



Financiering van de verduurzaming

7 december 2017 van der Valk Utrecht-Zuid



seminars op maat

De huurder zal de verduurzaming niet altijd kunnen betalen!

Dagvoorzitter Gerard Erents stelt de vraag wie de stevige opgave van de verduurzaming gaat betalen. Door de regels rond woningtoewijzing daalt het gemiddelde inkomen van de huurders van corporaties. En door hogere zorgkosten en energiebelasting daalt het besteedbaar inkomen. De huurder zal dus beperkt kunnen bijdragen aan de opgave. De financiering zal dus uit andere bronnen moeten komen. Erents geeft daarom aan de volgende spreker de gedachte mee van een fonds gevuld door de verhuurdersheffing.

Wacht niet af en pak uw kansen!

Roger Planje, hoofd woningcorporaties bij BZK, reist met ons van Den Haag naar de bestemming Parijs. De nieuwe regering heeft de doelstellingen voor duurzaamheid helder geformuleerd en deze zijn zeer ambitieus. Echter concrete strategie om deze doelstellingen te bereiken is er niet. Dit is een zegen want daardoor ontstaan kansen. Planje schetst wat een aantal onderzoeken ons vertellen. Zo is de CO2 reductieopgave in 2030 voor de gebouwde omgeving 12% van het totaal. De totale bestedingsruimte binnen de sector is voldoende, maar het is ongelijk verdeeld. De kostenefficiëntie van de maatregelen in de bebouwde omgeving is laag. Beïnvloeding van gedrag levert daarentegen een belangrijke bijdrage. Planje roept dan ook op om nu kansen te pakken door krachtenbundeling, goede data-analyses, te experimenteren en de huurders daarbij te betrekken.

Verschuiving naar meer investeren in duurzame opwekking

TU Hoogleraar Henk Visscher legt de relatie tussen de techniek en de gebruiker. Hij stelt dat er al veel beleid is. Zo zijn er strenge normen voor nieuwbouw, zijn er subsidieregelingen en diverse innovatieprogramma's. De effectiviteit is niet altijd optimaal door onvoldoende handhaving en de opschaling van initiatieven blijft beperkt. De energieprestatie van de bestaande voorraad is de afgelopen periode verbeterd door relatief eenvoudige maatregelen die leiden tot kleine stappen op weg naar een ambitieus doel. Het laaghangend fruit is geplukt, andere maatregelen zijn dus nodig. Het wordt daarmee complexer! Visscher presenteert ons vervolgens de resultaten van een onderzoek naar het werkelijk energiegebruik versus de verwachting op basis van de energielabels. Het blijkt dat bewoners van een woning met label G 50% minder energie gebruiken dan verwacht, en dat in woningen met labels A en B de bewoners 10- 20% meer energie gebruiken dan verwacht. De oorzaak ligt in technische onvolkomenheden en verhoogd comfort. Zo geeft een lage temperatuur verwarmingssysteem een ander warmtegevoel en dit leidt tot hogere temperatuurinstellingen. Hierdoor is de besparingscurve veel minder steil en is de kosteneffectiviteit van de investeringen om de energievraag terug te dringen slechter. Visscher sluit af dat, door bovenstaande feiten de afweging tussen energievraag reductie en investering in duurzame opwekking van energie meer zal verschuiven richting de duurzame opwekking.

Een business case is meer dan een invuloefening

Rob Röttscheid van Finance Ideas doorloopt de stappen om te komen tot een goede business case voor de verduurzaming. Ook bespreekt hij het instrumentarium (op prestaties en financieel) wat daarvoor ter beschikking staat. Vooral het doorrekenen van scenario's geeft inzicht. Aan de hand van voorbeelden laat Röttscheid de deelnemers de grote verschillen zien in financiële haalbaarheid. En ook dat een CO2 neutraal scenario niet haalbaar is voor 2050 als de verhuurdersheffing blijft. Hij benadrukt dat het opstellen van de scenario's niet gezien moet worden als een invuloefening, maar legt de nadruk op het bespreken van de uitgangspunten en de verschillende uitkomsten. Daardoor wordt inzichtelijk wat wel en niet kan, waarmee het ondersteunend is aan het opstellen van een strategie. Ook kan zo iets behulpzaam zijn in een gesprek over de prestatieafspraken. Het gesprek gaat dan meer over feiten en minder over energie-overtuigingen. De beleidsopgave is groot, dus wacht niet te lang!

