

Slim aanbesteden en financiering



Onderwerpen:

- BNG en duurzaamheid
- Valkuilen bij verduurzaming
- Financiering verduurzaming corporatiewoningen;

Onze missie: Lage financieringskosten voor maatschappelijke voorzieningen

BNG Bank wil te allen tijde voorzien in goedkope financiering waardoor de kosten van maatschappelijke voorzieningen voor de burger laag blijven.

BNG Bank doet dit door – dankzij haar AAA-rating – zeer goedkoop geld te lenen op de internationale kapitaalmarkten.

Dit geld wordt – dankzij een lage marge – tegen relatief lage kosten uitgeleend aan de (semi) publieke sector.

Ook in crisistijd is het 'loket' van BNG Bank altijd open geweest.

Financiering investeringen in verduurzaming

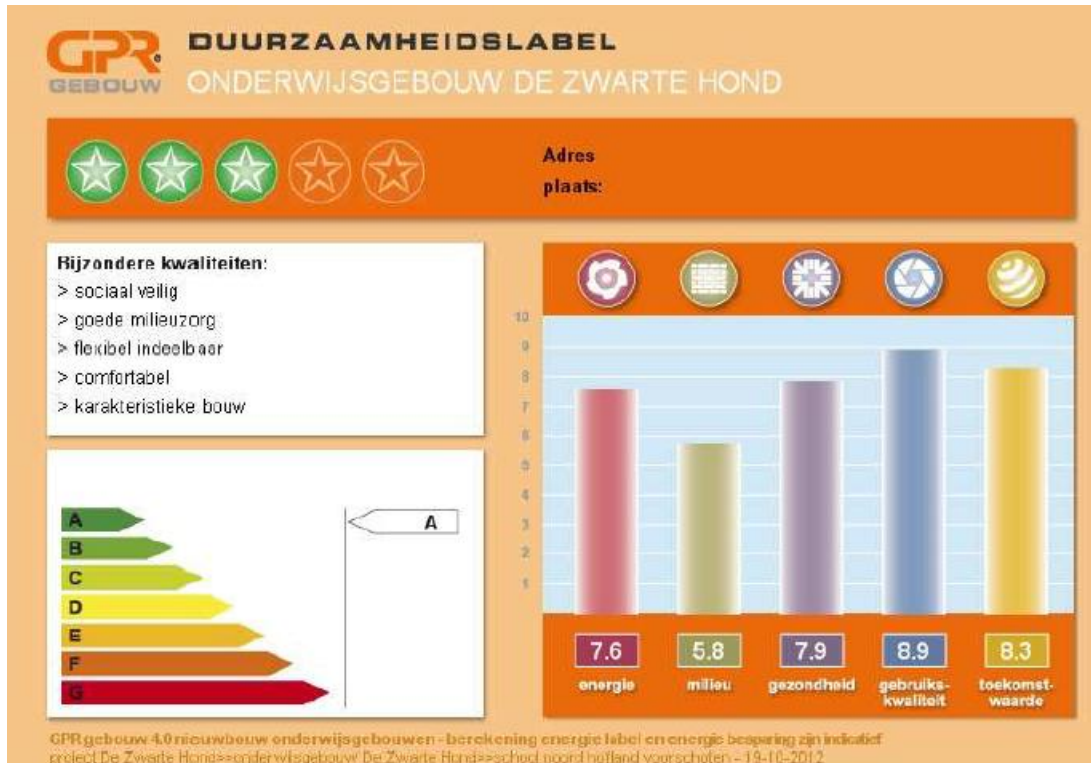
- Bij kernklanten (woningbouwcorporaties, gemeenten):
- Keuze is aan klant: via balansfinanciering, via publiek-bedrijf of via projectfinanciering
- Uitgangspunt: Financiering rechtstreeks aan kernklanten, Projectfinanciering mits:
 - Statutaire marktpartij;
 - Solide business case;
 - Voldoende zekerheden (inbreng EV, afnameplicht panelen, vermogensinstandhoudingsverklaring)
- Prioriteiten:
 - Verduurzaming (corporatie)woningen;
 - Verduurzaming maatschappelijk vastgoed;
 - Verduurzaming openbare verlichting

Onderwerpen:

- BNG en duurzaamheid
- Valkuilen bij verduurzaming
- Financiering verduurzaming corporatiewoningen;

Valkuilen bij verduurzaming:

- Focus op GPR score → problemen met houten hoofddraag constructie



Valkuilen bij verduurzaming:

- Sedum op het dak → scoort voor GPR score, maar veel minder in educatief opzicht

Groen dak

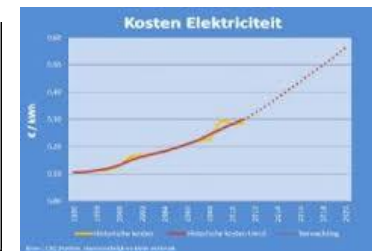
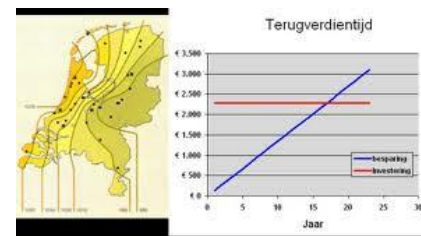
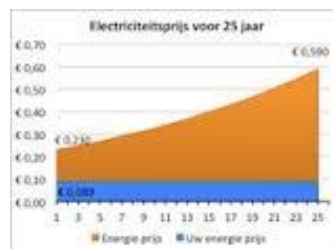
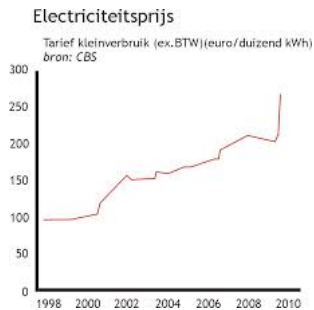
Het gebouw heeft een extensief groen dak. Hierdoor kan hemelwater tijdelijk gebufferd worden en wordt het rioolstelsel bij sterke regenvallen minder belast. De planten kunnen fijnstof binden en hebben door de groene uitstraling een toegevoegde waarde voor de omgeving. Zichtbare duurzame maatregelen zijn ook educatief.



Valkuilen bij verduurzaming:

- Rendement op investering in zonnepanelen → aanbod lijkt 'an offer you cannot refuse'

Rentabiliteit Zonnepanelen	Maximaal	Gemiddeld	Minimaal
Gemiddelde besparing energierekening per jaar	€ 3180	€ 2232	€ 1216
terugverdiëntijd	12,1 jaar	11,6 jaar	10,6 jaar
Investeringswaarde na 25 jaar	€ 50251	€ 36339	€ 20968
Bereikt rendement	6,9 %	7,5 %	8,89 %



Onderwerpen:

- BNG en duurzaamheid
- Valkuilen bij verduurzaming
- Financiering investeringen in verduurzaming vastgoed

Energiebesparing & duurzaamheid:

Doel van investeringen in energiebesparing en duurzaamheid:

- beter milieu;
- waardeontwikkeling;
- vergroten comfort;
- verlaging van de exploitatielasten.

Veel kennisuitwisseling



Dossier: Energie en duurzaamheid

Investerings in energiebesparing en duurzaamheid dragen bij aan een beter milieu en leiden tot waardeontwikkeling van woningen. Daarom staan dit hoog op de agenda van woningcorporaties.

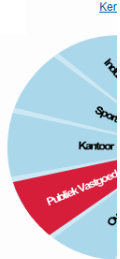
- > Energieconvenanten en afspraken
- > Praktijkvoorbeelden
- > Huurders en energie
- > Energieconsulenten
- > Duurzaam hout
- > Dossier Zonnig Huren
- > Instrumenten

Zonnepanelen met behulp van een ESCo

Woningcorporatie Waterweg Wonen maakt het de huurders mogelijk zonnepanelen op het dak te plaatsen met behulp van een ESCo constructie.

Waterweg Wonen verhuurt circa 12.000 woningen in Vlaardingen en is daarmee de grootste sociale verhuurder in deze stad. De installatie die de woningcorporatie beschikbaar stelt, bestaat uit zes zonnepanelen per huurwoning die naar verwachting op jaarbasis circa 1.250 kWh zal opbrengen. Dit betekent voor de huurders dat zij eenvoudig zo'n 30 tot 50 euro per jaar op de energiekosten kunnen besparen.

Waterweg Wonen leest de panelen van de ESCo (in dit geval **Eneco ESCo**) voor een periode van 15 jaar. De ESCo blijft deze periode eigenaar van de installatie verantwoordelijk voor de plaatsing, goede werking en draagt daarbij de risico's.



