fotovoltaïsche zonnepanelen.

Voor het eerste project stelde Fedesco op het einde van de eerste helft van 2008 een voorstel van gunning voor aan de Regie der Gebouwen. Dit dossier is sinds mei 2008 in analyse bij de Regie der Gebouwen.

Bij het tweede project werd de piste van de eerste geselecteerde gebouwen verlaten wegens de instabiliteit die de overbelasting van het dak door de panelen zou veroorzaken. Eind 2008 werden andere gebouwen geselecteerd voor een installatie die voorzien wordt in 2009.

Technische studies voor de installatie van warmtekrachtkoppeling (WKK)

Justitiepaleis van Brussel

De Regie der Gebouwen stelde in 2008 een bijzonder bestek op voor een WKK-installatie in het Justitiepaleis van Brussel nadat de haalbaarheidsstudie die in 2007 werd uitgevoerd geweest had op een grote rendabiliteit. Deze deelname van de Regie der Gebouwen is het teken van een evolutie in de samenwerking met Fedesco. Dit project moet in de loop van 2009 leiden tot een realisatie.

3.3.2 Projecten gerealiseerd in 2008 in verband met contracten afgesloten in 2008

Energiekadasters

In 2008 werden alle gebouwen die door de FOD Binnenlandse Zaken worden gebruikt (een vijftigtal) bezocht door de energieauditeurs van de firma USG Innotiv om na te gaan welke transversale energiebesparingsmaatregelen konden worden toegepast in elk van de gebouwen. Het resultaat geeft aan dat een investeringspotentieel van ongeveer 10 miljoen € vereist zou zijn om het verbruik met 20% te verminderen. Momenteel brengen de specialisten voor elke transversale maatregel opnieuw een bezoek aan de gebouwen

om de interessantste investeringsscenario's op te stellen. Bepaalde maatregelen zullen in de loop van 2009 gerealiseerd kunnen worden, andere tijdens de daaropvolgende jaren.

Werken

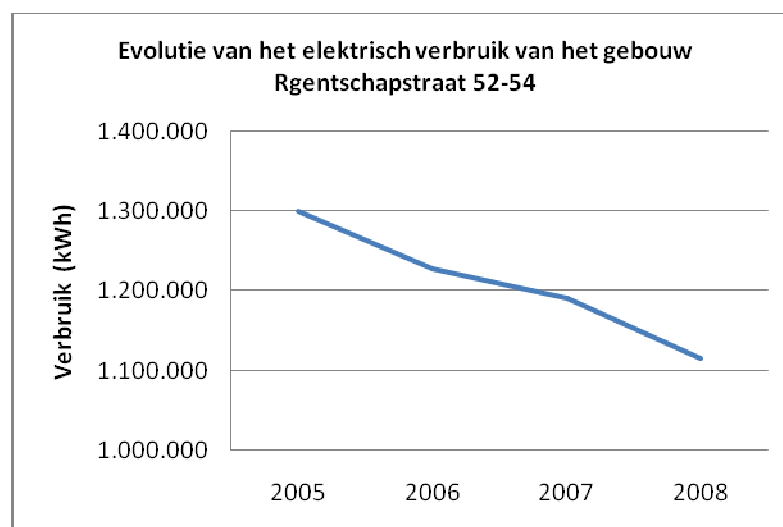
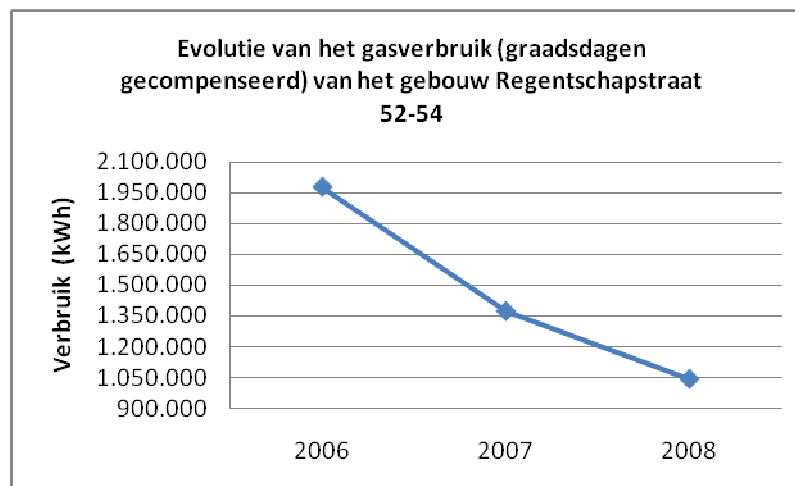
In de loop van 2008 konden geen energiebesparingwerken worden uitgevoerd om de volgende redenen:

- De contracten die in 2007 werden voorgesteld voor energiebesparingwerken werden pas eind 2008 ondertekend.
- De contracten die in 2008 werden voorgesteld werden pas eind 2008 ondertekend.