Is duurzaamheid borgbaar?

WSW bestuurder Erik Wilders neemt ons mee in de vraag welke financiering de borg aankan. Hiervoor maakt WSW gebruik van de informatie die komt uit de risicobeoordeling van de individuele corporaties, waarbij getoetst wordt of de totale risico's van een hogere leningenportefeuille passen binnen het in de sector beschikbare risicokapitaal, ook als het tegenzit. Als de investeringen in verduurzaming geen additionele opbrengsten brengen, dan gaat het uiteindelijk knellen. De grens ligt bij een sector-investering van ongeveer € 13 miljard. Individuele corporaties kunnen een begrenzing hebben door de financiële ratio's of door de bedrijfsmatige risico's die omvangrijker worden. WSW heeft berekend dat voor 40% van de opgave onzeker is of deze gefinancierd kan worden en dat dit probleem niet alleen in de Randstad ligt. En dan is er nog geen rekening gehouden met onzekerheden zoals bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting en andere ambities die de corporaties hebben. Wilders eindigt hoopvol dat de geschiedenis leert dat waar een groot probleem verwacht wordt er vaak oplossingen uit onverwachte hoek komen!

Creëert duurzaamheid waarde?

Hoogeraar Piet Eicholtz laat de betekenis van duurzaamheid zien voor de waarde van de woning aan de hand van diverse (internationale) onderzoeken. Duurzaamheid wordt door huurders niet hoog gewaardeerd, betaalbaarheid en comfort scoren veel hoger. Kopers willen wel betalen voor een woning met een beter energielabel en de woning wordt meestal sneller verkocht. Dit geldt ook voor corporatiewoningen. Een uitgebreid onderzoek op de door corporaties verkochte woningen laat zien dat een A-label een premie oplevert van 7-9%, en een totaal gerenoveerde woning zelfs een premie van 26%. Eicholtz rekent voor dat dit investeringsruimte biedt van gemiddeld € 35.000 per woning. Taxateurs waarderen ook de energiestaat. Onderzoek laat een premie van 3-6% zien voor B en A-label woningen. Voor banken is een duurzame woning minder risicovol, dus dat biedt perspectief voor de kopers van duurzame woningen.

Let op de duurzaamheid van de operationele kasstroom

Richard Wamelink van Thésor maakt de stap naar de financieringsstrategie van de corporatie. Operationele kasstromen, de EPV-vergoeding en verkoopopbrengsten zijn de financieringsbronnen die de corporatie heeft. De ervaring leert dat duurzaamheidsinvesteringen slecht renderen. Bij financiering van de verduurzaming met een nieuwe lening zal goed bezien moeten worden of het rendement van de investering opweegt tegen de rentekosten van de lening. Thésor heeft voor haar 100 klanten de informatie gebundeld en dat laat ons zien dat als € 8,9 miljard extra wordt geïnvesteerd, de operationele kasstromen afnemen met meer dan € 4 miljard en dat dit dan ook weer gefinancierd moet worden. De kasstromen kalven af. Ruud Pijpers onderstreept het belang van de ontwikkeling van een financieringsstrategie die de strategie duurzaam ondersteunt en flexibel is. Hij vraagt aandacht voor een aantal financieringsvormen die beschikbaar zijn onder de borgstelling van WSW voor investeringen in duurzaamheid. Veelal hebben ze betere voorwaarden, maar het vraagt soms wel iets meer voorbereidingstijd. Pijpers sluit af met de waarschuwing alert te zijn op de omvang van de schuldenlast en geen 'kosten' te financieren.