- > Duurzame gebouwen
 - > Circle of Blame
 - > Gebouwfase
 - > Sectoren
 - > Financiering en outsourcing
 - > Wet- en regelgeving
 - > Procesfase
 - > Energiecijfers
- Praktijkverhalen
- > Publicaties

Praktijkverhalen duurzame gebouwen



De database met [praktijkvoorbeelden](#) [utiliteitsbouw](#) bevat projecten energiebesparing binnen de gebouwde omgeving, geselecteerd op basis van de energetische doelstellingen, de beperking van energievraag, het toepassen van duurzame energiebronnen of het efficiënt toepassen van bestaande technieken.

Van verschillende praktijkvoorbeelden zijn filmpjes gemaakt:

Vragen over Duurzame gebouwen?

Bel: (088) 602 90 00

Praktijkvoorbeelden



Grinongse corporaties starten samen duurzaam energiebedrijf

De Grinongse woningcorporaties Wold & Waard en De Huismesters richten een gezamenlijk energiebedrijf op. Duurzame Energie Noord-Nederland (DENN) gaat duurzame installaties exploiteren en onderhouden.

- 02-07-2013 Wie heeft het beste energienota-nul-woningconcept?
- 07-08-2013 TU-studenten ontwerpen toolbox duurzame woning
- 16-05-2013 Zorgcentra kunnen besparen op energie
- 11-04-2013 De Poorters van Montfoort
- 22-04-2013 Vier sterren voor energiezuinig kantoor HW Wonen
- 13-03-2013 Zelf energieleverancier met een energie BV
- 16-01-2013 Woonbron en Eneco verduurzamen samen woningen
- 10-12-2012 Energieneutrale buurt in de Achterhoek
- 10-10-2012 Woonschakel helpt huurders tien procent energie besparen
- 18-09-2012 Woningcorporaties winnen prijzen voor duurzaamheid
- 29-06-2012 Financiering energiebesparing voor Overijsselse corporaties

Model 1 - Financiering door gemeente (1)

Model 1:

- Financiering investeringen in duurzame wijken cq verduurzaming van gebouwen via de algemene dienst
- Gemeente trekt financiering aan (en wordt eigenaar);
- Risico's ten aanzien van kwaliteit panelen, kwaliteit installatie, energieprijzen en exploitatie zijn voor gemeente
- Prestatieafspraken & contractmanagement
- Aanbesteding



Het meest duurzaam gerenoveerde gebouw van Nederland: het provinciekantoor Noord-Holland in Haarlem. De provincie heeft dit gebouw verduurzaamd van label G naar A++. NESK voorbeeldproject.



Gemeente 's-Hertogenbosch verbouwde de voormalige koekjesfabriek tot een bruisend cultureel centrum. De Verkadefabrik is verduurzaamd van label G naar A.

Eric Peperkamp, gemeente Nijmegen:

"Nijmegen heeft al tien jaar een eigen vastgoedafdeling, met bijna 1.000 objecten in portefeuille. Uit onze energierekening bleek dat 64% naar het vastgoed ging. Toen hebben wij besloten voor een structureel energiebesparingsplan voor onze gebouwen. We startten met een succesvolle aanpak van de parkeergarage Kelfkensbos, waar onze afdeling vastgoed voor 38.000 euro heeft geïnvesteerd in energiezuinige verlichting, en dit in minder dan anderhalf jaar tijd terugverdiende. We hebben nu sinds 2012 een revoluerend fonds voor duurzaamheid dat als een vliegwiel gaat werken."

Model 2 - Financiering via derden (1)

Model 2 – Financiering via derden = Projectfinanciering

- Projectfinanciering of financiering door derden en/of subsidies
- Ontzorgen eigenaar en overdracht risico's
- Niet belasten leencapaciteit (off balance)
- Voorbeelden: ESCO Rotterdam, WKO / Oss, Waterweg Wonen / ENECO



Financieringsmogelijkheden

Traditionele financiering → op balans, geen extra risico-opslagen, zelf verantwoordelijk voor levenscyclusanalyse, impliciete borging

Project financiering (private financiering):

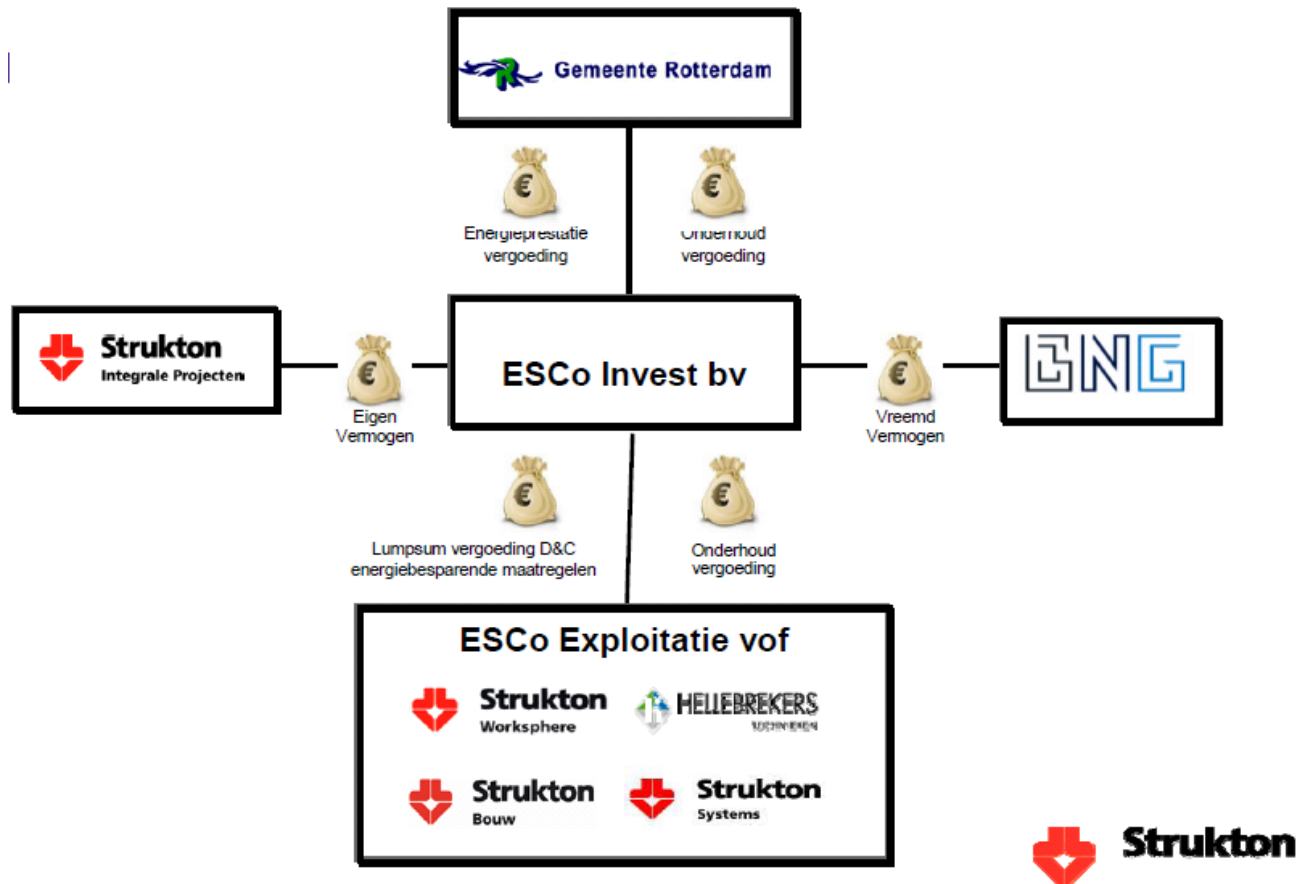
1. Risico's van de eigen balans;
2. Tucht van de bank: bank onderzoekt de haalbaarheid en toetst het contract tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (indirect voordeel)
3. Inbreng eigen vermogen opdrachtnemer
4. Disciplinerende werking → efficiency afstemming tussen marktpartijen; risico bij financiers eigen vermogen en vreemd vermogen → prikkels tot efficiency en leveren prestaties

Model 2 – Financiering via derden

Randvoorwaarden (Projectfinanciering):

- Solide business case (bijv. welk % stijging energieprijzen)
- Meerwaarde voor onze kernklanten
- Statutaire marktpartij: zeggenschap kernklanten
- Inbreng voldoende risico-dragend (eigen) vermogen
- Krachtig risico-management
- Standaardisatie van de structuur
- Schaalgrootte → clusteren en reductie van overhead

