



Impressies van het SOM-seminar 21 november 2018

Jan van de Schaar, em. hoogleraar volkshuisvesting en thans
o.a. Lid van de Raad van Commissarissen van Goede Stede



Verduurzaming van huurwoningen in perspectief

Het seminar was druk bezocht (zo'n 140 mensen), en bood een gevarieerd programma: Evert Leideman (DeltaWonen) en Joke van den Berg (Woonwaard) gaven hun praktijkervaringen weer. Ad van Wijk (hoogleraar TU-Delft, future energy systems) hield een bevlogen pleidooi voor waterstof als energiedrager, terwijl Jan Willem van de Groep (initiator van de Stroomversnelling) een bevlogen pleidooi hield voor 'all-electric' op basis van wind en zon. Rob Rotscheid ((WSW) presenteerde de uitkomsten van de WSW ramingen over de investeringscapaciteit van corporaties en Kees Koedijk (Finance Ideas) ging vooral in op de vraag hoe corporaties in onzekerheid kunnen handelen.

Eerst de twee cases

DeltaWonen ontwikkelde in de Zwolse wijk Berkum een proeftuin van 46 sociale huurwoningen, in nauw overleg met de –zeer gemotiveerde- bewoners, die meedenken in een klankbordgroep. De aanpak per woning verschilde, niet alleen in investeringsniveau (van € 44.000 tot € 80.000, bij normale groot onderhoudskosten van € 30.000; de woningen waren aan een beurt toe), maar ook in de gekozen technieken van isolatie, energieopwekking en opwekking/opslag. Vanwege het experiment karakter is geen huurverhoging doorberekend (!). Daardoor is geen woning gelijk. De bedoeling is om door vergelijking en in de praktijk te leren. Er is een geavanceerd systeem van monitoring ingezet, waarvan de eerste resultaten nu binnenkomen. Het gebruik van energie blijkt enorm te variëren, iets wat nog niet kan worden verklaard. De samenwerking met de leverende partijen vergt veel aandacht: vaak kunnen deze de verwachtingen niet waarmaken. Er zijn er maar weinig die een kant en klaar product kunnen leveren. Het liefst zou DeltaWonen naar prestatiecontracten gaan, waarbij voor een bepaald bedrag systemen geleverd worden voor 21 graden verwarming. Zo ver is het lang niet. De complexiteit in typen oplossingen per deelterrein is ook wel erg groot. DeltaWonen wil nu een platform voor het delen van data met de ontwikkelaars/leveranciers, zodat deze beter kunnen innoveren en de prestaties vergelijkbaar worden.



energieproeftuin

Woonwaard is bezig met hoog niveau renovatie in de Bomenwijk in Huurhugowaard. Onderdeel daarvan is ingrijpende schilvernieuwing (nul op de meter). Daar kwamen ze het probleem tegen van eigenaar-bewoners die ooit woningen van Woonwaard hebben gekocht. Deze eigenaren kunnen de kosten vaak niet betalen. Daarom hebben ze een aanbod ontwikkeld, met een financieringsconstructie. Het idee is een Special Purpose Vehicle (opgezet door ASN Bank), die van de eigenaar-bewoner een "Energie Prestatie Vergoeding (EPV)" krijgt (te innen door Liander), die de ingreep betaalt waarvan de eigenaar-bewoner de opdrachtgever is. Het werk wordt uitgevoerd door Woonwaard. De constructie kent ter risicodekking een terugkoopgarantie tegen de latere waarde. Deze opzet is voorgelegd aan de AW – corporaties kopen immers wel vaker woningen terug, zodat de bewoner bij verhuizing ook geen risico op restschuld heeft. Het systeem is niet dekkend; per woning is dan nog een provinciale subsidie van € 22.000 nodig.



Beter Opschalen

Beide woningcorporaties laten zien hoe ingewikkeld het wordt als je op corporatie-niveau probeert te innoveren. De opmerking van de directievoorzitter van Mitros dat we beter de € 100 miljoen die de corporatiesector nu krijgt door minder verhuurdersheffing, ingezet zou moeten worden voor opschaling, was dan ook uit mijn hart gegrepen.

Los niet af, maar investeer!

Rotscheid liet zien dat, gegeven de WSW-parameters en de risicoacceptatie van de achtervanger (rijk en gemeenten: 1% risico, 99% zekerheid, daarom een hoog obligo dat de investeringscapaciteit beperkt) het stelsel van woningcorporaties als geheel wel de investeringen aankan tot 2030 om te komen tot label A, maar dat een derde van de corporaties en dan met name in het Westen dat niet kan. Van de €6,9 miljard die nodig is, blijft zo een gat van € 2,5 miljard (let wel: gebaseerd op de opgaves van de corporaties). Hij was sceptisch over de mogelijkheden na 2030. Van de overheid is, zolang het water niet aan de lippen staat, niets te verwachten. Daarom vond hij dat corporaties niet elk jaar een kasoverschot moeten hebben van € 1 miljard. Los niet af, maar investeer! Discussies over een hogere risicoacceptatie door de achtervangers leveren niets op. De VNG legt een veto neer. Het Rijk zal niet de verhuurdersheffing als investeringsinstrument te gebruiken. Natuurlijk levert dit discussie over verevening op, wellicht een speciale sectorgewijze risico verevening voor investeringen. Maar niemand loopt hier warm voor.

Een soortgelijk beeld presenteerde ook Koedijk: na 2030 zakken de corporaties door de benen. Maar hij benadrukte vooral de onzekerheid waar corporaties in verkeren. Het Rijksbeleid en vooral de VVD is totaal onvoorbereid op de komende duurzaamheidsopgave. Er is geen visie, geen programma en geen instrumentarium. We missen ernstig een overkoepelend kader waarbinnen partijen keuzes kunnen maken. Ook is de onzekerheid over de technische ontwikkelingen enorm groot (hij ging zich een beetje te buiten aan de wet van Moore, die hij ook toepaste op het rendement van zonnepanelen...). Zonder veel analyse stelde hij dat waterstof en zonne-energie de toekomst hebben.

Het enige wat de corporaties kunnen doen is zelf duurzaamheidsdoelstellingen kiezen die ze op beleidstrategisch niveau in de organisatie beleggen. Daarbij verwees hij naar de SDG's, de Sustainable Development Goals (er zijn er zo'n 17). Kies een set die bij je taak en visie past, en ga dan aan de slag. Door deze focus maak je de eigen organisatie beter in staat te innoveren, de eigen weg te banen. Als je duurzaamheidsdoelstellingen serieus neemt, kom je een inmiddels sterk veranderd pensioenbedrijf tegen dat graag op deze thema's investeert. Schaal dit op, maak afspraken op sectorniveau.

Waterstof of 'all-electric'?

Het meest interessant waren de verhalen Van Wijk en Van de Groep, beide mensen met geprononceerde en ook nog eens tegengestelde meningen. Van Wijk publiceert veel over de energie transitie. Hij heeft grote bezwaren tegen het energieakkoord. Het is een dom akkoord omdat het decentraliseert, waar juist systeemkeuzes gemaakt moeten worden en dat laatste kan alleen op landelijk, zo niet Europees niveau. Die keuzes gaat men juist uit de weg. Hij ziet grote technische ontwikkelingen in Japan en in de Arabische staten, die over het hoofd gezien worden in het nationale debat, en die ertoe leiden – zo stelt hij – dat waterstof een belangrijke energiedrager gaat worden. Zijn stelligheid ontleent hij aan een tender van een jaar geleden voor 300 MW-zonnepanelen, waar door een investeerder een energieprijis werd geboden van 1,75 dollarcent per kWh, 2 x zo goedkoop als de energieprijis van een kolencentrale. Ook ziet hij omvangrijke investeringen in windenergie in windrijke gebieden, ook in de zones rond de evenaar.

De oppervlakte die nodig is om met deze technieken aan de wereldwijde energievraag te voldoen (155.000 TWh) is 10% van de oppervlakte van Australië. Japan en China sluiten nu contracten met Australië voor levering van zonne-energie, die omgezet wordt in waterstof (20% rendementsverlies) en per pijp of per schip worden getransporteerd.

Hetzelfde kan in de Noordzee boven Duitsland plaatsvinden. De Eemshaven wordt al de energie-haven met een uitontwikkeld transportnet voor waterstof. De pijplijnkosten van dit energietransport zijn veel lager dan bij elektriciteit, en de beschikbare leidingen voor gas zijn makkelijk, zonder hoge investeringen om te zetten in die voor waterstof. Door gebruik te maken van bestaande capaciteit ontstaat zo een nieuw ruggenmerg voor de energie-infrastructuur. Je kunt waterstof ook uitstekend opslaan in zoutkoepels, waarmee een buffervoorraad kan worden opgebouwd voor piekbelastingen. Bij de industrie, in het transport en verwarming van gebouwen is er veel vraag: waterstof kan direct ingezet worden, hetzij door het om te zetten in elektriciteit, hetzij door het te verbranden. Het kan voor gascentrales een alternatieve energiedrager zijn. Intussen worden in Japan systemen ontwikkeld van hybride warmtepompen op waterstof, in combinatie met brandstofcellen met heet-wateropslag. De ontwikkelingen gaan snel, zo komt er een verf die zonne-energie kan omzetten in waterstof.



Van de Groep moest hier niets van hebben. Hij stelt dat de omzetting van elektriciteit in waterstof en omgekeerd een enorm rendementsverlies met zich brengt, en dat het niet nodig is omdat door de combinatie van wind en energielevering op internationale netten vrijwel geen piekproblemen bestaan. Hij stelt dat installaties voor 'nul op de meter' woningen zo duur zijn door gebrek aan innovatie en opschaling. Daarom is hij een bedrijf begonnen (Factory Zero) dat 'plug in' apparatuur ontwikkeld (1 m2 oppervlak, met de huiskraan op zolder te zetten of in de tuin), dit in samenwerking met de toeleverende industrie. Een complete set (warmtepomp, verwarming, boiler, regelapparatuur) kost ruim € 10.000. Door opschaling zal dat bedrag zijns inziens snel dalen. Hij vindt de Nederlandse bouwsector maar niks: er is geen groei in de arbeidsproductiviteit. Een buitendeur kost evenveel als een motor voor de Fiat 500, een goed werkende deur van een koelkast heeft een veel hogere kwaliteit dan die buitendeur maar is veel goedkoper etc. Je moet het probleem aanpakken vanuit de toelevering, want de bouw kan het zelf niet.

Tenslotte had hij grote kritiek op de labelbenadering in het beleid: er is nauwelijks samenhang tussen energiegebruik en labelniveau. Veel beter is om te werken met een CO2 doelstelling, ook in de prestatie- afspraken. De monitoring van het CO2 gebruik is zijns inziens eenvoudig, als je van de energieleverancier weet hoeveel m3 gas en hoeveel KWh wordt gebruikt in je bezit. Opmerkelijk was zijn pleidooi een onderscheid te maken tussen eengezinswoningen en woningen in meergezinshuizen: bij de laatste is een veel minder ingrijpende aanpak nodig omdat het energiegebruik per woning betrekkelijk laag is. Dat verlaagt de investerings- en financieringsopgave substantieel en dringt de vereveningsvraag naar de achtergrond.

Ik ben erg gecharmeerd van het verhaal van Ad van Wijk, omdat het keuzes betreft in de energie-infrastructuur, die je op korte termijn moet maken om in 2030 enig massa te krijgen. Natuurlijk kost Waterstof-introductie tijd, maar het kan heel snel gaan als grote partijen er zich achter stellen. We moeten dus helemaal niet van het gas af. Laat die leidingen de woning maar binnenkomen!

De verhalen van Van Wijk en Van de Groep zijn ook niet persé strijdig, omdat de eerste zich op macroniveau beweegt, de tweede de energielevering en opwekking op het niveau van woningexploitanten en consumenten.

Al met al een boeiende dag, al bleef de discussie aan het einde wat vlak: eenieder was wat weggeblazen door de hoeveelheid informatie en tegengestelde meningen.

De charmes van de voorzitter Vincent Gruis, die van de ene hoek van de zaal naar de andere sprintte op zoek naar een vragensteller konden dat niet voorkomen.

Wat zijn de leerpunten? Een poging:

1. Doel is reductie van CO2 uitstoot. Daar moeten we ons dus op richten, ook in de prestatieafspraken met de gemeente. Natuurlijk zijn er aanpalende doelen: woonlastenbeheersing voor de huurders en comfortverhoging. Maar die laatste twee zijn typisch bedrijfsbeslissingen, de eerste is een dringend collectief belang.
2. Men kan lang strijden over de vraag in welke mate investeringen in de aanpak van woningen rendabel zijn. Het dominerende beeld is dat – ondanks verrekening met de verhuurder van de lagere energiekosten (de EPV) de ingrepen veel geld kosten en dat de financiering ervan – binnen zo'n tien jaar ernstige beperkingen kent, niet alleen vanwege een mogelijk laag rendement, maar ook door de enorme balansverlenging. Tenzij: de verhuurderheffing als investeringsinstrument wordt ingezet, de risico-acceptatie van de borgende instellingen worden verhoogd, of er extra subsidies komen.
3. De vraag is dan onvermijdelijk hoe de effectiviteit en de kostenefficiëntie van CO2-reductie kan worden vergroot. Bij welk investeringsprogramma zijn de marginale kosten van een ton CO2-uitstoot beperking het laagst?
4. Die vraag wordt in sterke mate bepaald door een factor die de corporatiesector en de sociale verhuurders afzonderlijk niet beïnvloeden kunnen: de toekomstige energie-infrastructuur (opwekking, transport, opslag en levering). Op dat vlak verandert er veel, maar er lijkt geen regie. Dit terwijl op voorhand duidelijk is dat de mate dat in woningcomplexen groene energie wordt geïmporteerd de opgave binnen dat bezit navenant kleiner wordt. In theorie zouden de marginale kosten van een ton CO2 besparing door vergroening van het energiesysteem gelijk moeten zijn aan die door vastgoedinvesteringen. Dat inzicht hebben we nu bepaald niet.
5. Zolang het ontwikkelperspectief van de energie-infrastructuur er niet is (en besluitvorming daaromtrent ten onrechte gedecentraliseerd wordt) is de onzekerheid over de efficiëntie van de vastgoedinvesteringen zeer groot. Een normale ondernemersreactie is dan – gegeven de doelstelling van CO2-reductie - de afschrijvingstermijn te verkorten en zich te richten op de combinatie van ingrepen die – gegeven de financieringscapaciteit- het grootste effect op het doelbereik hebben. Dat is vermoedelijk investeren in de breedte, niet in de diepte.