3.3.3 Analyse van de eerste besparingsresultaten in het gebouw aan de Regentschapstraat 52-54, gebruikt door de FOD Financiën

De investeringen die in 2006 en 2007 werden gedaan in de Regentschapstraat hebben vruchten afgeworpen in 2008. De analyse van de evolutie in het verbruik van het gebouw geeft aan dat de investering van €123.000 heeft geleid tot een besparing van € 43.800 in 2007 en van € 69.700 in 2008. De terugverdientijd bedraagt dus minder dan 2 jaar.

De twee onderstaande grafieken tonen de evolutie in het gas- en elektriciteitsverbruik van het gebouw (na klimaatcorrecties).



4 Belangrijkste uitdagingen voor Fedesco in 2009

De belangrijkste uitdaging voor 2009 en de komende jaren is de goedkeuring door de federale regering van het beheerscontract dat nu wordt uitgewerkt. De uitvoering zal een grotere flexibiliteit mogelijk maken in de keuze van de investeringen en beoogt een strikte toepassing van het mechanisme van de derde-investeerder op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde energiebesparingen.

Het enige overblijvende obstakel voor de toepassing van het vijfjareninvesteringsplan is het feit dat de FOD's en POD's de kredieten die bestemd zijn voor de betaling van de energiefacturen niet rechtstreeks kunnen gebruiken voor de terugbetaling van de investeringen van Fedesco. Dit obstakel kan ondervangen worden door een beheerscontract tussen Fedesco en de Federale Staat waardoor er geen budgettaire lijnen moeten worden aangemaakt binnen elk federaal departement die specifiek bedoeld zijn voor de terugbetaling van energiebesparingsinvesteringen. Eind 2008 begon Fedesco met de nodige stappen voor de opmaak van een beheerscontract. Er werd een werkgroep opgericht om alle details van een dergelijk contract vast te leggen. Het principe is daarbij het vastleggen van een gegarandeerde "gecentraliseerde" terugbetalingsprocedure op basis van het mechanisme van de derde-investeerder. Een garantie voor Fedesco dat ze haar verbintenissen zal terugwinnen en een garantie voor de Federale Staat dat de investeringen geen nieuwe grote budgetten zullen vergen van de Federale Staat. De Staat zal Fedesco rechtstreeks terugbetalen tijdens jaar X+1 a rato van de daadwerkelijk gerealiseerde besparingen tijdens jaar X. De noodzaak van een beheerscontract werd vastgelegd door de wet houdende diverse bepalingen van 22/12/2008.

De belangrijkste uitdagingen voor Fedesco in 2009 zijn dus:

- Invulling/uitvoering geven aan de wet van 22/12/2008 door het opstellen van een beheerscontract en het concretiseren van het meerjareninvesteringsplan;
- De doorlooptijd van de projecten drastisch inkorten;
- Een aantal transversale maatregelen implementeren (= omzet 2009 realiseren);
- De ontwikkeling van EPC en de aanbesteding voor een eerste pool van gebouwen;
- De prioriteiten definiëren en beheren met de beperkte personeelsbezetting;
- De nog niet ondertekende contracten ondertekend krijgen en de nog niet betaalde facturen innen;
- De communicatie met de FOD's en POD's versterken;
- De ontwikkeling van een kenniscentrum (initiatief uit de besluiten van de Lente van het Leefmilieu);
- Energiemonitoring en -boekhouding implementeren;
- De Energy Care-dienst implementeren;
- Nieuwe contracten ondertekenen en de facturen innen.

