



Prestatieafspraken over energie met de gemeente

Het initiatief in eigen hand

Veel gemeenten hebben ambitieuze plannen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Deze doelstellingen betreffen ook energiebesparing in de gebouwde omgeving. Gemeenten zoeken daarom samenwerking met woningcorporaties. Bovendien zijn er naast ambities op het gebied van energie en duurzaamheid, gezamenlijke belangen ten aanzien van volkshuisvesting, gezond leefklimaat, betaalbare woonlasten, enz. U kunt er op rekenen dat ook uw gemeente binnenkort prestatieafspraken over energie en duurzaamheid wil maken. Het slagen van het energiebeleid van de gemeente is immers mede afhankelijk van de medewerking van corporaties. Is het verstandig om af te wachten of hebt u meer controle wanneer u zelf het initiatief neemt?

In de lopende huisvestingsafspraken tussen gemeenten en corporaties staat de kernvoorraad centraal. Energie is een nieuw onderwerp in dit overleg. Energie en duurzaamheid worden vanuit de gemeente vaak vanuit een afdeling Milieu aangestuurd, terwijl uw gemeentelijke gesprekspartner vanuit Volkshuisvesting opereert. Energie raakt echter meer beleidsthema's: woonlasten, leefbaarheid, armoedebestrijding, milieu, enz. Vaak worden deze thema's nog niet integraal opgepakt, terwijl ze nauwelijks van elkaar los te koppelen zijn.

Door het onderwerp energie op te pakken kan de gemeente zowel het klimaatbeleid als het sociaal beleid belangrijk versterken. Een betaalbare woningvoorraad en stabiele woonlasten dragen in substantiële mate bij aan de uitvoering van het sociaal beleid. Daarnaast liggen er voordelen in een beter leefklimaat. Door het beleid in overleg met de corporaties vast te leggen in prestatieafspraken is het beleid voor zowel de gemeente als de corporaties voor langere tijd duidelijk (zonder de invloed van de politieke cyclus). Er spelen gezamenlijke belangen. Er moet dan ook gezocht worden naar gezamenlijke oplossingen. De corporatie zal moeten investeren om doelen te verwezenlijken. Datzelfde geldt ook zeker voor de gemeente. Maatschappelijk belang is tenslotte niet alleen een verantwoordelijkheid van de corporatie.

De gemeente heeft dus veel belang bij uw medewerking. Echter, u hebt ook uw eigen ambities. Om grip te houden op uw eigen beleid en doelstellingen is het verstandig om op tijd met de gemeente om tafel te gaan zitten. Zo creëert u wederzijds inzicht en begrip. Bovendien bewaakt u de haalbaarheid van uw eigen plannen. U werkt samen met de gemeente aan een passende woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Adviesbureau BuildDesk werkt veel voor zowel corporaties als gemeenten, we spreken "beide talen". We kunnen daarom een belangrijke rol spelen om te komen tot prestatieafspraken tussen u en de gemeente.

Waarom prestatieafspraken met de gemeente?

Prestatieafspraken over energie en duurzaamheid bieden voor uw organisatie grote voordelen.

- 7 Afspraken gelden voor een langere termijn. U formuleert gezamenlijk doelstellingen, die niet meer beïnvloed worden door de politieke cyclus (iedere 4 jaar verkiezingen).
- 7 U kunt uw eigen beleid matchen met het beleid van de gemeente. Gemeentelijk beleid wordt zo ondersteunend aan uw eigen plannen.
- 7 U maakt afspraken die passend zijn bij uw organisatie zonder "overvraagd" te worden door de gemeente.
- 7 Een van de belangrijkste beïnvloeders van uw eigen beleid neemt u mee aan boord.

Hoe we dat doen?

Er zijn vele mogelijkheden om te komen tot prestatieafspraken met uw gemeente. De vertreksituatie is daarbij belangrijk. Werkt u nu al veel en in goede harmonie samen met de gemeente? Dan kan de rol van BuildDesk beperkt blijven. Is uw relatie met de gemeente op dit moment wat minder hecht? Dan kan BuildDesk helpen om met wederzijds inzicht en begrip tot het gewenste resultaat te komen. Voor de gemeente en voor u.

