



F e d e s c o

faciliteert energie-efficiëntie

Jaarverslag 2006

info@fedesco.be

www.fedesco.be

Inhoudstabel

1	SAMENVATTING	4
2	FEDESCO VANDAAG	5
2.1	BEDRIJFSFICHE	5
2.2	DE ORGANISATIE	5
3	EVOLUTIES IN HET FEDERALE EN EUROPESE BELEID INZAKE DUURZAME ONTWIKKELING EN ENERGIE-EFFICIËNTIE IN GEBOUWEN	6
4	HISTORIEK EN ANALYSE VAN DE WERKING IN 2006	6
5	IN 2006 GEREALISEERDE PROJECTEN	7
6	IN 2006 GEÏNITIEERDE EN IN 2007 UITGEVOERDE PROJECTEN	8
7	IN 2007 GEÏNITIALISEERDE, LOPENDE PROJECTEN	9
8	BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN VOOR FEDESCO	10
9	JAARREKENINGEN 2006	14
9.1	RESULTATENREKENING.....	14
9.2	BALANS (NA TOEWIJZING RESULTAAT)	14
10	OVERIGE ALGEMENE COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING	15
10.1	BESTEMMING VAN HET RESULTAAT	15
10.2	COMMENTAAR BIJ DE RESULTATEN	15
10.3	COMMENTAAR BIJ DE BALANS	15
10.4	NIEUWE ELEMENTEN SINDS HET AFSLUITEN VAN HET BOEKJAAR.....	15
10.5	PROJETS GEREALISEERD EN UITGEVOERD SINDS DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	16
11	WERKZAAMHEDEN OP GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING	17
12	HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN	17
13	INLICHTINGEN OVER EIGEN AANDELEN WINSTBEWIJZEN EN CERTIFICATEN...	17
14	INLICHTINGEN INZAKE BELANGRIJKE CONFLICTEN	17
15	DE FINANCIËLE RISICO'S EN HET GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN.	17
16	BIJZONDERE RISICO'S EN ONZEKERHEID	17

1 Samenvatting

Fedesco, een innoverend model als publieke ESCO en Derde Investeerder voor de federale overheidsgebouwen

Fedesco is opgericht op initiatief van de Federale Regering in 2005 als geïntegreerde ESCO (Energy Services Company) en Derde Investeerder.

Fedesco bestudeert, realiseert en financiert energiebesparende projecten in federale overheidsgebouwen, bezet door de Federale Overheidsdiensten en Programmatorische Federale Overheidsdiensten, en die beheerd worden door de Regie der Gebouwen.

Het unieke aan Fedesco's business model is de integratie van state-of-the-art energie-efficiëntiediensten met innoverende financiële diensten.

Eerder dan alles in eigen regie te doen - en hiervoor een uitgebreide organisatie uit te bouwen - is Fedesco een "facilitator" die expertise en ervaring in haar kerndomeinen combineert met het uitbesteden van studies, lastenboeken, diensten en investeringswerken aan de privé-sector (en in een aantal gevallen aan de Regie der Gebouwen).

2006, een opstartjaar waarin een aantal obstakels aan het licht kwamen

2006 was het eerste volledige kalenderjaar van werking van Fedesco. Het was vooral het jaar waarin we tot de vaststelling gekomen zijn dat er tot op heden een groot aantal obstakels zijn om derdepartijfinanciering toe te passen voor energiebesparing in federale overheidsgebouwen.

Deze zijn te wijten aan een aantal structurele beperkingen met betrekking tot de omgeving en context waarin Fedesco moet werken.

1. Problemen om het principe van derdepartijfinanciering toe te passen door de incompatibiliteit tussen een intrinsiek « meerjaren-mechanisme » en een logica van « jaarlijkse » budgetten.
2. Een lang en omslachtig intern verkoopproces
3. Onduidelijkheid over wie de energiebesparende werken financiert, tussen de Regie der Gebouwen en de FOD's/POD's (al dan niet via Fedesco)
4. De verandering van eigenaar van sommige gebouwen, tijdens de onderhandelingsfase

Verder in dit jaarverslag formuleert Fedesco een aantal voorgestelde oplossingen.

Belangrijker dan de individuele oplossingen is de vaststelling dat de enige manier om ambitieuze objectieven op een relatief korte termijn van 5 à 7 jaar te realiseren, een fundamentele wijziging is van de manier van werken. Dit vereist een geïntegreerde aanpak die zowel ingrijpt op het niveau van de FOD's en POD's, de Regie der Gebouwen en Fedesco zelf.

Enkele cijfers die de trage opstart illustreren

In het eerste kwartaal zijn er, in samenwerking met de Regie der Gebouwen, 24 gebouwen geselecteerd. Nadat enkele gebouwen van deze lijst verwijderd zijn, zijn er 9 audits gebeurd in Gebouwen van de FOD Financiën, de FOD Justitie, de FOD Volksgezondheid en de POD Wetenschapsbeleid. Hieruit zijn een aantal maatregelen geïdentificeerd die aanleiding hebben gegeven tot voorstellen aan de FOD's en POD's. Daarnaast zijn er studies geïnitieerd of uitgevoerd voor warmtekrachtkoppeling in de gebouwen van de Senaat, de Kamer en de Kunstberg (POD Wetenschapsbeleid).

Er zijn kaderovereenkomsten voor derdepartijfinanciering afgesloten met de FOD Financiën, de FOD Justitie en de FOD Volksgezondheid.

Eind 2006 zijn de eerste contracten afgesloten – weliswaar via directe financiering op basis van investeringskredieten voor 2006 - voor diensten en investeringswerken in 4 gebouwen van de FOD Justitie en FOD Financiën, voor een totaal van € 345.000 (inclusief de Fedesco management fee). Er is in 2006 echter nog geen omzetcijfer gerealiseerd.

Financiële resultaten van de onderneming: een kapitaalsverhoging dringt zich op, op middellange termijn.

Het kapitaal van € 1.500.000, waarvan 1.000.000 was gestort, is verder aangewend om de werking van Fedesco te financieren en een aantal audits voor te financieren. De operationele kost bedroeg ongeveer € 120.000 per kwartaal, waarvan 55 % voor personeelskosten.

