

Geachte mevrouw Van der Kammen,

Ik heb uw verzoek om informatie op grond van de Verordening ambtelijke bijstand en fractieondersteuning PS NB 2018 ontvangen.

Bijgaand stuur ik u de volgende documenten:

- 06-01-2017 Maatregelen scholen gemeente Z 5 -15 jaar;
- 15 erkende energiebesparende maatregelen kantoren;
- 15 erkende energiebesparende maatregelen onderwijs;
- 1710009 Provincie NB v4;
- 180205 Waarom moet eigendom van de gebouwen verschuiven
- 20171121_overzicht canon en kosten_edit JB_duration;
- 20171204 Memo provincie Noord-Brabant v3;
- 20180221 Presentatie Provincie
- 20181123 managementvergoeding irt Wnt
- 20181210 Verantwoording samenwerking Bewust Investeren;
- HFD_20180501_0_011_011.

Het verstrekken van de overige documenten die vallen onder uw verzoek, vallen niet onder de procedure van de Verordening ambtelijke ondersteuning. Ik kan uw verzoek doorsturen naar GS, zodat uw verzoek als schriftelijke vraag op basis van het Regelement van orde opgepakt wordt.

Indien u dat wenst, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groeten,

Frank van Dam
Adviseur treasury en financieringen

#	Omschrijving	TVT	erkende maatregel
Erkende maatregelen onderwijs			
1	Warmte en koudeverlies via buitenmuur beperken	≤ 5 jaar	ja
2	Voorkom onnodige ventilatie buiten bedrijfstijd	≤ 5 jaar	ja
3	Afschakelen ventilatoren bij lager ventilatiedebiet	≤ 5 jaar	ja
4	Warmteterugwinning gebalanceerd ventilatiesysteem	≤ 5 jaar	ja
5	Regeling CV water op basis van buitentemperatuur	≤ 5 jaar	ja
6	Opstarttijd CV in functie van buitentemperatuur en interne warmtelast	≤ 5 jaar	ja
7	Isolatie warmwaterleidingen en appendages	≤ 5 jaar	ja
8	Energiezuinige warmteopwekking	≤ 5 jaar	ja
9	Voorkom onnodige branduren verlichting pauzes	≤ 5 jaar	ja
10	Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting beperken	≤ 5 jaar	ja
11	Geïnstalleerd vermogen accentverlichting beperken	≤ 5 jaar	ja
12	Buitenverlichting enkel als het donker is	≤ 5 jaar	ja
13	Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting beperken	≤ 5 jaar	ja
14	Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting beperken	≤ 5 jaar	ja
15	Energiezuinige warmte-opwekking van tapwater	≤ 5 jaar	ja
Maatregelen met TVT minder dan 5 jaar (voor gemiddeld gebouw onderwijs)			
16	Energiemonitoring en -management	≤ 5 jaar	nee
17	Schakelklokken op apparatuur	≤ 5 jaar	nee
18	Breng schakelklokken aan (warmtapwater)	≤ 5 jaar	nee
19	Plaats overwerktimers voor verwarming	≤ 5 jaar	nee
20	Plaats schakelklokken op kantoorapparatuur	≤ 5 jaar	nee
21	Installeer gebouwbeheersysteem	≤ 5 jaar	nee
22	Breng een pompschakeling (of toerenregeling) aan op CV-pomp	≤ 5 jaar	nee
23	voorzie toegangsdeuren van een automatische bediening	≤ 5 jaar	nee
24	plaats deurdrangers op buitendeuren	≤ 5 jaar	nee
Maatregelen met TVT 5-15 jaar (voor gemiddeld gebouw onderwijs)			
25	LED verlichting	15-20j	nee
26	LED retrofit verlichting	5-15j	nee
27	Bewegingsdetectoren op verlichting	10-15j	nee
28	Snelheidsregeling ventilator LBK	5-15j	nee
29	LBK luchtrecirculatie	5-15j	nee
30	Snelheidsregeling warmwater pomp	5-15j	nee
31	Zonnepanelen (kleinverbruiker)	10-15j	nee
32	Zonnepanelen (grootverbruiker)	15-20j	nee
33	Zonnepanelen (grootverbruiker) met SDE subsidie	10-15j	nee
34	Enkel glas vervangen door drievoudig glas in bestaande kozijnen	10-15j	nee
35	Energiegebruik ventilatie en verlichting lift voorkomen indien niet in gebruik	5-15j	nee
36	Beperken geïnstalleerd vermogen verlichting in lift	5-15j	nee
37	luchtdichtheidsmeting en verbeteren detaillering	5-15j	nee
38	Verhogen dakisolatie bij overlagen (meerkosten)	5-15j	nee
39	Stel verlichtingsplan op voor (ver)nieuwe(n) installatie	10-15j	nee
40	Pas verlichtingsniveau aan op vereist niveau	10-15j	nee
41	plaats tochtluizen bij de toegang	5-15j	nee
42	verbeter tochtnaden of breng kierdichting aan	5-15j	nee



3. Vollasturen ventilatoren
beperken door afschake-
len van ventilatoren bij
lager ventilatiedebiet.



9. Onnodig branden
van ruimteverlichting
in pauzes en
buiten bedrijfstijd
voorkomen.



12. Onnodig branden
van buitenverlich-
ting voorkomen.



10. Geïnstalleerd vermo-
gen binnenverlichting
beperken.



6. Opstarttijd cv-installat-
ie regelen op basis van
buitentemperatuur
en interne warmtelast.



5. Aanvoertemperatuur
CV-water automatisch
regelen op basis van
buitentemperatuur.



8. Energiezuinige
warmteopwekking van
tapwater toepassen.

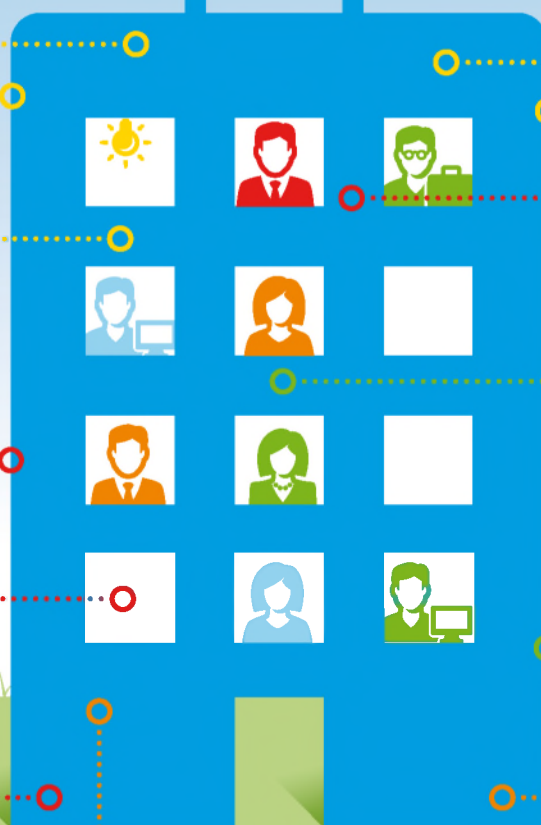


Sinds 1 december 2015 is er een erken-
de maatregelenlijst voor kantoren. De
lijst maakt het makkelijker om energie
te besparen en zo aan de wet te vol-
doen. En zelfs: om geld te verdienen.
De lijst bestaat uit gebouwgebonden
maatregelen die binnen vijf jaar wor-
den terugverdiend.

Kijk op de website van de RVO voor
meer informatie

ENERGIEBESPARING IN KANTOREN

Dit zijn de 15 erkende maatregelen



14. Geïnstalleerd vermogen
reclameverlichting
beperken.



11. Geïnstalleerd vermogen
accentverlichting
beperken.



13. Geïnstalleerd
vermogen buiten-
verlichting beperken.



15. Energiezuinige
warmteopwekking
toepassen.



2. Onnodig aanstaan
van ventilatie buiten
bedrijfstijd voorkomen.



4. Warmte uit uitgaande
ventilatielucht gebruiken
voor voorverwarmen
ingående ventilatielucht
bij gebalanceerd
ventilatiesysteem.



1. Warmte- en koude-
verlies via buitenmuur
beperken.



7. Warmteverlies via
warmwaterleidingen en
-appendages beperken in
onverwarmde ruimten.





Type maatregel	Gebouwschil
Nummer maatregel	1
Omschrijving maatregel	Warmte- en koudeverlies via buitenmuur beperken.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Spouwmuur isoleren.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	• Isolatie in spouwmuur ontbreekt. • Gebouw wordt verwarmd, of verwarmd en gekoeld.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	Aardgasverbruik is minder dan 170.000 m ³ per jaar.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja, indien bruto vloeroppervlakte minder is dan 600 m². • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



Type maatregel	Ruimteventilatie
Nummer maatregel	2
Omschrijving maatregel	Onnodig aanstaan van ventilatie buiten bedrijfstijd voorkomen.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Tijdschakelaar of tijdschakelaar met weekendschakeling (met of zonder overwerktimer) toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Automatische aan- en uitschakeling ontbreekt.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.



Type maatregel	Ruimteventilatie
Nummer maatregel	3
Omschrijving maatregel	Vollasturen ventilatoren beperken door afschakelen van ventilatoren bij lager ventilatiedebiet.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Cascaderegeling toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Cascaderegeling ontbreekt.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	Bruto vloeroppervlak is meer dan 600 m ² .
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Nee. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.





Type maatregel	Ruimteventilatie
Nummer maatregel	4
Omschrijving maatregel	Warmte uit uitgaande ventilatielucht gebruiken voor voorverwarmen ingaande ventilatielucht bij gebalanceerd ventilatiesysteem.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Twincoilsysteem toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Warmteterugwinsysteem ontbreekt in luchtbehandelingskast.
Technische randvoorwaarden	Luchttoevoer en luchtafvoer liggen nabij elkaar en worden niet door bouwkundige elementen gescheiden.
Economische randvoorwaarden	• Conventioneelrendements- (CR-) of verbeterdrendements- (VR-) ketel is aanwezig voor ruimteverwarming. • Beperkte isolatie is aanwezig (ter indicatie: minder dan 40 mm isolatie of bouwjaar van 1975 of eerder). • Bruto vloeroppervlakte is meer dan 600 m². • Aardgasverbruik is minder dan 170.000 m³ per jaar.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	[8] Energiezuinige warmteopwekking toepassen.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



Activiteit	In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)
Nummer maatregel	5
Omschrijving maatregel	Aanvoertemperatuur CV-water automatisch regelen op basis van buitentemperatuur.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Weersafhankelijke regeling toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Weersafhankelijke regeling ontbreekt op een cv-groep met hogetemperatuurverwarming.
Technische randvoorwaarden	Weersafhankelijke regeling toepassen op groep indien dit op ketel onmogelijk is i.v.m. warmtapwatervoorziening.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.



Activiteit	In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)
Nummer maatregel	6
Omschrijving maatregel	Opstarttijd cv-installatie regelen op basis van buitentemperatuur en interne warmtelast.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Optimaliserende regeling toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Optimaliserende regeling ontbreekt.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	Aardgasverbruik is minder dan 170.000 m ³ per jaar.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.





Type maatregel	Ruimteverwarming
Nummer maatregel	7
Omschrijving maatregel	Warmteverlies via warmwaterleidingen en -appendages beperken in onverwarmde ruimten.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Isolatie aanbrengen om leidingen en appendages.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Isolatie om leidingen en appendages ontbreekt.
Technische randvoorwaarden	Als fabrikant voorschrijft dat vocht en warmte weg moet kunnen i.v.m. garantie, dan hier rekening mee houden bij keuze isolatiemateriaal.
Economische randvoorwaarden	Aardgasverbruik is minder dan 170.000 m ³ per jaar. Bedrijfstijd van installatie behorende bij leidingen en appendages is minimaal 1.250 uur per jaar (ter indicatie: een standaard stookseizoen).
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.



