



ESCo en Financiering

Voorbeeld Rotterdamse Groene Gebouwen

CoreNetbijeenkomst, 16 mei 2012

Introductie



Janko Lindenbergh

Director

Real Estate Advisory | Finance & Transactions

Deloitte Financial Advisory Services B.V.

Orlyplein 10, Amsterdam

Tel/Direct: +31 (0) 88 288 3786

Mobile: +31 6 1258 1586

jlindenbergh@deloitte.nl

<http://www.deloitte.nl/realestate>

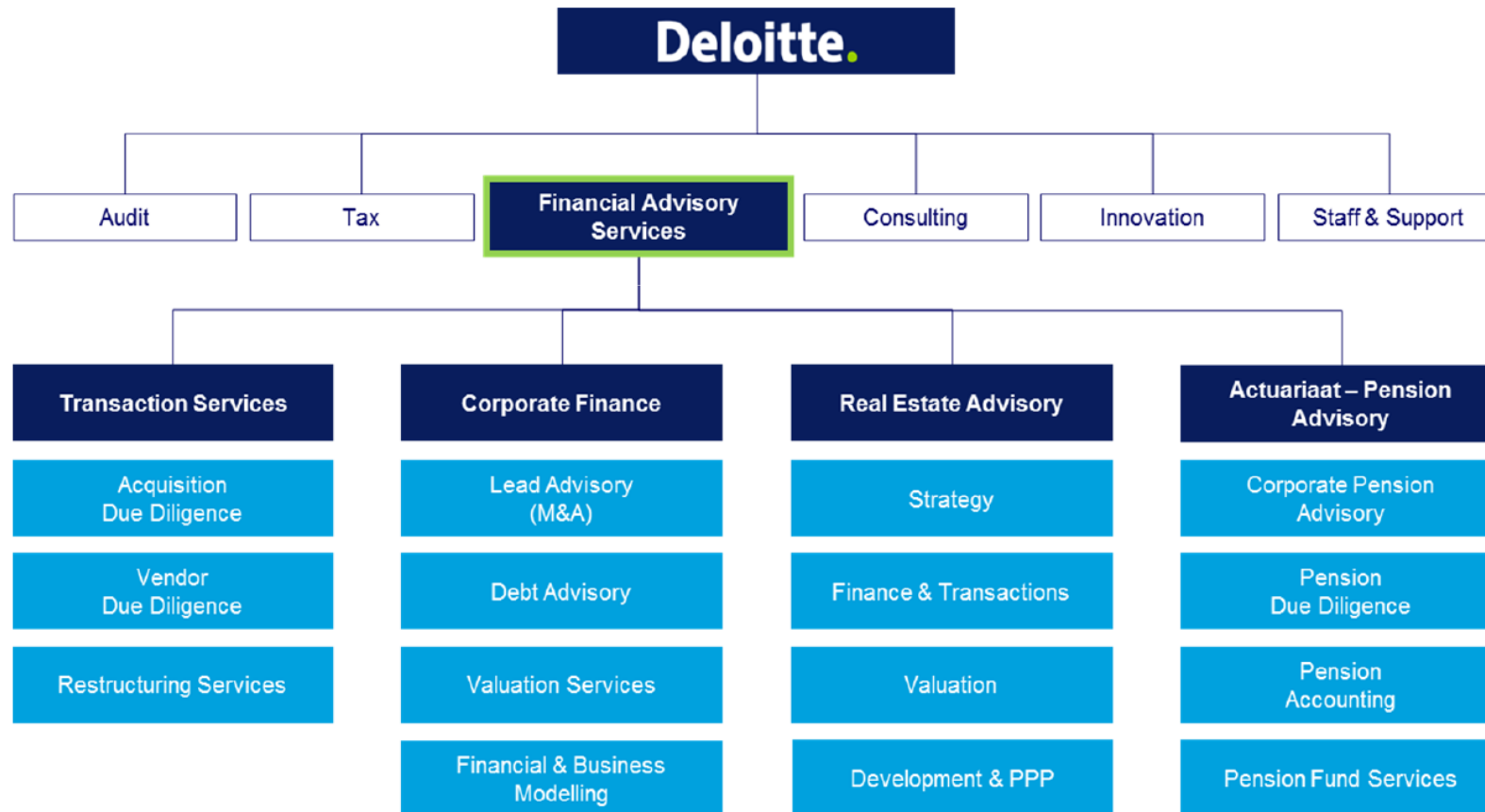
Agenda

1. Introductie Deloitte Financial Advisory
2. Voorbeeld Rotterdamse Groene Gebouwen
 - Achtergrond
 - Uitgangspunten
 - Risicoverdeling en gunningscriteria
 - Resultaten aanbesteding OEPS 9 zwembaden
 - Betalingsmechanisme en financiering
3. ESCo en financiering

Deloitte Financial Advisory Services



- Deloitte is met ruim 4.500 medewerkers en 18 kantoren door heel Nederland de grootste organisatie op het gebied van accountancy, belastingadvies, consultancy en financiële advisering.
- Wereldwijd heeft Deloitte 182.000 medewerkers en kantoren in meer dan 150 landen.



Voorbeeld Rotterdamse Groene Gebouwen



Gemeente Rotterdam
Ontwikkelingsbedrijf



- OBR is de grootste gemeentelijke vastgoedorganisatie van Nederland.
- Taken van OBR bestaan uit (her)ontwikkeling, technisch beheer en verhuur van de objecten.
- De portefeuille bestaat uit ca. 4.000 objecten, w.o. zwembaden, theaters, scholen.
- OBR stuurt vanuit het Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed:
 - “de Markt, tenzij...”
 - kostendeckende huur van het vastgoed
 - verbetering van de kwaliteit



Voorbeeld Rotterdamse Groene Gebouwen (2)



- De gemeente Rotterdam heeft zich geconformeerd aan de doelstellingen van het Clinton Climate Initiative.
- Het programma Rotterdamse Groene Gebouwen draagt hieraan bij.