Het verlies voor 2006 bedraagt € 390.909, wat het totale verlies op € 559.431 brengt.

Gezien de lange opstartperiode is een versterking van de financiële structuur van de vennootschap op middellange termijn wenselijk, hetzij via een verhoging van het bedrijfskapitaal, hetzij via een verhoging van de werkingmiddelen. We verwijzen hiervoor naar het de nieuwe elementen sinds het afsluiten van het boekjaar, verder in dit verslag.

Een nieuwe Algemeen Directeur

Sinds 1 december 2006 is er een nieuwe Algemeen Directeur (Lieven Vanstraelen) in functie, ter vervanging van de eerste Algemeen Directeur (Rudi Vanderbeeken) die het bedrijf verlaten heeft in augustus 2006. Na een korte inwerkperiode heeft de nieuwe Algemeen Directeur een eerste analyse gemaakt van de situatie en een voorstel voor objectieven gemaakt voor het 1^{ste} kwartaal van 2007. Centraal hierin stonden:

- o het uitwerken van een aangepast Business Plan
- o het definiëren van een aantal korte en middellange beleidsopties
- o het standaardiseren en implementeren van een aantal operationele processen en tools
- o het formaliseren van een aantal bestaande leverancierscontracten (o.a. voor IT-ondersteuning, boekhouding...)
- o het implementeren van een kwartaal- en jaarbudget
- o het opstellen van objectieven voor het personeel
- o het verder formaliseren van de rapportering naar de Raad van Bestuur

2 Fedesco vandaag

2.1 Bedrijfsfiche

Naam: Fedesco nv
Juridische vorm: Naamloze Vennootschap van publiek recht
Oprichting: 4 maart 2005
Operationeel sinds: 1 september 2005
Aandeelhouder (100%) : Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (sinds de fusie van de FIM en de FPM)
Bedrijfskapitaal: € 1.500.000 (ondertussen volledig volgestort)
Max. bedrag te lenen of uit te schrijven als obligatielening met staatswaarborg: € 5.000.000
Aandelen: 1.500 (zonder nominale waarde)
Personeelsbezetting: 3
Maatschappelijke Zetel en adres: Tervurenlaan 168/8, 1150 Brussel
Website: www.fedesco.be

2.2 De organisatie

De huidige organisatie telt 3 personen: de Algemeen Directeur (Lieven Vanstraelen), de Technisch Directeur (Christophe Madam) en een Administratieve Assistente (Carine Vivier, die Salima el Mokadmi heeft vervangen). Dit is mogelijk dankzij het uitbesteden van een groot aantal taken, waarbij Fedesco voluit de rol van coördinator en facilitator speelt.

3 Evoluties in het Federale en Europese beleid inzake Duurzame Ontwikkeling en Energie-Efficiëntie in Gebouwen

Op 1 januari 2006 moest de Europese richtlijn 2002/91/EG van 4 januari 2003 betreffende de energieprestatie van gebouwen of Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) (http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/epb_richtlijn.pdf), vertaald worden in een Belgische wetgeving.

De Vlaamse Regering had in dit verband reeds een energie-prestatiedecreet gepubliceerd op 7 mei 2004 (http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/epb_decree040730.pdf) en een regeringsbesluit op 11 maart 2005 (http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/epb_besluit.pdf).

Dit is gewijzigd op 2 december 2005 wat betreft de energie-prestatiecertificaten (http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/epb_besluit.pdf) en de overgangperiode (<http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/EPBBS08092006.pdf>).

Verduidelijkingen bij deze teksten kunnen gevonden worden op <http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/Annexstandpunten.pdf>

Het definitieve besluit met betrekking tot EPB in Vlaanderen wordt echter verwacht in 2007.

In Wallonië is de omzetting van de Europese richtlijn nog niet gebeurd. Er is wel reeds een besluit in verband met de thermische isolatie en ventilatie van gebouwen in het Waalse Gewest (http://energie.wallonie.be/servlet/Repository/Arrêtés_du_Gouverne.PDF?IDR=500). De volledige teksten kunnen gevonden worden op <http://wallex.wallonie.be/indexMain.html>.

Ook in Brussel is er op dit moment nog geen omzetting van de Europese richtlijn en is er op dit moment een overgangperiode. De aangekondigde Brusselse ordonnances zullen echter bijna identiek zijn aan de Vlaamse decreten zoalsaangekondigd op http://www.profacility.be/webpace/ifma/webzine/images/200610/mortelmans_nl.pdf.

Een andere belangrijke richtlijn is deze betreffende energie-efficiëntie bij het eindgebruik en energiediensten van 5 april 2006 (http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/nl/oj/2006/l_114/l_11420060427nl00640085.pdf), die tegen 17 mei 2008 moet overgenomen worden door de lidstaten. Dit zou kunnen leiden tot het verhandelen van zogenaamde witte certificaten, naar analogie met de groene certificaten. Meer info op <http://www.ewc.polimi.it/index.php>.

Een overzicht van andere recente federale of regionale wetgevingen kan gevonden worden op (<http://www.iea.org/Textbase/pams.asp?country=Belgium>).

4 Historiek en analyse van de werking in 2006

Fedesco werd opgericht op 4 maart 2005 en is operationeel sinds 1 september 2005. Vanuit de Raad van Bestuur werd een Stuurcomité opgericht waarbinnen 3 bestuurders de Directie tijdens de startfase begeleiden bij het dagelijks bestuur.

2006 was duidelijk een startjaar waarbij de eerste ervaring op het terrein werd opgedaan wat toeliet de impact van de bestaande obstakels te evalueren. De werking werd bovendien verder bemoeilijkt door het vertrek van de eerste Algemeen Directeur, wat gedurende een 4tal maanden voor een gedeeltelijk vacuüm heeft gezorgd met betrekking tot het algemeen management.