Activiteit	In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)	
Nummer maatregel	8	
Omschrijving maatregel	Energiezuinige warmteopwekking toepassen.	
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Hoogrendementsketel HR107 toepassen.	
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	a) Conventioneelrendements- (CR-) of verbeterdrendements- (VR-) ketel is aanwezig voor basislast (bedrijfstijd is meer dan 500 uur per jaar).	b) Hoogrendementsketel HR100 is aanwezig voor basislast (bedrijfstijd is meer dan 500 uur per jaar).
Technische randvoorwaarden	Retourtemperatuur van ketel kan lager zijn dan 55°C. Hogetemperatuursystemen (zoals warmtapwatersysteem of hogetemperatuurstralingspanelen) verhinderen dat soms. Condensafvoer is mogelijk.	
Economische randvoorwaarden	Beperkte isolatie is aanwezig (ter indicatie: minder dan 40 mm isolatie of bouwjaar van 1975 of eerder).	
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	a) Zelfstandig moment: Ja, indien bruto vloeroppervlakte minder is dan 600 m ² . Natuurlijk moment: ja.	b) Zelfstandig moment: Nee. Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	[4] Warmte uit uitgaande ventilatielucht gebruiken voor voorverwarmen ingaande ventilatielucht bij gebalanceerd ventilatiesysteem.	
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.	





Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting
Nummer maatregel	9
Omschrijving maatregel	Onnodig branden van ruimteverlichting in pauzes en buiten bedrijfstijd voorkomen.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Veegschakeling toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Verlichting wordt handmatig geschakeld per ruimte.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	Zelfstandig moment: Ja. Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting
Nummer maatregel	10
Omschrijving maatregel	Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting beperken.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Langwerpige fluorescentielamp (TL5) en adapter toepassen in bestaande armatuur.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Conventionele armaturen met langwerpige fluorescentielampen (TL) zijn aanwezig.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	Zelfstandig moment: Ja. Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting
Nummer maatregel	11
Omschrijving maatregel	Geïnstalleerd vermogen accentverlichting beperken.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	PL-lamp (traditionele spaarlamp) of halogeenlamp toepassen in bestaande armatuur.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Gloeilamp is aanwezig.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	Zelfstandig moment: Ja. Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.





Type maatregel	Buitenverlichting		
Nummer maatregel	12		
Omschrijving maatregel	Onnodig branden van buitenverlichting voorkomen zodat verlichting alleen brandt als het donker is, en per nacht minimaal 6 uur uit is of alleen bij beweging brandt.		
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	a) Bewegingsensor en schemerschakelaar en tijdschakelklok toepassen.	b) Schemerschakelaar en tijdschakelaar toepassen.	c) Schemerschakelaar en tijdschakelaar toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	a en b) Schemerschakelaar of tijdschakelklok ontbreekt bij overige buitenverlichting.	c) Automatische aan- en uitschakeling ontbreekt bij reclameverlichting (verlichting is 's nachts aan).	
Technische randvoorwaarden	a) Snelstartende lampen.	b en c) n.v.t.	
Economische randvoorwaarden	a en b) Minimaal 20 armaturen zijn aanwezig.	c) n.v.t.	
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	a) Zelfstandig moment: Ja, indien minimaal 50 armaturen aanwezig zijn. Natuurlijk moment: Ja.	b en c) Zelfstandig moment: Nee. Natuurlijk moment: Ja.	
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.		



Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting			
Nummer maatregel	13			
Omschrijving maatregel	Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting beperken.			
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	a) Led-lamp toepassen in bestaande armatuur.	b) Natriumlamp toepassen in bestaande armatuur.	c) Metaalhalogenide-lamp toepassen in bestaande armatuur.	d) Natriumlamp toepassen in bestaande armatuur.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	a en b) Halogeenlamp is aanwezig.		c en d) Hoge druk kwiklamp is aanwezig	
Technische randvoorwaarden	n.v.t.			
Economische randvoorwaarden	n.v.t.			
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	Zelfstandig moment: Ja. Natuurlijk moment: Ja.			
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.			
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			



Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting		
Nummer maatregel	14		
Omschrijving maatregel	Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting beperken.		
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	a) Led-lamp in bestaande armatuur toepassen.	b) Armatuur met langwerpige fluorescentielamp (TL5) toepassen.	c) Led-lamp toepassen in bestaande armatuur.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	a en b) Gloeilamp is aanwezig.		c) Halogeenlamp is aanwezig.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.		
Economische randvoorwaarden	n.v.t.		
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	Zelfstandig moment: Ja. Natuurlijk moment: Ja.		
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.		





Activiteit	In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)
Nummer maatregel	15
Omschrijving maatregel	Energiezuinige warmteopwekking van tapwater toepassen.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Gasgestookte hoogrendements- (HR-) boiler toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Conventionele gasgestookte boiler is aanwezig.
Technische randvoorwaarden	Condensafvoer is mogelijk.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	Zelfstandig moment: Ja, indien bruto vloeroppervlakte minder is dan 600 m ² . Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.





3. Vollaasturen ventilatoren beperken door afschakelen van ventilatoren bij lager ventilatiedebiet.



12. Onnodig branden van buitenverlichting voorkomen zodat verlichting alleen brandt als het donker is, en per nacht minimaal 6 uur uit is of alleen bij beweging brandt.



9. Onnodig branden van binnenverlichting in pauzes en buiten bedrijfstijd voorkomen.



10. Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting beperken.

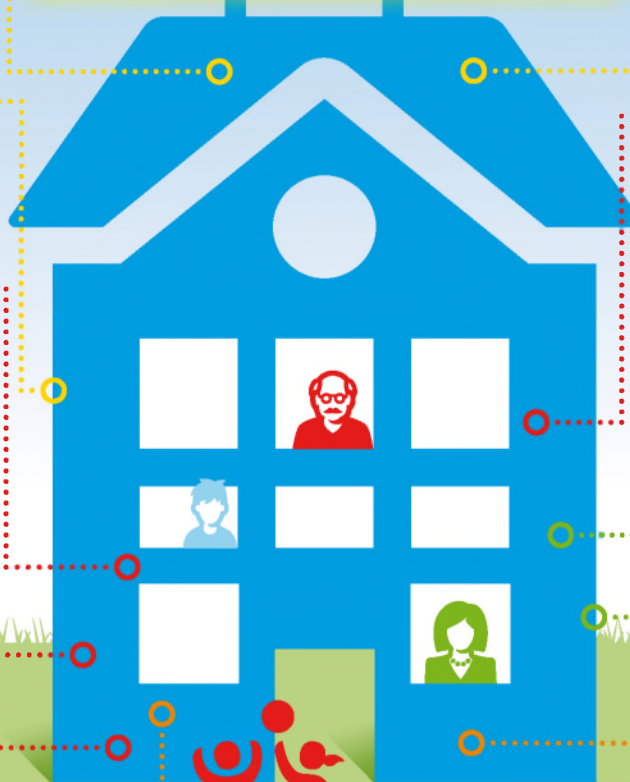


Sinds 1 december 2015 is er een erkende maatregelenlijst voor instellingen waar onderwijs, opleidingen en cursussen worden aangeboden. De lijst maakt het makkelijker om energie te besparen en zo aan de wet te voldoen. En zelfs: om geld te verdienen. De lijst bestaat uit gebouwgebonden maatregelen die binnen vijf jaar worden terugverdiend.

[Kijk op de website van de RVO voor meer informatie](#)

ENERGIEBESPARING IN ONDERWIJSGEBOUWEN

Dit zijn de 15 erkende maatregelen



6. Opstarttijd cv-installatie regelen op basis van buitentemperatuur en interne warmtelast.



5. Aanvoertemperatuur CV-water automatisch regelen op basis van buitentemperatuur.



8. Energiezuinige warmteopwekking van tapwater toepassen.



14. Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting beperken.



11. Geïnstalleerd vermogen accentverlichting beperken.



13. Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting beperken.



15. Energiezuinige warmteopwekking van tapwater toepassen.



2. Onnodig aanstaan van ventilatie buiten bedrijfstijd voorkomen.



4. Warmte uit uitgaande ventilatielucht gebruiken voor voorverwarmen ingaande ventilatielucht bij gebalanceerd ventilatiesysteem.



1. Warmte- en koudeverlies via buitenmuur beperken.



7. Warmteverlies via warmwaterleidingen en -appendages beperken in onverwarmde ruimten.





Type maatregel	Gebouwschil
Nummer maatregel	1
Omschrijving maatregel	Warmte- en koudeverlies via buitenmuur beperken.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Spouwmuur isoleren.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Isolatie in spouwmuur ontbreekt. Gebouw wordt verwarmd, of verwarmd en gekoeld.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	Aardgasverbruik is minder dan 170.000 m ³ per jaar.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



Type maatregel	Ruimteventilatie
Nummer maatregel	2
Omschrijving maatregel	Onnodig aanstaan van ventilatie buiten bedrijfstijd voorkomen.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Tijdschakelaar of tijdschakelaar met weekendschakeling (met of zonder overwerktimer) toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Automatische aan- en uitschakeling ontbreekt.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



Type maatregel	Ruimteventilatie
Nummer maatregel	3
Omschrijving maatregel	Vollasturen ventilatoren beperken door afschakelen van ventilatoren bij lager ventilatiedebiet.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Cascaderegeling toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Cascaderegeling ontbreekt.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.





Type maatregel	Ruimteventilatie
Nummer maatregel	4
Omschrijving maatregel	Warmte uit uitgaande ventilatielucht gebruiken voor voorverwarmen ingaande ventilatielucht bij gebalanceerd ventilatiesysteem.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Twincoilsysteem toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Warmteterugwinsysteem ontbreekt in luchtbehandelingskast.
Technische randvoorwaarden	Luchttoevoer en luchtafvoer liggen nabij elkaar en worden niet door bouwkundige elementen gescheiden.
Economische randvoorwaarden	Beperkte isolatie aanwezig (ter indicatie: minder dan 40 mm isolatie of bouwjaar van 1975 of eerder).
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	Zelfstandig moment: Ja, indien conventioneelrendements- (CR) of verbeterdrendements- (VR) ketel aanwezig is. Natuurlijk moment: Ja, indien hoogrendementsketel HR100 of HR104-ketel aanwezig is.
Alternatieve erkende maatregelen	[8] Energiezuinige warmteopwekking toepassen
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



Activiteit	In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)
Nummer maatregel	5
Omschrijving maatregel	Aanvoertemperatuur cv-water automatisch regelen op basis van buitentemperatuur.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Weersafhankelijke regeling toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Weersafhankelijke regeling ontbreekt op een cv-groep met hogetemperatuurverwarming.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.



Activiteit	In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)
Nummer maatregel	6
Omschrijving maatregel	Opstarttijd cv-installatie regelen op basis van buitentemperatuur en interne warmtelast.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Optimaliserende regeling toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Optimaliserende regeling ontbreekt.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	Aardgasverbruik is minder dan 170.000 m ³ per jaar.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.





Type maatregel	Ruimteverwarming
Nummer maatregel	7
Omschrijving maatregel	Warmteverlies via warmwaterleidingen en -appendages beperken in onverwarmde ruimten.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Isolatie aanbrengen om leidingen en appendages.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Isolatie om leidingen en appendages ontbreekt.
Technische randvoorwaarden	Als fabrikant voorschrijft dat vocht en warmte weg moet kunnen i.v.m. garantie, dan hier rekening mee houden bij keuze isolatiemateriaal.
Economische randvoorwaarden	Aardgasverbruik is minder dan 170.000 m ³ per jaar. Bedrijfstijd van installatie behorende bij leidingen en appendages is minimaal 1.250 uur per jaar (ter indicatie: een standaard stookseizoen).
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.