Lefier: "we doen het goed of we doen het niet"

Lex de Boer, bestuurder van Lefier, gaat in op de aanpak van Lefier voor de klimaatdoelstelling. De regio is door krimp, aardbevingen, lage inkomens, hoge bijdrage vanuit de huurtoeslag, en hoge energierekeningen gecompliceerd. Er is al veel geïnvesteerd om woningen naar C en D-labels te brengen. Kleine stappen die nu de weg naar de doelstellingen moeilijker maken. Lefier kiest nu als strategie: 'we doen het goed of we doen het niet'. Bij de invulling van de strategie begint het met vast te stellen of de woning er in 2050 nog zal staan. Als het antwoord nee is, dan zal Lefier niet investeren in die woningen in duurzaamheid. Wel in betaalbaarheid. Is het antwoord ja, dan is Nul op de Meter (NOM) voor Lefier het enig werkbaar concept. Van de 29.000 woningen zullen 17.000 woningen naar NOM gaan (slechtste woningen het eerst) en wordt 15% van de woningen gesloopt, en zijn er plannen voor 5.000 woningen nieuwbouw. Dit is de richting, en ieder jaar wordt bekeken of dit moet worden bijgesteld.

Er zijn ook woningen waar veel onzekerheden zijn in relatie tot de aardbevingsproblematiek. Daar wacht Lefier met investeren. Deze strategie leidt tot 200 woningen per jaar naar NOM. Hiermee handelt Lefier conform dat wat in het Regeerakkoord voor de eerste jaren opgenomen staat. De Boer realiseert zich dat Lefier deze strategie kan volgen omdat zij financieel gezond zijn. Een opstap naar 1.000 woningen is echter niet realistisch.

Elkien werkt vergaand samen met ketenpartners

Margriet Drijver, bestuurder a.i. van Elkien, gaat in op de wijze waarop bij Elkien de realisatie van ambitie van de verduurzaming wordt gerealiseerd. Gekozen is voor een vergaande samenwerking met marktpartijen. De partijen zijn in het hele proces van planvorming en uitvoering betrokken, dus ook op het niveau van de portefeuillestrategie en prestatieafspraken. Dit brengt Elkien economische voordelen, maar ook meer deskundigheid, innovaties, betere communicatie met de bewoners. Ook stelt Elkien de productiecapaciteit zeker en brengt zij door die keuze tempo in de realisatie. Elkien is van mening dat de hoge ambitie van 750 tot 1.000 woningen per jaar alleen gerealiseerd kan worden door deze vorm van samenwerking in de keten omdat er een gelijk belang is en een gedeelde verantwoordelijkheid. De samenwerking in de keten is namelijk niet alleen een succesverhaal.

Het laaghangend fruit is reeds geplukt, het is spannend of het voor de andere woningen zal gaan werken. Het blijkt moeilijk de huurders mee te krijgen. In een strak geregisseerd proces met partners is dat complex. Ook blijkt het moeilijk om de ingeplande opbrengst uit verkopen te realiseren, waarmee de financiering van de plannen onder druk komt te staan.

Urgentie in Nijmegen

Paul van Roosmalen, bestuurder van de Gemeenschap, schudt ons aan het einde van de lange dag op met een filmpje om duidelijk te maken dat er echt wel wat aan de hand is in de wereld met het klimaat. Duurzaamheid is in zijn ogen dan ook geen bijvangst van de sturing op betaalbaarheid, het is een doel op zich. Onze habitat wordt namelijk sterk bedreigd.

Laten we dus aan de slag gaan. Onze sector is stevig, en daarmee kunnen we ook wel wat leveren. Nijmegen heeft van de Europese Commissie voor 2018 het label gekregen "European Green Capital" omdat er veel breed gedragen initiatieven zijn. Voor iedere wijk in Nijmegen hebben de gezamenlijke partners een collectieve keuze gemaakt voor de energietransitie methode (fullelectric, biogas, warmtenet). Het plan is er, nu is het zaak dat de regelgeving aangepast wordt om de burgers te verplichten mee te doen. In Nijmegen wordt ook gewerkt aan een Energy Service Company, een Stadsesco die gericht is op het aanbieden van een ontzorgings-arrangement aan de huiseigenaar. Van Roosmalen merkt dat er veel partijen nodig zijn om zaken tot uitvoering te brengen, en dat ieder zijn eigen economische rationaliteit heeft en dat dit de samenwerking in de weg zit. De corporatiesector heeft 350 beslissers, en heeft veel massa. Hoe mooi zou het zijn als de corporatiesector de startmotor wordt van de verduurzaming?

Op het seminar zijn meningen gepeild. De uitslagen vindt u hier:

<http://www.voxvote.com/event?a5f723d2-07b1-416d-973e-a77c00a517fc>