Na de oprichtingsformaliteiten en de aanwerving van een Algemeen Directeur en een Technisch Directeur werd tijdens de eerste helft van 2006 vooral aandacht besteed aan:

- o het schrijven van een eerste businessplan
- o het valideren van het businessmodel
- o het uitbouwen van een werkrelatie met de Regie der Gebouwen
- o Het identificeren van gebouwen en projecten
- o Het realiseren van voorbereidende audits in 7 gebouwen

- o Het ontwerpen, onderhandelen en ondertekenen van de eerste kaderovereenkomsten voor derdepartijfinanciering tussen Fedesco, de Regie en de FOD's/POD's
- o Het voorbereiden van contracten voor deze gebouwen
- o Het uitbouwen van relaties met leveranciers
- o De uitbouw van het administratieve secretariaat

De eerste Algemeen Directeur (Rudi Vanderbeeken) heeft Fedesco echter verlaten op 8 augustus 2006. De Raad van Bestuur lanceerde via SELOR een oproep en selectie voor de aanwerving van een nieuwe Algemeen Directeur die op 1 december 2006 aantrad.

Sinds die dag lag de focus op:

- o Het realiseren van het eerste omzetcijfer, voortbouwend op de eerdere realisaties
- o Het in kaart brengen van de verschillende obstakels
- o De ontwikkeling van een strategie om die obstakels te ruimen en een aantal acties nemen om eraan te verhelpen
- o Het actualiseren van het eerste businessplan
- o Het uitklaren en standaardiseren van een aantal processen
- o Het uitbouwen van het dagelijks bestuur, incl. de ontwikkeling van een aantal tools en het afsluiten van een aantal contracten met leveranciers
- o Het afspreken van delegatieregels voor het dagelijks bestuur

In het eerste Business Plan was vooropgesteld voor € 2 miljoen projectinvesteringen te doen in 2006. Gezien de vermelde obstakels is dit cijfer niet realistisch gebleken.

In totaal is er slechts voor € 96.822,39 aan voorbereidende audits, studies en energieadviezen uitgevoerd en grepen er nog geen werken plaats. Er zijn in totaal 7 voorbereidende audits uitgevoerd in 2006 en kaderovereenkomsten afgesloten voor derdepartijfinanciering met de FOD Financiën, de FOD Justitie en de FOD Volksgezondheid. Eind december 2006 zijn de eerste 2 contracten ondertekend voor investeringswerken in 4 gebouwen.

5 In 2006 gerealiseerde projecten

In totaal zijn er voorbereidende audits, studies en energieadviezen gerealiseerd voor slechts € 96.822,39 en er hebben geen werken plaatsgevonden. In totaal zijn er 9 audits gerealiseerd in 2006 en er zijn kaderovereenkomsten ondertekend voor derdepartijfinanciering met de FOD Financiën, de FOD Justitie en de FOD Volksgezondheid. Eind december 2006, zijn de eerste 2 contracten ondertekend voor investeringswerken in 4 gebouwen.

Energie-audits

In 2006, zijn er 9 audits gerealiseerd :

	Altran	Beco	Cenergie	Dapesco	3E	Fedesco
Geauditeerde gebouwen	Gevangenis Leuven	Coda	Financiëncentrum van Charleroi	Justitiepaleis van Doornik	Archieven Beveren	Financiëncentrum (Regentschapstraat – Brussel) City Atrium (FOD Mobiliteit)
Kost van de audits (incl. BTW)	€ 15.730 (+ € 2.420 € vertaling)	€ 17.206,20	€ 22.626	€ 21.787	€ 10.381,80	
Uitvoeringstermijn van de audits	4 weken (+2 voor de inzameling van de gegevens)	12 weken	12 weken	9 weken	6 weken	4 weken

Deze audits zijn uitgemond in investeringsscenario's. Het gebrek aan middelen en van motivatie van sommige FOD's maken dat de werken niet zijn uitgevoerd in bepaalde gebouwen. Alleen de werken in de gevangenis van Leuven en het Justitiepaleis van Doornik zijn in 2006 aangevat (zie lager). Andere werken in deze gebouwen zijn voorzien in 2007.

In 2006 gerealiseerde werken

Justitiepaleis van Doornik

De vloer van de zolder was voor oorsprong niet geïsoleerd, wat een aanzienlijk warmteverlies veroorzaakte.

Teneinde energie te besparen, heeft Fedesco voorgesteld de zoldervloer (+/- 1000 m²) te isoleren. De energiebesparing, die door deze isolatiewerken kan gerealiseerd worden, wordt geschat op € 5.000 per jaar.

Gevangenis van Leuven

Het initiële verbruik van de gevangenis van Leuven is € 325.000 per jaar, wat overeenstemt met een uitstoot van 2.600 ton CO₂ per jaar.

Een reeks maatregelen zijn reeds toegepast op de gevangenis van Leuven :

- isolatie van de verwarmingsleidingen van de werkplaatsen;
- verbetering van de cos phi;
- isolatie van de hoofdleiding van de verwarming;
- aanpassing van de lichtkringen in de werkplaatsen;
- uitschakeling van de niet-gebruikte elektrische boilers;
- uitschakeling van de niet-gebruikte convectoren.

Deze maatregelen hebben samen een terugverdientijd van 4 jaar, wat overeenstemt met een besparing van +/- 10%.

6 In 2006 geïnitieerde en in 2007 uitgevoerde projecten

Haalbaarheidsstudies voor de installatie van warmtekrachtkoppeling (WKK)

Justitiepaleis van Brussel

De gerealiseerde studie toont aan dat, dankzij een WKK, in het Justitiepaleis van Brussel een aanzienlijke besparing van primaire energie en vooral een vermindering van de CO₂-uitstoot, kan gerealiseerd worden. Voor dit project zouden er 1959 groenestroomcertificaten bekomen worden, tengevolge van een vermindering met 425.133 kg van de CO₂-emissies. Dit levert een besparing op van € 180.241/jaar, en laat toe aan 1.362 inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om te voldoen aan hun Kyoto-objectief (elke Brusselaar moet immers, in het kader van het Kyotoprotocol, zijn of haar CO₂-uitstoot verminderen met 312 kg tegen 2010 dans).

