



Kennissessie Collectieve Warmtevoorziening – 14 april 2021

Businesscase en dealmaking: focus op waardecreatie

Fakton Energy: concreetheid brengen in de energietransitie

STRUCTUREREN



Transparante integrale energie-vastgoedbusinesscase

- Betaalbaarheid voor de bewoner (energietarieven, BAK, vastgoedinvesteringen)
- Vergelijking mogelijke energie-oplossingen
- ‘Duurzaamheidsgeneigdheid’ bewoners en warmtekaarten met Big Data

VERBINDEN



Regisseren complexe processen energietransitie

- Dealmaking naar toekomstbestendige warmte-overeenkomsten.
- Marktverkenningen en marktconsultaties
- Marktordening en inrichten van de ontwikkel- en aanbestedingsstrategie van warmte- en energie-oplossingen
- Structureren Wijk Energie Maatschappijen en ESCo’s

FINANCIEREN



Innovatieve financieringsoplossingen energietransitie

- Financieel instrumentarium gemeenten (fondsen, financieringen, garanties, participaties en subsidies)
- Financieringsinstrumenten voor vastgoedeigenaren (GGF)
- Projectfinanciering Wijk Energie Maatschappijen en ESCo’s

VERDUURZAMEN VASTGOED(PORTEFEUILLES)

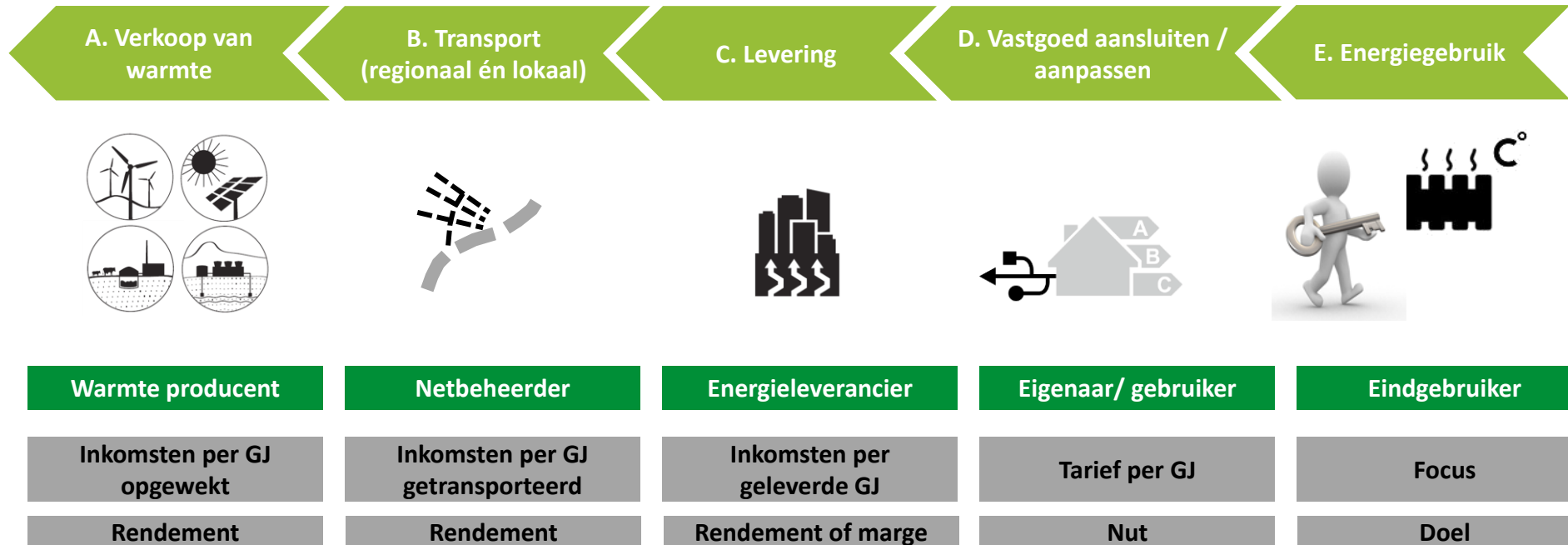


Structureren van de verduurzaming van vastgoed(portefeuilles)

- Strategisch plan verduurzaming portefeuille
- Verduurzamingsbusinesscase financieel en energetisch
- Energie, circulariteit, klimaatadaptatie
- BENG, BREEAM, EPC, GPR

Integrale energie-vastgoedexploitatie

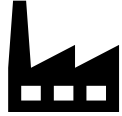
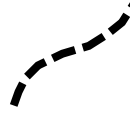



Transparant inzicht per deelbusinesscase en eindgebruiker centraal



- Risico's: liggen daar waar ze het beste gedragen kunnen worden
- Transparantie: inzicht in de kosten en baten per stakeholder
- Uitgangspunt: betaalbaarheid voor de gebruiker
- Samenwerking: we gunnen elkaar een gezonde marge vanuit de keten

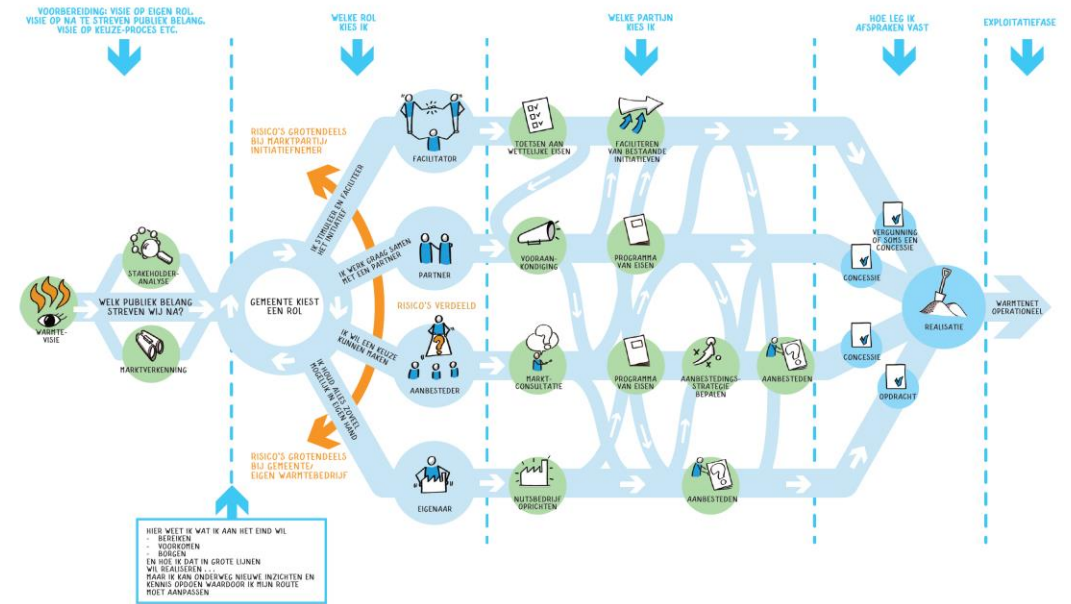
Integrale energie-vastgoedexploitatie

Transparant inzicht per deelbusinesscase en eindgebruiker centraal

A. Productie/inkoop van warmte	B. Transport	C. Levering	D. Vastgoed aanpassen	E. Energiegebruik
<p>Warmteproducent(en)</p> 	<p>Netbeheerder</p> 	<p>Energieleverancier</p> 	<p>Vastgoedeigenaar</p> 	<p>Energie afnemer</p> 
<p>Investerings:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investering productiefaciliteit of bronuitkoppeling 	<p>Investerings:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investering aanleg tracé (leidingen, onderstations, afleversets) - Investering kunstwerken 	<p>Investerings:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piek- en back-upvoorziening(en) 	<p>Investerings:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijdrage aansluitkosten (eenmalig) - Verwijderingskosten gasaansluiting - Overstappen van gas op elektrisch koken - Aanpassen installatietechniek (o.a. leidingen, verzwaren radiatoren) - Eventuele isolatiemaatregelen 	<p>Investerings:</p>
<p>Exploitatiekosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderhoud en beheer - Elektriciteitskosten 	<p>Exploitatiekosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderhoud en beheer - Elektriciteitskosten pompen 	<p>Exploitatiekosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inkoop warmte - Inkoop transport - Beheerkosten - Marge energiemaatschappij 	<p>Exploitatiekosten:</p>	<p>Exploitatiekosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warmtetarief (€/GJ) - Vastrecht (€/jr) - Meet- en afrekenkosten (€/jr) - Huur afleverset (€/jr) - Extra elektraverbruik koken (€/kWh)
<p>Opbrengsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Verkoop van warmte 	<p>Opbrengsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Vergoeding transportkosten + Vergoeding meet- en afrekenkosten + Vergoeding afleverset + Bijdrage aansluitkosten (eenmalig) 	<p>Opbrengsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Vergoeding levering warmte + Vergoeding vastrecht + Vergoeding meet- en afrekenkosten + Vergoeding afleverset + Bijdrage aansluitkosten (eenmalig) 	<p>Opbrengsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Eventuele huurverhoging + Eventuele subsidie woningaanpassingen 	<p>Opbrengsten:</p> <p>n.v.t.</p>
			<p>Besparingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Verlaging onderhoudskosten 	<p>Besparingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Verlaging energielasten

Rolneming en marktbenadering

Hoe naar de markt?



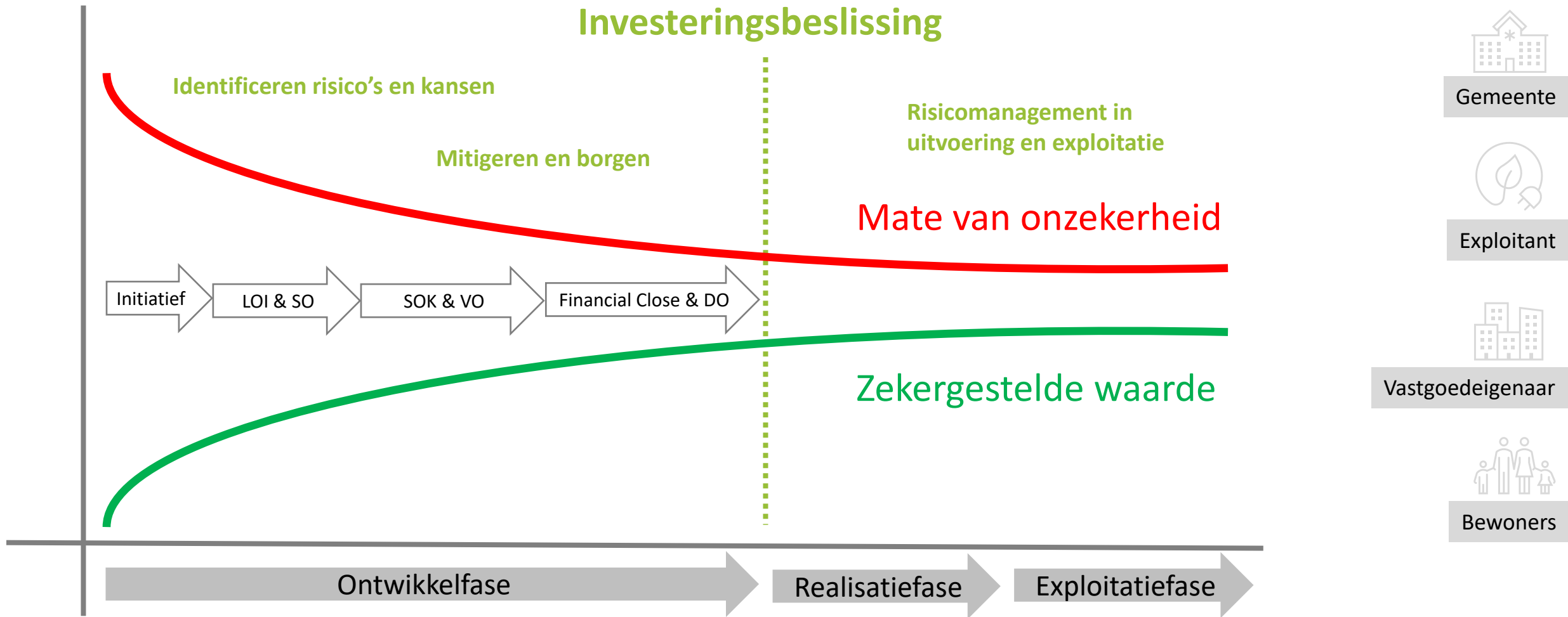
Bron: 'Rol van gemeenten bij aanleggen van warmtenetten'