Activiteit	In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)		
Nummer maatregel	8		
Omschrijving maatregel	Energiezuinige warmteopwekking toepassen		
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Hoogrendementsketel HR107 toepassen.		
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	<table><tr><td>a) Conventioneelrendements- (CR-) of verbeterdrendements- (VR-) ketel is aanwezig voor basislast (bedrijfstijd is meer dan 500 uur per jaar).</td><td>b) Hoogrendementsketel HR100 is aanwezig voor basislast (bedrijfstijd is meer dan 500 uur per jaar).</td></tr></table>	a) Conventioneelrendements- (CR-) of verbeterdrendements- (VR-) ketel is aanwezig voor basislast (bedrijfstijd is meer dan 500 uur per jaar).	b) Hoogrendementsketel HR100 is aanwezig voor basislast (bedrijfstijd is meer dan 500 uur per jaar).
a) Conventioneelrendements- (CR-) of verbeterdrendements- (VR-) ketel is aanwezig voor basislast (bedrijfstijd is meer dan 500 uur per jaar).	b) Hoogrendementsketel HR100 is aanwezig voor basislast (bedrijfstijd is meer dan 500 uur per jaar).		
Technische randvoorwaarden	Retourtemperatuur van ketel kan lager zijn dan 55°C. Hogetemperatuursystemen (zoals warmtapwatersysteem of hogetemperatuurstralingspanelen) verhinderen dat soms. Condensafvoer is mogelijk.		
Economische randvoorwaarden	Beperkte isolatie is aanwezig (ter indicatie: minder dan 40 mm isolatie of bouwjaar van 1975 of eerder).		
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	<table><tr><td>a) Zelfstandig moment: Ja, indien bruto vloeroppervlakte meer is dan 10.000 m². Natuurlijk moment: Ja.</td><td>b) Zelfstandig moment: Nee. Natuurlijk moment: Ja.</td></tr></table>	a) Zelfstandig moment: Ja, indien bruto vloeroppervlakte meer is dan 10.000 m ² . Natuurlijk moment: Ja.	b) Zelfstandig moment: Nee. Natuurlijk moment: Ja.
a) Zelfstandig moment: Ja, indien bruto vloeroppervlakte meer is dan 10.000 m ² . Natuurlijk moment: Ja.	b) Zelfstandig moment: Nee. Natuurlijk moment: Ja.		
Alternatieve erkende maatregelen	<table><tr><td>a) n.v.t.</td><td>b) [4] Warmte uit uitgaande ventilatielucht gebruiken voor voorverwarmen ingaande ventilatielucht bij gebalanceerd ventilatiesysteem.</td></tr></table>	a) n.v.t.	b) [4] Warmte uit uitgaande ventilatielucht gebruiken voor voorverwarmen ingaande ventilatielucht bij gebalanceerd ventilatiesysteem.
a) n.v.t.	b) [4] Warmte uit uitgaande ventilatielucht gebruiken voor voorverwarmen ingaande ventilatielucht bij gebalanceerd ventilatiesysteem.		
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.		



Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting
Nummer maatregel	9
Omschrijving maatregel	Onnodig branden van binnenverlichting in pauzes en buiten bedrijfstijd voorkomen.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Veegschakeling toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Verlichting wordt handmatig geschakeld per ruimte.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.





Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting
Nummer maatregel	10
Omschrijving maatregel	Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting beperken.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Langwerpige fluorescentielamp (TL5) en adapter toepassen in bestaande armatuur.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Conventionele armaturen met langwerpige fluorescentielampen (TL) zijn aanwezig.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	Zelfstandig moment: Ja. Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting
Nummer maatregel	11
Omschrijving maatregel	Geïnstalleerd vermogen accentverlichting beperken.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	a) Led-lamp toepassen in bestaande armatuur. b) PL-lamp (traditionele spaarlamp) toepassen in bestaande armatuur. c) Led-lamp toepassen in bestaande armatuur.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	a) Halogeenlamp is aanwezig. b) Gloeilamp is aanwezig.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.



Type maatregel	Buitenverlichting
Nummer maatregel	12
Omschrijving maatregel	Onnodig branden van buitenverlichting voorkomen zodat verlichting alleen brandt als het donker is, en per nacht minimaal 6 uur uit is of alleen bij beweging brandt.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	a) Bewegingsensor en schemerschakelaar en tijdschakelklok toepassen. b) Schemerschakelaar en tijdschakelaar toepassen. c) Schemerschakelaar en tijdschakelaar toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	a en b) Schemerschakelaar of tijdschakelklok ontbreekt bij overige buitenverlichting. c) Automatische aan- en uitschakeling ontbreekt bij reclameverlichting (verlichting is 's nachts aan).
Technische randvoorwaarden	a) Snelstartende lampen. b en c) n.v.t.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	a en b) Zelfstandig moment: Ja, indien minimaal 50 armaturen aanwezig zijn. c) Zelfstandig moment: Ja. Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.





Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting			
Nummer maatregel	13			
Omschrijving maatregel	Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting beperken.			
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	a) Led-lamp toepassen in bestaande armatuur.	b) Natriumlamp toepassen in bestaande armatuur.	c) Metaalhalogenide-lamp toepassen in bestaande armatuur.	d) Natriumlamp toepassen in bestaande armatuur.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	a en b) Halogeenlamp is aanwezig.		c en d) Hoge druk kwiklamp is aanwezig.	
Technische randvoorwaarden	n.v.t.			
Economische randvoorwaarden	n.v.t.			
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.			
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.			
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			



Type maatregel	Ruimte- en buitenverlichting		
Nummer maatregel	14		
Omschrijving maatregel	Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting beperken.		
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	a) Led-lamp in bestaande armatuur toepassen.	b) Armatuur met langwerpige fluorescentielamp (TL5) toepassen.	c) Led-lamp in bestaande armatuur toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	a en b) Gloeilamp is aanwezig.		c) Halogeenlamp is aanwezig.
Technische randvoorwaarden	n.v.t.		
Economische randvoorwaarden	n.v.t.		
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja. • Natuurlijk moment: Ja.		
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.		



Activiteit	In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)
Nummer maatregel	15
Omschrijving maatregel	Energiezuinige warmteopwekking van tapwater toepassen.
Mogelijke technieken ten opzichte van uitgangssituatie	Gasgestookte hoogrendements- (HR-) boiler toepassen.
Uitgangssituatie op basis van een referentietechniek	Conventionele gasgestookte boiler is aanwezig.
Technische randvoorwaarden	Condensafvoer is mogelijk.
Economische randvoorwaarden	n.v.t.
Toepasbaar op een zelfstandig of natuurlijk moment?	• Zelfstandig moment: Ja, indien bruto vloeroppervlakte meer is dan 10.000 m². • Natuurlijk moment: Ja.
Alternatieve erkende maatregelen	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	In gebouwen met minimaal energielabel C dan wel in nieuwbouw met een bouwjaar van 2003 of daarna en die derhalve aan de EPC-eisen van 2003 voldoen, wordt geacht deze maatregel reeds te zijn genomen.



ESG Erfpacht rechten

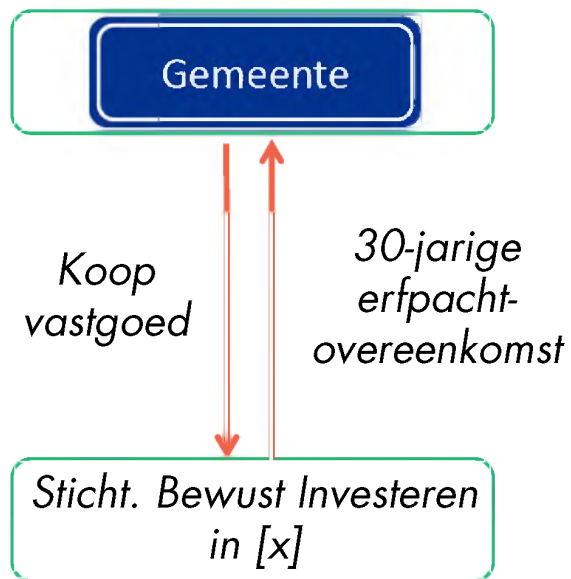


*Financiering van maatschappelijk vastgoed
met een positive positieve ESG impact in Nederland*

1. Nederland moet verduurzamen

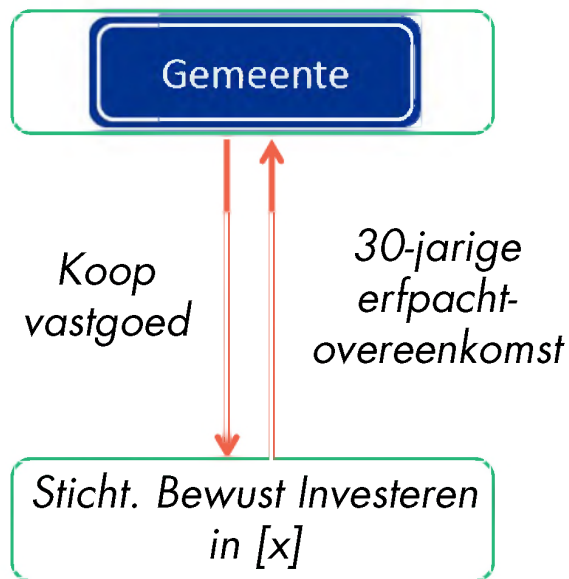


2. De structuur



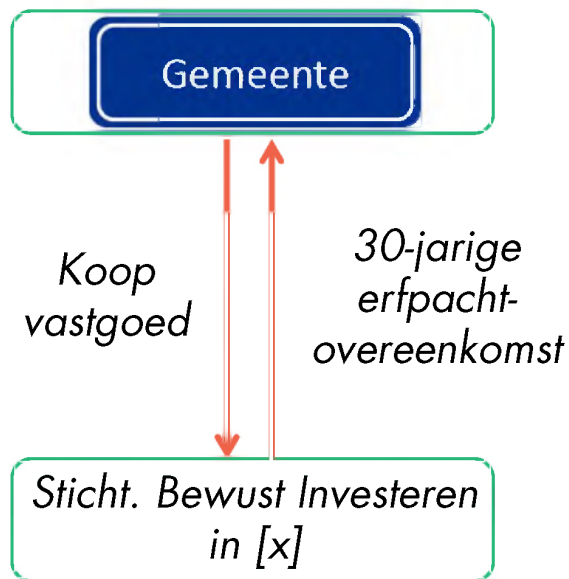
- *Bewust Investeren koopt maatschappelijk vastgoed van de gemeente [x] namens een op te richten stichting.*

2. De structuur



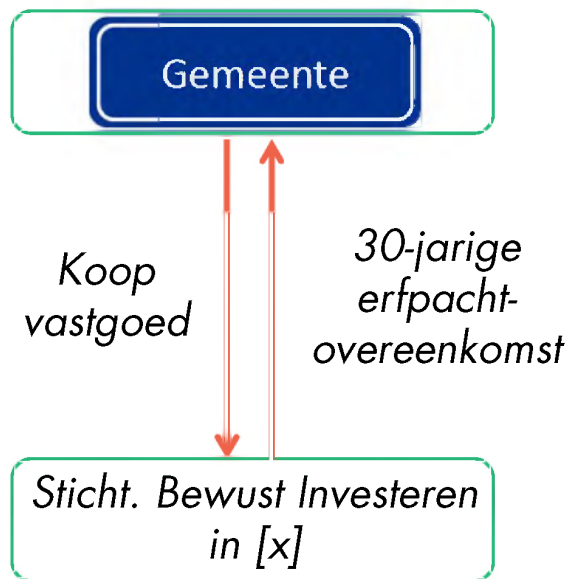
- *Bewust Investeren koopt maatschappelijk vastgoed van de gemeente [x] namens een op te richten stichting.*
- *Het vastgoed wordt optimaal verduurzaamd.*

2. De structuur



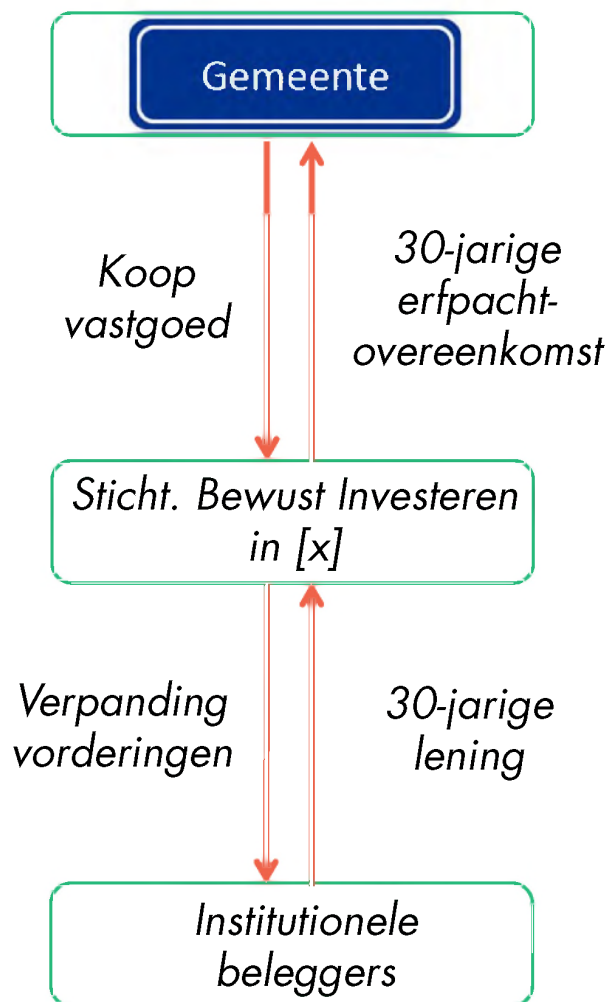
- *Bewust Investeren koopt maatschappelijk vastgoed van de gemeente [x] namens een op te richten stichting.*
- *Het vastgoed wordt optimaal verduurzaamd.*
- *Het meerjaren onderhoud kan worden afgekocht.*

2. De structuur



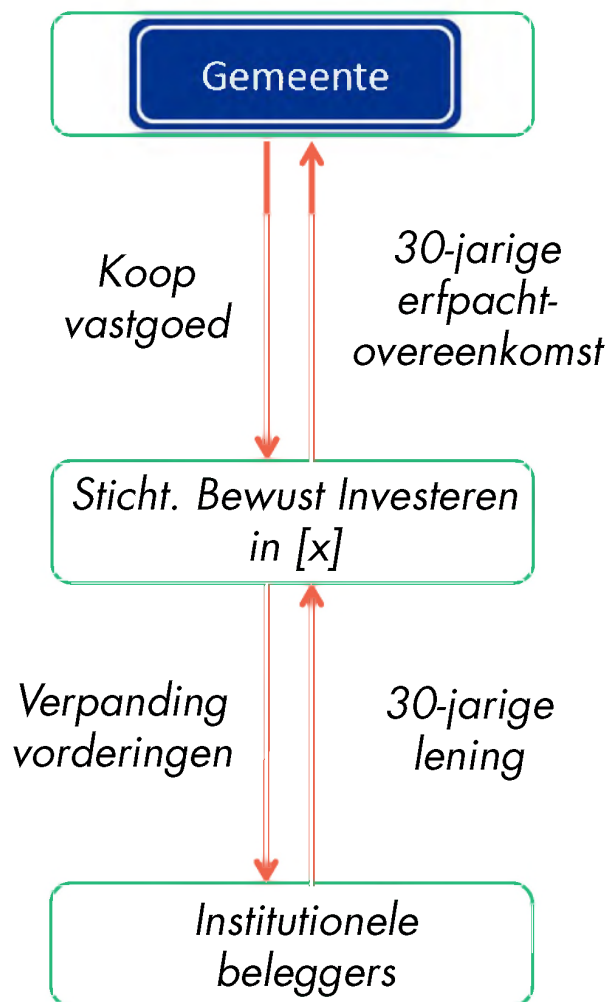
- *Bewust Investeren koopt maatschappelijk vastgoed van de gemeente [x] namens een op te richten stichting.*
- *Het vastgoed wordt optimaal verduurzaamd.*
- *Het meerjaren onderhoud kan worden afgekocht.*
- *De gemeente [x] krijgt het duurzame vastgoed voor 30 jaar in erfpacht van de stichting.*

2. De structuur



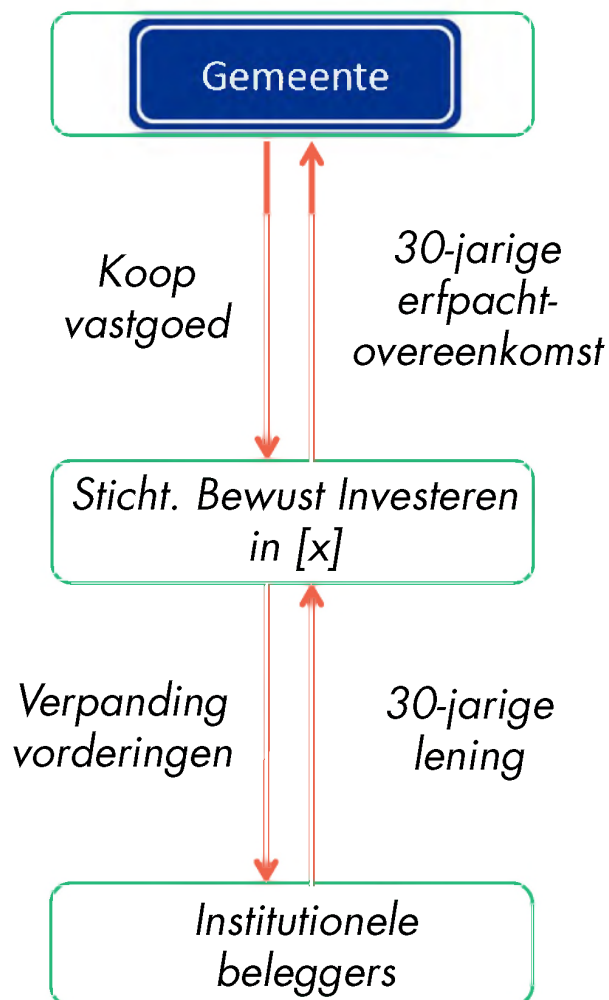
- *Bewust Investeren koopt maatschappelijk vastgoed van de gemeente [x] namens een op te richten stichting.*
- *Het vastgoed wordt optimaal verduurzaamd.*
- *Het meerjaren onderhoud kan worden afgekocht.*
- *De gemeente [x] krijgt het duurzame vastgoed voor 30 jaar in erfpacht van de stichting.*
- *Institutionele beleggers financieren de gehele investering via de stichting.*

2. De structuur



- *Bewust Investeren koopt maatschappelijk vastgoed van de gemeente [x] namens een op te richten stichting.*
- *Het vastgoed wordt optimaal verduurzaamd.*
- *Het meerjaren onderhoud kan worden afgekocht.*
- *De gemeente [x] krijgt het duurzame vastgoed voor 30 jaar in erfpacht van de stichting.*
- *Institutionele beleggers financieren de gehele investering via de stichting.*
- *Hun financiering is qua risico en kosten vergelijkbaar met een staatsobligatie.*

2. De structuur



- *Bewust Investeren koopt maatschappelijk vastgoed van de gemeente [x] namens een op te richten stichting.*
- *Het vastgoed wordt optimaal verduurzaamd*
- *Het meerjaren onderhoud kan worden afgekocht.*
- *De gemeente [x] krijgt het duurzame vastgoed voor 30 jaar in erfpacht van de stichting.*
- *Institutionele beleggers financieren de gehele investering via de stichting.*
- *Hun financiering is qua risico en kosten vergelijkbaar met een staatsobligatie.*
- *Zij investeren hierdoor in Nederlandse duurzame maatschappelijke projecten (ESG).*

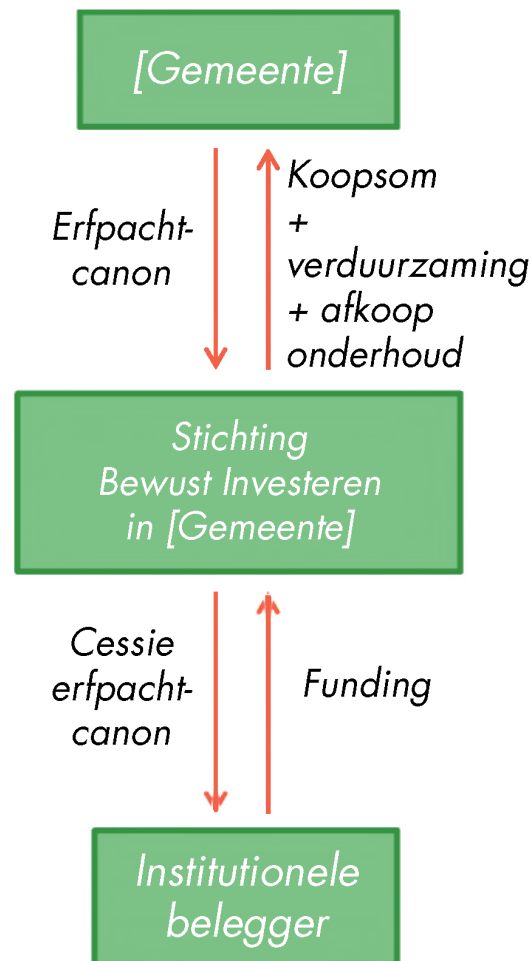
2. De Structuur

Voordelen ten opzichte van andere off balance opties

ESG Erfpacht Rechten transactie zal uitsluitend worden gekozen als de keuze voor off balance al door de gemeente is gemaakt.

Voordelen ten opzichte van een traditionele sale-and-leaseback:

- Lagere "lease" door lagere financieringskosten (gemeenteleningenrente + beperkte opslag versus fundingkosten commerciële vastgoedpartij).
- Aan het einde van de looptijd krijgt de gemeente het vastgoed of de waarde om niet terug.
- Gemeente houdt strategische regierol over het vastgoed (toekomstige bestemming en toekomstige eigenaar) en is betrokken via RvT van de stichting.



Een langjarige erfpachtovereenkomst tussen drie partijen: gemeente, institutionele belegger en stichting.

De institutionele belegger heeft een eigen, rechtstreeks vorderingsrecht op de gemeente.

De exposure is gelijk in rang aan die van een aan de gemeente verstrekte lening.

Vanuit Solvency II-optiek kennen de ESG Erfpacht Rechten – net als staatsobligaties en gemeente-leningen – een 0% capital charge.

Dit maakt de transactie een gemeentefinanciering; een vastgoedfinanciering zou een veel hoger rendement vereisen.

De structuur is in samenwerking met Allen & Overy en BDO ontwikkeld.

3. Drie soorten acquisitie trajecten

1. *Woningcorporaties hebben maatschappelijk vastgoed in eigendom welke langjarig worden gehuurd door gemeenten. Conform de Woningwet 2015 zullen zij afscheid nemen van dit type vastgoed.*
2. *Gemeenten laten nieuw maatschappelijk vastgoed ontwikkelen.*
3. *Bestaand maatschappelijk vastgoed waarvan gemeenten hebben besloten dit off balance te brengen, maar nog wel willen gebruiken.*

Soorten vastgoed: Schoolgebouw, gemeentehuis, sportaccommodatie, zwembad, theater, multifunctionele accommodatie, bibliotheek, brandweerkazerne, muziekcentrum, parkeergarage, MFA, IKC.

4. Omvang van de markt

- *Woningwet 2015: Niet-DAEB vastgoed van corporaties zoekt nieuwe eigenaar* € 5 miljard
- *Frisse scholen (RVO): 7.000 scholen moeten verduurzaamd worden* € 17 miljard
- *Nieuwbouw maatschappelijk vastgoed* € 3 miljard/jr
- *Upgrade bestaand maatschappelijk vastgoed* € 15 miljard/jr

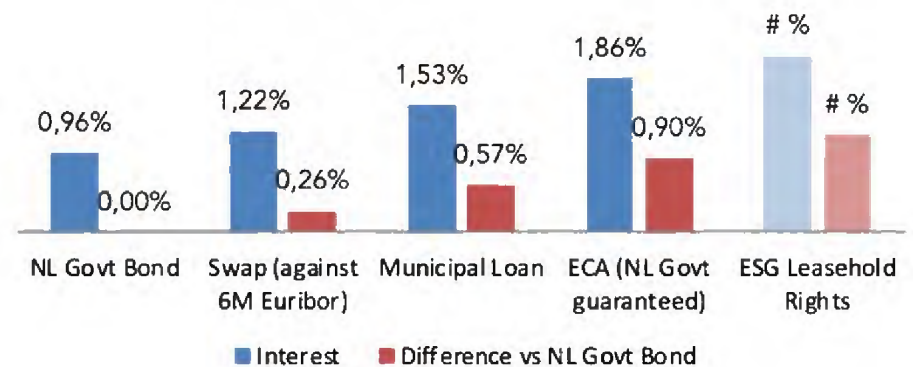
5. ESG impact

	<i>Directe impact</i>	<i>Indirecte impact</i>
<i>Environmental</i>	+ Upgrade naar minimaal A-label + Energiebesparing en reductie CO₂-uitstoot + Gebruik duurzame energiebronnen	+ Een deel van de opbrengst wordt gebruikt voor verdere verduurzaming in de gemeente (in het geval dat het vastgoed van een gemeente gekocht wordt)
<i>Social</i>	+ Gebouwen met aangenaam binnenklimaat (toename werkplezier, afname ziekteverzuim, verbetering schoolprestaties) + Blijvende beschikbaarheid van scholen, theaters en andere maatschappelijke voorzieningen in de lokale gemeenschap	+ Een deel van de opbrengst wordt gebruikt voor de bouw van nieuwe duurzame sociale woningbouw en/of verduurzaming van het huidig bezit (in het geval dat het vastgoed een corporatie gekocht is)
<i>Governance</i>	+ Transparante governance, waarin de gemeente vertegenwoordigd blijft als toezichthouder op stichting + Gemeente heeft controle over toekomstige bestemming en opbrengst (regelmatig overleg tussen stichtingsbestuur en gemeente over het vastgoed)	+ Ruimte om op kerntaken te focussen terwijl "haar" maatschappelijk vastgoed wordt verduurzaamd en goed wordt onderhouden. + Voorspelbare toekomstige kasstroom Erfpacht Rechten geeft een 30-jarige zekerheid qua duurzaamheid en het onderhoud kan worden afgekocht voor twee op een volgende periodes van 15 jaar.

6. Kasstromen en rendementen

Vergelijkbaar met een annuitaire lening

- De belegging is niet-liquide, maar lost wel jaarlijks af. De betaling bestaat uit een nominale component volgens een annuïtair aflossingsschema, met daar bovenop een vaste indexatie over interest en aflossing.
- De exposure naar lokale overheden en de liquiditeitspremie bieden een extra rendement.
- Bij een 30-jarige lening is de duration circa 15 jaar.
- Rendement van ESG Erfpacht Rechten is circa # gevraagde aantal basispunten hoger dan de rente op gemeenteleningen met een vergelijkbare looptijd.



bron: Bloomberg

Datum: 27 Maart 2017

7. Voordelen voor de gemeente [x]

1. Optimale verduurzaming zonder beslag op investeringsgelden;
2. Lagere CO₂-footprint door onder andere opwekking van duurzame energie;
3. Hoger leef comfort, betere binnenklimaat en aantoonbare verbetering leerprestaties;
4. Huidig vastgoed wordt liquide gemaakt;
5. Verlaging van de schuldpositie;
6. Lagere exploitatielasten;
7. Een transparante stichting wordt eigenaar van de gebouwen;
8. De gemeente [x] houdt grip op het vastgoed en blijft strategisch eigenaar;
9. De gemeente [x] wordt ontzorgd doordat het meerjarig onderhoud van de gebouwen wordt georganiseerd en uitgevoerd door professionele partijen;
10. Na het beëindigen van de initiële erfpachtovereenkomst gaat het resultaat in de stichting gaat naar een duurzaam doel in de gemeente [x] of het vastgoed gaat in zijn geheel, om niet, terug naar de gemeente.

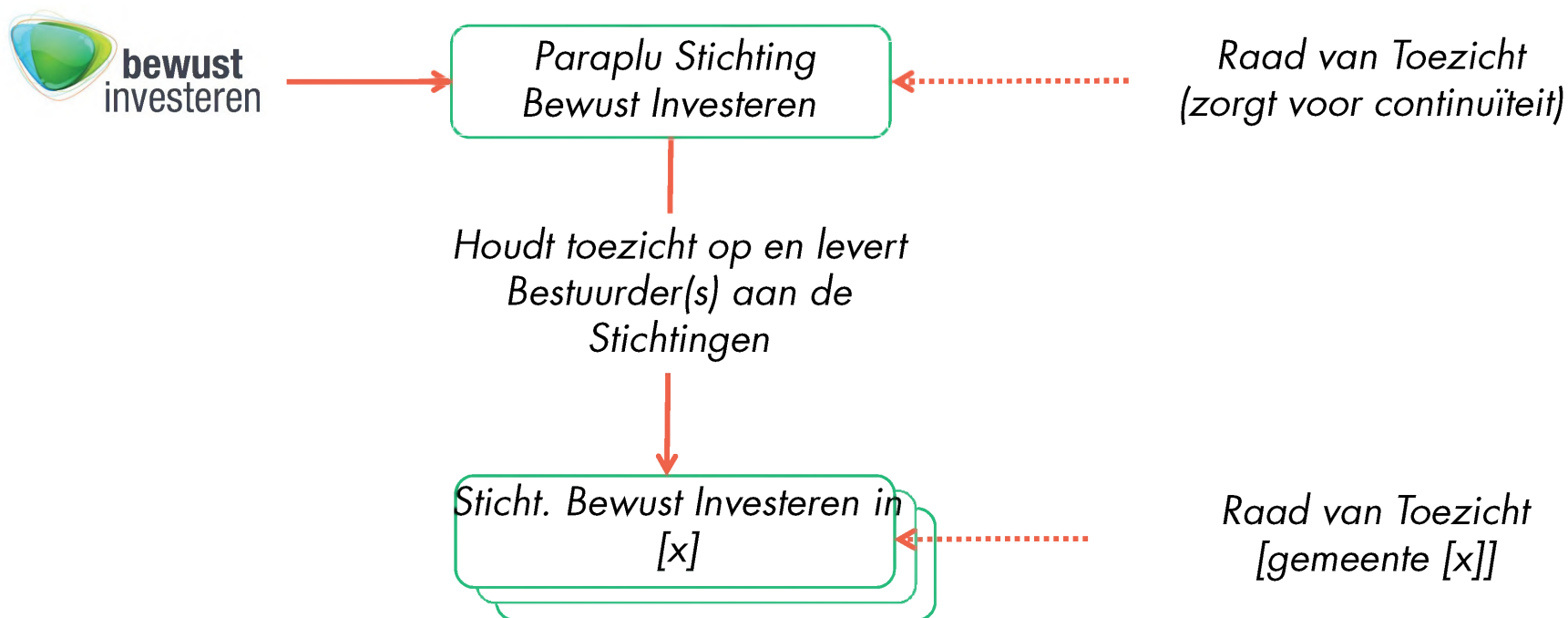


8. Voordelen institutionele beleggers

- *De investering is ESG: Environmental, Social & Governance;*
- *De investeringen zijn nominaal en geven een verzekeraar een geïndexeerde kasstroom waarmee zij haar verzekeringen kan garanderen;*
- *De institutionele beleggers krijgen zekerheid doordat de gemeente debiteur is en er vanuit een stichting een erfpachtovereenkomst is gesloten.*



9. Bestuursstructuur



Levert Bestuurders: 

Toezichthouder: 

10. Project Theresiaschool

Huidige situatie

Eigenaar:

- *Corporatie Kleine Meierij moet en wil focussen op sociale woningbouw en wil schoolgebouw verkopen.*

Huurder:

- *Gemeente; huurcontract loopt tot 2047.*
- *Gemeente is geen potentiële koper omdat zij haar vastgoedportefeuille niet wil uitbreiden en haar balans niet wil verlengen.*

Gebruiker:

- *Basisschool*

Verandering

Verkoop aan Stichting.

Huur wordt omgezet in erfpacht met dezelfde indexatie en duur, o.b.v. van de huidige markttrente.

ESG impact:

- *Direct: Investering in energieuze ventilatie, intelligente lichtschakeling, zonnepanelen, zonwerend glas en energiemeters.*
- *Indirect: Gemeente verplicht de corporatie 70% van de opbrengst te investeren in sociale nieuwbouw in de gemeente.*

Beoogde situatie

Eigenaar:

- *Stichting met financiering door institutionele belegger.*

Erfpachter:

- *Gemeente*

Gebruiker:

- *Basisschool*

Erfpachtcanon:

- *Lager dan huidige huur.*
- *Onveranderde contractduur (2047).*

ESG impact (energie):

- *Naar label A+++*
- *Besparing van energiekosten*
- *CO₂-uitstoot besparing 1.600 ton over 30 jaar*

11. Investing en ESG ratio project XXX

Total investering (incl. btw)

1 Aankoop gebouw	€	5.830.000
2 Totale verduurzaming	€	916.595
3 Onderhoud (niet ESG-gerelateerd)	€	295.955
4 Advisering (niet ESG-gerelateerd)	€	319.000
Totale investering (incl. btw)	€	7.361.550



- Aankoop inclusief overdrachtsbelasting (zal betaald moeten worden bij elke verkoop door corporatie)
- Kosten verduurzaming zijn van de zelfde orde van grootte bij on balance verduurzaming

Investing verdeeld naar ESG

Sociale nieuwbouw, 70% van aankoop € 3.850.000 52,3%



Totale verduurzaming

Verduurzamingsmaatregelen	€	270.600
Vervangingsonderhoud verduurzaming	€	307.704
Monitoringsysteem verduurzaming	€	81.136
Advies & rapportage verduurzaming	€	81.136
Procesmanagement	€	100.000
Sweco fase 1, HLA	€	2.500
Sweco fase 2, business case	€	56.019
Sweco fase 3, pm uitvoering	€	17.500

€ 916.595 12,5%
€ 4.766.595 64,7%



- Voor indirecte ESG-impact
- Voor directe ESG-impact

Totale investering in ESG

12. Investing en kosten project XXX

Totale investering (incl. btw)	€ 7.361.550	100%	bps/jaar
---------------------------------------	-------------	------	----------

Bps/jaar t.o.v. de totale investering

Bewust Investeren - structureringsfee	€ 178.990	8,10
Bewust Investeren - procesmanagementfee	€ 100.000	4,53
Sweco	€ 323.301	14,64
Allen & Overy	€ 62.000	2,81
BDO	€ 15.000	0,68

Bps/jaar t.o.v. de totale investering

30,76



- In bps over de looptijd van de transactie zijn de kosten relatief beperkt.

Benchmark BDO op structureringsfee Bewust Investeren

Structureringsfee Bewust Investeren	€ 178.990	2,43%
Benchmark BDO:		

- Oprichtingskosten	0,5% tot 1%
- Selectie & acquisitie	1,5% tot 3%
- Marketingkosten	<u>1% tot 2%</u>
Totaal	3% tot 6%



- Structureringsfee is in lijn met upfront fees bij vastgoed- transacties (benchmarking BDO)

Bestuursfee in bps/jaar t.o.v. de totale investering (rechtstreeks betaald door de gemeente)

Totale bestuursfee per jaar	€ 18.150
BDO	€ -6.050
Bewust Investeren	€ 12.100

16,44



- Bestuursfee Bewust Investeren zorgt voor alignment gedurende de looptijd

13. Kasstroom schema project XXX

Jaar	Hoofdsom BoP	Canon	Rente	Aflossing	Hoofdsom EoP
1	€ 7.361.550	€ 257.197	€ 160.482	€ 96.715	€ 7.264.835
2	€ 7.264.835	€ 262.341	€ 158.373	€ 103.968	€ 7.160.867
3	€ 7.160.867	€ 267.588	€ 156.107	€ 111.481	€ 7.049.386
4	€ 7.049.386	€ 272.940	€ 153.677	€ 119.263	€ 6.930.122
5	€ 6.930.122	€ 278.399	€ 151.077	€ 127.322	€ 6.802.800
6	€ 6.802.800	€ 283.967	€ 148.301	€ 135.666	€ 6.667.135
7	€ 6.667.135	€ 289.646	€ 145.344	€ 144.302	€ 6.522.832
8	€ 6.522.832	€ 295.439	€ 142.198	€ 153.241	€ 6.369.591
9	€ 6.369.591	€ 301.348	€ 138.857	€ 162.491	€ 6.207.101
10	€ 6.207.101	€ 307.375	€ 135.315	€ 172.060	€ 6.035.041
11	€ 6.035.041	€ 313.522	€ 131.564	€ 181.958	€ 5.853.083
12	€ 5.853.083	€ 319.792	€ 127.597	€ 192.195	€ 5.660.888
13	€ 5.660.888	€ 326.188	€ 123.407	€ 202.781	€ 5.458.107
14	€ 5.458.107	€ 332.712	€ 118.987	€ 213.725	€ 5.244.381
15	€ 5.244.381	€ 339.366	€ 114.328	€ 225.039	€ 5.019.342
16	€ 5.019.342	€ 346.154	€ 109.422	€ 236.732	€ 4.782.610
17	€ 4.782.610	€ 353.077	€ 104.261	€ 248.816	€ 4.533.795
18	€ 4.533.795	€ 360.138	€ 98.837	€ 261.302	€ 4.272.493
19	€ 4.272.493	€ 367.341	€ 93.140	€ 274.201	€ 3.998.292
20	€ 3.998.292	€ 374.688	€ 87.163	€ 287.525	€ 3.710.767
21	€ 3.710.767	€ 382.182	€ 80.895	€ 301.287	€ 3.409.480
22	€ 3.409.480	€ 389.825	€ 74.327	€ 315.499	€ 3.093.982
23	€ 3.093.982	€ 397.622	€ 67.449	€ 330.173	€ 2.763.809
24	€ 2.763.809	€ 405.574	€ 60.251	€ 345.323	€ 2.418.486
25	€ 2.418.486	€ 413.686	€ 52.723	€ 360.963	€ 2.057.523
26	€ 2.057.523	€ 421.959	€ 44.854	€ 377.105	€ 1.680.417
27	€ 1.680.417	€ 430.399	€ 36.633	€ 393.765	€ 1.286.652
28	€ 1.286.652	€ 439.007	€ 28.049	€ 410.958	€ 875.694
29	€ 875.694	€ 447.787	€ 19.090	€ 428.697	€ 446.998
30	€ 446.998	€ 456.742	€ 9.745	€ 446.998	-€ 0

14. Werkzaamheden Bewust Investeren

Structureringswerkzaamheden:

- Initiëeringswerkzaamheden
- Acquisitie verduurzamingsprojecten
- Innovatie initiatieven t.b.v. verduurzaming
- Marketing/promotie
- Financiële structurering (modelleren transactie, financiële en vastgoed parameters)
- Fiscale structurering
- Juridische structurering
- Accounting technische aspecten van de structurering optimaliseren.
- Begeleiding en selectie technische ondersteuning
- Netwerken(acquisitie projecten)
- Overleggen commissie BBV
- Instandhouding en optimaliseren diverse partnerships met BDO, Sweco en Allen & Overy.

Tarief:

- €160.000 eenmalig bij projecten tot €10 miljoen
- bij grotere projecten een percentage van het totale investeringsbedrag:
 - 1.0% bij > €50 miljoen
 - 1.5% bij €20 - €50 miljoen
 - 2.0% bij €10 - €20 miljoen

Procesmanagement :

- Opstellen en bewaken van het Programma van Eisen
- Opstellen en bewaken van het procesbudget
- Opstellen en bewaken van de planning van alle activiteiten en partners, High Level Analyse, Business casus, opzetten Stichtingen
- Opstellen van de procesorganisatie en contracteren van alle partners
- Het rapporteren en communiceren met alle interne en externe partijen, contractbeheer, vergunningen, subsidies
- Opstellen en afstemmen van overeenkomsten (Letter of Intent, erfpachtovereenkomst, aanbestedingsovereenkomsten, onderhoudscontracten, prestatiecontracten op verduurzaming, financiering)
- Risicomanagement

Tarief:

- €150.000 eenmalig bij projecten tot €10 miljoen
- bij grotere projecten een percentage van het totale investeringsbedrag:
 - 1.0% bij > €50 miljoen
 - 1.25% bij €20 - €50 miljoen
 - 1.5% bij €10 - €20 miljoen

Bestuurswerkzaamheden:

- Beheren van object
- Monitoren van de verduurzamingprestatie
- Verzorgen van Jaarverslaglegging
- Fiscaliteiten laten uitvoeren en monitoren
- Netwerken/ tevredenheidsgesprekken gebruiker(s)
- Beheren van geldstromen (incasso, verdelingen, excasso)
- Reconciliatie van betalingen
- Opstellen facturen, administratieve verwerking van betaalstromen, e.d.
- GRESB of andere duurzaamheidsbeoordelingen bijhouden en rapporteren aan stakeholders (erfpachter, financiers)
- Periodieke rapportages opstellen en versturen naar betrokken partijen (erfpachter, financiers)
- Periodieke evaluatie met erfpachter/gebruiker en technische adviseur, etc.

Tarief:

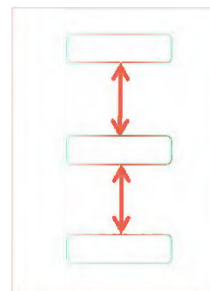
- €18.000 per stichting en per gebruiker per jaar

ESG Erfpacht Rechten

De propositie genereert een positieve ESG impact in Nederland



De overheid vraagt de private sector om innovatieve ESG oplossingen. De propositie is een oplossing voor gemeenten die: 1) haar maatschappelijk vastgoed willen verduurzamen, 2) onderhoud willen veiligstellen en 3) haar vastgoed van de balans wil halen en zich wil focussen op haar kerntaken



Structuur

- Erfpachtovereenkomst tussen gemeente, institutionele belegger en stichting
- Vanuit Solvency II optiek 0% kapitaalsbeslag



Oplossen van een financieringsvacuüm

- Corporaties moeten afstand nemen van vastgoed dat geen woningbouw is
- Gemeenten willen vastgoed gebruiken en niet noodzakelijk bezitten
- Frisse scholen: 7.000 scholen zijn verouderd en hebben een upgrade nodig



Kasstroom en rendement

- Kasstroomschema vergelijkbaar met annuïtaire lening
- Hoofdsom lost jaarlijks af
- Belegging is niet-liquide



ESG impact

- E: Financiering van de verduurzaming
- S: Upgrade van gebouwen ten behoeve van werk-, leer- en leefklimaat
- G: Transparantie en samenwerking met gemeente gedurende de hele looptijd. De gemeente houdt zeggenschap over het huidige en toekomstig gebruik



Request for Proposal

- Proposed volume € XXX million (in 2 years)
- Minimal investment € 5 million per project
- Requested surcharges on municipal loans in basis points

Bewust Investeren BV

ir. Bart Hoevers MRE MRICS

bart.hoevers@bewustinvesteren.nl

+31 612011656

ir. Gerben Dros

gerben.dros@bewustinvesteren.nl

+31 653411422

1. Waarom moet het eigendom van de gebouwen verschuiven naar een andere eigenaar?

Bewust Investeren onderscheidt 3 soorten transacties:

- Gemeenten die willen nieuwbouwen: deze transacties worden over het algemeen voor 30 à 40 jaar gefinancierd;
- Gemeenten die bestaand maatschappelijk vastgoed willen verduurzamen;
- Corporaties die hun niet strategisch vastgoed dat langjarig verhuurd is aan gemeenten, én waar een verduurzamingsopgave aan hangt, willen vervreemden.

Het product heeft meerdere voordelen voor een gemeente:

- Door het gebouw over te nemen heeft Bewust Investeren via de op te richten Stichting zeggenschap over het gebouw en zal het gebouw meer verduurzaamd worden dan nu gebeurt;
- Door de verkoop krijgt de gemeente cash wat zij kan gebruiken voor haar andere duurzame beleidsdoelen waaronder armoedebestrijding en jeugdzorg;
- Veel gemeente willen beleidsmatig af van hun vastgoed, het bezitten van vastgoed is geen kerntaak. Gemeenten willen echter wel zeggenschap houden over het vastgoed. Dit gebeurt door de erfpachtstructuur.
- Bij de huidige lage rente kan de gemeente haar opbrengst maximaliseren.

Volstaat het niet om alleen voor de verduurzaming van het gebouw een leaseconstructie te gebruiken, waarbij het gebouw eigendom blijft van de oorspronkelijke eigenaar?

- Ja, dit is ander product. De praktijk wijst uit dat in deze gevallen er weinig aan verduurzaming gedaan wordt. Dit ligt onder andere aan het tekort aan kennis, capaciteit en prioriteit.
- Alle eerder genoemde voordelen worden gemist.

2. Is het wel verstandig dat een gemeente zich bindt aan een contract voor 30 jaar voor een gemeentehuis? (C.q. moeten wij dat met onze lening wel stimuleren?)

- Zoals bij vraag 1 aangegeven: bij nieuwbouw moet de gemeente sowieso voor minimaal 30 jaar financiering aantrekken.
- In het geval van corporaties zijn er vaak langjarige huurovereenkomsten (>30 jaar) afgesloten die wij omzetten naar erfpachtovereenkomsten.
- Daarnaast is er in de erfpachtovereenkomst na 15 jaar een break-optie opgenomen.
- Gemeenten moeten de structuur alleen aangaan als zij langjarig gebruiker van het gebouw willen blijven.

De gemeente gaat dan niet meer zelf over zijn vastgoed, kan niet tussentijds verbouwen, vernieuwen, slopen, nieuw bouwen of verkopen (c.q. het gebruik van het gebouw beëindigen).

- Nee, onder erfpacht kan dit juist wel in tegenstelling tot een huursituatie of sale & lease back.
- Dertig jaar vooruitkijken is wel erg lang.
- 30 jaar vooruitkijken is inderdaad erg lang en daarom is er een breakoptie na 15 jaar ingebouwd.
3. Waar liggen de prikkels om zo ver mogelijk te gaan in energiezuinig verbouwen? (Die vraag is inmiddels al uitgebreid beantwoord per e-mail, mogelijk is het nuttig dat Bewust Investeren dit nog eens toe licht in een vervolgesprek met b.v. de gedeputeerde, CK).
- OK.
4. Waar liggen de prikkels om de gebruikers zo energiezuinig mogelijk met het vastgoed om te laten gaan?
- Wij tekenen een energieprestatie contract met de gemeenten waaraan zij zich moet houden. Bewust Investeren monitort dit prestatiecontract voor de gemeenten.
5. In sommige gemeenten zullen de aantallen kinderen het komende decennium stevig krimpen. De gemeente tekent een contract voor 30 jaar voor de duurzame renovatie en het gebruik van de school. Als gevolg van dalende leerlingenaantallen is het wellicht nodig de school over 15 jaar af te stoten. Welke flexibiliteit zit er dan in het contract? (Met een huurcontract heeft de gebruiker iedere 5 jaar een onderhandelingsmoment.)
- De gemeente heeft momenteel een huurcontract voor 30 jaar met een corporatie XX. Wij zetten dit contract over naar een erfpachtovereenkomst met een breakoptie vanaf jaar 15. Na 30 jaar wordt de gemeente om niet eigenaar van de school of krijgt de dan te realiseren verkoopopbrengst.
6. Welke mogelijkheden zijn er om aanvullende verduurzamingsmaatregelen te nemen na (b.v.) 15 jaar, als technieken goedkoper en rendabeler zijn geworden? Heeft de stichting (c.q. Duurzaam Investeren) een incentive om dat te doen?
- Bewust Investeren heeft haar ambities verhoogd naar nul op de meter (energie neutraal, CO₂-neutraal) en aardgasloos. Dit is mogelijk door de lage rentestructuur van de potentiële beleggers. Als er na 15 jaar toch nog verder verduurzaamd zal kunnen worden moet er een extra financiering gearrangeerd worden, net als nu.

jaar	hoofdsom BoP	annuïteit	rente	aflossing	Hoofdsom EoP	canon	
1	7.361.550	257.197	160.482	96.715	7.264.835	18.150	275.347
2	7.264.835	262.341	158.373	103.968	7.160.867	18.513	280.854
3	7.160.867	267.588	156.107	111.481	7.049.386	18.883	286.471
4	7.049.386	272.940	153.677	119.263	6.930.124	19.261	292.200
5	6.930.124	278.398	151.077	127.322	6.802.802	19.646	298.044
6	6.802.802	283.966	148.301	135.665	6.667.137	20.039	304.005
7	6.667.137	289.646	145.344	144.302	6.522.835	20.440	310.085
8	6.522.835	295.439	142.198	153.241	6.369.594	20.849	316.287
9	6.369.594	301.347	138.857	162.490	6.207.104	21.266	322.613
10	6.207.104	307.374	135.315	172.059	6.035.044	21.691	329.065
11	6.035.044	313.522	131.564	181.958	5.853.087	22.125	335.646
12	5.853.087	319.792	127.597	192.195	5.660.892	22.567	342.359
13	5.660.892	326.188	123.407	202.781	5.458.111	23.019	349.207
14	5.458.111	332.712	118.987	213.725	5.244.386	23.479	356.191
15	5.244.386	339.366	114.328	225.038	5.019.348	23.949	363.315
16	5.019.348	346.153	109.422	236.732	4.782.617	24.428	370.581
17	4.782.617	353.076	104.261	248.815	4.533.801	24.916	377.992
18	4.533.801	360.138	98.837	261.301	4.272.500	25.414	385.552
19	4.272.500	367.341	93.141	274.200	3.998.300	25.923	393.263
20	3.998.300	374.687	87.163	287.525	3.710.776	26.441	401.129
21	3.710.776	382.181	80.895	301.286	3.409.489	26.970	409.151
22	3.409.489	389.825	74.327	315.498	3.093.991	27.509	417.334
23	3.093.991	397.621	67.449	330.172	2.763.819	28.060	425.681
24	2.763.819	405.574	60.251	345.323	2.418.496	28.621	434.194
25	2.418.496	413.685	52.723	360.962	2.057.534	29.193	442.878
26	2.057.534	421.959	44.854	377.105	1.680.430	29.777	451.736
27	1.680.430	430.398	36.633	393.765	1.286.665	30.373	460.771
28	1.286.665	439.006	28.049	410.957	875.708	30.980	469.986
29	875.708	447.786	19.090	428.696	447.012	31.600	479.386
30	447.012	456.742	9.745	446.997	15	32.232	488.974

7.361.550	10.433.988	3.072.454	7.361.535	736.311	11.170.299
-----------	------------	-----------	-----------	---------	------------

178.990

100.000

323.301

62.000

15.000

679.291

178.990

858.281

295.955

319.000

614.955

-64.336

12.100

0,1644%

G:\MID\FPC\Treasury\Treasury Organisatie\03 Treasury draaiboek- operationeel\0328

Financieringsinstrumenten\garantstellingen en leningen\2018\bewust investeren\20171121_overzicht canon en kosten_edit JB_duration

1. Uitvoeringsprogramma provincie Noord-Brabant
 - a. Energieneutraal Brabant in 2050
 - b. Door: versnelling en via disruptie
 - c. Versnellingspad: de bebouwde omgeving
2. Visie en missie van Bewust Investeren: Bewust Investeren gaat Nederland verduurzamen en doet dit op het vlak van maatschappelijk vastgoed. Uit ervaring blijkt dat veel gemeenten ambitieuze duurzaamheidsplannen hebben vastgelegd maar de kennis, kunde en financiële kracht ontberen om de plannen te realiseren. Bewust Investeren maakt de verduurzaming mogelijk.