Bovenop de inkomsten via groenestroomcertificaten, biedt dit project een bruto besparing op de elektriciteitsfactuur en op de factuur voor de warmteproductie van € 574.142/jaar. Door een vermindering van de aankoopfactuur voor brandstof voor de WKK op aardgas, namelijk € 284.109/jaar, en van de onderhoudsuitgaven, namelijk 34.478 €/jaar, zou de jaarlijkse netto besparing tengevolge van deze WKK € 255.555/jaar bedragen.

De vereiste investering bedraagt € 515.431, na aftrek van 20% subsidies. Dit geeft een terugverdientijd van 2,02 jaar. Een meer geavanceerde berekening van de rentabiliteit heeft aangetoond dat de netto huidige waarde van de jaarlijkse besparingen, over de economische levensduur van het project (10 jaar), van deze WKK op gas, positief is en maar liefst € 1.341.300 bedraagt.

Deze gedetailleerde studie toont aan dat een WKK op aardgas van 1070 kW_{th} en 845 kW_é, gecombineerde met een warmteopslag van 40 m³, een interessante oplossing is voor het Justitiepaleis van Brussel

Kunstberg

De resultaten van de studie bevestigen dat een WKK op aardgas van 668 kW_{th} en 500 kW_é een interessante oplossing is voor het Museum van Schone Kunsten.

Dankzij de WKK op aardgas, zou het Museum voor Schone Kunsten een aanzienlijke besparing realiseren van primaire energie en vooral een vermindering van de CO₂-uitstoot. Voor de vermindering met 276.615 kg CO₂-emissies per jaar, zou het Museum voor Schone kunsten 1.275 groenestroomcertificaten ontvangen, hetzij een niet te verwaarlozen bedrag van € 114 725/jaar. Anderzijds laat dit project toe aan de Kyoto-doelstelling te voldoen voor 887 inwoners van Brussel.

Hierbij komt nog de besparing op de elektriciteitsfactuur en de warmteproductie, wat toelaat een bruto jaarlijkse besparing te halen van € 455.334 €/jaar. Met aftrek van de aankoop van brandstof voor de WKK, namelijk € 208.459/jaar, en de onderhoudsuitgaven, namelijk € 32.132/jaar, bedraagt de netto jaarlijkse besparing € 164.734 €/jaar, of een vermindering van de huidige energiefactuur met 22% !

Er moet echter € 478.759 geïnvesteerd worden, zonder rekening te houden met een eventuele subsidie van 20%. Dit geeft een terugverdientijd van 2,9 jaar. Een meer gevorderde berekening van de rentabiliteit toont aan dat de netto huidige waarde van de jaarlijkse besparingen tijdens de economische levensduur (10 jaar) van de WKK op aardgas, positief is en € 636.383 bedraagt. Dit stemt overeen met een interne rentevoet voor dit project van 29%/jaar.

7 In 2007 geïntialiseerde, lopende projecten

Inventarisatie et financiële kostenreductie

Fedesco overziet de 1.800 gebouwen die door de verschillende federale diensten bezet worden. Deze zijn verspreid over het hele land en vertegenwoordigen in totaal meer dan 8.000.000 m² oppervlakte. Deze gebouwen zijn verbruikers van verschillende energiebronnen: elektriciteit, gas, stookolie en water. Ces bâtiments sont consommateurs de diverses sources d'énergie : électricité, gaz, fioul domestique. De totale jaarlijkse factuur bedraagt meer dan € 100.000.000.

Om concrete resultaten te bereiken, op relatief korte termijn, wenst Fedesco een inventarisatie te realiseren die als doel heeft :

1. het inventariseren van de energieparameters van de belangrijkste gebouwen;
2. het identificeren van de contracten, het in detail kennen van de verbruiken en het consolideren van de uitgaven.

Op basis van deze inventarisatie zullen initiatieven genomen worden voor de vermindering van de kosten en de verlaging van de CO₂-uitstoot, volgens 2 belangrijke assen :

1. vermindering van de kosten door tarifaire hefbomen, dankzij een tariefaudit: contractuele aanpassingen, inclusief facturatiefouten;
2. vermindering van de kosten en verbruiken via technische, operationele en gedragsmatige hefbomen : regelingen, sensibilisering en investeringen met als doel het verlagen van de verbruiken.

Uitvoering van standaardmaatregelen, voorafgaand aan de investeringen

Elk energierenovatieproject in een gebouw moet voorafgegaan worden door maatregelen die toelaten de aanpak voor rationeel energiegebruik te starten. In eerste instantie is het belangrijk de verbruiksposten van het gebouw te analyseren een diagnose te stellen van de te realiseren maatregelen. In dit geval spreken we van een energiescan of Quick Scan. Deze stap is noodzakelijk vermits hij een lijst oplevert van energiebesparende investeringen.

Parallel met de Quick Scan, kan eveneens een energiemonitoringsysteem geïnstalleerd worden, gekoppeld aan een energieboekhoudsysteem. Dit systeem laat dagelijks toe de afwijkende verbruiken te detecteren, geeft aanleiding tot « Quick Wins » en zal gebruikt worden na de energierenovatie om de gerealiseerde energiebesparingen – ten gevolge van investeringen in energie-efficiëntie - te evalueren.

Twee andere standaardmaatregelen zijn een abonnement voor gericht energieadvies, ook wel « Energy Care » genoemd, en een sensibiliseringscampagne voor de bezetters.

In 2007 zullen in 15 de 4 standaardmaatregelen worden toegepast en in 10 bijkomende gebouwen zullen par Quick Scans uitgevoerd worden. Deze projecten zijn op dit moment lopende.

Project Zonnepanelen

Concessie voor de plaatsing en exploitatie van fotovoltaïsche zonnepanelen op de daken van federale gebouwen

Tijdens het begrotingsconclaaf van 18 maart 2007, heeft de ministerraad beslist om aan Fedesco een missie toe te vertrouwen om zonnepanelen te plaatsen op de federale overheidsgebouwen.