Bron: Expertise Centrum Warmte

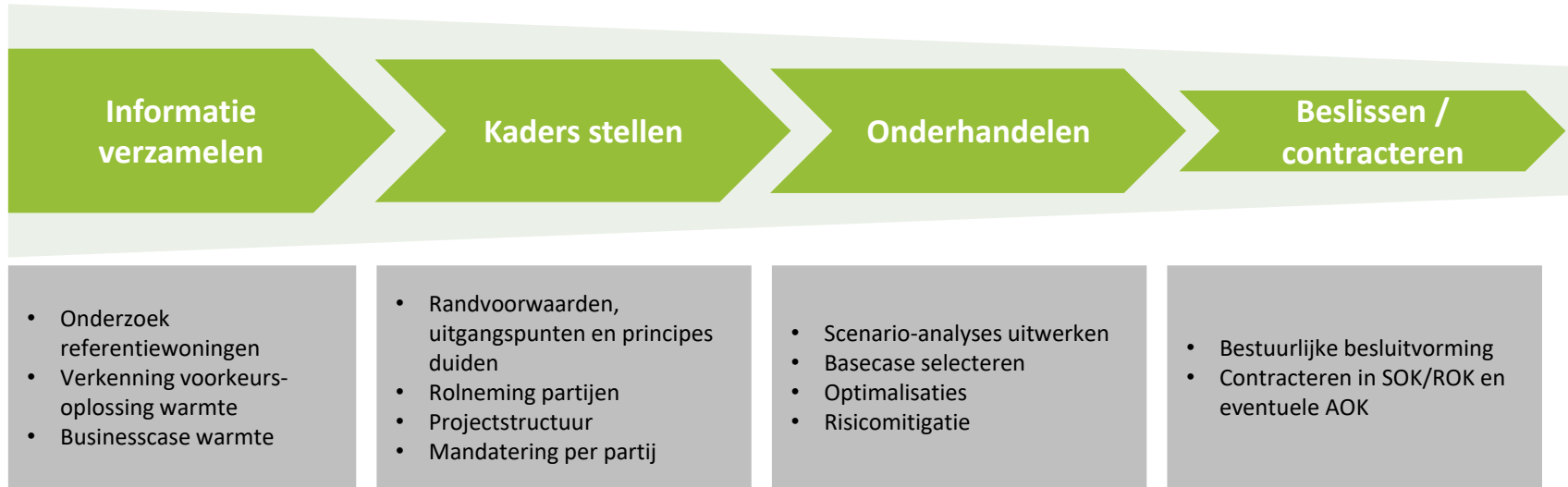
Streef naar waardecreatie

Risicomitigatie en benutten van optimalisatiekansen



Voorbeeld cocreatietraject

Trechterend naar een warmtedeel



- Aandachtspunten:**
- Informatie op voorhand op orde
 - Elke partij inzicht in de eigen businesscase
 - Kaders dealspace bepalen
 - Stapsgewijs trechteren: piketpalen slaan
 - Gezamenlijke businesscase staat centraal