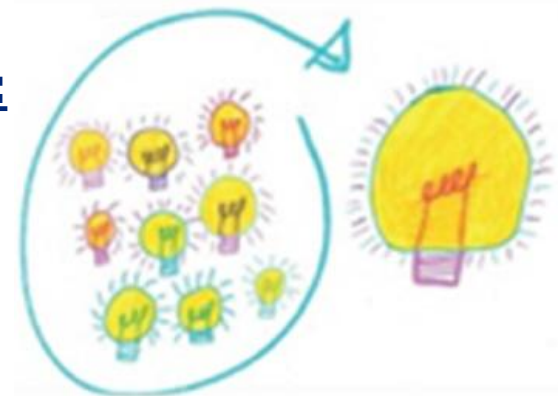
Hoe werkt een Esco - Contractstructuur ESCo verduurzaming Rotterdamse zwembaden



Model 3 - Financiering via publiek bedrijf

Model 3: Via een duurzaam (publiek) bedrijf:

- Haarlemmermeers Energiebedrijf:
 1. verduurzamen bebouwde omgeving
 2. beheersen energierekening alle bewoners
- Verduurzamen 3.000 corporatiewoningen via eigen energiebedrijf Financiering obv marktconforme voorwaarden




gemeente Haarlemmermeer

Actuele informatie | Home → Actuele informatie → Informatie voor de pers → Persberichten archief → Persberichten 2012 → Persberichten 2e kwartaal → Duurzaam (energie) Bedrijf Haarlemmermeer zoekt duurzame projecten [Lees voor](#)

Duurzaam (energie) Bedrijf Haarlemmermeer zoekt duurzame projecten

Duurzaam (energie) Bedrijf heeft 3,3 miljoen euro voor versnelling duurzame economie

'Haarlemmermeer is al koploper in duurzaamheid'

De voorbereidingen voor de oprichting van een Duurzaam (energie) Bedrijf (DeB) gaan van start. kwartiermaker Andrea van de Graaf zoekt in opdracht van het College lokale partners en projecten die de polder versneld kunnen verduurzamen. Het DeB verstrekt geen subsidies. Het is een participatiebedrijf worden: realiseren en versnellen van duurzame projecten door middel van samenwerking met marktinitiatieven en, omdat duurzaamheid lonend is, investering in financieel haalbare projecten. De door de gemeenteraad gereserveerde 3,3 miljoen wordt gebruikt als investering in samenwerking met marktinitiatieven. Het DeB kijkt naar duurzame projecten die rendabel zijn, maar vaak het laatste financiële zetje nodig hebben om van de grond te krijgen. Het gaat om substantiële projecten: projecten met een investering van ongeveer 0,5 miljoen euro. De raad heeft bij het besluit 'contouren Duurzaam (energie) Bedrijf' van 12 april 2012 gevraagd om eind 2012 met de eerste levensvatbare businesscases te komen voor dit duurzame participatiebedrijf.

Welhouder Nedersligi: "Samen met bewoners, bedrijven en de gemeente is Haarlemmermeer al een koploper in

Januif en outdoors

Mijn Haarlemmermeer
Participatie: Mijn aandeel in Haarlemmermeer
Gemeenteraad
Kijk mee met de raad
Vacatures
Wonen bij Schiphol
Dorps- en wijkraden
Portal Haarlemmermeer
Belastingen

Model 3 - Financiering via publiek bedrijf

Model 3: Via een duurzaam (publiek) bedrijf (2):

Varianten op het thema:

- Een eigen revolverend fonds (Nijmegen)
- Middenbrabantse Ontwikkelingsmaatschappij voor Energie - Duurzaamheid (MOED)
- Extra zekerheden voor financier (R 'dam)
-

Samenvatting:

- Investeren in duurzaamheid gaat gepaard met vele 'kinderziektes', dat noopt tot een zekere mate van standaardisatie
- Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed is haalbare business case die op verschillende manieren gefinancierd kan worden
- Nieuwbouw vervuld voorbeeldfunctie mbt verduurzaming. Uitdaging ligt in verduurzamen bestaande voorraad
- Verschillende manieren om investeringen in duurzaamheid te financieren
 - balansfinanciering
 - projectfinanciering (ESCO)
 - combinaties (bijv duurzaam bedrijf





Bedankt voor jullie aandacht

Boendermaker@bngadvies.nl
Tel. 06-43368467