

De durf om te investeren

De Alliantie realiseert vergaande energiebesparing

Een groen hart, dat heeft de Alliantie zeker en dat wil ze ook hard laten kloppen. In het convenant Energiebesparing Corporatiesector is 20 procent energiebesparing door de sector afgesproken. De Alliantie doet daar een schepje bovenop te doen en verhoogt haar ambitie tot 25 procent. Deze vergaande energiereductie is geen utopie. Het is te realiseren door slim te investeren en geld uit te geven aan de juiste maatregelen die het meeste rendement opleveren. De Alliantie laat zien dat investeren zich op termijn terugbetaalt, zowel voor de huurder als de corporatie.

Een van de speerpunten van de Alliantie is energiebesparing. Ze wil een halt toeroepen aan onnodig energieverbruik en stijgende energielasten. Dé drijfveer is het realiseren van betaalbare woonlasten en comfortabele woningen voor huurders van nu en in de toekomst. En zonder ingrijpen neemt het effect van de energielasten op de totale woonlasten drastisch toe. Nu al zijn er woningen, waarvan de energierekening die van de huur overtreft en dat aantal zal, als eerste bij de slechtere energielabels, gestaag toenemen. Dit scenario is voor de Alliantie aanleiding om actie te ondernemen.

Prestatie-indicator gebouwgebonden energieverbruik

Betaalbaar wonen heeft prioriteit en daarom verhoogde De Alliantie haar ambitie tot 25 procent energiereductie van haar huurwoningvoorraad in de komende 10 jaar. Om sturing te kunnen geven is de ambitie meetbaar gemaakt en wordt er gestuurd op gebouwgebonden energieverbruik. Daar ligt immers de grootste invloed en slagkracht. De prestatie-indicator is het gebouwgebonden energieverbruik per m² vloeroppervlakte. Deze indicator biedt de ruimte om rekening te houden met een veranderende woningportefeuille, waarin veelal kleine en energetisch slechte woningen worden vervangen door grotere en energiezuinige nieuwbouw.

Hoe haalbaar is de 25 procent reductie?

Eerst is de uitgangssituatie in beeld gebracht. Het huidig energieverbruik van de woningvoorraad is per werkmaatschappij van de Alliantie (Amsterdam, Flevoland, Gooi en Vechtstreek, en Eemvallei) berekend op basis van de energielabels van woningen en gegevens uit de primaire systemen.

Vervolgens is het effect geanalyseerd dat de portefeuilleontwikkeling heeft op energiebesparing. Dit betreft vooral nieuwbouw en sloop. Als dit effect wordt doorgerekend, staat de teller al op ruim 14 procent energiereductie.

Daarna is het voorraadeffect van planmatig- en mutatieonderhoud en renovatie op basis van de programma's in de meerjarenbegroting aan de beurt. Het onderhoud bespaart 2,6 procent. De bijdrage van projectmatige renovatie is bij minimaal twee labelstappen 3,3 procent reductie. Het programma voor duurzame energie ten slotte (vooral zonnepanelen en zonneboilers), is vooralsnog beperkt en resulteert in 0,6 procent.

Het effect van programma's verschilt overigens sterk per werkmaatschappij. Oorzaken liggen in de aard en kwaliteit van het huidige bezit in relatie tot de onderhoudstrategie en in de verwachte portefeuilledynamiek (vooral sloop-nieuwbouwprogramma's).

De conclusie van de analyse is dat de actieve investeringsstrategie van de Alliantie leidt tot 20% energiereductie. De Alliantie vindt dat nog niet genoeg en zet nog een tandje bij. De

ambitie is verhoogd naar 25 procent energiereductie.

Op naar de 25 procent: scenarioanalyse op basis van een afwegingskader

Voor het realiseren van de 25 procent ambitie zijn scenario's ontwikkeld. Uitgangspunt is het natuurlijke ingreepmoment en de complexstrategie als weerslag van de portefeuillestrategie.

Scenario's zijn zodanig vastgesteld, dat zij energetisch doeltreffend en financieel doelmatig zijn.

Elk scenario is daartoe beoordeeld op effecten voor de financiën, woonlasten en energiebesparing. Als financieel effect is het directe rendement beschouwd: wat levert het scenario op in termen van mogelijke huurverhoging? Vervolgens is gekeken naar de mate waarin de investering resulteert in lagere energielasten voor de huurder. De Alliantie vindt investeren in energiebesparing belangrijk, maar de investering en het huurdervoordeel van een lagere energierekening moeten in verhouding met elkaar en met een door te berekenen huurverhoging staan. Als hulpmiddel bij de afweging ontwikkelde de Alliantie naar analogie met het Bruto Aanvangsrendement (BAR) in reguliere vastgoedafwegingen, de BARe(nergie). Deze doelmatigheidsfactor geeft de verwachte energiebesparing in euro's in het eerste jaar gedeeld door de (meer)investering.

Tot slot is per scenario gekeken naar de omvang van investeringen om 1 procent extra reductie te realiseren inclusief het effect daarvan op de financiële positie van de Alliantie.

De Alliantie heeft op basis van de analyse voor de 25 procent gekozen en besloten de uitkomsten te gebruiken als basis voor de programma's voor de komende jaren.

Verantwoordelijkheid voor het realiseren van de programma's ligt daarbij laag in de organisatie.

De Alliantie is ervan overtuigd dat het groene hart van onze sector de komende jaren harder moet gaan kloppen. Het op een gestructureerde wijze kijken naar de bedrijfsprocessen en het maken van afwegingen vanuit verschillende invalshoeken maakt het realiseren van hogere ambities haalbaar. Op die manier zorgen wij als sector voor comfortabele, duurzame en ook op termijn betaalbare woningen.

Auteurs: Esther Borstlap vastgoedadviseur bij de Alliantie tot 1 augustus 2009, nu manager Maatschappij en Markt van Lefier Hoogezand/Stadskanaal en Geurt Donze, directeur W/E adviseurs.