De Regie der Gebouwen, in samenwerking met Fedesco, heeft een oproep tot kandidaatstelling gelanceerd voor concessiehouders, met als doel een kaderovereenkomst (per gewest) en de bijhorende bijzonder concessieovereenkomsten af te sluiten. De bedoeling hiervan is het ter beschikking stellen van daken voor de installatie en exploitatie van fotovoltaïsche zonnepanelen en de bijhorende installaties

De daken en de technische ruimtes die in concessie zullen gegeven worden strijken zich uit over verschillende gebouwen, die eigendom zijn van de Belgische staat en beheerd worden door de Regie der Gebouwen. In totaal betreft dit project een nuttige oppervlakte van 30 000 m² die verdeeld zal worden in gelijke delen in de 3 gewesten, door een opdeling in percelen die afzonderlijk kunnen toegekend worden, namelijk :

Perceel 1 – Brussels Hoofdstedelijk Gewest : 10 000 m²

Perceel 2 – Vlaams Gewest : 10 000 m²

Perceel 3 – Waals Gewest : 10 000 m²

De bijzondere concessieovereenkomsten, die voor elke betrokken gebouwen moeten worden afgesloten, zullen een duur van 20 jaar hebben. Deze oproep tot kandidaat-concessiehouders is de eerste fase van een groter project dat als doel heeft geleidelijk aan tot 1 miljoen m² daken van overheidsgebouwen ter beschikking te stellen.

Fedesco, met steun van het bedrijf Altran Europe, heeft bijgedragen tot het opstellen van het bijzondere lastenboek en haar bijlagen (kaderovereenkomst en bijzondere concessieovereenkomst). De oproep tot kandidaten heeft plaats gevonden op 14 juni 2007. 2 informatiesessies, voor de kandidaten, hebben plaatsgevonden op 18 september en 8 augustus 2007. De offertes moeten ten laatste op 6 september 2007 ingediend worden. In een volgende fase, zal er een afstemming en uitwisseling van informatie gebeuren met de grote autonome overheidsbedrijven (NMBS-groep, De Post, Belgacom) en andere overheden.

Installatie van 3.200m² zonnepanelen door Fedesco

Behalve het concessieproject van 30.000 m² daken van federale gebouwen voor de installatie van zonnepanelen, heeft Fedesco de missie gekregen zelf 3.200 m² zonnepanelen te laten installeren. Om dit te bereiken, heeft Fedesco van de Federale Overheid een budget gekregen van € 2 miljoen : de gemiddelde kost per m² van een fotovoltaïsch zonnepaneel bedraagt op dit moment ongeveer € 625 (excl. BTW).

De verschillende taken van Fedesco zijn de volgende :

- Studies en installaties van de modules op de geselecteerde daken;
- Volledig beheer van de installatie en de exploitatie voor de komende jaren;
- Beheer van de verkoop van de geproduceerde elektriciteit, van de premies (investeringsubsidies), groenestroomcertificaten en fiscale aftrek voor Fedesco;
- Een voorafgaande studie (Fotovoltaïsche Quick Scans) is uitgevoerd met de hulp van de ingenieursbureaus 3E en Altran Europe in een eerste selectie van 11 gebouwen, met als doel de haalbaarheid van dit project te evalueren.
- Fedesco is begonnen met het schrijven van de technische lastenboeken.

Energieperformantiecontracten

De energieperformantiecontracten laten toe de verantwoordelijkheid voor energiebesparingen ten gevolge van investeringen over te dragen aan de onderhoudsbedrijven. Om dit soort diensten te kunnen aanbieden, heeft Fedesco beroep gedaan op het Berlijnse Energieagentschap, die dit soort contract sinds een tiental jaren toepast, en al ± € 50 miljoen investeringen heeft uitgevoerd. Het objectief dat door deze contracten wordt nagestreefd is het substantieel verhogen van het aantal projecten dat jaarlijks kan gerealiseerd worden. In die zin kan één contract de investeringen en het onderhoud, met resultaatsverbintenis omvatten voor verschillende gebouwen.

8 Belangrijkste uitdagingen voor Fedesco

Sinds de oprichting is Fedesco geconfronteerd met een aantal vrij structurele problemen en obstakels die er voor gezorgd hebben dat de objectieven van het eerste business plan niet gehaald zijn, dat er tot op

heden slechts een klein aantal projecten gerealiseerd zijn en dat de ontwikkeling van Fedesco vertraging heeft opgeleverd:

1. Problemen om het principe van derdepartijfinanciering toe te passen

De reden hiervoor is een combinatie van een aantal factoren.

FOD's en POD's beschikken niet echt over meerjarenbegrotingen. Elk jaar wordt op basis van de door het Parlement goedgekeurde Algemene Uitgavenbegroting de begroting voor het daaropvolgende jaar opgemaakt en het is zeer moeilijk om binnen deze procedure het principe van een investering te verkopen met een gefaseerde terugbetaling over 4, 5 of zelfs 10 jaar. Hoewel het principe van (over meerdere jaren) gesplitste kredieten in principe nog steeds mogelijk is, is de toepassing ervan de laatste jaren sterk teruggeschoefd.

Dit wordt nog versterkt door een grote mate van inflexibiliteit binnen de budgetten. Het principe van derdepartijfinanciering is gebaseerd op het gebruiken van de budgetten voor de betaling van de energiefacturen voor de terugbetaling van de investeringen die moeten leiden tot een vermindering van deze energie-uitgaven. Dit vergt een transfer van middelen tussen verschillende begrotingsartikelen. Hoewel in principe dergelijke budgetverschuivingen mogelijk zijn, blijkt dit in de praktijk op veel praktische bezwaren te stoten, in het bijzonder om dit op voorhand voor verschillende jaren in te plannen.

Tenslotte is bij derdepartijfinanciering in functie van de reële besparingen de terugverdiendtijd afhankelijk van deze reële besparingen. Omdat de auditeurs of studie bureau's geen garantie geven i.v.m. de energieperformantie creëert dit een zeker "performantierisico" dat ofwel door Fedesco ofwel door de FOD/POD moet gedragen worden. De FOD's wensen dit risico vaak niet te dragen en ook Fedesco kan dit niet volledig op zich nemen. Dit risico kan met behulp van zogenaamde energieperformantiecontracten wel contractueel ingedekt worden.

