

REFERAT Udvalget for Teknik & Miljø d. 22-08-2018

Mødedato Onsdag d. 22. august 2018 kl. 16:00

Mødested Sagnlandet

Mødedeltagere Hanne Stensen Christensen, Christian Fjeldsted Andersen, Jens K. Jensen, Bjørn Lykke Sørensen, Martin Stokholm (Afbud), Ivan Mott

Indholdsfortegnelse

UTM/ØU - Godkendelse af dagsorden.....	3
ØU - Beslutning om at arbejde videre med et ESCO projekt.....	4

Punkt 1: UTM/ØU - Godkendelse af dagsorden

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 22-08-2018

Godkendt.

Martin Stokholm (A) deltog ikke.

Punkt 2: ØU - Beslutning om at arbejde videre med et ESCO projekt

18/5974

Sagen afgøres i:

Kommunalbestyrelsen

Resumé

Der er et væsentligt potentiale for energibesparelser i de kommunale bygninger. En af modellerne til at arbejde med energiprojekter, er et ESCO partnerskab med en privat partner. Tankegangen i ESCO er at de midler der er bundet i en given ejendom i form af energiforbrug kan reduceres og reduktionen af energi betaler for energioptimering af ejendommen.

Der er nu udarbejdet et ESCO forprojekt, som blev præsenteret på budgetseminaret den 28. juni. Forprojektet peger på, at der er et potentiale for at gennemføre et ESCO projekt med en økonomisk ramme på 50 mio. kr. og et areal på ca. 50.000 – 60.000 m², som er ca. halvdelen af kommunens bygningsmasse.

Muligheden for at indgå i et ESCO projekt er tidligere blevet behandlet på økonomiudvalgsmøder den 14. november 2017 og den 14. marts 2018.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Lejre Kommune ikke på nuværende tidspunkt indgår i et ESCO partnerskab.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2018

Tiltrådt med den tilføjelse, at UTM og ØU skal forelægges en plan for hvordan energioptimering indtænkes i forbindelse med drifts- og vedligeholdelsesplanerne og hvordan den nødvendige modenhed af organisationen sikres fremadrettet.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 22-08-2018

Tiltrådt med den tilføjelse, at UTM og ØU skal forelægges en plan for hvordan energioptimering indtænkes i forbindelse med drifts- og vedligeholdelsesplanerne og hvordan den nødvendige modenhed af organisationen sikres fremadrettet.

Sagsfremstilling

Baggrund

ESCO står for Energy Service Companies og er en samarbejdsform til at opnå energibesparelser i bygninger. Tankegangen i ESCO er, at de midler der er bundet i en ejendom i form af energiforbrug kan reduceres og reduktionen af omkostningerne til energi betaler for optimering af ejendommens energiforbrugende installationer. Den private ESCO-partner garanterer for at de fundne energibesparelser bliver udført og kompenserer for de evt. manglende besparelser.

I et ESCO projekt indgår kommunen - på baggrund af et udbud – et energipartnerskab med en privat ESCO partner, der laver en grundig gennemgang af de udvalgte bygninger, og påpeger alle muligheder for at spare energi.

Et ESCO-projekt består typisk af fem faser: Forprojekt, udbud af ESCO-projekt, valg af ESCO leverandør, entreprise/udførelse, garanti.

Der henvises for nærmere information om ESCO til sagsfremstillingerne den 14. november 2017 og den 14. marts 2018.

ESCO i Lejre Kommune

På økonomiudvalgsmødet den 14. november 2017 blev Økonomiudvalget orienteret om tids- og procesplan for arbejdet med et muligt ESCO projekt og en indledende afdækning af potentialerne blev igangsat. På økonomiudvalgsmødet den 14. marts 2018 blev resultaterne af den indledende "skrivebordsanalyse", baseret på screening af energidata fra 10 ejendomme, præsenteret. Potentiale vurderingen viste, at der er et potentiale for energibesparelser ved investeringer i den kommunale bygningsmasse. På denne baggrund besluttede Økonomiudvalget, at der skulle udarbejdes et forprojekt der nærmere skulle analysere fordele og ulemper ved et ESCO partnerskab. Forprojektet blev præsenteret på budgetseminaret den 28. juni – præsentationen samt foranalysen er vedlagt som bilag.

I korte træk viser den gennemførte potentialevurdering, at der er grundlag for at gennemføre et ESCO projekt med en økonomisk ramme på 50 mio. kr. og omfattende ca. 50.000 – 60.000 m² svarende til halvdelen af kommunens bygningsmasse.

