

Innovatieve oplossingen voor uw
duurzaamheidsdoelstellingen

Minder CO₂-uitstoot, energiereductie en
minder kosten met duurzaam vastgoed



Minder CO₂-uitstoot, energiereductie en minder kosten met duurzaam vastgoed

Veel gemeenten hebben ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen opgenomen in de collegeakkoorden, vooral ten aanzien van CO₂-uitstoot. De gemeentelijke vastgoedportefeuille biedt kansen om die doelstellingen te realiseren. Hoe kunt u deze kansen benutten? Wat kunt u daarnaast doen om ook nog kosten te besparen en de gemeentelijke vastgoedorganisatie te ontzorgen? En hoe zorgt u ervoor dat de voordelen van energiezuinige panden niet alleen terugvloeien naar de huurder, maar ook naar de gemeente als verhuurder? Deloitte biedt diverse innovatieve oplossingen.

Vastgoed verduurzamen = besparen

Sinds 2010 hanteert de Rijksoverheid het criterium dat gebouwen met een publieke functie, die door gemeenten in gebruik worden genomen, ten minste energielabel C moeten dragen. Voor gebouwen die al in gebruik zijn, is een opschaling van minimaal twee labelstappen vereist. Door uw gemeentelijk vastgoed te verduurzamen, kunt u een belangrijke bijdrage leveren aan uw doelstellingen ten aanzien van energiebesparing en CO₂-reductie, voldoen aan wet- en regelgeving en het comfort voor de gebruikers verhogen. Daarnaast is er een belangrijk financieel voordeel. Met op elkaar afgestemde duurzaamheidsmaatregelen kunt u tot 30% besparen op het gemeentelijke energieverbruik.

Duurzame portefeuillestrategie

De gemeentelijke vastgoedportefeuille kenmerkt zich door veel diversiteit; ambtenarenhuisvesting, scholen, sportverenigingen, zwembaden en theaters. Het verduurzamen van vastgoed roept verschillende vragen op, zoals: Hoe kunnen alle huurders/ gebruikers/ diensten betrokken worden bij het verduurzamen van de portefeuille? Wat is de huidige CO₂-prestatie van de vastgoedportefeuille? Hoe kunnen de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen worden gerealiseerd? Wat zijn de investeringskosten bij mogelijke verduurzamingsscenario's? Wat is het besparingspotentieel op de energierekening en hoe kan de gemeente de noodzakelijke investering terugverdienen? Welke financieringsmogelijkheden zijn beschikbaar? Welke gebouwen wel verduurzamen, welke niet? Wat zijn de mogelijkheden van alternatieve energiebronnen? Een integrale duurzame portefeuillestrategie geeft concrete invulling aan het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie.

Wij kunnen u helpen om besparingen te identificeren en aangeven welke investeringen daarvoor nodig zijn. Wij voeren een aantal analyses voor u uit: van uw vastgoedportefeuille, de wijze waarop energie-exploitatie is georganiseerd en van uw doelen en ambities. Zo kunnen we bepalen welke besparingen mogelijk zijn en welke investeringen nodig zijn om het energieverbruik en de CO₂-uitstoot te verminderen. Op basis daarvan formuleren wij een strategie om uw gemeentelijk vastgoed te verduurzamen.

Een rekenvoorbeeld

Stel dat uw gemeente een vastgoedvoorraad heeft met een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van 350.000 m². Het gemiddelde energieverbruik bedraagt ongeveer € 16 per vierkante meter BVO. Op basis van een ruwe inschatting zijn de totale energielasten van de gehele vastgoedportefeuille circa € 5,6 miljoen per jaar. Bij een energiebesparing van 30 % is het besparingspotentieel circa € 1,68 miljoen per jaar.

'Grip op energie'

Bij veel gemeenten is er nog geen centrale sturing op energie-exploitatie. Gemeentelijke afdelingen regelen die exploitatie zelfstandig, zodat er ad hoc energiebesparende maatregelen worden genomen. Daardoor benutten zij niet alle besparingsvoordelen. Met een totaalaanpak van de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed krijgt uw gemeente grip op het energieverbruik. Een onderdeel van die totaalaanpak is de samenstelling van team, dat verantwoordelijk wordt voor de integrale, gestructureerde energie-exploitatie van de gebouwen. Dit organisatie onderdeel sluit contracten met marktpartijen, energieleveranciers en huurders om de CO₂-uitstoot en het energieverbruik terug te brengen.