Bewust Investeren gaat Nederland verduurzamen op een innovatieve wijze, waarbij verduurzaming wordt beschouwd vanuit People, Planet, Profit. Lagere CO₂-uitstoot, lagere energiekosten, een beter leefklimaat voor gebruikers van maatschappelijk vastgoed, verzekerd langjarig duurzaam onderhoud van maatschappelijk vastgoed en met een mogelijke financiering door de provincie blijven de financiële middelen binnen het maatschappelijk systeem.

3. Waarom levert de Bewust Investeren propositie winst op voor de beleidsdoelstelling van de provincie Noord-Brabant:
 - a. De grootste winst is dat Bewust Investeren met de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed de energiebesparing van overheidsgebouwen in de provincie Noord-Brabant daadwerkelijk realiseert. Gemeenten en provincie, als financier, werken daarbij samen. Belangrijk is dat Bewust Investeren met haar team van professionals de verduurzaming binnen de afgesproken termijn tot stand brengt; het is immers haar core business. Voor gemeenten is verduurzaming van hun vastgoedportefeuille moeilijk; het is niet hun kerntaak, zij missen veelal de kennis en capaciteit om hun beschreven ambities waar te maken en hebben andere, financiële, prioriteiten.
 - b. Door de verduurzaming en innovatieve aanpak van Bewust Investeren krijgen de huidige gebouwen van gemeenten en corporaties (let op: geen woningen) minimaal het energielabel A++ en GPR-norm 8. Dit leidt tot energiebesparing en reductie van CO₂-uitstoot. Nieuwe gebouwen worden energieneutraal (of energieleverend) en worden ontsloten van het gas. Bestaande gebouwen kunnen met een scherpe financiering van de provincie wellicht ook energieneutraal en zonder gasgebruik worden gerealiseerd.
 - c. Daarbij komt er door de gekozen investeringsconstructie bij de gemeenten geld vrij voor andere prioriteiten of verduurzamingprojecten. Hierdoor versnelt de energietransitie van maatschappelijk vastgoed in de provincie Noord-Brabant. Door de gekozen structuur zal het grootste deel van de financiële middelen binnen het maatschappelijk systeem blijven.
 - d. Kanttekening bij het aanbod van Bewust Investeren is de langdurige erfpachtovereenkomst. Zijn gemeenten bereid erfpachtovereenkomsten van 30 jaar te tekenen; wie wil en kan er zo ver vooruitkijken? Anderzijds zijn de looptijden van bestaande overeenkomsten met corporaties vaak 30 jaar of langer. En als een gemeente zelf wil nieuwbouwen zal zij ook een 30-jarige lening aangaan.
4. Welke voorwaarden stelt de provincie Noord-Brabant aan een project, zoals besproken:
 - a. Nieuwbouw maatschappelijk vastgoed naar CO₂-neutraal
 - b. Verduurzaming van bestaand maatschappelijk vastgoed minimaal naar energielabel A++
 - c. Secundair effect: geld vrijmaken bij gemeenten en corporaties om verdere verduurzaming te stimuleren
5. Voorbeelden van potentiële projecten:
 - a. Gemeente X
De huidige situatie is dat de gemeente x een basisschool huurt van een woningstichting. Het 30-jarig huurcontract loopt tot 2047. De woningstichting wil de school verkopen omdat zij zich moet richten op haar primaire taak: het faciliteren van duurzame sociale huurwoningen. De gemeente is geen potentiële koper en heeft dus geen intentie de school toe te voegen aan haar vastgoedportefeuille en dus aan haar balans. De oplossing is dat Bewust Investeren via een transparante stichting de basisschool Z van de woningstichting koopt en vervolgens

verduurzaamt. De energie impact van deze verduurzaming: de school krijgt energielabel A++, het energieverbruik daalt met 15% per jaar en de CO₂-uitstoot neemt in 30 jaar met 1.600 ton af. Met de met de provincie besproken financieringsrente lijkt het mogelijk de school van het gasnet te ontsluiten.

De gemeente gaat de school pachten van de stichting voor een periode van 30 jaar. Aan het eind van deze periode krijgt de gemeente de school om niet. Via de erfpachtovereenkomst en de gift aan het einde van de erfpachtperiode houdt de gemeente volledige zeggenschap over het pand van de basisschool. Voordeel voor de gemeente is dat er duurzaamheidsinvesteringen gedaan worden waar zij geen financiering voor hoeft aan te trekken. Bovendien gaan de exploitatielasten omlaag (de erfpachtcanon is lager dan de huidige huur en de energierekening daalt). Met de verkoopopbrengst van de school ontwikkelt de woningstichting duurzame en zeer energiezuinige sociale huurwoningen.

b. Gemeente Y

De gemeente Y staat voor de keuze haar gemeentehuis te verduurzamen of te vernieuwen. Daarbij wil zij gaan tot energielabel C omdat de financieringslasten anders te hoog worden. Met de propositie van Bewust Investeren zullen de financieringslasten dusdanig omlaaggaan terwijl er verduurzaamd kan worden naar energielabel A++ en bij nieuwbouw naar energieneutraal. Uit lagere financieringslasten volgt een hoger verduurzamingbudget. Met de provincie als partner zal er vanwege lagere financieringslasten een duurzamer gemeentehuis worden gerealiseerd.

ir Bart Hoevers MRE MRICS
ir Gerben Dros

bart.hoevers@bewustinvesteren.nl
gerben.dros@bewustinvesteren.nl

+31 612011656
+31 653411422



Provincie Noord-Brabant

- alleen voor intern gebruik -

Missie Bewust Investeren

Missie

Bewust Investeren gaat maatschappelijk vastgoed in Nederland verduurzamen en daarmee bijdragen aan de verduurzaming van Nederland conform de Sustainability Goals van de VN en het Energieakkoord.

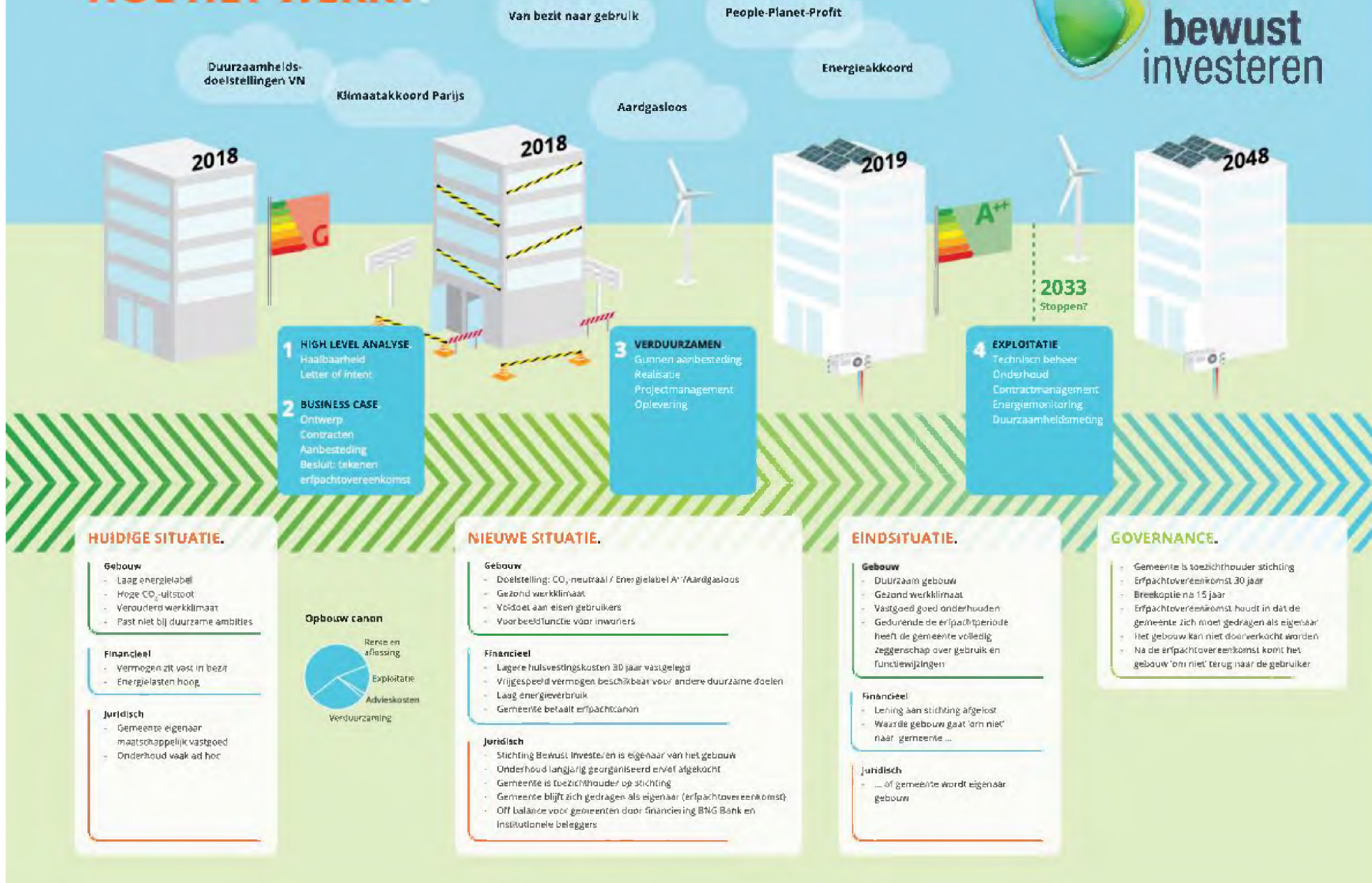
Visie

Bewust Investeren ziet de mogelijkheid voor een duurzamere wereld door samenwerking van institutionele beleggers, gemeenten en woningcorporaties. Daarmee is 10 miljoen m² maatschappelijk vastgoed in Nederland in 10 jaar aanmerkelijk duurzamer te maken.

Kernwaarden

Daadkrachtig, inventief, transparant, gedegen, onafhankelijk

HOE HET WERKT.