Bestuur / directie

- Neemt besluiten op knelpunten
- Ondertekent

Onderhandelingsteam met mandaat

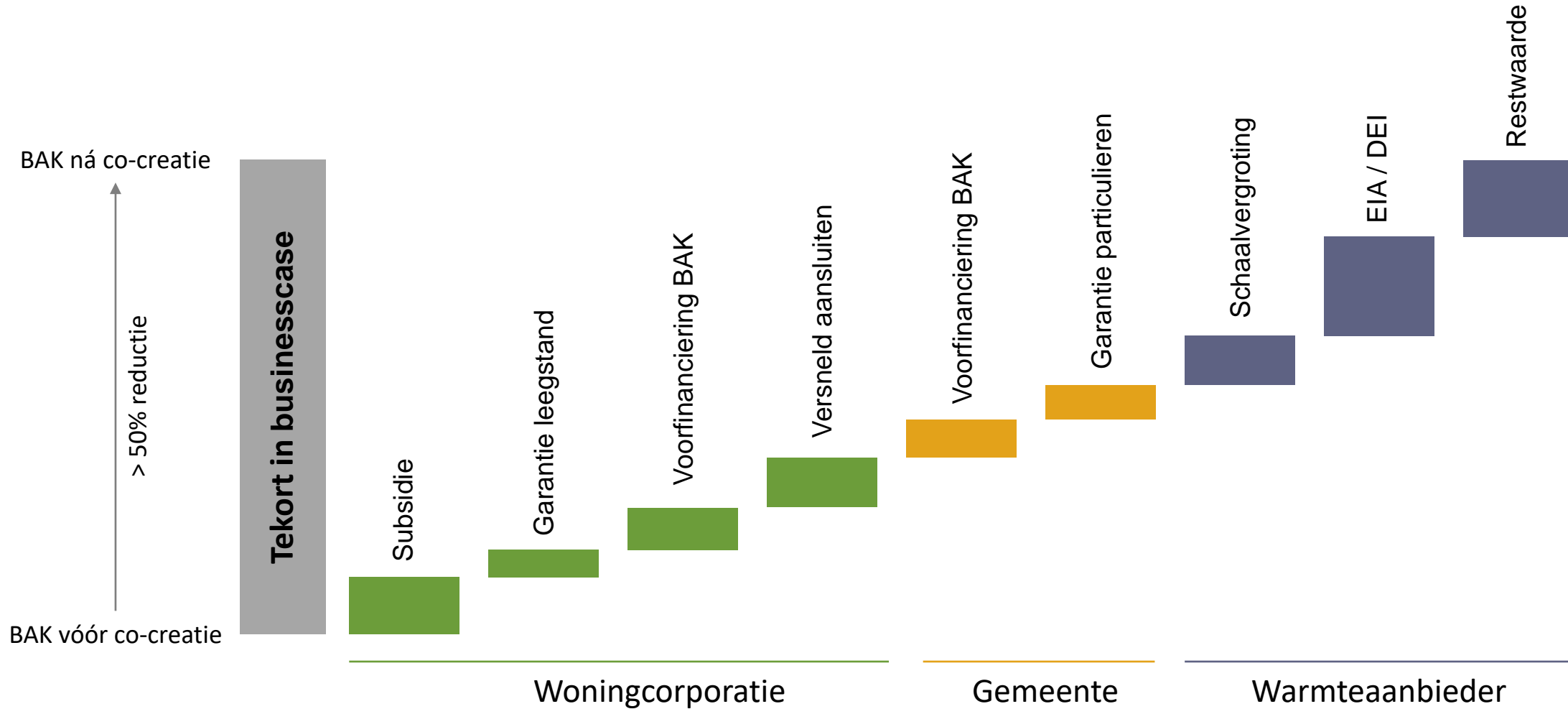
- Onderhandelt
- Organiseert draagvlak
- Legt vast

Reken- & tekenteam

- Werkt (visionaire/technische/financiële e.d.) deelvragen uit
- Rapporteert

Voorbeeld cocreatietraject

Waardecreatie: gezamenlijk optimaliseren van de businesscase



Checklist: Ben je klaar om te gaan onderhandelen?

- Randvoorwaarden en uitgangspunten in kaart gebracht per partij (zandbak)?
- Belangrijkste vastgoedtypologieën binnen het gebied in beeld?
- **Verschillende warmteoplossingen onderzocht voor het gebied?**
- Woon- en energielasten per vastgoedtype vastgesteld (inzicht in betaalbaarheid)?
- Vastgoedeigenaren in beeld in de wijk (wie heeft welk eigendom)?
- Inzicht in de vastgoedstrategie van vastgoedeigenaren (bv. renovatie, nieuwbouw)?
- Buca's opgesteld voor alle stakeholders in de energiewaardeketen?
- Inzet en afhankelijkheid van subsidies vastgesteld (welke subsidie is inzetbaar en/of nodig)?
- Participatie- en communicatiestrategie in beeld?
- **Samenhang gebiedsontwikkelingsthema's in beeld (bv. openbare ruimte, sociale aanpak)?**
- Rolneming gemeente vastgesteld en ingericht (incl. keuze deelneming, concessie, eigen warmtebedrijf)?
- Onderhandelingsvorm gekozen, passend bij context van de opgave en randvoorwaarden?
- Bepaald welke externe expertise en ondersteuning nodig is?
- Dealteam ingericht en bestuurlijke aanhaking geregeld?
- Beslissingstraject van de stakeholders in beeld?



Energietransitie in combinatie met maatschappelijke opgaven

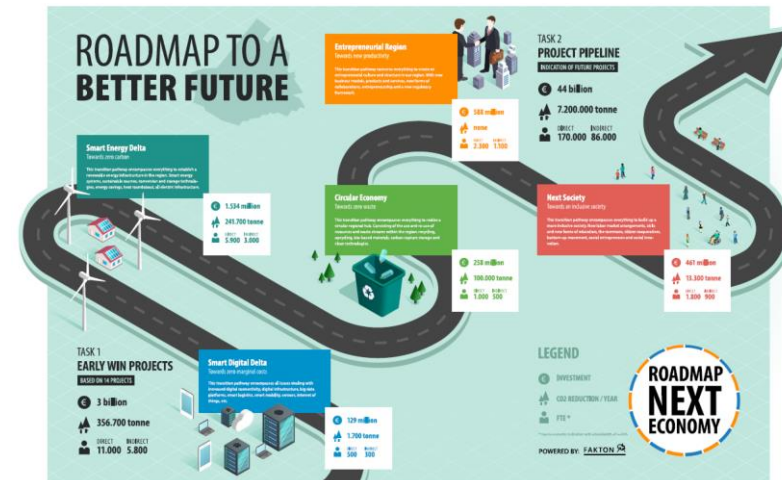
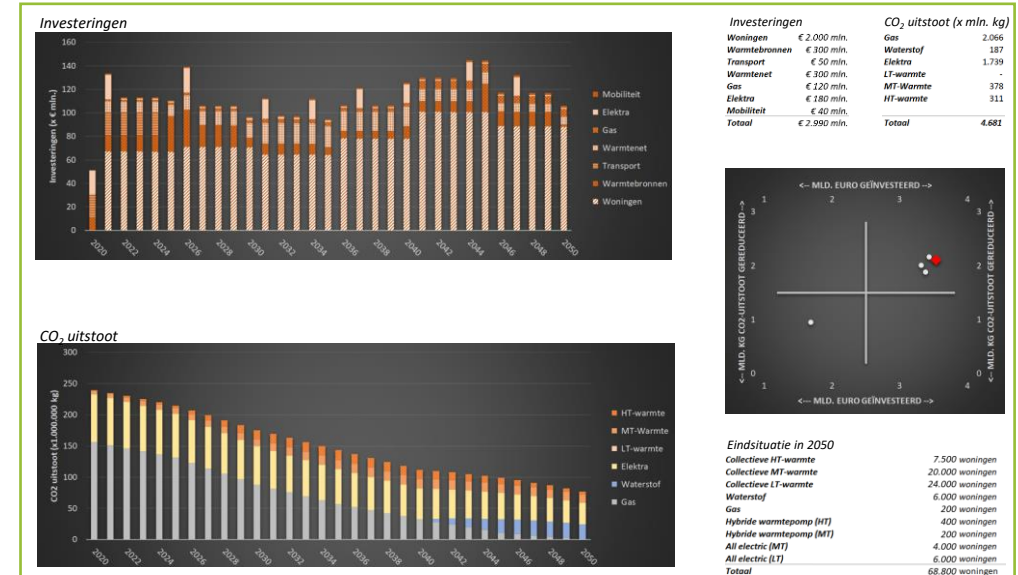
Scenarioanalyses met afweging op maatschappelijke kosten

-> Wat levert meer CO₂-reductie op: een jaren 60 woonwijk direct aansluiten op HT-warmte, of juist éérst een wijkgerichte isolatieopgave toepassen en dan over 10 jaar direct aansluiten op MT-warmte?

-> Hoe zijn de verschillende maatschappelijke opgaven met elkaar te combineren, zodat meerwaarde ontstaat?

Dit vraagt om concretisering van de warmtetransitie door inzichtelijk te maken wat de impact van strategische beslissingen is:

- Integraal vergelijken van opties voor het energiesysteem (warmte, gas en elektriciteit)
- Maatschappelijke kosten, betaalbaarheid en CO₂-reductie in beeld
- Verschillende opties in bronstrategie en vastgoedstrategie vergelijken
- Verkenning scenario's met energietransitie en maatschappelijke opgaven



Meer informatie?

FAKTON ENERGY 

Wouter van den Wildenberg MSc MRICS
Partner

Energietransitie, collectieve warmtesystemen, businesscase en financiële regie, dealmaking, Publiek Private Samenwerking, aanbestedingen, gebieds- en stedelijke ontwikkeling, vastgoedportefeuilles en -organisaties

E: w.v.d.wildenberg@fakton.com

T: 06 15 96 29 76



Paul Schrama MSc
Director Fakton Energy

Energietransitie gebouwde omgeving, dealmaking, businesscases warmte, verkenning energieoplossingen, gebieds- en stedelijke ontwikkeling

E: p.schrama@fakton.com

T: 06 52 53 92 58



FAKTON ENERGY

