



Molenwei 2 Postbus 63 5680 AB Best

tel: 030 693 60 00 fax: 0499 33 83 88 KvK nr. 31042832

E: info@atrive.nl I: www.atrive.nl

## **Themablاد Energie B.V.**

Agentschap NL

Maarten Corpeleijn

**Datum** 27 november 2012  
**Referentie** de/mco/mkl/r/12.247  
**Projectnummer** 110612



## **Inhoudsopgave**

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2 Deel 1: potentiële voordelen</b>	<b>4</b>
2.1 Wettelijke kaders, administratie loskoppelen, risico's beheersen	4
2.2 Voorbereid op de Warmtewet	5
2.3 Financiering	5
2.4 Rendement en woonlasten in verhouding	6
2.5 Fiscale voordelen	7
<b>3 Deel 2: Het opzetten van een Energie BV</b>	<b>8</b>
3.1 Portfolio voor een Energie BV?	8
3.2 Stappenplan oprichting Energie BV	8
<b>4 Deel 3: Voorbeelden van Energie BV's</b>	<b>10</b>

## 1 Inleiding

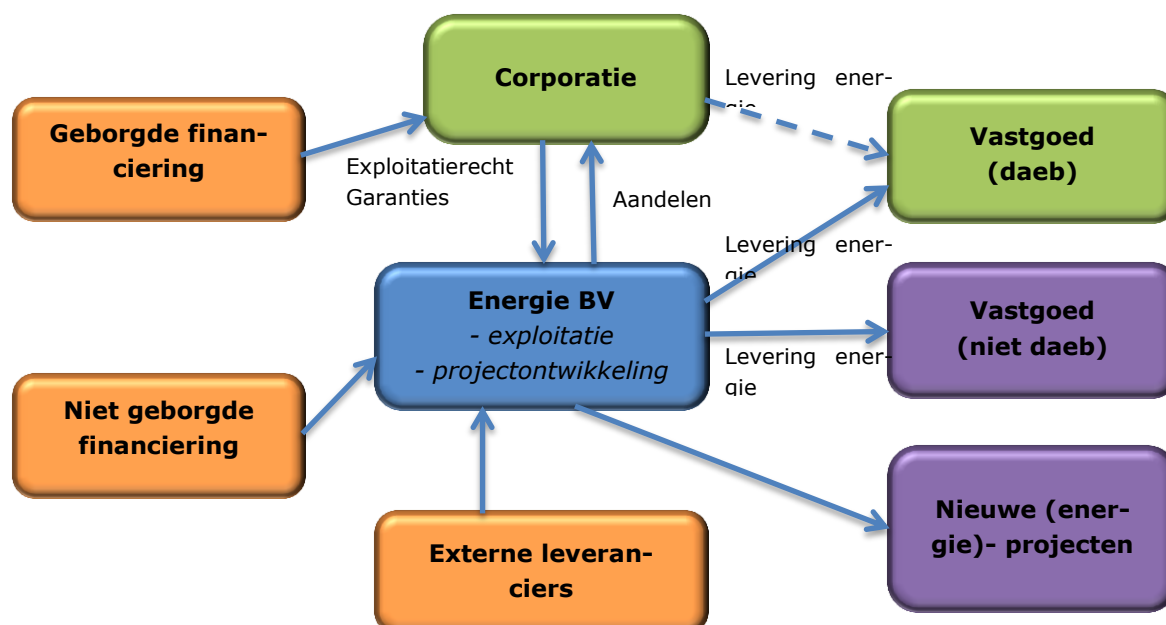
Een flink aantal corporaties heeft collectieve ketels, blokverwarming of Warmte- en Koude Opwekking (WKO). Nieuwe technieken als zonnepanelen, zonneboilers, geothermie en houtpellets doen razendsnel hun intrede. Tegelijkertijd lopen de investeringscapaciteit en de mogelijkheden om via de huur investeringen terug te verdienen in het algemeen terug en mogelijk wordt deze situatie nog verslechterd door het nieuwe regeerakkoord<sup>1</sup>.

