

STAP 6: REGEL VOORWAARDEN

Actualiteitencolleges: Route verduurzamen in
stappen

Woensdag 6 oktober 2021

Lester Agten

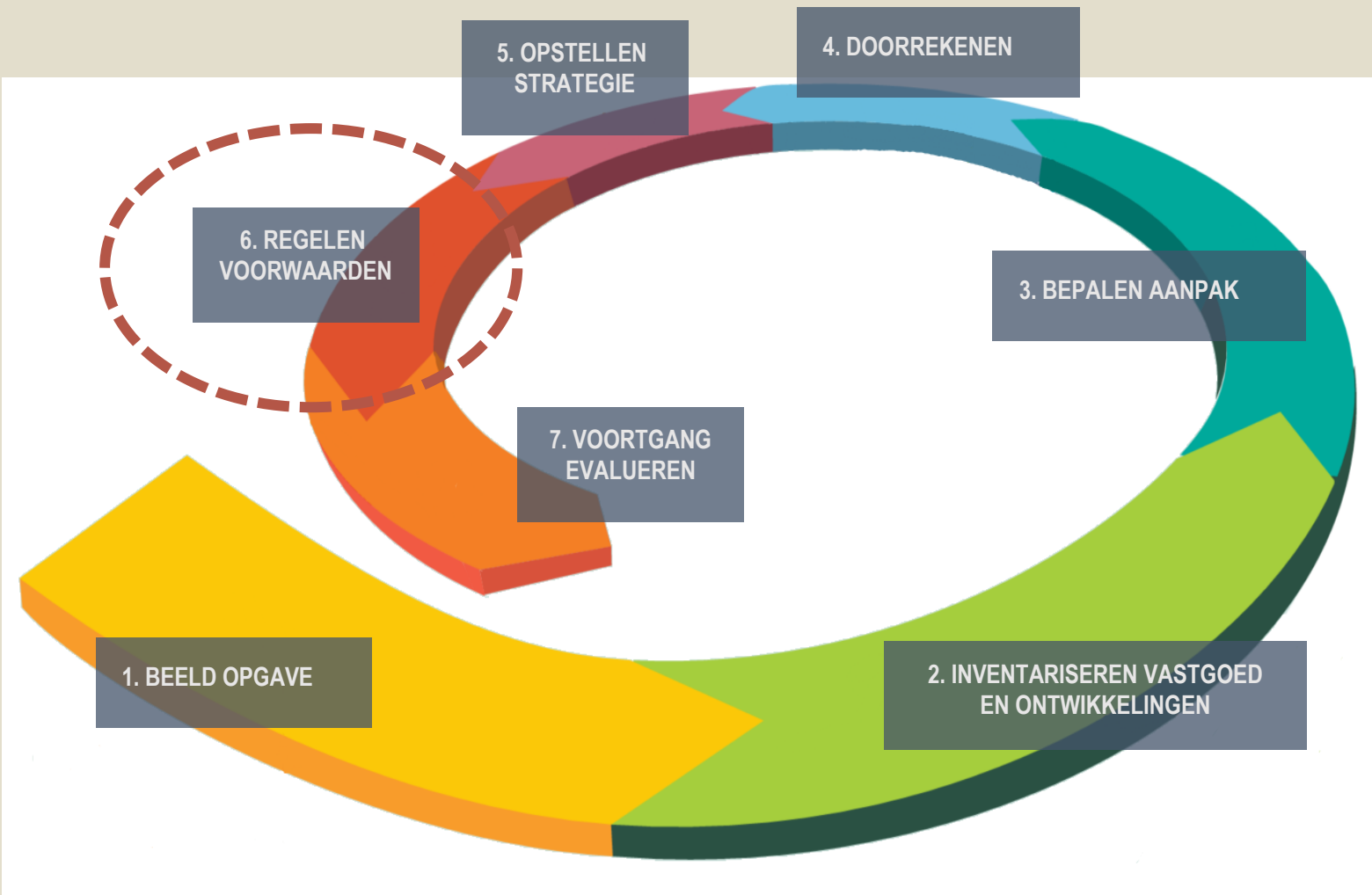
SOFTWARE

MANAGEMENT EN ADVIES

FINANCIAL STRUCTURES



BRINK



BRINK

Lester Agten

- Voorheen Financieel adviseur en Projectmanager vastgoed gemeente Zeist
- Project Verduurzaming gemeentelijk vastgoed (2013-2017)
- Ervaring met verduurzaming bij gemeenten, ministeries, rijksvastgoedbedrijf, onderwijs en ZBO's.
- Sinds 2017 werkzaam bij Brink Management & Advies