- Uitgangspunt is verduurzamen van het bestaande vastgoed waarbij:
 - de huurlasten niet stijgen;
 - investeringen door de markt worden gerealiseerd.
- OBR zet daarom in op toepassing van Building Retrofit uitgevoerd door middel van een energie prestatie contract.
- Voorbeeldproject voor maximale spin-off richting grote vastgoedbeheerders in de gemeente Rotterdam; de woningcorporaties, particuliere beleggers en VVE's.
- Eerste pilot: cluster van 9 gemeentelijke zwembaden.
- Deloitte heeft als kwartiermaker en adviseur het concept helpen ontwikkelen en in de markt zetten.

Uitgangspunten Rotterdamse Groene Gebouwen



Gegarandeerde energiebesparing

- Gemeente sluit een 10 jarig Energie Prestatie Contract met Energy Service Company (ESCO).

Budgetneutraal

- ESCo financiert de gehele investering en verdient deze terug via kostenbesparing op de energierekening.

Verhoging van het comfort voor de gebruiker

- Door verbeterde regeling van temperaturen betere waterkwaliteit.

Flexibel contract

- Afspraken kunnen worden aangepast wanneer sprake is van wijzigingen in de vastgoedportefeuille en gebruik.

Verbetering van de kwaliteit van het vastgoed

- Door investeringen in nieuwe materialen, installaties en techniek.

Ontzorgen van OBR

- Onderhoud en beheer zwembaden in het contract.
- Ook hierbij geldt afrekening op prestatiebasis (“OEPC”).

Geïntegreerde oplossing: Energie Prestatie Contract

Kenmerken EPC

1. ESCo analyseert de potentie voor energiereductie;
2. ESCo doet voorstel voor energiebesparende maatregelen met acceptabele TVT;
3. ESCo garandeert een bepaalde reductie in het energieverbruik t.o.v. 'baseline';
4. ESCo verdient investering in energiebesparende maatregelen terug uit toekomstige besparing van energiekosten c.q. vergoeding aan ESCo.



Risicoverdeling en gunningscriteria OEPS Rotterdam

Verantwoordelijkheid (risico)	Opdrachtgever	ESCO
• Selectie energiebesparende maatregelen		✓
• Implementatie energiebesparende maatregelen		✓
• Onderhoud energiebesparende maatregelen		✓
• Financiering energiebesparende maatregelen		✓
• Objecten blijven in gebruik tijdens contract	✓	
• Betaling energierekening en netto vergoeding ESCo	✓	
• Afwijkingen huidig gebruik (correctie baseline)	✓	

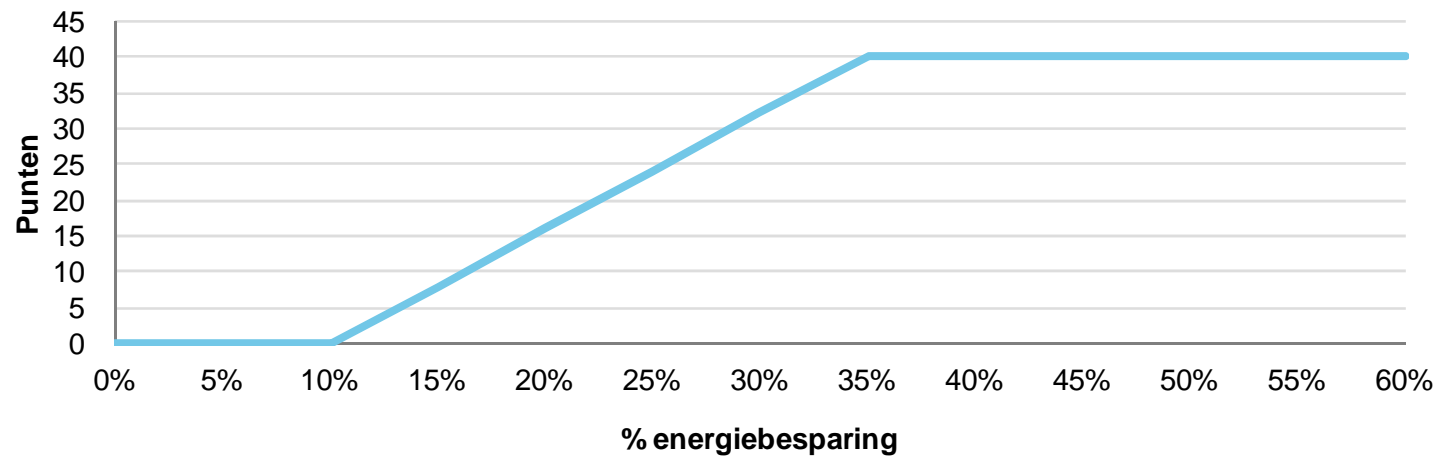
Gunningscriteria	Maximale score
Kwantitatief	70
• Energiebesparing	40
• Investerings	10
• Onderhoud	20
Kwalitatief	30
• Managementplan, uitvoeringsplan, gebruikersreglement	

Gunningscriteria Rotterdamse Groene Gebouwen

Energiebesparing (40 punten)

- Vertaling van het Energiebesparingplan in een gegarandeerde energiebesparing per jaar.
- NCW gegarandeerde energiebesparing t.o.v. baseline.
- *Minimale energiebesparing 10%, 'maximaal' 35%*