Der er derimod ikke grundlag for at gennemføre et ESCO projekt med en kortere tilbagebetalingstid end 25 år.

Med udgangspunkt i en investering på 50 mio. kr. vil energianalyse og gennemførelse af energitiltag erfaringsmæssigt løbe over 3-4 år. Efterfølgende er der selve garanti og driftsfasen. Det anbefales at garanti og driftsperioden løber i 5-8 år.

I nedenstående illustration 1, er der antaget at selve udførelsen af energitiltag deles op i 2-3 årspuljer.

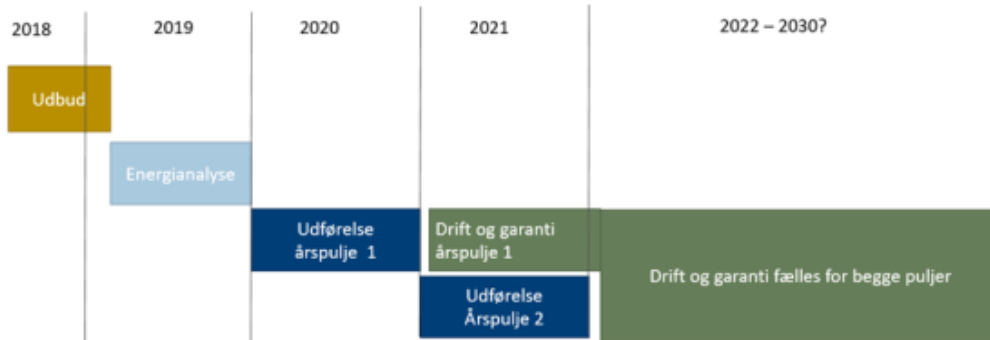


Illustration 1

Fordele og ulemper ved et ESCO projekt

De væsentligste fordele ved et ESCO-projekt er:

- Energitiltagene vil kunne finansiere udvalgte vedligeholdstiltag såsom vinduer, døre, 1:1 anlægsudskiftninger af belysninger og ventilation
- Garanti i en gives periode for realisering af energibesparelserne
- Hurtig eksekvering fremrykker besparelser og forbedrer totaløkonomien
- En besparelse i energiforbrug på mellem 25 – 40 % i omfattede ejendomme. Væsentlig reduktion af vedligeholdsefterslæb, da mellem 65 og 70 % af investeringen kan betegnes som vedligehold
- En forbedret drift af ejendommene. Med ESCO bliver ejendomme overvåget systematisk og opgraderet med bygningsautomatik. Der sker en uddannelse af det driftstekniske personale. Der opnås konstant fokus på energi og drift af ejendommene
- Med ESCO tilføres der såvel ressourcer og kompetencer via samarbejdet, der reducerer risikoen for forkerte tekniske løsninger, dårlig drift og ikke realiserede besparelser.

Væsentlige ulemper og risici:

- Risiko for, at der betales overpris for tiltag, da ESCO leverandør påtager sig risici ved garanti
- Der skal afsættes økonomi til de tiltag, som ikke er energitiltag og som derfor ikke kan lånefinansieres
- Likviditeten er negativ i en lang årrække frem til realisering af besparelser
- Modellen rummer transaktionsomkostninger til bygherrerådgiver bl.a. til udbud og evt. rådgivning under udførelse samt til energianalyse
- Det er vanskeligt at vurdere hvad der sker af ændringer med de udvalgte kommunale ESCO ejendomme i et så langt - 25 årigt - perspektiv
- Den lange tilbagebetalingstid fastlåser budgettet i en lang årrække
- Et ESCO projekt forudsætter organisations- og kompetenceudvikling i Center for Service & Ejendomme.

Alternativer til ESCO

En række af landets kommuner har som alternativ til ESCO modellen gennemført forskellige interne modeller, hvor energitiltag puljes i større udbud. Fælles kendetegn for disse løsninger er, at disse kommunernes ejendomsmasse er blevet energiscreenet af ekstern rådgiver, som peger på mulige energibesparelsetiltag på baggrund af opsatte forudsætninger fx omkring tilbagebetalingstid. Med det samlede overblik over mulige tiltag udvælges og projekteres tiltagene af ekstern rådgiver, hvorefter opgaverne udbydes i fagentrepriser og hovedentreprise eller projektering lægges med over i en totalentreprise.

Der opnås herved nogen af de samme stordriftsfordele, som i et ESCO projekt. Det er ligeledes muligt, at opnå en række af de samme målsætninger fx fokus på kobling til vedligehold.