BRINK

Stap 6

Regel randvoorwaarden

- Wat is nodig om verduurzaming van het vastgoed aan te jagen -



BRINK

RANDVOORWAARDEN

- Zijn belangrijk om tijdens de verduurzamingsopgave goed te regelen
- Iedere stap heeft eigen randvoorwaarden
- Randvoorwaarden op organisatorisch en financieel vlak



VERDUURZAMINGSTRAJECT



Fase 1: Onderzoeksfase



Fase 2: Besluitvorming



Fase 3: Uitvoering



Fase 4: Monitoring / bijsturen

ONDERZOEKSFASE



Afbakening van de scope



Breng je vertrekpunt in beeld



Bepaal je strategie



Breng je totale opgave in beeld

ONDERZOEKSFASE



Afbakening van de scope



Breng je vertrekpunt in beeld



Bepaal je strategie



Breng je totale opgave in beeld

- Hoe groot is de vastgoedportefeuille?
- Wat is de toekomst van het vastgoed?
- Welke objecten blijven in portefeuille, welke worden gesloopt, welke worden afgestoten
- Wordt ieder gebouw verduurzaamd? Welke wel en welke niet?

ONDERZOEKSFASE



Afbakening van de scope



Breng je vertrekpunt in beeld



Bepaal je strategie



Breng je totale opgave in beeld

- Bouwjaren
- Gebruiksfunctie
- m² bvo
- Monumentale status
- MJOP (type installaties, dakareaal en hoeveelheden)
- Energielabels
- Energieverbruiken

ONDERZOEKSFASE



Afbakening van de scope



Breng je vertrekpunt in beeld



Bepaal je strategie



Breng je totale opgave in beeld

- Bepalen duurzaamheidspakketten
- Wijze van uitvoering (pilots)
- Natuurlijke momenten
- Versnellen
- Rekenen aan opgave op grofstoffelijk of op detailniveau
- Risico's benoemen

RISICO'S

- Investeringskosten blijft een schatting
 - Afhankelijk van aanbestedingsresultaat
 - Technologische ontwikkelingen
 - Technische (on)mogelijkheden
- Gebaseerd op prijspeil van dat jaar
- Subsidies zijn variabel en onzeker (toewijzing, hoogte en voortbestaan)
- Voldoende capaciteit voor de uitvoering
- Interne financiële afspraken
 - Interne rente
 - Bezuinigingen
 - Toekomst van de vastgoedportefeuille

ONDERZOEKSFASE



Afbakening van de scope



Breng je vertrekpunt in beeld



Bepaal je strategie



Breng je totale opgave in beeld

- Breng de opgave op portefeuilleniveau in beeld
- Hou rekening met opslagen (V&T, btw, onvoorzien etc.)
- Evt. extra budget voor extra capaciteit
- Dekkingsbronnen bepalen
- Bepalen CO2-reductie
- Verduurzamen vraagt om een meerinvestering

BRINK

ONDERZOEKSFASE

Kost.....



en



Dit moet dus vooraf geregeld worden!

BRINK

Wat regel je dus vooraf?

