



door Bert Weevers, fotografie Jan de Groen / Hollandse Hoogte

EEN GOED BELEID bij investeringen is noodzakelijk. Een rekenmodel waarin zowel het financiële als het maatschappelijke rendement van energie-investeringen integraal wordt meegenomen is bij de beleidsvorming onontbeerlijk. Fimaren is zo'n rekenmodel. De SEV droeg in het kader van haar programma Maatschappelijk Rendement bij aan de ontwikkeling ervan.

Het optimum

Woningcorporaties moeten flink investeren in de verbetering van de energieprestatie van hun woningen. Dan rijzen vragen als: hoe ver gaan we met investeren en wat belasten we door naar de huurders? Het optimum ligt bij beleid waarbij zowel de financiële positie van de corporatie (kasstromen en waardeontwikkeling) als de woonlasten van de huurders gunstig worden beïnvloed. Tegelijkertijd moeten de doelen voor energiebesparing worden gehaald. Fimaren is een model om dit optimum te vinden.

Energiebeleid en strategie

De centrale gedachte in de methodiek is dat je energiebeleid niet los kan zien van voorraadstrategie, huur- en financieel beleid. Het model rekent niet alleen met de technische kwaliteit van de woningen, maar betreft ook strategie en het verloop van de tijd in de berekeningen. Builddesk en Rigo namen het initiatief tot het rekenmodel.

De corporaties Patrimonium Veenendaal, Volkshuisvesting Arnhem, Maasdeltagroep Spijkenisse, Elan Wonen Haarlem en Woonfriesland Grou dachten mee en testten de methode in de eigen praktijk. Het resultaat van dit SEV-experiment is een rekenmodel dat zowel het financiële als het maatschappelijk rendement van energie-investeringen en hun onderlinge samenhang inzichtelijk maakt. De corporatie kan hiermee haar beleid realistisch vormgeven, onderbouwen en uitwerken.

Draaien aan de knoppen

Het centrale denkmodel (Corporaties en Energieprestatie; Bert Weevers en Khing Go) laat zien dat verschillende mechanismen gelijktijdig en soms in onderlinge afhankelijkheid optreden. En ook dat er aan verschillende knoppen tegelijk gedraaid kan worden. Een belangrijke doelstelling voor het model is de praktische bruikbaarheid voor de corporatie. Geen theoretische benadering, geen resultaten op basis van landelijke kengetallen, maar keuzes die aansluiten op het bestaande voorraadbeleid en berekeningen die gebaseerd zijn op de werkelijke data van alle woningen van de eigen corporatie. Het was een uitdaging om deze complexiteit zodanig te modelleren dat Fimaren real time te gebruiken is. In beleidsvormende sessies moeten direct de effecten van het 'draaien aan de knoppen' zichtbaar zijn.

Output en outcome

De rekenresultaten van elk beleidsscenario worden grafisch per effect (output en outcome) voor een periode van 20 jaar weergegeven. Dit zijn: de kasstromen investeringen en (extra) inkomsten; de bedrijfswaardeverandering; de labelverdeling; de gemiddelde energie-index; de CO₂-emissie en -reductie; de gemiddelde woonlasten; de categorieën woonlasten; de kernvoorraad met huurtoeslaggrenzen; de woningkwaliteit; de gasbesparing; de elektriciteitsbesparing en de energiebesparing. Hiermee is in een oogopslag duidelijk of er aan de gestelde doelen op deze aspecten wordt voldaan en ontstaat een genuanceerd inzicht in de effecten van de gemaakte keuzes. Daarnaast wordt een SROI-tabel (Social Return On Investment) gepresenteerd, waarin alle effecten gemonetariseerd worden samengevat.

Corporatie
Maasdelta bespaart
de komende
10 jaar minimaal
20 procent CO₂

Energie- investerings voor corporaties

Als er één maatschappelijk relevante investering is voor corporaties, dan is dat wel die in energiebesparing. De investeringen hebben effect op de woonlasten en op energie- en CO₂-reductie, twee belangrijke maatschappelijke doelen. De investeringen en de extra inkomsten die deze genereren, beïnvloeden ook de financiële continuïteit van de corporatie.

De praktijk: Maasdeltagroep

De Maasdeltagroep is een corporatie met vestigingen in Maassluis, Hellevoetsluis en Spijkenisse. De corporatie heeft circa 17.500 woningen. In 2008 is een projectgroep opgericht die tot doel had om nieuw energiebeleid voor de Maasdeltagroep voor te bereiden. Alle EP-data waren beschikbaar en door de software was het mogelijk om diverse maatregelpakketten met de aan de eigen ervaring aangepaste criteria en kostenkengetallen door te rekenen. Builddesk is gevraagd om de projectgroep te ondersteunen. Het rekenmodel Fimaren kon in dit beleidstraject een uitstekende rol vervullen.

Effecten nieuw beleid

John Zuidmeer is manager van de stafafdeling Vastgoedbeheer en leider van de projectgroep energiebeleid. Zuidmeer: "We hebben twee keer een Fimaren-workshop gedaan. De eerste keer met de projectgroep, de tweede keer met het managementteam. Beide keren met dezelfde opzet. We startten met een omgevingsverkenning: wat komt er op de corporaties af? Vooral het woonlastenverhaal heeft grote impact op de corporaties. Daarna hebben we onder leiding van Builddesk geprobeerd om onze prioriteiten en doelen smart te formuleren. Pas hierna zijn we met het rekenmodel aan de slag gegaan. Vooraf hadden we het huidige beleid al laten doorrekenen.

Iedereen had prints met de resultaten voor de komende 20 jaar voor zich, zodat we uitkomsten van nieuw beleid snel konden vergelijken en beoordelen op hun effecten. Het werd snel duidelijk dat we met bestaand beleid qua woonlasten en energiebesparing onvoldoende zouden bereiken, terwijl ook financieel voor Maasdelta de resultaten niet gunstig waren. We hebben op de workshop gezamenlijk diverse scenario's samengesteld en met Fimaren direct, *real time* doorgerekend. De scenario's waren telkens een combinatie van maatregelpakketten, huurbeleid en rekenuitgangspunten."

Het is een
rekeninstrument
om te komen
tot realistisch
energiebeleid

Op basis van de discussies en de rekenresultaten stelde de projectgroep een beleidsnotitie op. Maasdelta kiest voor een beleid waarbij in de eerste 10 jaar minimaal

20 procent CO₂ wordt bespaard. Financieel bleek het gekozen scenario te passen binnen de gestelde beleidskaders voor liquiditeit en solvabiliteit.

Ervaringen

De met Fimaren doorgerekende scenario's voor de corporaties lopen op van 'niets doen' tot 'ambitieuw beleid'. In principe is door de huren te verhogen ook het meest ambitieuze scenario financieel neutraal te realiseren. En zelfs dan is de huurder – gelet op de totale woonlasten over 20 jaar – nog veel goedkoper uit dan bij 'niets doen'. De pilotprojecten laten zien dat Fimaren in een behoefte voorziet. Het is een bruikbaar rekeninstrument in het afwegingsproces om op voorraadniveau te komen tot realistisch energiebeleid. De flexibiliteit in het instellen van rekenuitgangspunten en van het verbeter- en huurverhogingsbeleid is groot. De resultaten geven een compleet beeld en worden helder gepresenteerd. ●

Meer informatie [Frieda Crooy, crooy@sev.nl](mailto:Frieda.Crooy@sev.nl)

Het rapport Fimaren met een beschrijving van het model is te downloaden op www.sev.nl