

vijf vragen over Doorrekenen energiemaatregelen

Een zonnepaneel verdient zich pas terug na 25 jaar. Dubbel glas en gevelisolatie betalen zichzelf al veel sneller terug. Met rekenmodel Fimaren zijn dit soort energiebesparende investeringen door te rekenen. Patrimonium in Veenendaal is medeontwikkelaar van het model en een van de eerste gebruikers.

1 Waarom gebruikt Patrimonium Fimaren?

Directeur-bestuurder Piet de Vrije: 'Patrimonium is landelijk gezien al een koploper in energiebesparing. Wij willen de komende jaren nog verder gaan en stapsgewijs onze cv-ketels vervangen door HR-combiketels, HR++glas aanbrengen en gevels en daken isoleren. We willen weten wat een ingreep ons oplevert aan energieprestatie. Loont het om oude tochtige woningen energiezuinig te maken? Wat betekenen bepaalde ingrepen voor de ontwikkeling van onze vastgoedwaarde en voor de huren. Dat soort vragen zijn te beantwoorden met het rekenmodel Fimaren.'

2 Wat is Fimaren?

Met Fimaren (financieel en maatschappelijk rendement van energie-investeringen) kunnen corporaties doorrekenen hoe ze de landelijk afgesproken energiebesparingsdoelen kunnen halen en wat dat ze kost. De scenario's lopen uiteen van 'niets doen' tot 'ambitieuw beleid'. Het model berekent de effecten van beleidsvarianten over een periode van twintig jaar. BuildDesk in Arnhem heeft Fimaren ontworpen samen met het RIGO, de SEV en de corporaties Maasdeltagroep, Patrimonium Veenendaal, Elan Wonen in Haarlem, WoonFriesland in Grou en Volkshuisvesting Arnhem.

3 Wat is er nodig om met Fimaren te werken?

Het werken met Fimaren vereist geen specifieke training of voorbereiding van de corporatiemedewerkers. Er zijn

wel actuele en betrouwbare energiegegevens van de voorraad en overige (strategische) data nodig. Daarom is het zaak om eerst deze gegevens nog eens kritisch tegen het licht te houden vóór met Fimaren aan de slag te gaan.

4 Welke gegevens zijn nodig?

Corporaties voeren gegevens in zoals huren, streefhuren, mutatiegraad, strategisch complexlabel en restlevensduur. De corporatie kan naar eigen wens allerlei rekenuitgangspunten invoeren zoals discontovoet, gasprijs en gasprijsstijging, maar ook de verwachte effecten op verhuurbaarheid en vastgoedwaarde.

Patrimonium verzamelde eerst alle gegevens over de bouwkundige en installatietechnische situatie per woning. Fimaren berekent vervolgens de effecten op de aanvullende kasstromen (pas na dertien jaar weer boven nul) en de bedrijfswaardeverandering (direct een positief effect). Ook brengt het programma de effecten in beeld op de energielabels en de verbetering van de gemiddelde energie-index. Over een reeks van jaren is de ontwikkeling te zien van de huur- en de energiecomponent van de woonlasten in de totale woningvoorraad. Uiteraard na aannames over bijvoorbeeld de stijging van energiekosten.

5 Welke conclusies trekt Patrimonium nu na doorrekening?

Piet de Vrije: 'Tot 2018 moeten corporaties tot 20 procent besparen op gas. En bovendien tot 2020 nog eens 24 petajoule extra. Dat hebben de corpo-

raties met WWI afgesproken.

De voorgenomen maatregelen van Patrimonium zijn nog niet genoeg om ons aandeel in die landelijke normen te halen. We moeten dan alle huidige energielabels E, F en G naar minimaal klasse C brengen. Hiervoor komen dan vloerisolatie, zonneboilers, gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning en zonnepanelen als oplossingen naar voren. In totaal betekent het, over twintig jaar, een onrendabele investering van totaal 14 miljoen euro. Uiteraard stijgen hiermee onze investeringskosten sterk. Zonder extra huurverhogingen zijn de kasstromen dan niet meer in evenwicht te brengen. Met het Fimaren-model zijn we over deze ingrijpende maatregelen nu beleidsbeslissingen aan het voorbereiden. Duidelijk is wel dat ons aandeel in de landelijke energiebesparingsafpraak zeer ingrijpend is voor onze financiële bedrijfsvoering.' ◀

Piet de Vrije is directeur-bestuurder van Patrimonium, Veenendaal.

Roy Kramer is senior adviseur bij RIGO, Amsterdam.

Bert Weevers is strategisch adviseur bij BuildDesk, Arnhem.

Meer informatie over Fimaren: bert.weevers@builddesk.com en (026) 3537272.

Meer vragenrubrieken zijn te vinden op www.aedesnet.nl/informatiecentrum >verfijn uw selectie>soort informatie>vraag en antwoord.