Dit betekent dat tot op vandaag geen enkel project is gefinancierd via derdepartijfinanciering! Ze zijn allen gefinancierd vanuit investeringskredieten of werkingskredieten van het betreffende investeringsjaar. Deze jaarlijkse kredieten zijn uiteraard sowieso beperkt en vaak opgebruikt voor het einde van het jaar. De beslissing om deze te gebruiken voor energiebesparende projecten is vaak afhankelijk van de motivatie van de FOD of POD en de prioriteiten die zij stellen.

Vermits de kaderovereenkomsten specifiek ontworpen waren voor derdepartijfinanciering zijn er voor de bestaande projecten steeds nieuwe contracten voorgesteld, die afwijken van deze kaderovereenkomsten. Het feit dat Fedesco met een aantal klanten in eerste instantie gesprekken had aangeknoopt op basis van een kaderovereenkomst en dan plots een ander contract voorstelde, stootte om deze reden vaak op onbegrip.

2. Een lang en omslachtig "verkoopproces"

Alvorens een projectcontract ondertekend is en de diensten en/of investeringswerken van start kunnen gaan zijn er een groot aantal stappen die beslissingen vragen en vaak tot vertraging of zelfs de stopzetting van het project leiden.

Vooreerst zijn er voor de investeringwerken een aantal fases die onoverkomelijk zijn:

- o het identificeren van één of meerdere gebouwen
- o een audit of Quick Scan om de energiebesparende maatregelen in kaart te brengen
- o studies om de geselecteerde maatregelen verder te analyseren
- o een technisch lastenboek op basis van de studie
- o het uitschrijven van een openbare uitbesteding
- o het analyseren van de offertes en de keuze van een leverancier
- o het opstellen van een definitief contract met de FOD of POD
- o het laten ondertekenen van dit contract
- o voor elk contract een individueel advies van de Inspectie van Financiën

Bovendien moeten deze stappen vaak voor elke individuele maatregel van een globaal project in een gebouw worden uitgevoerd.

Elk van deze stappen vraagt de tussenkomst van één of meerdere personen (van verschillende diensten/afdelingen) bij de FOD of POD, met telkens één of meerdere vergaderingen, goedkeuring en handtekeningen van de bevoegde persoon.

Dit zijn niet alleen verplichte fases, die de doorlooptijd van een project zeer lang maken. Het zijn bovendien telkens momenten waarop maatregelen in twijfel worden getrokken, waarop budgetten niet meer beschikbaar blijken of operationele en andere bezwaren, al dan niet terecht, worden opgeworpen.

In een aantal gevallen heeft Fedesco zo audits voorgefinancierd.

3. Onduidelijkheid over wie de werken financiert, tussen de Regie der Gebouwen en de FOD's/POD's (al dan niet via Fedesco)

In een aantal gevallen is het niet duidelijk waarom de FOD of POD FEDESCO voor bepaalde investeringen zouden moeten betalen, terwijl die volgens hen feitelijk ten laste van de Regie der Gebouwen vallen.

Een klassiek voorbeeld is het vervangen van een oude verwarmingsketel: is dit een investering die sowieso door de Regie en ten laste van haar begroting moet gebeuren of is dit een investering die uiteraard tot energiebesparingen gaat leiden en dus door FEDESCO in het kader van derdepartijfinanciering kan gebeuren. Een concreet voorbeeld hiervan zijn de maatregelen die waren geïdentificeerd in het gebouw van het rijksarchief van Beveren. De POD Wetenschapsbeleid heeft geweigerd de door Fedesco voorgestelde maatregelen te financieren omdat ze van mening is dat deze maatregelen ten laste waren van de Regie der Gebouwen. In de praktijk betekent dit dan ook dat de werken tot op heden niet zijn uitgevoerd.

Concreet betekent dit dat het niet altijd duidelijk is wat er verstaan wordt onder een "energie-efficiëntie"-project en wie de kosten draagt.

4. De verandering van eigenaar van sommige gebouwen, tijdens de onderhandelingsfase

De verkoop van overheidsgebouwen – zoals bijvoorbeeld een 60-tal in 2006 via Fedimmo – zorgt er voor dat projecten vaak niet geïnitieerd worden of na een bepaalde tijd bevroren worden. Voorbeelden hiervan zijn het gebouw CODA van de FOD Volksgezondheid en het Financiëncentrum van Kortrijk.

Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk heeft het eerste anderhalf jaar van werking een aantal problemen en obstakels zichtbaar gemaakt. De volgende paragraaf geeft een overzicht van de voorgestelde verbeteringen om Fedesco de middelen te geven om haar ambitie waar te maken. Deze verbeteringen zijn grotendeels vereisten op politiek en beleidsniveau, deels initiatieven die Fedesco zelf kan nemen of reeds genomen heeft.

1. Een globale missie door de regering aan Fedesco met meerjaren-investeringsobjectief (Fedesco in "drivers seat", i.p.v. het intern moeten verkopen van ieder individueel project)
2. Het definiëren en toekennen aan Fedesco en de FOD's/POD's, door de Regering, van een Meerjareninvesteringsplan (5 à 7 jaar) voor energiebesparende maatregelen en hiervoor de financiële middelen gedurende deze periode budgetteren
3. Dit meerjareninvesteringsplan ook budgettechnisch mogelijk maken (via rondzendbrief of op een andere manier?): budget-reallocatie en gesplitste kredieten over verschillende regeerperiodes
4. Het principe goedkeuren dat per gebouw een investeringsscenario wordt uitgevoerd met een gemiddelde maximale terugverdientijd van bvb 5 à 7 jaar (in functie van de besparingsobjectieven en het meerjareninvesteringsplan), tenzij er objectieve redenen zijn om hiervan af te wijken
5. Het opleggen door de regering aan het management van de FOD's en POD's van energiebesparingsobjectieven, in de door hun diensten bezette gebouwen