Daarbij kan de inwerkingtreding van de Warmtewet ook roet in het eten gooien voor wat betreft de manier van energiekosten factureren in de servicekosten.

Er zijn diverse redenen voor corporaties om duurzame installaties in een energie BV te willen onderbrengen:

1. Administratie en risico's loskoppelen
2. Voorbereid zijn op de introductie van de Warmtewet
3. Een energie BV kan externe financiering verkrijgen
4. De investeringen kunnen via een energienota, dus buiten de huur om, worden terugverdiend, waarbij rendement en woonlasten in verhouding zijn
5. Een energie BV kan soms een aantal fiscale trucs toepassen

Dit themablad bespreekt de potentiële voordelen van een Energie BV (deel 1), de organisatorische consequenties voor de corporatie (deel 2) en een aantal voorbeelden (deel 3).



*Figuur 1: schematische weergave van de verbindingen die een Energie BV kan hebben met de corporatie, haar vastgoed en andere marktpartijen*

<sup>1</sup> Bij het schrijven van dit themablad (november 2012) waren de exacte consequenties van het regeerakkoord nog niet bekend.



## 2 Deel 1: potentiële voordelen

### 2.1 Wettelijke kaders, administratie loskoppelen, risico's beheersen

De investering in een duurzame warmte installatie is een Dienst van Algemeen Economisch Belang (Daeb) mits het vastgoed waaraan de warmte wordt geleverd, ook Daeb is. De levering van warmte en de exploitatie<sup>2</sup> van de installatie, zijn per definitie geen Daeb-activiteit en dient dus administratief gescheiden te worden van alle Daeb-activiteiten van de corporatie. Investering in een duurzame warmte installatie voor een complex dat voor meer dan de helft uit sociale huurwoningen bestaat (Daeb), mag naar evenredigheid geborgd worden gefinancierd (deels Daeb dus). In al deze gevallen geldt dat de corporatie eigenaar is van het vastgoed want een corporatie mag geen warmte of koude leveren aan een complex dat grotendeels of volledig uit koopwoningen bestaat<sup>3</sup> of niet het eigendom van de corporatie is. Wanneer een complexstrategie wijzigt (naar volledig uitponden), kan dit gevolgen hebben voor de exploitatie van de warmte installatie. Bij een meerderheid aan eigen huurwoningen in het complex, is de levering van warmte door de corporatie aan de overige koopwoningen wel toegestaan.

Het exploiteren van een duurzame warmte installatie is niet zonder risico voor de corporatie. Onbalans in het systeem, defecten en storingen van installatie en meters, kunnen leiden tot hoge kosten die de corporatie niet door kan rekenen aan haar klanten. Dit kan negatieve invloed hebben op de investeringscapaciteit van de corporatie.

Om al deze zaken niet meer op het 'risico' bord van de corporatie te leggen, kan het verstandig zijn om een Energie BV op te richten waarvan de corporatie (enig) aandeelhouder is. Het voordeel van een aparte BV is dat de vereiste administratieve scheiding daarmee meteen geregeld is en de risico's van de exploitatie (en eventuele investeringen in de toekomst) niet meer voor rekening van de corporatie zijn maar voor de BV. Het hebben van een Energie BV maakt het voor de corporatie ook mogelijk dat marktpartijen kunnen investeren in duurzame energieopwekking door te participeren in de BV. Het onderbrengen van de exploitatierisico's in een Energie BV kan een positief effect hebben op de investeringscapaciteit van de corporatie en biedt de mogelijkheid om investeringen<sup>4</sup> in duurzame energie terug te verdienen en eventuele winsten ten goede te laten komen aan een lagere energieprijis voor klanten of investeringen in meer duurzame energieprojecten.

---

<sup>2</sup> Tijdelijke Regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, gepubliceerd in de Staatscourant op 8-11-2010.