Der kan være flere modeller for dette, herunder:

- Der kan udbydes en screeningsopgave til en rådgiver, der gennemgår de udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesplaner for udvalgte ejendomme. Ved screeningen vil det blive vurderet hvilke vedligeholdelsestiltag der kan lånefinansieres som energiprojekter. Lejre Kommune får hermed et overblik over, hvilke energitiltag der med fordel kan gennemføres samtidig med vedligeholdelsesarbejderne. Drifts- og vedligeholdelsesplaner revideres ud fra denne viden. Energiprojekterne kan enten udbydes separat eller som del af øvrige vedligeholdelsesopgaver.
- Drifts og vedligeholdelsesopgaver udbydes til en leverandør/ håndværker, hvor leverandøren har mulighed for at påpege yderligere energi-/projekter i forbindelse med årets vedligeholdelsesarbejder. Lejre Kommune kan herefter beslutte, hvilke energitiltag, som ønskes igangsat sammen med årets vedligehold. Denne model vil være bedst egnet, hvis der indgås et strategisk driftspartnerskab i en rammeaftale over flere år med samme leverandør.

Potentialet for besparelser er i teorien det samme ved en ESCO løsning som ved alternativerne. Det er dog erfaringen fra en lang række projekter, at der ikke kan dokumenteres samme størrelse af energibesparelser og at disse således ligger 10-30 % under besparelser forbundet med et ESCO projekt.

Administrationens vurdering

Der er et potentiale for energioptimering i Lejre Kommune, som skal indfries. Det er attraktivt af flere grunde at indfri dette gennem et ESCO partnerskab, jfr. fordelene herved beskrevet i sagsfremstillingen; særligt garanti for besparelser i en given periode og samarbejdet med en ekstern partner med mulighed for professionalisering gør en ESCO løsning attraktiv.

Blandt ulemperne vægter den lange fastlåsning af budget og bygninger højt sammen med likviditetstrækket. Hertil kommer, at et ESCO projekt er ganske komplekst og forudsætter en vis organisatorisk modenhed med vægt på bestiller- og partnerskabskompetencer. De kompetencer vurderer direktionen ikke er til stede i dag og heller ikke at de kan opbygges tilstrækkeligt hurtigt samtidig med at drifts- og vedligeholdelsesplanerne og de strategiske indkøb skal gennemføres.

Når fordele og ulemper, risici og muligheder gøres op lander direktionen på at fraråde et ESCO projekt for nuværende for til gengæld at prioritere drifts- og vedligeholdelsesplaner og sikre at energioptimering indtænkes systematisk i disse, jf. alternativer beskrevet i sagsfremstillingen.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicapmæssige konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Budgetforslag 2019–2022 indeholder et anlægsbudget på 20 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunale bygninger, hvoraf 5 mio. kr. er afsat i forhold til energibesparelserprojekter. Denne sag indeholder ikke forslag til ændringer af de økonomiske rammer i hverken budget 2018 eller i budgetforslag 2019 -2022.

Ved kommunernes finansiering af anlæg er det almindelige kommunaløkonomiske princip, at kommunerne som udgangspunkt skal finansiere anlægsaktiverne uden lånoptagelse.

Der kan derfor kun optages lån i det omfang, at lånebekendtgørelsen giver mulighed for lånoptagelse.

Lånebekendtgørelsen angiver, at der er mulighed for lånoptag til energibesparende foranstaltninger på grundlag af en energimærkning eller til dækning af udskiftning af lyskilder, automatik til regulering eller styring af elforbrug mv. Det betyder, at Lejre Kommune kan få lånefinansieret en væsentlig del af sine energiforbedringer. I budgetforslag 2019 forventes de 5 mio. kr. til energibesparelser derfor lånefinansieret.

Med et ESCO projekt skal der påregnes rådgivningsbistand til udbud og opfølgning samt juridisk bistand mellem 850.000 – 1.250.000 kr. for gennemførelse af et ESCO projekt, der ikke kan lånefinansieres. Herudover vil der skulle ansættes en fuldtids projektleder.

Med den interne model skal der ligeledes påregnes omkostninger til rådgivningsbistand og flere interne ressourcer, der ikke kan lånefinansieres.

For at gøre et ESCO projekt rentabelt, for en ESCO leverandør, er det vurderet at den overordnede ramme med en garanti på energibesparelsen økonomisk, skal være på ca. 50 mio. kr. og omfatte ca. 50.000 – 60.000 m² af kommunens bygningsmasse.

Bilag

Forprojekt rapport 16082018.pdf

Budgetseminar - kommunalbestyrelsen Lejre.pdf