In grove lijnen maken we samen met u en de gemeente de volgende vier stappen. Afhankelijk van de startsituatie slaan we stappen over:

- 7 het verkennen van de ambities en mogelijkheden binnen de corporatie;
 - 7 het verkennen van de ambities en mogelijkheden met de gemeente;
 - 7 het doorrekenen van de alternatieven;
 - 7 onderhandeling en afronden van het prestatiecontract.
- De eerste twee stappen gaan vooral over in gesprek komen met elkaar. Waar liggen de doelen, hoe ambitieus willen we zijn, enz. Bij het doorrekenen van alternatieven maken we gebruik van innovatieve rekenmethodes die het inzicht vergroten.



Fimaren

BuildDesk heeft samen met Rigo, SEV en voorlopende corporaties een uniek rekenmodel ontwikkeld voor het inzichtelijk maken van het financiële en maatschappelijke rendement van (energie)investeringen en het bijbehorende huurbeleid. Het resultaat is een integraal beeld van de effecten van verschillende beleidsscenario's op deze gebieden.

Het model combineert resultaten uit energieprestatie-software (Epact/W, VABI, EPA View, e.d.) met strategische gegevens van de corporatie. De corporatie kan beleidsscenario's laten doorrekenen waarin gevarieerd wordt met zowel planning, technische, strategische als huur- en financiële keuzes. Het model geeft vervolgens o.a. op basis van ontwikkeling van kasstromen, bedrijfswaarde en vastgoedwaarde een integraal beeld van zowel de financiële rendementen (direct én indirect) als het maatschappelijk rendement (woonlasten, kernvoorraad, CO₂-reductie). Juist het maatschappelijk rendement maakt duidelijk dat een deel van de investeringen niet in financiële zin terugverdiend worden. Het maatschappelijk rendement is geen onrendabele investering maar hoeft ook niet alleen door de corporatie betaald te worden.

Besparingspotentieel scan

Een andere tool die we kunnen inzetten waarmee we snel en geautomatiseerd inzicht geven in de energetische toestand van de gehele woningvoorraad binnen de gemeente. Daarmee maken we ook het besparingspotentieel inzichtelijk. Vervolgens kunnen we een vergelijking maken in de energetische toestand van de corporatiewoningen en de woningen in particulier eigendom. De ervaring laat zien dat doorgaans de corporatiewoningen vanwege regelmatig onderhoud in de beste staat zijn. Dat inzicht geeft u een onderhandelingspositie over de te leveren verbeterprestaties. Waar ligt het werkelijke verbeterpotentieel? Bij de corporaties of bij de particuliere huiseigenaar?

Het doorrekenen van de alternatieven leidt tot inzicht in de haalbaarheid van ambities en alternatieven. Gecombineerd met de verkenning van de doelstellingen en mogelijkheden van de gemeente en uw corporatie ontstaat zo een onderbouwde basis voor succesvolle samenwerking en een duurzame toekomst.

Daarom BuildDesk

Adviesbureau BuildDesk is als adviesbureau gespecialiseerd in advisering en ondersteuning van gemeenten en woningcorporaties op het gebied van energie-efficiëntie en duurzaamheid in gebouw en omgeving.

BuildDesk onderscheidt zich door een procesgerichte en communicatieve aanpak waarbij de samenwerking met de klant voorop staat. Inhoudelijke vakkennis staat daarbij garant voor een goed resultaat. Laat BuildDesk ook uw partner zijn bij het realiseren van uw prestatieafspraken!

Bent u nieuwsgierig naar onze aanpak?

Neem dan contact op met Arjen Meijer, tel. (026) 353 7272, arjen.meijer@builddesk.com.

BuildDesk Benelux B.V.

Vestiging Delft:
Oude Delft 49
2611 BC Delft
(015) 215 0 215

Vestiging Arnhem:
Gele Rijders Plein 11-2
6811 AN Arnhem
(026) 353 72 72

www.builddesk.nl

build¹desk[®]
save your energy