- Onderzoeksbudget
- Capaciteit
- Draagvlak



BESLUITVORMING

- Neem (vroegtijdig) management, bestuur en raad mee
- Duurzaamheid vraagt om een meerinvestering (bovenop het huidige onderhoudsbudget)
- Haak aan bij de P&C cyclus
- Stel een afwegingskader op om keuzes te onderbouwen
- Vergeet niet om de huurders te betrekken (= externe draagvlak en split incentive)
- Bouw een goede business case
- Benoem de risico's

HOE DUURZAAMHEID TE FINANCIEREN



..... VAAK VIA EIGEN BALANS



SUBSIDIES EN FINANCIERING

- ERAC heeft (in opdracht van RVO) een overzicht gemaakt van de subsidie- en financieringsmogelijkheden in Nederland.
 - BOSA → sport
 - Restauratiefonds → monumenten
 - ISDE → algemeen
 - Nationaal Energie Bespaarfonds → onderwijs
 - Groenprojecten → sport en openbare gebouwen
 - Regionale/provinciale fondsen

AFWEGINGSKADER

Per pand keuze voor meest geschikte variant, afhankelijk van:



Maximale CO2
reductie



Acceptabele
investering



Toekomst



Verkoop of
functiewijziging

SPLIT INCENTIVE

Eigenaar investeert, huurder profiteert

- Hoe kun je dit ‘oplossen’?
- Vroegtijdig de huurder informeren over de verduurzamingsplannen
- Er zijn een aantal mogelijkheden
 - Via een allonge in de huurovereenkomst
 - Via een huurverhoging (evt. icm subsidie)
 - Via een all-in huur
 - Green lease (groene huurovereenkomst)

SPLIT INCENTIVE

Wat zien we veel in de praktijk?

- In de business case wordt de besparing op energielasten als dekkingsbron ingezet
- De besparing is een theoretische berekening
- Werkelijkheid is weerbarstiger
- Daardoor niet 100% van de berekende besparing doorbelasten aan huurder
- Vaak wordt tussen de 50 – 70% van de besparing in rekening gebracht bij de huurder

VERDUURZAMINGSTRAJECT



Fase 1: Onderzoeksfase



Fase 2: Besluitvorming



Fase 3: Uitvoering



Fase 4: Monitoring / bijsturen

VAN MJOP NAAR DMJOP

- Afhankelijk van organisatie wordt de uitvoering ter hand genomen
- Vaak wordt het MJOP vergroend naar een DMJOP
- Hiermee wordt duurzaamheid geborgd in het reguliere beheer en onderhoudsproces
- In de uitvoering wordt vaak ingezet op de natuurlijke momenten (vervanging, nieuwe huurder)
- Ingepland voor de eerste vier jaar (hard), prognose voor de jaren 5 tot en met 10 (zacht)
- Voor uitvoering is vaak extra capaciteit nodig

VERDUURZAMINGSTRAJECT



Fase 1: Onderzoeksfase



Fase 2: Besluitvorming



Fase 3: Uitvoering



Fase 4: Monitoring / bijsturen



MONITOREN EN BIJSTUREN

- Tijdens de uitvoering loop je altijd tegen mee- en tegenvallers aan
- Daarom is het goed om tijdens besluitvormingstraject de risico's te benoemen
- Ook is het goed om de voortgang te bewaken
 - Komen we uit met het budget?
 - Behalen we de besparingen die we hadden verwacht?
 - Wat valt tegen en wat valt mee?
 - Is versnelling (herijking) nodig?

VERDUURZAMINGSTRAJECT



Fase 1: Onderzoeksfase



Fase 2: Besluitvorming



Fase 3: Uitvoering



Fase 4: Monitoring / bijsturen



KORTOM...

- Verduurzaming is een bestuurlijke opgave en wordt bij voorkeur projectmatig opgepakt
- Regel voldoende budget en capaciteit aan de voorkant
- Breng verschillende scenario's in beeld
- Benoem de risico's
- Denk na over het split incentive vraagstuk
- Hoe gaat je monitoren en bijstellen?



TIPS

- Hou het simpel en overzichtelijk, het wordt vanzelf complexer
- Overweeg pilots om te oefenen
- Maak gebruik van goede voorbeelden
- Gebruik de kennisplatforms (KIP, Energieslag, Bouwstenen)
- Kleine gemeente? Overweeg het Ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed
- Hou rekening met prijsstijgingen voor grondstoffen
- En, energieadviseurs hebben het momenteel heel erg druk



Q & A

BRINK

LESTER AGTEN

SENIOR MANAGER

BRINK MANAGEMENT & ADVIES

M: 06 – 229 221 60

E: L.AGTEN@BRINK.NL

SOFTWARE
MANAGEMENT EN ADVIES
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK