



 **Strukton**
Workspere

Energy as a Service

Marcel Dommissie & Olaf van der Sar

14 september 2017

**Strukton
Workspere
integreert
duurzaamheid
volledig in haar
portfolio**

- Strukton Workspere beheert ca. 16.000 gebouwen, PPS, ESCo en prestatiecontracten
- Strukton Workspere investeert in projecten/samenwerkingen, op basis van lange termijn en intensief gemanaged en hoge betrokkenheid
- Geloof: “Duurzaamheid loont!”



Strukton
Workspere

DUO² Groningen
DBFMO





Strukton
Workspere

RIVM
DBFMO





Strukton
Worksphere

Nationaal Muziekwartier
Prestatiecontract





Strukton
Worksphere

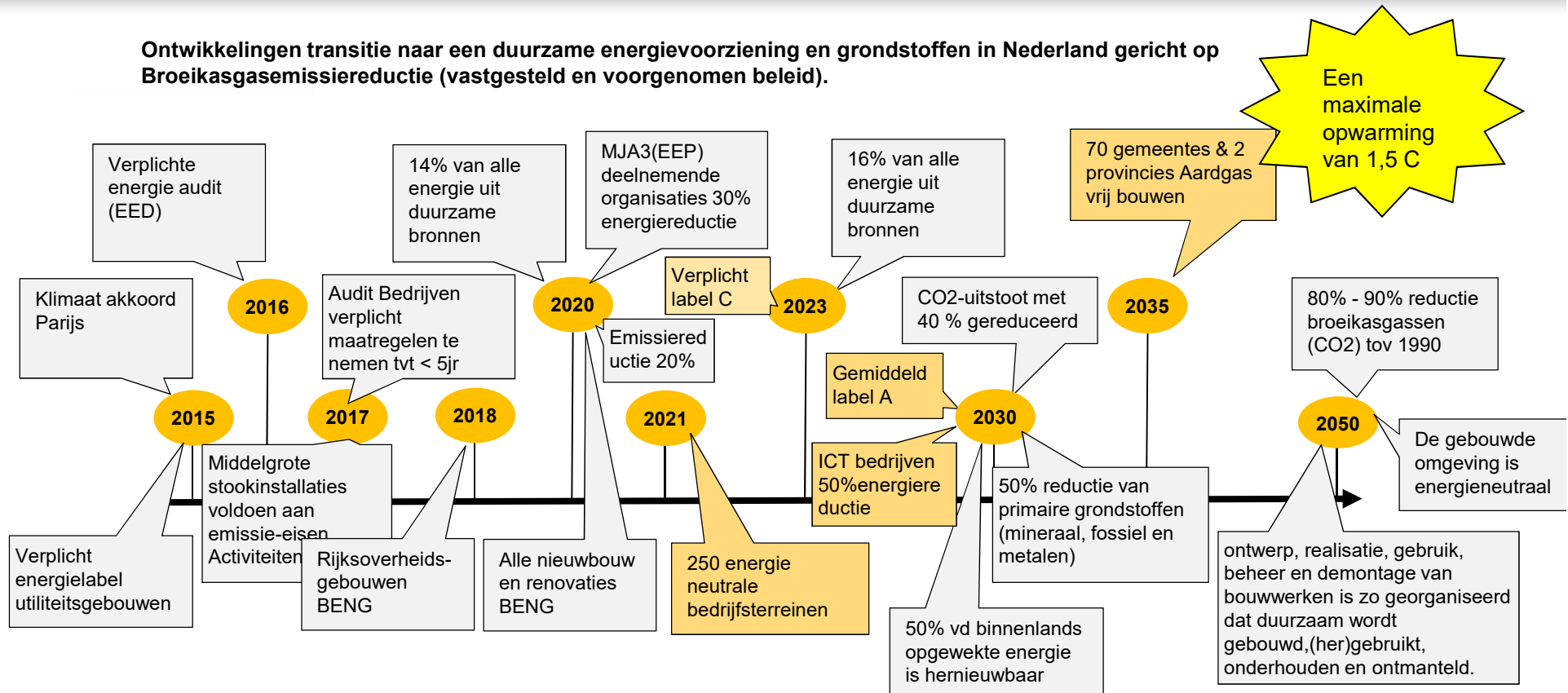
Van Gogh Museum
Prestatiecontract



Gamechanger nodig?

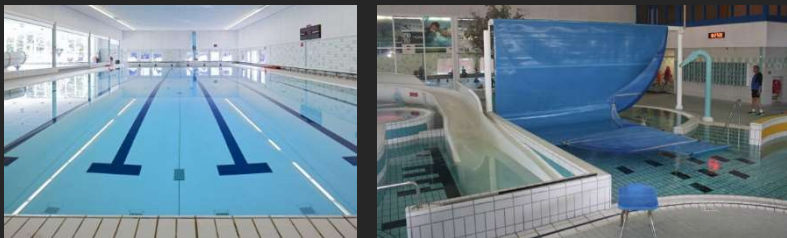
Transitie naar een duurzaam, koolstofarm energiesysteem

Ontwikkelingen transitie naar een duurzame energievoorziening en grondstoffen in Nederland gericht op Broeikasgasemissiereductie (vastgesteld en voorgenomen beleid).



RGG - ZWEMBADEN

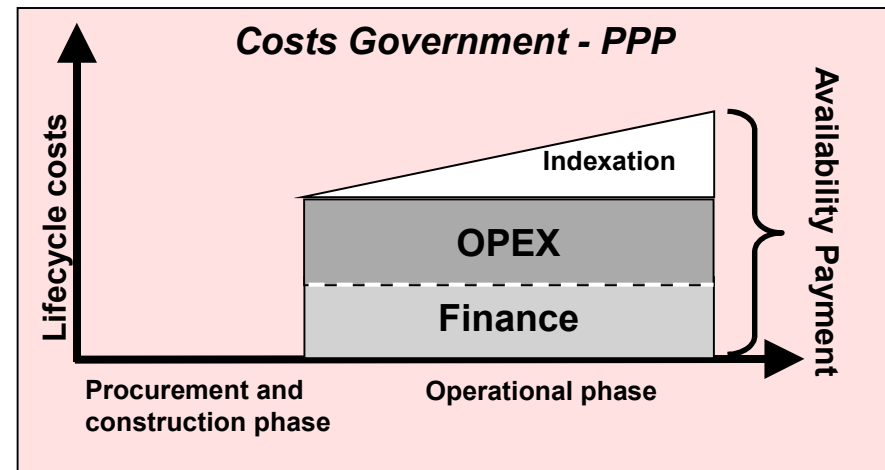
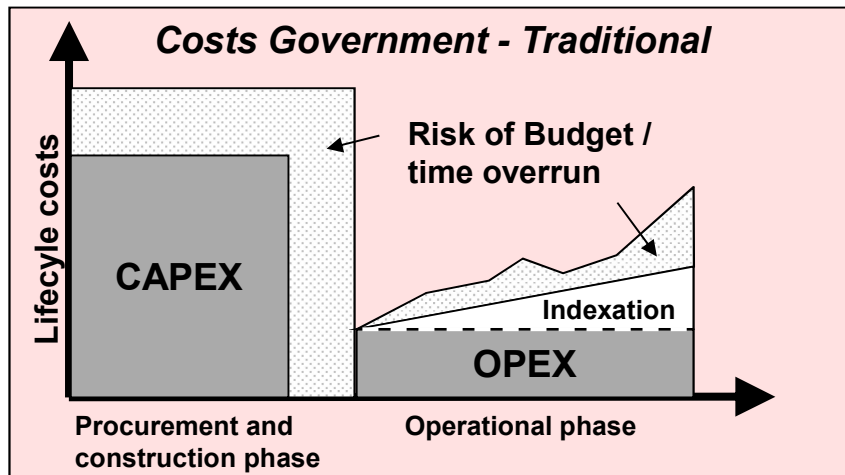
- 9 zwembaden
- 34 % energiebesparing
- 15% besparing onderhoud & beheer
- Contractduur 10 jaar
- Investering besparende maatregelen € 3,0 mln
- MJOP
- Beheer & Onderhoud

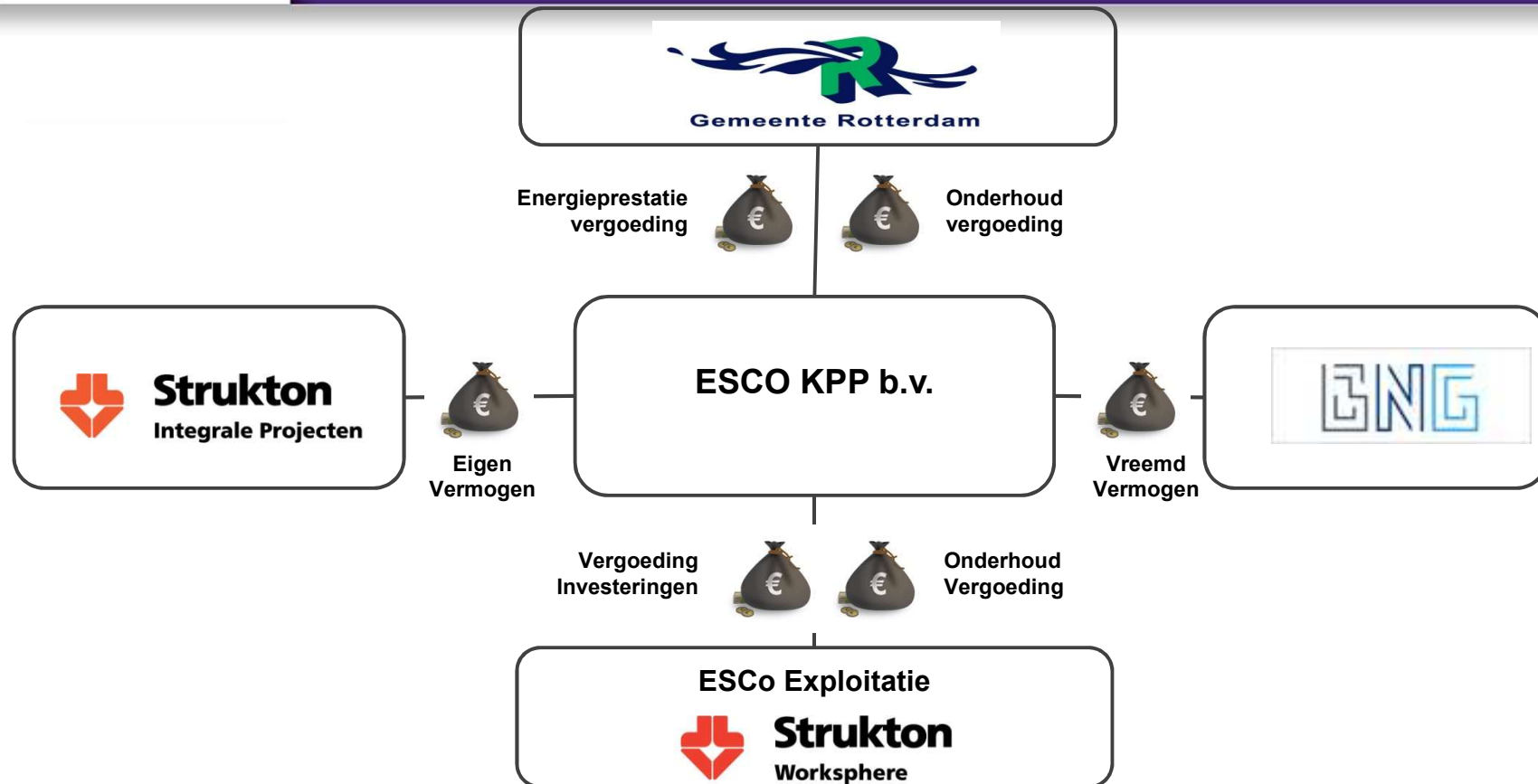


KLEIN POLDER PLEIN



- Scope 120.000 m²
- Investering besparende maatregelen € 2,7 mln
- Garantie 32% energiebesparing
- Contractduur 10 jaar
- Financiering door ESCo (BNG)
- Kwaliteit (NEN 2767, conditie 3)
- Onderhoud & Beheer – integraal WEB
- MJOP

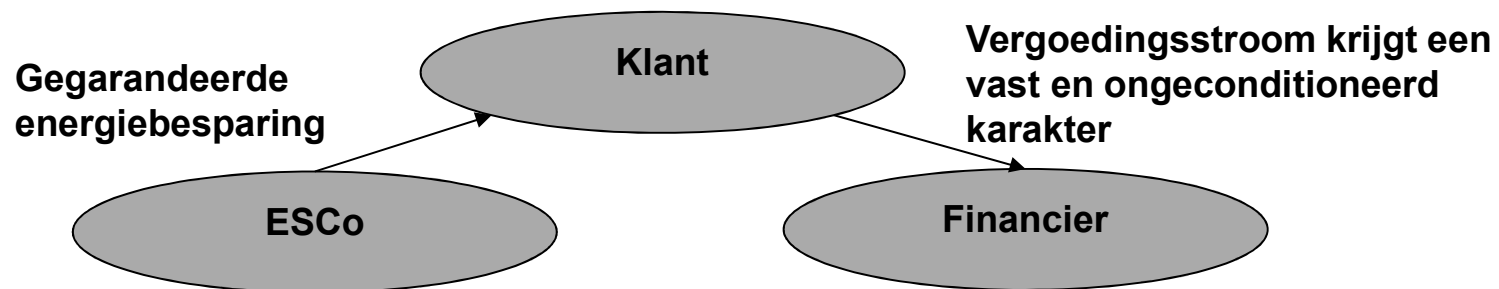




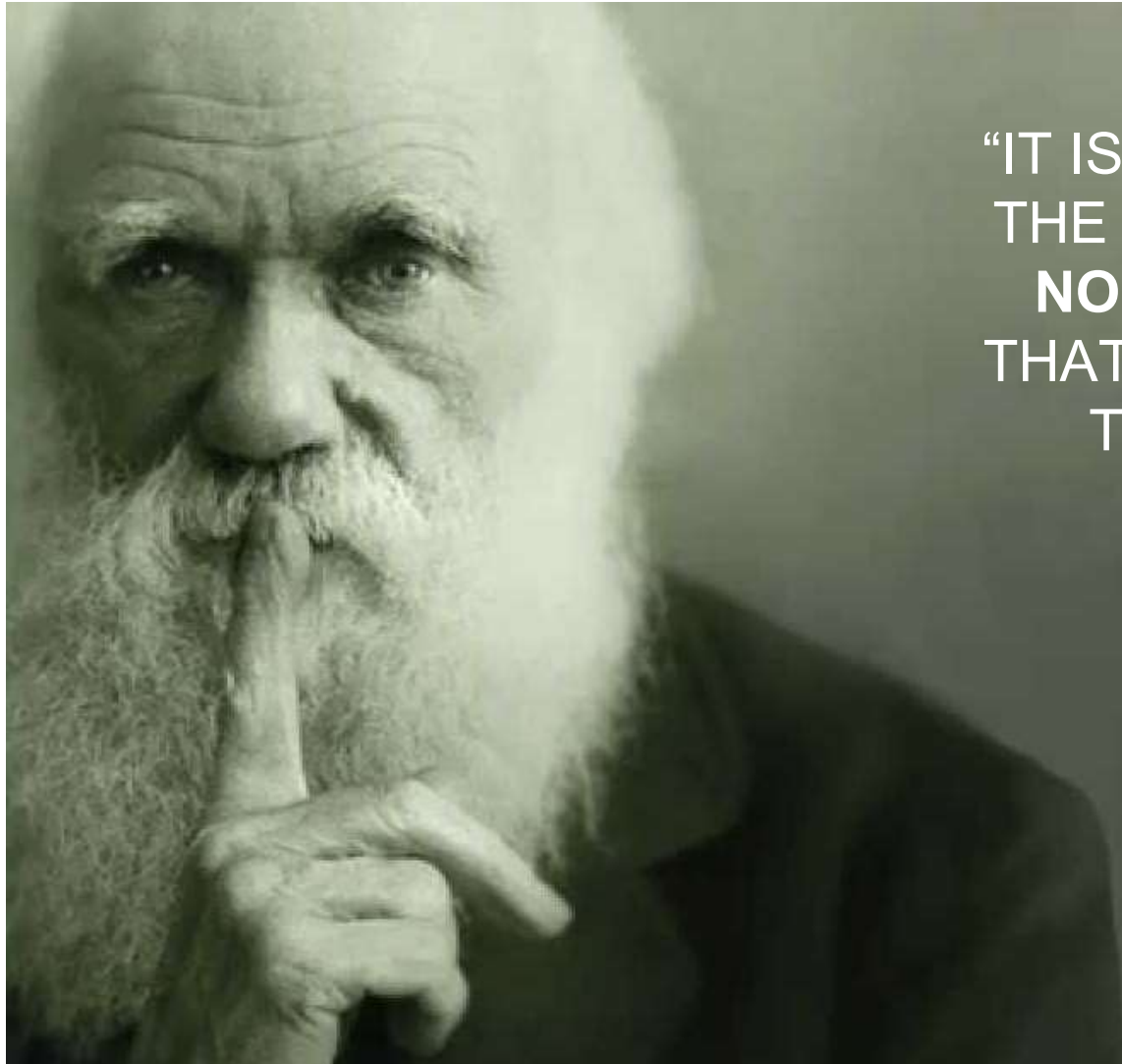
1. Financiering door opdrachtnemer
2. Gebaseerd op toekomstige cashflow
3. Financiering mix EV en VV
4. Energiebesparing moet alle kosten dekken, o.a.:
 - Maatregelen + onderhoud
 - Kosten t.b.v. de financiering
 - Rendement aandeelhouders

- Relatief beperkte financieringsomvang (Euro 1 – 10 mln), beperkte appetijt banken
- Technisch risico: hoe raakt financierder comfortabel met (on)zekerheid i.r.t. toekomstige cashflow (gekozen maatregelen)
- M.a.w. hoe zeker is de omvang van de energiebesparing
- PPS concessie contracten soortgelijke structuur:
 - Externe adviseurs ingezet door financierders om projectrisico te analyseren
- ESCo projecten relatief klein, daardoor weinig mogelijkheid aanstellen externe adviseurs

- Creëer volume op projecten attractiever te maken
- Standaardisatie voor kleinere projecten
- Maak onderhoud en beheer onderdeel van het contract



- Structuur aanpassingen maakt technisch adviseur overbodig



**“IT IS NOT THE STRONGEST OF
THE SPECIES THAT SURVIVES,
NOR THE MOST INTELLIGENT
THAT SERVIVES. IT IS THE ONE
THAT IS MOST ADAPTABLE
TO CHANGE”**

Charles Darwin



Strukton
Workspere

Nader kennismaken

Marcel Dommisse

marcel.dommisse@strukton.com

06 – 57 31 28 45



Olaf van der Sar

olaf.vandersar@strukton.com

06 – 42 449 448





Strukton
Workspere

“ZES STAPPEN”



St
Wo



STAP 1



STAP 2



STAP 3



STAP 4



STAP 5



STAP 6

VRAAG

Stel (**bestuurlijke**) **kaders** vast voor verduurzamen van maatschappelijk vastgoed e.a. Vertaal deze naar uitgangspunten voor het project / programma.

Verken op basis van **integrale business-cases** (renoveren, onderhoud, exploitatie) welke clusters binnen de portefeuille kansen bieden.

Organiseer **draagvlak** bij alle betrokkenen bij het cluster voor: Meerjarige verplichting, integraal budget, uitbesteden taken.

Bepaal prestatie op energie en onderhoud; en zorg voor **nulmeting** gebruik, verbruik en onderhoud. Stel op basis hiervan concept OEPC op.

Zorg voor intensief gesprek met ESCo's over OEPC: geef contract en samenwerking betekenis en **kies partij** met beste aanbieding.

Investeer de eerste jaren in goede verkenning beoogde werking contract en **samenwerking**. Met goede basis kan intensiteit later omlaag.

AANBOD

ESCo brengt bij de geselecteerde gebouwen uitgebreid in kaart welke besparingen mogelijk zijn (nulmeting).

Op basis van dit onderzoek stelt de ESCo een energiebesparingsplan op om de energie-vraag te beperken, energie efficiënt te gebruiken en waar mogelijk duurzame opwekking

ESCo maakt Business Case met hierin ontwerp, uitvoering, financiering en exploitatie.

Contract met ESCo, waarin in ieder geval afspraken staan over energieverbruik, onderhoud en beheer, vergoedingen, samenwerking.

ESCo realiseert haar investeringen om energieverbruik terug te dringen. Financiering zelf + vreemd. Terugverdienen uit gerealiseerde besparingen.

- Ingroeimodel (25%, 50%, 100%...)
- Blijven zoeken naar extra mogelijkheden
- Samenwerkingsessies.