<sup>3</sup> Circulaire d.d. 18 mei 2006 (MG2006-04)

<sup>4</sup> Kanttekening hierbij is dat wanneer een installatie 'aard en nagelvast' in Daeb vastgoed is gelegen, de installatie juridisch niet gescheiden mag worden van de Daeb woningen waaraan de warmte wordt geleverd (bijvoorbeeld door middel van een opstalrecht). De corporatie zal in het geval van maatschappelijk vastgoed, gecombineerd met Daeb woningen, dus zelf de investering voor de installatie moeten doen en deze terugverdienen via het exploitatierecht dat verstrekt wordt aan de Energie BV.



## 2.2 Voorbereid op de Warmtewet<sup>5</sup>

Het is niet nodig met het opzetten van een Energie BV te wachten op de inwerkingtreding van de Warmtewet, zo blijkt ook uit de voorgaande paragraaf. Daarnaast zijn er in de praktijk al een aantal Energie BV's door corporaties (Wold en Waard, AlleeWonen, Woonconcept, De Woningbouw en nog enkele andere) opgericht. In de meeste gevallen is daarin de exploitatie van de warmte leverende installatie ondergebracht. Wanneer de Warmtewet van kracht wordt, kan in sommige gevallen een vergunning voor de levering van warmte vereist zijn. Deze hoeft dan niet meer door de corporatie zelf te worden aangevraagd, maar alleen door de Energie BV. De extra administratieve eisen gelden dan ook alleen voor de vergunninghouder. De Warmtewet stelt dat eigenaren (zoals corporaties) van wooncomplexen in principe geen vergunning<sup>6</sup> nodig hebben voor de exploitatie van een collectieve warmtevoorziening.

Los daarvan vraagt de Warmtewet om individuele bemetering door middel van doorstroommeters. Dit brengt in veel bestaande gevallen, denk aan collectieve ketels, een grote investering voor de corporatie met zich mee. Indien de warmte niet door de corporatie wordt geleverd, kan deze investering in de Energie BV worden ondergebracht, omdat deze meters nodig zijn voor de exploitatie (meetdienst).

De Warmtewet heeft daarnaast ook gevolgen voor de transport- en leveringskosten; de corporatie mag alleen de werkelijk gemeten (individuele meter) levering van warmte in rekening brengen waardoor leidingverliezen in het gebouw niet meer in rekening gebracht kunnen worden. De afrekenmethode van de totale energiekosten van de installatie door middel van een verdeelsleutel aan bewoners factureren in de servicekosten, is dan niet meer toegestaan. De oplossing hiervoor is een Energie BV: De Warmtewet bepaalt dat een leverancier, niet zijnde een Toegelaten Instelling (TI), kosten voor levering en vastrecht in rekening mag brengen. De leveringskosten mogen niet meer bedragen dan de door de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) bepaalde maximumprijs, die wordt berekend volgens het Niet Meer Dan Anders beginsel (NMDA). Het maximale vastrechtbedrag wordt jaarlijks door de Minister vastgesteld.

## 2.3 Financiering

De investeringscapaciteit van corporaties komt steeds meer onder druk te staan. Ook zien corporaties dat steeds meer provincies (Brabant, Noord-Holland, Gelderland, Overijssel, Drenthe, Limburg) revolverende fondsen ontwikkelen. Een Energie BV van een corporatie maakt wellicht kans op een aantrekkelijke lening voor duurzame energie opwekking.

Nog los van deze fondsen, hebben reguliere banken ook vaak interesse om tot 70% of 80% van de investering in duurzame installaties te financieren.

---

<sup>5</sup> Warmtewet stukken per 1 september 2012 bestaande uit de Nota naar aanleiding van het verslag d.d. 29 november 2011 (Kamerstukken vergaderjaar 2011-2012 32 839 nr. 7) en de daarmee samenhangende Nota van Wijzigingen (Kamerstukken 32 839 nr. 8).