5 Resultatenrekening 2008

Resultatenrekening

	2008	2007	2006	2005
Bedrijfsopbrengsten en -kosten				
Brutomarge	-118.334	-49.848,08	-142.154	-80.483
Omzet				
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen				
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	284.788	262.561,25	259.400	87.801
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten en op immateriële en materiële vaste activa	5.931	6.885,03	4.276	1.913
Vermindering op stockvaluta, op lopende bestellingen in uitvoering en op commerciële vorderingen (dotaties + / overnames -)	6.640	0	0	0
Andere bedrijfskosten	1.172	1.886,28	2.337	316
Bedrijfsresultaat	-416.865	-321.216,64	-408.167	-170.513
Kapitaalopbrengsten	127.880	65.441,63	16.419	1.640
Financiële kosten	10.924	61,93	167	26
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	-299.909	-255.836,94	-391.915	-168.899
Uitzonderlijke opbrengsten	0	3.398,88	1.702	379
Uitzonderlijke kosten	18	1,70	696	2
Resultaat van het boekjaar vóór belastingen	-299.927	-252.439,76	-390.910	-168.522
Belastingen op het resultaat	539	538,76	0	0
Resultaat van het boekjaar	-300.466	-251.901	-390.910	-168.522
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	-300.466	-251.901	-390.910	-168.522

Balans (na toewijzing van het resultaat)

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
ACTIVA				
Vaste activa	5.908	11.839,33	10.898	7.276
Materiële vaste activa	5.908	11.839,33	10.898	7.276
Installaties, machines en uitrusting	5.343	11.193,78	10.172	7.276
Meubilair en rollend materieel	565	645,55	726	0
Vlottende activa	6.597.094	3.664.911,87	472.128	851.477
Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.821.694	617.057,98	31.508	5.365
Geldbeleggingen	2.609.816	2.950.251,59	425.000	
Liquide middelen	142.954	58.372,33	13.652	846.070
Overlopende rekeningen	1.041.350	39.229,97	1.967	42
TOTAAL ACTIVA	6.621.722	3.676.751,20	483.026	858.753

PASSIVA				
Eigen vermogen	2.869.481	3.188.667,09	440.569	831.478
Kapitaal	4.000.000	4.000.000	1.000.000	1.000.000
Geïnvesteed kapitaal	6.500.000	6.500.000	1.500.000	1.500.000
Niet-opgevraagd kapitaal	-2.500.000	-2.500.000	-500.000	-500.000
Overgedragen resultaat	-1.111.799	-811.332,91	-559.431	-168.522
Schulden	3.733.521	488.084,11	42.457	27.275
Schulden op ten hoogste één jaar	3.730.346	488.084,11	42.457	27.275
Handelsvorderingen	908.375	60.882,49	21.174	16.961
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	434.951	88.783,83	21.283	10.314
Overlopende rekeningen	3.175	0	0	0
TOTAAL PASSIVA	6.621.722	3.676.751,20	483.026	858.753

6 Algemene commentaar bij de resultatenrekening

6.1 Bestemming van het resultaat

Het boekjaar 2008 wordt afgesloten met een verlies van € 300.466.

De Raad van Bestuur stelt voor dit verlies over te dragen naar het volgende boekjaar.

Rekening houdend met het overgedragen verlies van het vorige boekjaar van € 811.333 beloopt het overgedragen verlies op het einde van het boekjaar 2008 € 1.111.799.

6.2 Commentaar bij de resultaten

Het jaar 2008 werd onder meer gekenmerkt door de ondertekening van raamcontracten met studie bureaus voor bepaalde energiebesparende maatregelen waardoor de realisatie van de verschillende studiefases versneld en gesystematiseerd kon worden. De bedoeling is om te anticiperen op de toenemende werklust van Fedesco met het oog op het vijfjaren investeringsplan. De bijbehorende kosten zijn niet zichtbaar in de resultatenrekening voor 2008 aangezien ze overgedragen werden naar het boekjaar 2009. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de dienst voor kennisoverdracht, Energieperformantiecontracten en studies in verband met de isolatie van 6 gebouwen.

De meeste van deze projecten zijn in 2009 operationeel of bijna operationeel. Zo werden er eind 2008 2 contracten getekend voor kennisoverdracht en in 2009 ging een isolatieproject van start.

De omzet van de onderneming is relatief zwak in 2008 en dekt niet alle werkings- en verbintenis kosten. Hieromtrent is het belangrijk rekening te houden met de duur van het ontwikkelingsproces van energiebesparingsprojecten in verband met de volgende fases:

- Het ter beschikking stellen van de beschikbare kredieten voor de contractuele verbintenis van de klanten van Fedesco;
- Het verkrijgen van gegevens om de projecten te kunnen uitvoeren;
- De studiefases voor elk project, van de audit tot het opstellen van het bijzonder bestek;
- De toepassing van de wet op de overheidsopdrachten voor elke projectfase (studies en realisatie).