6. De financieringsprincipes en –criteria tussen Fedesco, de FOD's/POD's en de Regie der Gebouwen vastleggen, bij voorkeur in het kader van de globale missie van Fedesco
7. Ontwikkeling van Energy Performance Contracting, inclusief Pooling van Gebouwen
8. Een Meerjaren-investeringsplan en Energie-performantieobjectieven vastleggen met de nieuwe privé-eigenaars op het moment van de verkoop van het gebouw en het aangaan van een nieuw huurcontract

Belangrijker dan de individuele oplossingen is de vaststelling dat de enige manier om ambitieuze objectieven op een relatief korte termijn van 5 à 7 jaar te realiseren, een fundamentele wijziging is van de manier van werken. Dit vereist een geïntegreerde aanpak die zowel ingrijpt op het niveau van de FOD's en POD's, de Regie der Gebouwen, de Beleidscellen van de bevoegde ministers of staatssecretarissen en Fedesco zelf. Elke betrokken partij heeft op dit moment zijn eigen objectieven (of gebrek eraan), zijn eigen middelen (of beperkingen ervan), zijn eigen mentaliteit en zijn eigen manier van denken en handelen.

Fedesco is vragende partij voor een initiatief van de regering dat iedere partij responsabiliseert en dat de obstakels die door Fedesco zijn geïdentificeerd mee helpt uit de weg te ruimen en toelaat aan Fedesco om deze uitdagingen succesvol aan te gaan.

Fedesco zal initiatieven nemen op het moment van de vorming van de nieuwe regering in 2007 en naar de nieuwe betrokken minister(s) toe.

9 Jaarrekeningen 2006

9.1 Resultatenrekening

	2006	2005
Bedrijfsopbrengsten en Bedrijfskosten		
Brutomarge	-142.154	-80.483
Omzet		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	259.400	87.801
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, en op immateriële en materiële vaste activa	4.276	1.913
Andere bedrijfskosten	2.337	316
Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)	-408.167	-170.513
Financiële opbrengsten	16.419	1.640
Financiële kosten	167	26
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	-391.915	-168.899
Uitzonderlijke opbrengsten	1.702	379
Uitzonderlijke kosten	696	2
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belastingen	-390.910	-168.522
Belastingen op het resultaat	0	0
Winst (Verlies) van het boekjaar	-390.910	-168.522
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-390.910	-168.522

9.2 Balans (na toewijzing resultaat)

	31/12/2006	31/12/2005
ACTIVA		
Vaste Activa	10.898	7.276
Materiële Vaste Activa	10.898	7.276
Installaties, Machines en uitrusting	10.172	7.276
Meubilair en rollend materieel	726	0
Vlottende Activa	472.128	851.477
Vorderingen op ten hoogste één jaar	31.508	5.365
Geldbeleggingen	425.000	
Liquide middelen	13.652	846.070
Overlopende rekeningen	1.967	42
TOTAAL DER ACTIVA	483.026	858.753

PASSIVA		
Eigen vermogen	440.569	831.478
Kapitaal	1.000.000	1.000.000
Geplaatst kapitaal	1.500.000	1.500.000
Niet opgevraagd kapitaal	-500.000	-500.000
Overgedragen winst (verlies)	-559.431	-168.522
Schulden	42.457	27.275
Schulden op ten hoogste één jaar	42.457	27.275
Handelsschulden	21.174	16.961
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	21.283	10.314
Overlopende rekeningen	0	0
TOTAAL DER PASSIVA	483.026	858.753

10 Overige algemene commentaar bij de jaarrekening

10.1 Bestemming van het resultaat

Het boekjaar 2006 wordt afgesloten met een verlies van € 390.909.

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

Rekening houdend met het overgedragen verlies van het vorige boekjaar van € 168.522 beloopt het overgedragen verlies € 559.431 op het einde van het boekjaar 2006.

10.2 Commentaar bij de resultaten

In overeenstemming met artikel 96 lid 6 van het Wetboek van vennootschappen dient de Raad van Bestuur de verantwoording van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te maken.

Gezien de verliezen in het voorgaande boekjaar voornamelijk een gevolg zijn van het opstarten van de activiteiten van de vennootschap en de achterstand in het realiseren van opbrengst heeft de Ministerraad zijn akkoord gegeven om het kapitaal te verhogen tot 5 miljoen €. Dit om de werking van de vennootschap te kunnen garanderen. Op basis hiervan en rekening houdende met de hiervoor geformuleerde vooruitzichten is de Raad van Bestuur van oordeel dat de continuïteit van de onderneming kan verder gezet worden en de waarderingsregels in continuïteit kunnen toegepast worden.

10.3 Commentaar bij de balans

De balans is de weerspiegeling van een lange opstartperiode waarin de kosten van het bedrijf tot nu toe niet gedekt zijn door de inkomsten van het bedrijf en de verliezen wegen op de balans. Het feit dat de investeringswerken niet gerealiseerd zijn vertaalt zich aan de actief-zijde in een belangrijke reserve aan beleggingen en liquide middelen.

10.4 Nieuwe elementen sinds het afsluiten van het boekjaar

o In verband met de financiële structuur Fedesco

De Ministerraad heeft op 18 maart 2007 haar akkoord gegeven om:

- de toegelaten schuldpositie van Fedesco te verhogen van € 5 naar 10 miljoen;
- het kapitaal van Fedesco in 2007 te verhogen tot een maximum van € 5 miljoen op een budgettair neutrale manier (dus + € 3,5 miljoen vanuit de FPIM).

Na het in rekening brengen van het budget voor de zonnepanelen (€ 1,5 miljoen, zie hoger), heeft de FPIM uiteindelijk op 27 juli 2008 een kapitaalsverhoging doorgevoerd tot € 6,5 miljoen. Een bedrag van € 2,5 miljoen is gestort.

o Een nieuw Business Plan

De nieuwe Algemeen Directeur heeft een nieuw Business Plan (nieuwe versie v5.0) geschreven dat – mits aanpassing van de elementen die eveneens in dit jaarverslag voorkomen – goedgekeurd is op de Raad van Bestuur van 14 mei 2006. De definitieve goedkeuring is gepland voor de eerste Raad van Bestuur na de Algemene Vergadering van 23 mei 2007.