Marktomvang



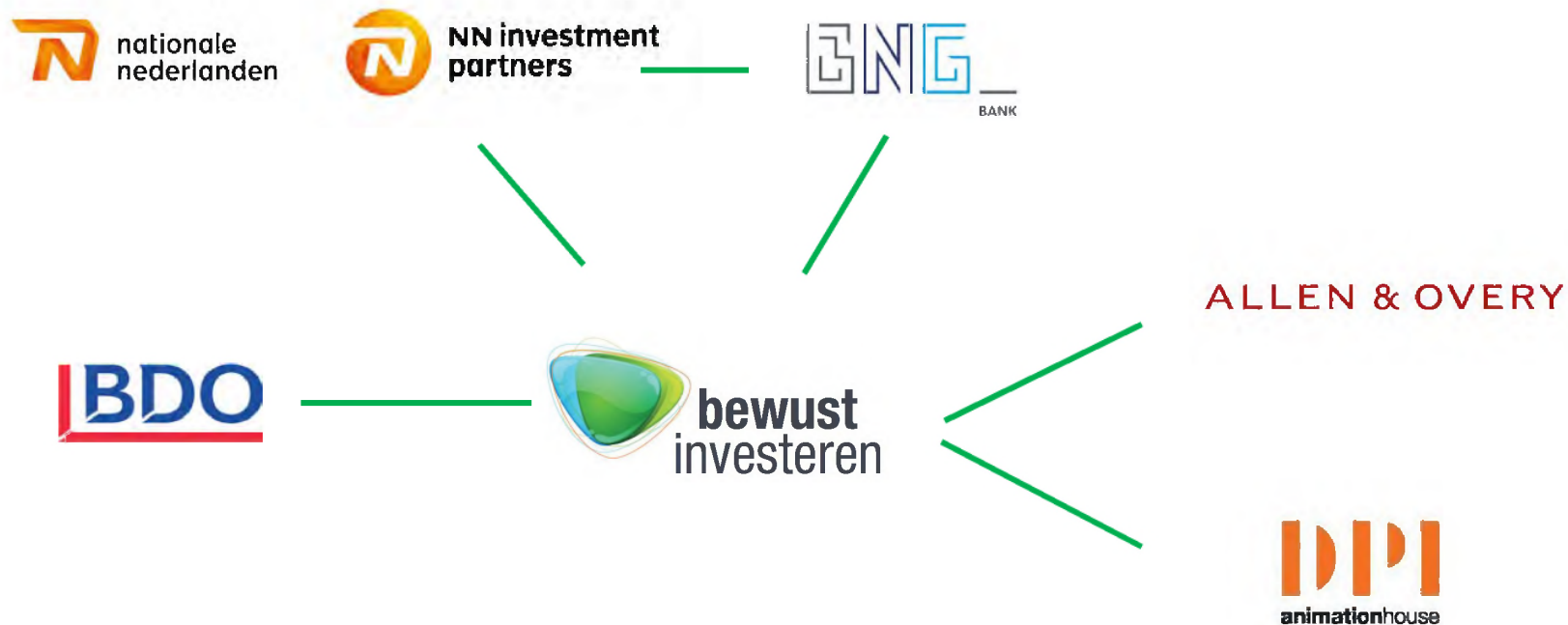
Verduurzamingsopgave is 10%: €15 mrd

30-jarig duurzaam onderhoud: €50 mrd

380 gemeenten

360 corporaties

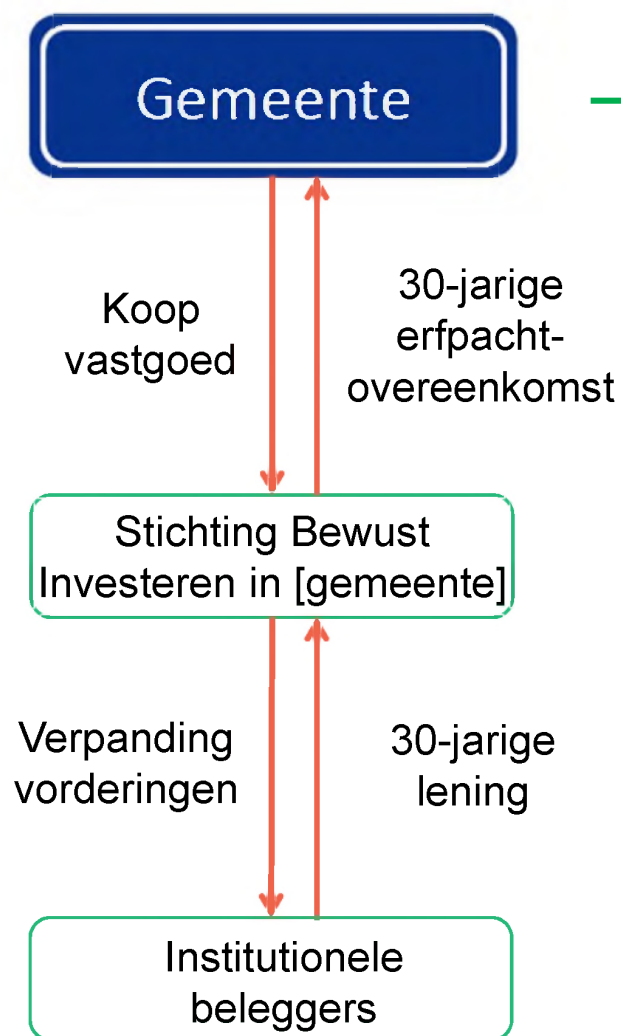
Partners Bewust Investeren



Werkwijze



Structuur



Aannemer levert:

1. Garantie geven op de verduurzamingsprestatie voor 30 jaar
2. Garantie geven op het 30-jarig duurzaam onderhoud

- 4.2 De in 4.1 genoemde vergoeding (management fee) bedraagt op basis van een volledig kalenderjaar en exclusief eventueel in rekening te brengen omzetbelasting € 45.000 (zegge: vijfenveertigduizend euro). Dit bedrag geldt voor de kalenderjaren 2016 en 2017. Met ingang van kalenderjaar 2018 wordt de vergoeding jaarlijks met 3% geïndexeerd.
- 4.3 De in 4.1 genoemde vergoeding (management fee) wordt op basis van 4.2 vastgesteld met ingang van kalenderjaar 2016 tot het kalenderjaar waarin voor het eerst een bindende overeenkomst wordt gesloten met een gemeente, woningcorporatie of andere (semi-)publieke instelling inzake de uitvoering van het concept van Bewust Investeren, welk concept partijen genoegzaam bekend is.
- 4.4 Het sluiten van (een) bindende overeenkomst(en) met een gemeente, woningcorporatie en/of andere (semi-)publieke instelling inzake de uitvoering van het concept van Bewust Investeren, welk concept partijen genoegzaam bekend is, leidt tot een verhoging van de in 4.1 genoemde vergoeding aan de Management BV (management fee).
- (i) Het sluiten van de eerste bindende overeenkomst resulteert in een verhoging van de in 4.1 genoemde vergoeding naar 30% van het jaarlijks vastgestelde algemeen bezoldigingsmaximum in de zin van de Wet normering topinkomens.
 - (ii) Het sluiten van de tweede bindende overeenkomst resulteert in een verhoging van de in 4.1 genoemde vergoeding naar 45% van het jaarlijks vastgestelde algemeen bezoldigingsmaximum in de zin van de Wet normering topinkomens.
 - (iii) Het sluiten van de derde bindende overeenkomst resulteert in een verhoging van de in 4.1 genoemde vergoeding naar 60% van het jaarlijks vastgestelde algemeen bezoldigingsmaximum in de zin van de Wet normering topinkomens.

Verantwoording samenwerking Bewust Investeren :

Verduurzaming	€
Vergoeding procesmanagement	€
Extra rente (0.3%)	€
Kosten oprichting Stichting (BDO en A&O)	€
Structureringsvergoeding	€
Administratie stichting (30j)	€
Bestuursvergoeding stichting (30j)	€
Overdrachtsbelasting	€
Lagere energiekosten	€
Lagere DMOP-kosten	€
Lagere CO ₂ -uitstoot	€
Lagere werkdruk gemeente (andere inzet fte's)	€
Hogere restwaarde door:	
• Bewaken DMOP	€
• Verduurzaming	€
Verlaging ziekteverzuim	€
Verhoging (leer)prestaties	€
Versnelling verduurzaming	€
Imago/voorbeeldfunctie	€
Kennis deling	€
Lagere risico's/Hogere kwaliteit	€
Ontzorging gemeente	€
Rente langjarig gefixeerd	€
Huidige opbrengstwaarde vastgoed	€
Totale opbrengsten	€ <u>0</u>

Start-up haalt € 300 mln op om scholen te verduurzamen

NN Group en BNG Bank investeren in opknappen verouderde gebouwen

Eva Rooijers
Amsterdam

Verzekeraar NN Group en BNG Bank gaan € 300 mln investeren in het energiezuiniger maken van maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, gemeentekantoren en sportcomplexen. Deze gebouwen zijn vaak verouderd, maar bij veel gemeenten ontbreekt het kapitaal, de slagkracht en kennis om de gebouwen op te knappen. Hierdoor komen de benodigde duurzaamheidsmaatregelen nauwelijks van de grond.

De start-up Bewust Investeren springt in dit gat door institutionele beleggers, banken en gemeenten bij elkaar te brengen. Bijna twee jaar trokken de oprichters Gerben Dros en Bart Hoevers langs gemeenten en institutionele investeerders om ze achter hun idee te krijgen.

Met de € 300 mln die ze nu hebben opgehaald, koopt Bewust Investeren vastgoed van gemeenten of corporaties en brengt het onder in een stichting. Gemeenten pachten de gebouwen vervolgens voor een periode van dertig jaar. Uit de zogenoemde canon die gemeenten betalen, worden de gebouwen grondig gerenoveerd en duurzamer gemaakt en wordt rente en aflossing betaald. Na dertig jaar krijgt de gemeente het gebouw terug.

De rente, nu onder de 2%, vormt het rendement voor de geldverstrekkers. Geen riant rendement, maar daar staat tegenover dat het een heel veilige belegging is met een lange looptijd, benadrukt Dros. 'Erfpacht moeten gemeenten betalen. En als gemeenten in ernstige financiële problemen komen, staat het Rijk garant. Mischien wel belangrijker, pensioenfondsen en verzekeraars investeren graag in duurzaamheid.'

'Voor gemeenten is het aantrekkelijk omdat ze vaak een lagere canon gaan betalen dan ze nu financiële lasten hebben', vult Hoevers aan. En ze mogen blijven bepalen wat er met het gebouw gebeurt, maar hebben het niet meer op de



Bij zo'n 40% van de scholen is grootschalig onderhoud nodig, blijkt uit recent onderzoek in opdracht van minister van Onderwijs Arie Slob

FOTO: ISTOCK

balans staan. Het geld dat gemeenten met de verkoop vrijspelen, kunnen ze besteden aan andere zaken als armoedezorg of verduurzaming van hun andere panden. De mannen voeren vergaande gesprekken met enkele gemeenten, maar willen nog geen namen noemen omdat de plannen nog door de gemeenteraden moeten.

De ambitie is om de komende tien jaar minstens € 10 mrd te investeren. De voorraad met toekomstige projecten is enorm, mits gemeenten en corporaties mee willen werken. Corporaties hebben onge-

veer voor € 5 mrd aan maatschappelijk vastgoed, waarvan het ministerie van Wonen het liefst ziet dat ze het afstoten omdat het niet tot hun kerntaak behoort.

De mannen rekenen voor dat er bij gemeenten voor € 150 mrd aan vastgoed zit dat afgestoten zou kunnen worden. Bij zo'n 40% van de scholen is grootschalig onderhoud nodig, blijkt uit recent onderzoek in opdracht van minister van Onderwijs Arie Slob. Vooral van het verduurzamen en energiezuiniger maken van de gebouwen moet werk gemaakt worden, schreef hij onlangs aan de Tweede Kamer.

'De gebouwen hebben lage energielabels, er is een gebrek aan zuurstof of ze zijn slecht geventileerd' zegt Dros. En daar brengen we onze kinderen naar toe, willen de mannen maar zeggen. Als de stichting een gebouw gekocht heeft, wordt

eerst het energiegebruik naar beneden gebracht door gebouwen bijvoorbeeld beter te isoleren. Daarna volgen zonnepanelen, warmte-koude-installatie, ledverlichting. 'Op die manier zorgen we ook voor een veel gezonder werkklimaat voor kinderen en docenten.'

Het klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Wat is het addertje? Gemeenten moeten zich wel voor dertig jaar vastleggen, al is er een optie om het vastgoed na vijftien jaar terug te kopen of te verkopen, aldus Dros.

En wat als de school of het sportvereniging hard krimpt of er mee ophoudt waardoor het gebouw leeg komt te staan? Hoevers: 'Dan kijken we samen met de gemeente of we een andere bestemming aan het gebouw kunnen geven en het bijvoorbeeld voor ze kunnen verkopen. Scholen staan bijna altijd op centrale locaties.'

Gemeenten mogen bepalen wat er met het gebouw gebeurt, maar hebben het niet op de balans staan