



Financieel en maatschappelijk rendement van energie-investeringen

Een strategisch rekenmodel voor corporaties

Woningcorporaties zien de noodzaak om energiebeleid te ontwikkelen. De samenleving vraagt vanwege de eindigheid van fossiele brandstoffen, de dreigende klimaatverandering en de prijsstijgingen van energie om actie van politiek, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Vastgoedeigenaren willen bovendien vanuit financieel economische risicobeheersing inzicht in de effecten van beleidskeuzes op energiegebied.

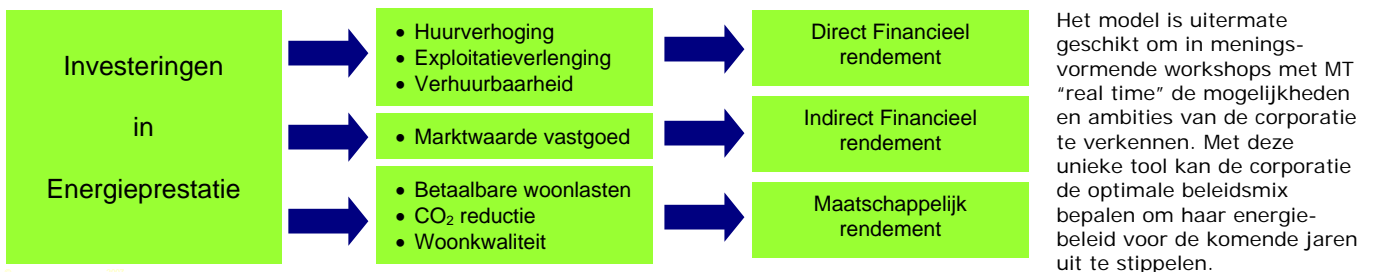


In het convenant tussen Aedes, Woonbond en het Rijk zijn ambitieuze energieambities afgesproken. Bij de vertaling hiervan naar de eigen, concrete praktijk komen de volgende vragen aan de orde.

- 7 Met welk maatregelbeleid kan ik deze ambities waarmaken? Gaan onze eigen ambities verder?
- 7 Welke kosten willen we doorberekenen in de huur, volgens welke principes?
- 7 Wat betekenen deze keuzes voor de financiële continuïteit van de organisatie?
 - o Kasstromen?
 - o Vastgoedwaarde?
- 7 En voor onze maatschappelijke opgaven:
 - o de uiteindelijke woonlasten?
 - o de kernvoorraad?
 - o de CO₂-reductie?

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 energieprestatiesoftware (Efact/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).



Op de achterzijde van deze leaflet worden nadere specificaties gegeven van de mogelijkheden en uitkomsten van het model.

Wilt u meer informatie?

Neem dan contact op met Bert Weevers, tel. (026) 353 72 72, bert.weevers@builddesk.com of Richard Oomen, tel. (026) 353 72 72, richard.oomen@builddesk.com.



Grote vrijheid in invulling van rekenvariabelen

De corporatie kan in een Fimaren-sessie zelf aan allerlei 'knoppen' draaien in de zoektocht naar de optimale beleidsmix:

- 7 specifieke maatregelpakketten toekennen per complexcategorie;
- 7 huurverhogingbeleid (zie verder);
- 7 complexstrategie en streefhuur zijn aanpasbaar;
- 7 energiekosten;
- 7 financiële parameters: energieprijsstijging, huurstijging, inflatie, bouwkostenstijging.

Huurverhogingbeleid flexibel in te vullen

- 7 Het model kan met meerdere huurverhogingmechanismen rekenen.
- 7 Combinaties zijn mogelijk van huurharmonisatie en eenmalige directe huurverhoging, gekoppeld aan:
 - 7 investering (+ percentage);
 - o besparing energielasten bewoner (+ percentage);
 - o WWS punten (+ percentage);
 - o maatregelspecifieke huurverhogingen.
- 7 Direct wordt inzichtelijk wat de effecten zijn op de financiën van de corporatie en de woonlasten van de huurder.



Resultaten

De resultaten worden per jaar berekend en grafisch in de tijd weergegeven:

- 7 energetische kwaliteit van de woningvoorraad;
- 7 marktwaarde corporatievoorraad;
- 7 woonkwaliteit;
- 7 CO₂-emissie;
- 7 kernvoorraad;
- 7 label-ontwikkeling;
- 7 gemiddelde EI.

SROI tabel totale kosten en baten

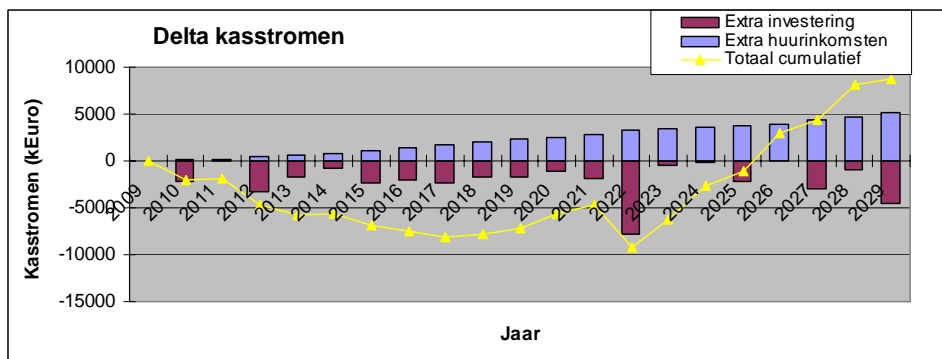
In één overzichtelijke tabel wordt volgens de Social Return On Investment filosofie alle kosten en baten, gemonetariseerd inzichtelijk gemaakt voor: corporatie, huurder en maatschappij.

Concrete vragen

Voorbeelden van concrete vragen die Fimaren kan beantwoorden.

- 7 Stel we kiezen voor een ambitie om de gehele voorraad op label C brengen, of nauwkeuriger: een ambitie gerelateerd aan de exploitatiestrategie; en rekenen een huurverhoging van 50% van de energiebesparing: wat betekent dit voor de kernvoorraad? Hoeveel woningen houden we over beneden de aftoppingsgrens en maximale huurgrens? Hoe ontwikkelt de woonquote zich in de komende 20 jaar in vergelijking tot bestaand beleid? Wat is het effect op onze financiële positie?

- 7 De effecten voldoen niet aan onze doelen; de woonlasten moeten scherper beheerst worden. Kan dit zonder onze financiële positie te verslechteren?
- 7 Op welke momenten werken investeringen optimaal: in het planmatig onderhoud of bij (ingrijpende) renovaties; en wat betekent het als complexstrategieën worden aangepast?
- 7 Hoe robuust is ons energiebeleid; blijven de doelen en randvoorwaarden overeind als bijvoorbeeld de energieprijis of de rente zich anders ontwikkelt dan verwacht?



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