Energiebesparing

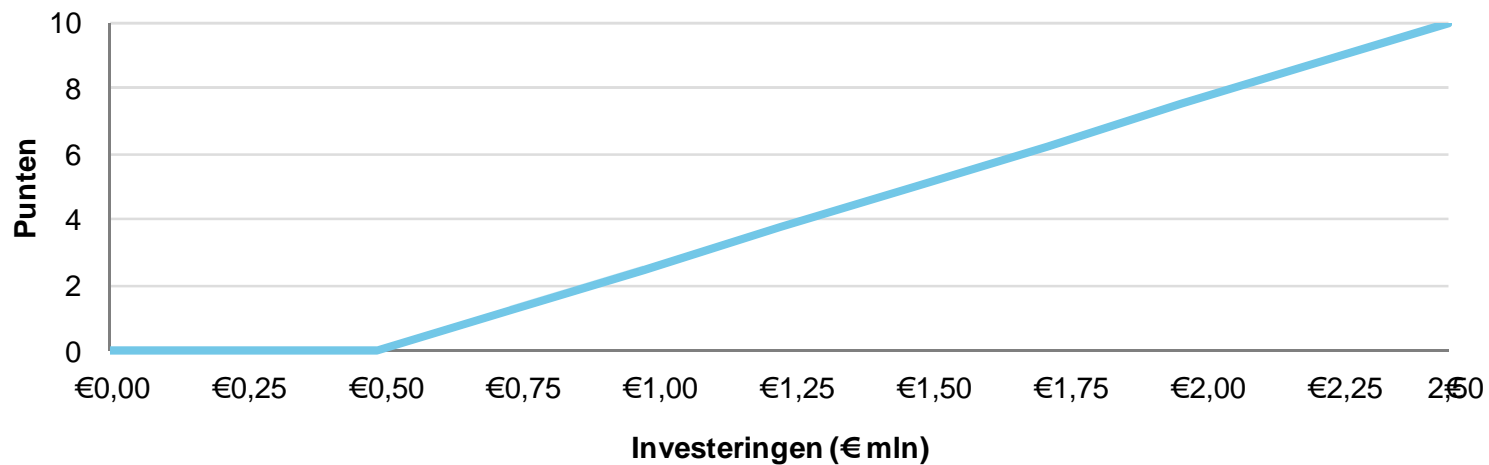


Gunningscriteria Rotterdamse Groene Gebouwen

Investerings (10 punten)

- Investerings in activa (hardware) in de zwembaden.
- Stimuleren van GG's om te kiezen voor permanente (kapitaalintensieve) oplossingen naast tijdelijke oplossingen.
- *Minimale investering € 0,5 mln., 'maximaal' € 2,5 mln*

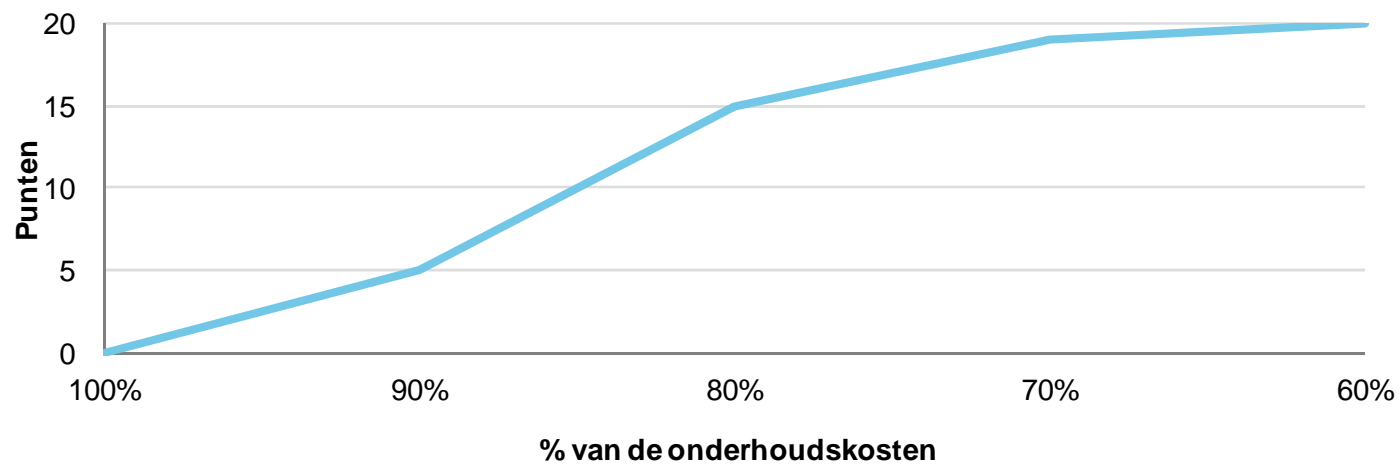
Investerings



Gunningscriteria Rotterdamse Groene Gebouwen Onderhoud (20 punten)

- Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) van OBR wordt door GG overgenomen, geoptimaliseerd en evt. anders geprijsd.
- NCW bruto onderhoudsvergoeding t.o.v. MJOP van OBR.
- *Plafondprijs (100%), maximale punten bij 60% daarvan.*

Onderhoud



Resultaten aanbesteding OEPS 9 zwembaden

Overeengekomen besparingen

- Energie kostenbesparing van 34%, ca. € 3,4 mln. over 10 jaar
- Besparing van 43% gas, 56% elektra, 35% warmte en 9% water
- CO₂ besparing van ca. 500 woningen per jaar
- Besparing onderhoudskosten van 15%, ca. € 1,1 mln. over 10 jaar
- Ca. 2,6 mln. aan nieuwe hardware investeringen

Voorbeelden toegepaste technieken

- Optimaliseren ventilatiebehoefte
- Warmteterugwinning
- Eco verlichting
- Automatische afdeksystemen zwembaden
- UV-c reactoren voor betere waterkwaliteit

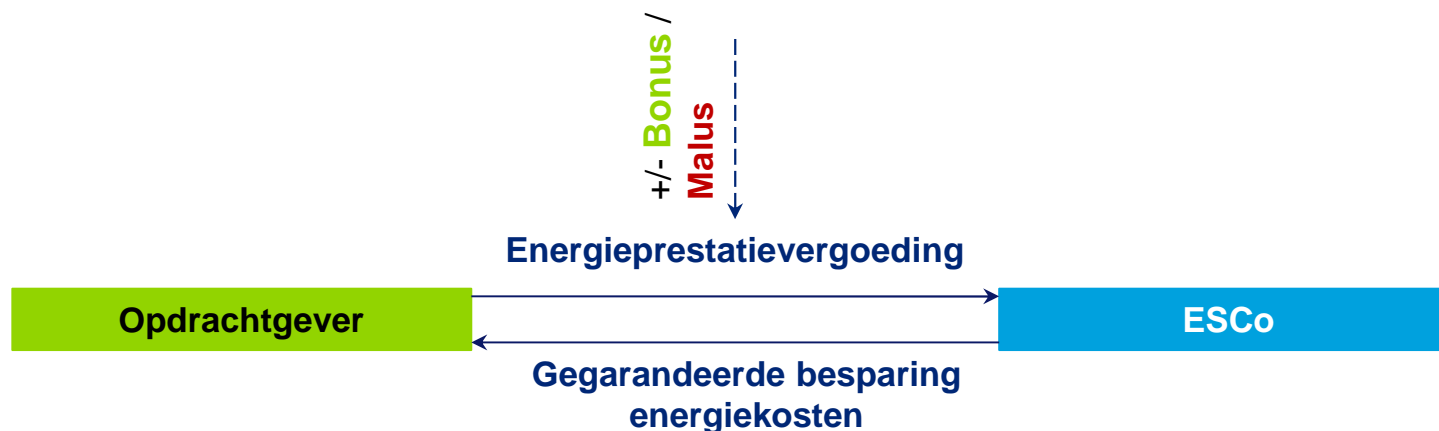
Ontzorgen opdrachtgever

- Managementplan
- Geautomatiseerd monitoringsysteem



Betalingsmechanisme en financiering OEPS 9 zwembaden (onderdeel energiebesparing)

- De vergoeding aan de ESCo is in principe gelijk aan de gegarandeerde besparing op energiekosten. Afrekening op basis van werkelijke besparing op energiekosten.
- Voor de Rotterdamse Groene Gebouwen is als uitgangspunt gekozen:
 - De gemeente is eigenaar van de zwembaden. Dit geldt ook voor de investeringen van de ESCo daarin.
 - ESCo is verantwoordelijk voor de financiering.
 - Opdrachtgever biedt geen andere zekerheden dan een contract met een looptijd van 10 jaar en het betalingsmechanisme met bonus / malus.

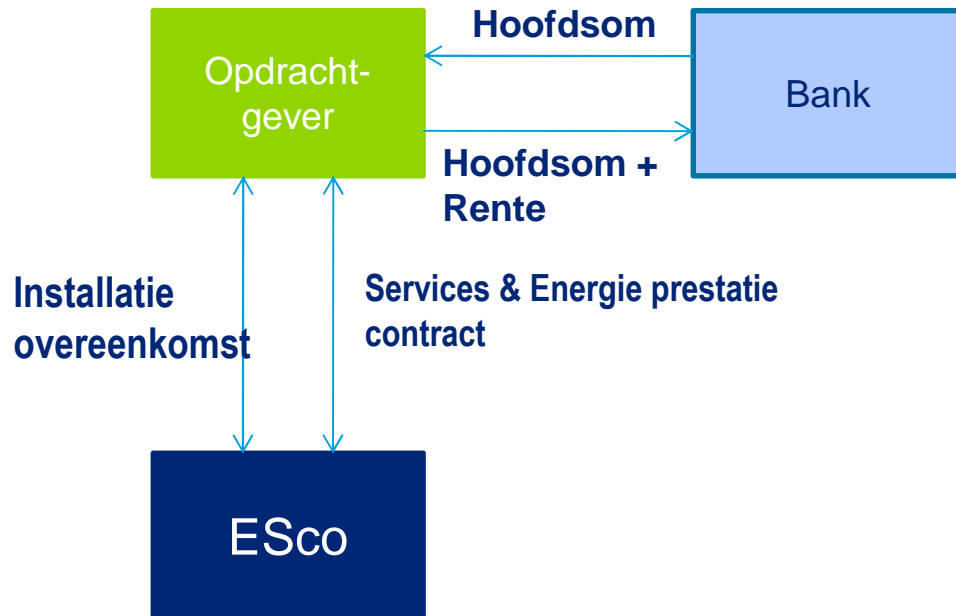


Aandachtspunten financiering OEPS 9 zwembaden

- Gesignaleerde issues
 - Nederlandse banken zijn nog relatief onbekend met financiering op basis van gegarandeerde energiebesparing.
 - De activa zijn als onderdeel van de gemeentelijke zwembaden juridisch eigendom van de gemeente en lenen zich niet als zekerheid voor de financier (geen asset based financiering)
 - Bij non-recourse projectfinanciering (zonder aanvullende zekerheden zoals hypotheek op de activa of garanties van opdrachtgever) stellen banken hoge eisen aan due diligence en documentatie, vanwege performance risico. Relatief hoge transactiekosten.
- Gekozen oplossingen
 - Vaste vergoeding: 100% van de gegarandeerde energiebesparing aan ESCo.
 - Bij tegenvallende besparingen ontstaat een vordering op de ESCo (NB performance garantie + deel bankgarantie)
 - Vastrentende lange geldlening met vast opname- en aflossingsprofiel:
 - Constructiefase: stortingen onder voorwaarde van acceptatie door Opdrachtgever
 - Operationele fase: vergoeding bij tussentijdse beëindiging op basis van uitstaande schuld (lineair)

ESCo en financiering

- Voor de financiering van de investeringen in energiebesparende maatregelen worden in het buitenland uiteenlopende vormen toegepast.
- Vaak zorgt ESCo voor gegarandeerde energiebesparing en Opdrachtgever voor financiering



Deloitte.

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.