Voordelen totaalaanpak

Wij kunnen u helpen om de organisatie in staat te stellen de energie-exploitatie adequaat te voeren en besparingen te realiseren, door het gericht toewijzen van taken en verantwoordelijkheden en processen hierop af te stemmen. Daarnaast adviseren wij u over het inrichten van de organisatie (op basis van doelstellingen, mandaten, staffing en planning), en kunnen wij een bijdrage leveren aan inventariseren van beschikbare budgetten en middelen, het opstellen van een financiële business case en het projectmanagement. Dat biedt u de volgende voordelen:

- een integrale en gestructureerde aanpak van CO₂-reductie en een lagere energierekening
- een gezamenlijke aanpak van huurder, gebruikers en vastgoedbedrijf
- uitvoering van de duurzaamheidsambities
- bundeling van de duurzaamheidskennis
- schaalvoordelen bij energie-inkoop, investeringsmaatregelen en financiering
- centrale meetbaarheid van de resultaten en monitoring daarvan, zodat u uw duurzaamheidsdoelstellingen kunt (blijven) realiseren.

Wij bieden innovatieve oplossingen om uw gemeentelijk vastgoed te verduurzamen.

Energie Prestatie Contract

Met een Energie Prestatie Contract kunt u budget-neutraal en gegarandeerd tot 30% energie besparen. Met dit contract besteedt u de energiereductie uit aan een Energy Service Company (ESCO). Deze analyseert uw besparingsmogelijkheden en stelt bijpassende maatregelen voor. De ESCo garandeert vooraf de besparing op uw energiekosten, voert energiebesparende maatregelen uit, zorgt voor onderhoud en beheer en rapporteert over de behaalde energieprestatie (monitoring). Desgewenst kan de ESCo ook de financiering van de investering verzorgen.

Van ambitiedocument tot contractbeheersing

Deloitte heeft deze constructie samen met de gemeente Rotterdam ontwikkeld. Graag helpen we ook uw gemeente. Bijvoorbeeld met de voorbereiding van de aanbesteding: een ambitiedocument opstellen, een projectorganisatie oprichten, een strategie en energiebaseline bepalen. Of bij de aanbesteding zelf: de selectie van de marktpartijen, de dialoog met hen, het opstellen van de contractstukken, de procesbegeleiding en de financiering.

Green Lease

'Green Lease' is een prestatiecontract tussen verhuurder en huurder. Beide partijen leggen hierin afspraken vast voor het halen van de gestelde energiebesparings- en milieudoelen, de verdeling van de investeringen en de verdeling van de financiële voordelen. Met een Green Lease zorgt u ervoor dat uw vastgoed in aanmerking komt voor label C en de titel 'duurzaam gebouw'. Wij kunnen u helpen bij het organiseren van de dialoog met de huurder, het opstellen van een business case, het opstellen van een huurcontract en prestatieafspraken en de verdeling van kosten en baten.



Gecommitteerde duurzaamheidsexperts

Het is ons doel om het verduurzamen van vastgoed op een holistische wijze te benaderen in plaats van simpelweg te focussen op technische mogelijkheden. Onze duurzaamheidsdienstverlening speelt in op een sector waarin duurzaamheidsregelgeving steeds strenger wordt en waarin de vraag naar duurzame gebouwen stijgt.

Onze gecommiteerde duurzaamheidsexperts zijn op de hoogte van de laatste duurzaamheidsontwikkelingen en kennen de knelpunten bij het verduurzamen van vastgoed maar ook hoe deze met innovatieve oplossingen kunnen worden opgelost.

Innovatieve marktleider gemeenten

Deloitte is zelfs marktleider in de sector lokaal bestuur. Maar wij willen niet alleen marktleider zijn, maar vooral worden erkend als de beste professionele multidisciplinaire serviceverlener in de publieke sector. We houden trends en ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en lopen voorop met vernieuwingen, zoals themaonderzoeken, de serie handboeken "Gemeente Governance" en een gratis E-room met actuele ontwikkelingen in wet- en regelgeving. In combinatie met onze kennis en ervaring en de betrokkenheid van onze mensen, kunnen wij u daardoor optimaal van dienst zijn.

Meer informatie

Rob Huisman

Senior manager Real Estate Advisory
Deloitte Financial Advisory Services B.V.
+31 (0)88 288 2009
+31 (0)6 2266 8586
rhuisman@deloitte.nl

Janko Lindenberg

Director Real Estate Advisory
Deloitte Financial Advisory Services B.V.
+31 (0)88 288 3786
+31 (0)6 1258 1586
jlindenberg@deloitte.nl



Scan deze QR-code met uw smartphone en bekijk de introductiefilm van Deloitte Retrofit.

“Met op elkaar afgestemde maatregelen kunt u tot 30% besparen op het energieverbruik in bestaand gemeentelijk vastgoed”

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 170,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

© 2011 Deloitte The Netherlands

Designed and produced by MCB D at Deloitte, Rotterdam.