<sup>6</sup> De vergunningplicht komt pas in beeld als een corporatie:

- aan meer dan tien personen warmte levert OF
- jaarlijks meer dan 10.000 GJ (ongeveer 400 woningen) warmte levert OF
- de warmteleverancier niet de eigenaar is van het gebouw waaraan warmte geleverd wordt

Als een corporatie toch zelf wil financieren, dan kan dat geborgd voor de installatie (voor dat deel dat levert aan geborgd vastgoed) en niet geborgd voor de exploitatie. Maar ook dan is het voor de hand liggend om de exploitatie in de Energie BV onder te brengen.

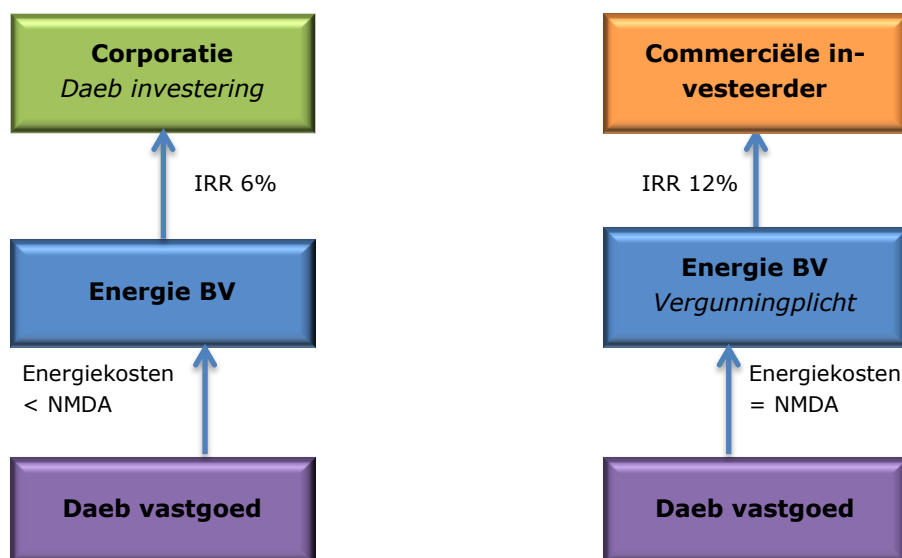
Meer over financieringsconstructies is te lezen in het Themablad 'Financieringsconstructies'.

## 2.4 Rendement en woonlasten in verhouding

Een Energie BV kan energiekosten en vastrecht in rekening brengen, een corporatie kan alleen energiekosten in rekening brengen. Derhalve is de keuze voor het ontwikkelen en exploiteren van een duurzame warmte (of energie) installatie snel te maken: extern laten ontwikkelen of zelf doen in een eigen Energie BV. Met name deze laatst genoemde optie geeft de corporatie de mogelijkheid grip te krijgen op de woonlasten van haar huurders.

Omdat de corporatie zelf eigenaar van de Energie BV is, bepaalt zij ook het economisch rendement. In praktijk blijkt dat Energie BV's van corporaties vaak een lagere rendementseis (Internal Rate of Return, IRR), vaak 6-8%, hanteren en een lagere rente kunnen halen. Ook kan een corporatie een huurverhoging rond het mutatiemoment inbouwen als extra verdiensten. Dit terwijl commerciële partijen (energiebedrijven) gemiddeld een rendement van 12% nastreven. Dit gegeven zorgt ervoor dat de corporatie door middel van de Energie BV ook lagere energieprijzen kan hanteleren voor huurders dan een commerciële partij.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat steeds meer marktpartijen zich ontwikkelen in het full-service beheren van installaties voor rekening van de Energie BV. De BV sluit dan prestatiecontracten af met de externe partij voor het beheer, maar houdt zelf het rendement.



Figuur 2: Grip op woonlasten met een Energie BV van de corporatie.



## **2.5 Fiscale voordelen**

Omdat een Energie BV eerder winst zal maken dan een corporatie, kan de BV eerder gebruik gemaakt worden van een aantal fiscale voordelen:

- Energie Investeringsaftrek (EIA): bij winst kan de corporatie, maar ook de Energie BV, gebruik maken van de EIA-regeling als zij investeert in duurzame energieopwekking. Daarbij geldt dat de aftrek over meerdere jaren gespreid mag worden.
- Fiscale eenheid: indien een corporatie voor 100% aandeelhouder is in haar Energie BV, is het mogelijk dat de corporatie en de BV een fiscale eenheid vormen. Dit kan voordeel opleveren bij afdracht van BTW en Vennootschapsbelasting. De investeringen die de BV gedaan heeft, kunnen dan bij de investeringen van de corporatie gerekend worden.

## 3 Deel 2: Het opzetten van een Energie BV

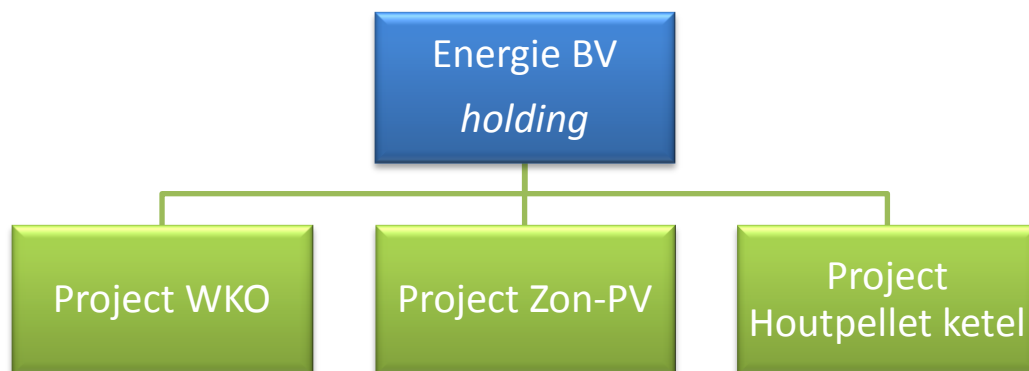
### 3.1 Portfolio voor een Energie BV?

De afweging om een Energie BV op te richten moet niet genomen worden op basis van één project. Het is slim om te kijken naar de "potentiële portefeuille" van de Energie BV in de komende jaren. Bijvoorbeeld:

- Hoeveel nieuwbouwprojecten krijgen te maken met collectieve installaties?
- Hoeveel collectieve ketels zijn er nog en wanneer worden deze vervangen?
- Wil de corporatie aan de slag met zonnepanelen?
- Etc.

Op basis van het potentieel kan een ondernemingsplan gemaakt worden. Om het doel van de Energie BV te rechtvaardigen, moet in het ondernemingsplan ook aandacht besteed worden aan de optie om alle activiteiten binnen de TI te laten danwel uit te besteden aan derden en welke voordelen de corporatie met de Energie BV verwacht te behalen.

Gespecialiseerde adviesbureaus (Atrivé, W/E Adviseurs, Builddesk, Local, ...) kunnen corporaties ondersteunen bij het in kaart brengen van het potentieel voor een Energie BV en het opzetten van een ondernemingsplan.



Figuur 3: Potentieel van een Energie BV als projectontwikkelaar.

### 3.2 Stappenplan oprichting Energie BV

Bij het ontwikkelen van een energie BV zijn de volgende zaken van belang:

#### Oprichten BV:

- Notaris maakt conceptstatuten voor de nieuwe BV
- Bestuurder keurt statuten goed
- Goedkeuring statuten door Raad van Commissarissen
- Passeren oprichtingsactie door notaris



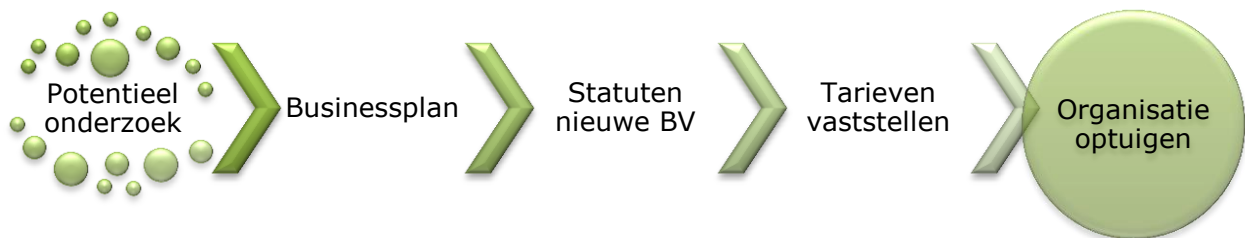
Tarieven vaststellen:

- Tariefcalculaties (per project). Het is verstandig om een adviesbureau in te schakelen voor een eerste project.

Organisatie, facturatie, helpdesk, etc.:

- Selecteren geschikte partner(s) (wat kan de corporatie zelf?)
- Afspraken maken over werkwijze
- Opzetten organisatie

*bron: publicatie nr. 2KPWB1016, 'Woningcorporatie als energieleverancier: een logische ontwikkeling, AgentschapNL, april 2010.*



*Figuur 4: Schematische weergave van de te doorlopen stappen bij het oprichten van een Energie BV.*



## 4 Deel 3: Voorbeelden van Energie BV's

Ter illustratie worden een aantal geanonimiseerde voorbeelden genoemd.

### **Voorbeeld 1 (Administratieve overweging) Daeb/niet Daeb**

Corporatie X heeft een WKO installatie laten bouwen voor een nieuwbouwcomplex. Aangezien er alleen warmte wordt geleverd aan sociale huurwoningen, is het hele complex Daeb gefinancierd inclusief de investering voor de WKO.

De exploitatie en het onderhoud van de WKO mag echter niet met borging (Daeb) gefinancierd worden. Hiervoor is het dus nodig om een administratieve scheiding aan te brengen in de financiering van de exploitatie van de installatie. Levering van energie, in dit geval warmte, valt buiten de definitie van Daeb.

Om transparant naar de klant te zijn, heeft de corporatie gekozen om de exploitatie en het onderhoud van de WKO installatie onder te brengen in een aparte BV. Deze Energie BV heeft daarbij het exploitatierecht van de corporatie gekregen in ruil voor afbetaling van de investering. De BV verzorgt ook de facturering van de energiekosten naar bewoners van het complex. Een bijkomend voordeel is dat de investering kan worden terugverdiend via een gescheiden energienota waarin niet alleen leveringskosten in rekening worden gebracht, maar ook vastrecht. Als de exploitatie door de corporatie was gedaan, had deze alleen de kosten voor levering van energie door middel van de servicekosten in rekening kunnen brengen waardoor de onrendabele top van de totale investering hoger zou zijn.

### **Voorbeeld 2 (lagere woonlasten) regie op woonlasten**

Corporatie Y heeft een groot nieuwbouwcomplex in ontwikkeling waarin de warmtelevering zal worden verzorgd door een WKO installatie. In eerste instantie was de gedachte om, vanwege de hoge investering, de WKO installatie door een externe marktpartij te laten ontwikkelen en exploiteren.

Deze zou de bewoners volgens het NMDA beginsel de energiekosten berekenen. Deze marktpartij wil echter een rendement van 12% op zijn investering behalen. Hierdoor zullen de energiekosten voor bewoners uitkomen op wat de exploitant volgens de Warmtewet maximaal mag vragen. De marktpartij moet immers ook zonder borging lenen, tegen een hogere rente. Daarop besluit de corporatie toch zelf te investeren in de WKO installatie (WSW geborgd omdat het een complex met sociale huurwoningen betreft) en voor de exploitatie en het onderhoud een eigen Energie BV op te richten. Omdat de corporatie zelf groot aandeelhouder in de BV is, kan zij ook bepalen welk rendement er over de investering gehaald moet worden wat effect heeft op het tarief voor warmtelevering dat aan haar huurders berekend zal worden. Uiteraard geldt ook hier dat het tarief niet hoger mag zijn dan hetgeen uit het NMDA beginsel volgt. Door uit te gaan van een rendement van 6% en de daarbij behorende vergoeding die de Energie BV aan de corporatie betaalt voor het exploitatierecht, kan de prijs voor de levering van energie lager zijn dan het maximum dat volgens het NMDA beginsel wordt gesteld.



### **Voorbeeld 3 (meer verdienen) via vastrecht uit BV**

Corporatie Z heeft enkele WKO installaties voor een aantal nieuwe complexen. Ook heeft zij een ketelhuis dat enkele complexen van warmte voorziet. Dit ketelhuis heeft - doordat het niet in de gebouwen zelf staat - meer leidingverliezen dan het geval is wanneer de installatie in de kelder of op het dak van het gebouw staat waar het aan levert. Tot noch toe werden de totale energiekosten door middel van een verdeelsleutel afgerekend met bewoners. Met de komst van de Warmtewet kan een warmteleverancier (in dit geval de corporatie) echter alleen de levering van warmte, gemeten per individuele woning in rekening brengen. Hiermee zijn de leidingverliezen onvoldoende gedekt. Hiervoor een aparte post opnemen in de servicekosten mag niet. Daarom besluit corporatie Z om een Energie BV op te richten die het ketelhuis en de WKO's gaat exploiteren. De investering voor de WKO's wordt door de corporatie zelf gedaan (met borging) en zij vraagt aan haar Energie BV een exploitatievergoeding voor de installaties (om de rente van de investering af te lossen). Doordat ook het exploitatierecht van het ketelhuis nu ook bij de Energie BV ligt, mag deze warmteleveringskosten volgens het NMDA beginsel én vastrecht (hoogte wordt jaarlijks vastgesteld door de Minister) in rekening brengen aan de huurders. Het vastrecht levert meer op dan wat in de servicekosten mogelijk is, waardoor het voor de Energie BV van de corporatie mogelijk is om de installatie rendabel te exploiteren.

### **Voorbeeld 4 zonnepanelen voor de collectieve aansluiting**

Een corporatie plaatst zonnepanelen op het dak van een flatgebouw. Door de investering te laten doen in de Energie BV, die winst maakt, incasseert de Energie BV de energie-investeringsaftrek (10,4 % voordeel), waar de corporatie dit niet zou kunnen incasseren. De Energie BV stuurt jaarlijks een factuur naar de corporatie voor de opgewekte stroom, die verrekend wordt in de servicekosten. Daarmee betalen de huurders niet meer dan anders en komt het rendement terecht in de Energie BV.

### **Voorbeeld 5 zonnepanelen voor eengezinswoningen**

Stadlander is één van de corporaties die via een Energie BV investeert in zonnepanelen op de panden van huurders. Nu stuurt de Energie BV de rekening nog jaarlijks naar de corporatie, die via de huur verrekent met de huurder. Mocht door aanpassingen van het regeerakkoord bij mutatie geen ruimte meer zijn voor een huurverhoging, dan kan de Energie BV direct aan de nieuwe huurder gaan factureren (buiten de huur om). Het is juridisch onduidelijk of zonnepanelen dan roerend of onroerend zijn. Als zonnepanelen roerend zijn, mag deze constructie zondermeer. Worden zonnepanelen onroerend, dan dient een opstalrecht te worden verleend van de Toegelaten Instelling aan de Energie BV (zie rapport businessplannen voor uitrol zonne-energie, [www.zonnighuren.nl](http://www.zonnighuren.nl), p. 26 e.v.).

Meer informatie:

- 'De Energie BV', Compact nummer 45, Aedes, oktober 2010
- 'Woningcorporatie als energieleverancier: een logische ontwikkeling', publicatie nr. 2KPWB1016, AgentschapNL, april 2010.