De meeste projecten bevinden zich momenteel in de studiefase en zouden moeten leiden tot een realisatie zodat een grotere omzet kan worden gerealiseerd vanaf 2009. Bovendien werd meer dan 2 miljoen € aan omzet op basis van voorschotten ontvangen van onze klanten overgedragen naar 2009.

6.3 Commentaar bij de balans

Het balanstotaal stijgt van 3,7 miljoen naar 6,6 miljoen of met ongeveer 3 miljoen euro. Deze stijging wordt aan de passivazijde quasi volledig verklaard door het ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen en aan de activazijde door de groei van de vorderingen op ten hoogste één jaar. Beide zijn verbonden met het werkprogramma dat naar het einde van 2008 een enorme groeistoot kreeg en zich in 2009 en volgende jaren moet vertalen binnen de resultatenrekening.

6.4 Nieuwe elementen sinds het afsluiten van het boekjaar

Begin 2009 werd een raamovereenkomst getekend met betrekking tot de HVAC-maatregelen met het studie bureau Technum-Tractebel voor een vernieuwbare periode van 6 maanden.

Fedesco bestudeert momenteel nog andere raamovereenkomsten, die het onder meer mogelijk zullen maken om de partners te selecteren voor de isolatieprojecten (studies en opvolging van de uitvoering) en juridische bijstand, en om het aantal partners per maatregel te vermenigvuldigen om de uitvoering te versnellen en de investeringsdoelstellingen te behalen.

Begin 2009 ondertekende ook de FOD Werkgelegenheid een contract.

Begin 2009 werd de organisatie van Fedesco versterkt door de aanwerving van een "Information Management Assistant" (Karlien D'Haese), die als taak heeft om de verschillende technische fiches voor te bereiden voor elk gebouw om de taak van de projectmanager, de auditeurs en de specialisten voor elke transversale maatregel te vereenvoudigen.

6.5 Aanwijzingen op mogelijke omstandigheden die een noemenswaardige invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap

De huidige economische crisis kan een uitwerking hebben op de kredieten die ter beschikking van de verschillende openbare diensten (klanten van Fedesco) zijn gesteld voor de verbetering van de energie-efficiëntie.

Niettemin acht de Raad van Bestuur dat de economische crisis enkel een beperkte impact kan hebben op de ontwikkeling van de vennootschap want de door Fedesco uitgevoerde investeringen zullen toelaten werkingskredieten vrij te maken voor de federale overheidsdiensten en in fine voor de verbetering van de federale overheidsfinanciën. Onder andere heeft de regering in zijn economische stimuleringsplan de verhoging van de schuldpositie van Fedesco ten belopen van 100 miljoen € voorzien, meer bepaald om de duurzame ontwikkeling en de projecten die de uitvoering van energiebesparingen toelaten te verbeteren.

7 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing.

8 Bestaan van bijkantoren

Niet van toepassing.

9 Inlichtingen over eigen aandelen, winstbewijzen en certificaten

Niet van toepassing.

10 Inlichtingen inzake belangrijke conflicten

Niet van toepassing.

11 Financiële risico's en het gebruik van financiële instrumenten

De onderneming maakt geen gebruik van financiële instrumenten en loopt in dit verband geen financiële risico's.

12 Bijzondere risico's en onzekerheid

Wij hebben geen kennis van bijzondere risico's en onzekerheden inzonderheid betreffende milieu- en personeelsaangelegenheden.

13 Verantwoordelijkheid voor de continuïteit

Hoewel de balans een overgedragen verlies vertoont, is de Raad van Bestuur van mening dat de evaluatieregels voor de continuïteit van toepassing blijven. De Raad van Bestuur verwacht een aanzienlijke stijging van het aantal projecten vanaf 2009, waardoor de resultatenrekening snel in evenwicht zal worden gebracht, rekening houdend met de uitvoering van de geplande projecten.

Voor meer informatie over Fedesco:

Lieven Vanstraelen
Algemeen Directeur
lieven.vanstraelen@fedesco.be

Christophe Madam
Technisch Directeur
christophe.madam@fedesco.be

Carine Vivier
Administratief Assistentente
carine.vivier@fedesco.be

Website: www.fedesco.be

info@fedesco.be

www.fedesco.be



Fedesco nv

Tervurenlaan 168/8
1150 Brussel

Tel: 32 2 762 02 80
Fax: 32 2 772 00 18

BE 872 291 603
RPR Brussel