Dit Business Plan voorziet in een investeringsscenario waarbij projecten kunnen uitgevoerd worden voor een bedrag van € 35 miljoen (inclusief de werkingskosten van Fedesco) over 5 jaar (2007- 2011). Dit investeringsscenario is gebaseerd op de hogervermelde mogelijkheid tot kapitaalsverhoging en verhoogde financieringscapaciteit (zie onderstaande tabel). Dit stemt overeen met een investering van 4,7% van de totale energiefactuur over 5 jaar. De netto investering bedraagt € 28 miljoen.

Scenario 2: "€ 35 miljoen of 4,7%"

Jaar	2007	2008	2009	2010	2011	Totaal 5 jaar	Investeringsratio i.f.v. energiefact. over 5 jaar
Energiefactuur (M€)	150	150	150	150	150	750	
Investering (incl. Werkingskosten Fedesco) (M€)	1,5	3,5	5	10	15	35	4,7%
Kapitaal (M€)	1,5	3,5	0	0	0	5	
Financieringscapac. Fedesco (M€)	10	0	0	0	0	10	
Personeel Fedesco	3	2	1	1	1	8	

Dit scenario is uitgewerkt in het Financieel Plan.

Er blijft echter een belangrijke discrepantie tussen het voorziene investeringsscenario (4,7% over tegen 2011) en de besparingsobjectieven (20 à 30% besparing tegen 2012) die zou kunnen vooropgezet worden op basis van wat de regering en Europa globaal hebben goedgekeurd. Andere publieke ESCO's (o.a. het Berliner Energieagentur (Duitsland) en het Grazer Energieagentur (Oostenrijk) stellen een investeringsscenario voorop van ongeveer 1 maal het totale jaarlijkse energieverbruik of € 150 miljoen. Dit is ongeveer 5 maal meer dan de € 28 miljoen die Fedesco met de nieuwe middelen kan realiseren.

Volgens dit plan zou Fedesco break-even zijn in 2011.

Het blijkt dat de activiteiten van de vennootschap kunnen verder gezet worden.

10.5 Projets gerealiseerd en uitgevoerd sinds de afsluiting van het boekjaar

o **Project "POD Duurzame Ontwikkeling"**

Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan een aantal obstakels is, in 2007 is een uitzonderlijk krediet gereserveerd van € 1,5 miljoen, van de energiekredieten van de FOD's - via de POD Duurzame Ontwikkeling - waarvoor Fedesco een projectvoorstel heeft gedaan. Dit moet het grootste deel van de omzet van 2007 garanderen. Dit Project "POD DO" ligt voor ter goedkeuring voor eind mei 2007.

De manier en de korte tijdspanne waarop dit project is geïnitieerd en goedgekeurd, waarbij het initiatief volledig bij Fedesco en de POD DO, kan als voorbeeld dienen voor een toekomstig werkingsmodel.

Een uitbreiding van dit systeem in 2008 kan op korte termijn al een gedeeltelijke bijdrage vormen tot het behalen van de omzetobjectieven van 2008.

In het kader van dit project heeft Fedesco een openbare aanbesteding uitgeschreven en toegekend voor Quick Scans (snelle audits) en Energy Care-diensten.

o **Partnershipovereenkomst met de Regie der Gebouwen**

Fedesco heeft een partnershipovereenkomst onderhandeld met de Regie der Gebouwen.

De ondertekening van deze partnershipovereenkomst is gepland voor eind mei 2007.

o **Energiemonitoring en -boekhouding**

Fedesco is gestart met de specificatie en selectie van een energimonitoring en -boekhoudsysteem ten behoeve van de openbare gebouwen. De dienst, die zal aangeboden worden via dit web-gebaseerde systeem, maakt deel uit van de 4 standaarddiensten van Fedesco, die a priori op elk gebouw, dat onder handen wordt genomen, worden toegepast.

o **Sensibiliseringscampagne « voor energiebesparingen op de werkvloer »**

Fedesco is begonnen met de ontwikkeling van een sensibiliseringscampagne « voor energiebesparingen op de werkvloer ». Hiervoor heeft Fedesco een offerteaanvraag gelanceerd voor de conceptuele en grafische ontwikkeling van het logo, de slogan en de ondersteunende elementen van de campagne.

De opdracht voor de grafische werken is toegekend aan het bedrijf H₂SO₄.

De dienst die via deze campagne zal aangeboden worden, maakt onderdeel uit van de 4 standaarddiensten van Fedesco, die a priori op elk gebouw, dat onder handen wordt genomen, worden toegepast. Omdat deze dienst eerder bestemd is voor een organisatie (de bezetters van één of meerdere FOD's of POD's), is het voorzien deze, in de toekomst, te organiseren op het niveau van elke organisatie, eerder dan op het niveau van elk gebouw.

- **Communicatie: Nieuw logo en huisstijl en nieuwe website**

Fedesco heeft een nieuw logo en huisstijl laten ontwikkelen.

Fedesco heeft eveneens een nieuwe website laten ontwikkelen die sinds 7 april 2007 online is.

11 Werkzaamheden op gebied van onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing

12 Het bestaan van bijkantoren

Niet van toepassing

13 Inlichtingen over eigen aandelen winstbewijzen en certificaten

Niet van toepassing

14 Inlichtingen inzake belangrijke conflicten

Niet van toepassing

15 De financiële risico's en het gebruik van financiële instrumenten

De onderneming maakt geen gebruik van financiële instrumenten en heeft bijgevolg geen kennis van financiële risico's.

16 Bijzondere risico's en onzekerheid

Tot slot hebben wij geen kennis van bijzondere risico's en onzekerheden inzonderheid betreffende milieu en personeelsaangelegenheden.

Voor meer informatie over Fedesco:

Lieven Vanstraelen
Algemeen Directeur
lieven.vanstraelen@fedesco.be

Christophe Madam
Technisch Directeur
christophe.madam@fedesco.be

Carine Vivier
Administratieve Assistentente
carine.vivier@fedesco.be

Website : www.fedesco.be

info@fedesco.be

www.fedesco.be



Fedesco
faciliteert energie-efficiëntie

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