

# Geld verdienen aan vergroenen

Winst voor corporaties bij het verduurzamen van de woningvoorraad valt niet alleen te halen uit gebruiksbesparing, maar vooral uit energietransitie. Het één doen, het ander niet laten, dat is kort gezegd de strategie van Heuvelrug Wonen. Met als resultaat: geen verhoging van de woonlasten voor huurders en een stevig rendement voor de corporatie. “Dubbele cijfers,” zegt Mario Berends, projectontwikkelaar bij Heuvelrug Wonen.

door **Ruud Slierings**

Corporaties en duurzaamheid, het lijkt geen gelukkig huwelijk. De woningvoorraad telt vaak veel slecht geïsoleerde huizen, met als gevolg hoge kosten voor een verbetering van de energieprestatie. Huurders willen of kunnen dat niet betalen (bovendien moet 70 procent van hen instemmen met een huurverhoging na renovatie), en verhuurders bedenken zich wel twee keer voordat ze gaan investeren, mede door het donkere woud aan wetten en regels – het ‘Europa-dossier’ – en de onzekere financiële en politieke situatie van corporaties. Bovendien helpt ook de beeldvorming rondom energiezuinige investeringen niet echt: het zou decennia duren voordat je een stuiver aan zonnepanelen terugverdient, en bijvoorbeeld warmte-koudeopslag is gezien de investeringsruimte vaak een brug te ver voor corporaties. Toch is er voor corporaties veel te halen, zeggen Berends en zijn financieel adviseur Victor Burger van Finance Ideas.

## All Electric

Energietransitie is het geëigende middel tot beheersing van de woonlasten, beweert Berends: “Veel woningen van corporaties zijn echt lek. Door de sterk stijgende energielasten loopt een groot deel van de voorraad weg van de doelgroep.

### FINANCE IDEAS

Dit Utrechtse bureau biedt financieel advies en ondersteuning voor woningcorporaties, zorginstellingen, overheden, onderwijsinstellingen, vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars. Het bureau telt twintig medewerkers en verricht jaarlijks de Corporatie Survey.

Vaak is de meest efficiënte oplossing: deze woningen verkopen en nieuwe bouwen. Maar het loont, meer dan vaak gedacht wordt, ook de moeite om de bestaande voorraad te renoveren.”

Maar hoe kun je dan de renovatiekosten terugverdienen? Volgens Burger is er een aantal financieringsmodellen voor energiebesparende maatregelen: “De belangrijkste is de verhoging van de huur, maar zolang je de woonlasten niet loskoppelt van de huur is dat geen optie. Een ander model is het gebruikmaken van subsidies. Dat werkt nu nog, maar is op termijn niet houdbaar omdat subsidies verdwijnen. Je kunt een premie zetten op het gedrag van huurders of een vorm van *split incentive* invoeren, waarbij de zuinige huurder minder betaalt dan de grootverbruiker, maar ook dat is geen krachtig continu financieringsmodel. De crux is dat je de huurder moet kunnen garanderen dat zijn woonlasten na een renovatie lager zijn dan voorheen.”

“En dat kunnen we,” zegt Berends, “door een combinatie van modellen te hanteren en veel in eigen beheer te doen. Naast het isoleren van woningen, gaan we installaties plaatsen voor de warmtevoorziening in huizen die draaien op lucht en zonne-energie. Zonnepanelen plaatsen en energie aan het net terugleveren, dat levert weinig op. Maar aan die zonnepanelen een All Electric-installatie koppelen, dat is rendabel. Zo’n energietransitie heeft twee grote voordelen: je valt buiten het circus van de warmtewet, want de huurder betaalt alleen voor stroom die van het dak komt, en je omzeilt de energiebedrijven die hoge tarieven berekenen voor warmte die in feite gratis beschikbaar is.”

Voordeel is ook dat nu nog subsidies en fiscale maatregelen beschikbaar zijn voor dergelijke investeringen door de

corporatie. Burger: "Het is de badkuipmethode: je investeert eerst stevig en raakt onderwater, maar als je horizon ver genoeg ligt – en dat ligt die bij corporaties – kom je uiteindelijk weer boven."

### Trukendoos

Zo is Heuvelrug Wonen dus begonnen met het plaatsen van fotovoltaïsche panelen óp, en luchtwarmtepompinstallaties ín de woningen, en incasseert daarvoor behoorlijk wat subsidie van Agentschap NL. Berends: "Warmte-koudeopslag dient vooral het verdienmodel van de energiebedrijven, een zelfvoorzienende installatie als All Electric dient de corporatie, en dus ook de huurder. Daar zit 'm de *incentive*. De capaciteit van die apparaten is inmiddels zover ontwikkeld dat plaatsing haalbaar is – in nieuwbouw én in de bestaande voorraad – vooral ook omdat we in de aanloop een beroep kunnen doen op de trukendoos aan investeringssubsidies, groenfinancieringen en fiscale regelingen. Laat ik duidelijk zijn: die steun hebben we nu ook echt nodig om het transitietraject te kunnen realiseren. Maar de techniek wordt steeds verder gestandaardiseerd. Binnen een paar jaar is de omschakeling naar deze techniek toegankelijker en goedkoper, ook omdat de kosten dan opwegen tegen die van de voortdurend in prijs stijgende energie van het net."

Corporaties werken met een afschrijftermijn van vijftig jaar en moeten dus jaarlijks twee procent van de voorraad vervangen, deels door woningen te verkopen en nieuwbouw te plegen, deels door woningen te upgraden. Daar komt weinig van terecht. "Corporaties zouden meer als belegger naar de mix in hun portefeuille moeten kijken," zegt Burger. "En dan vooral naar zaken als spreiding van risico's en rendement,



Victor Burger

en niet naar de onrendabele top, want daar schiet je weinig mee op. Wij constateren dat de investering in energiebesparing significant rendement oplevert voor Heuvelrug Wonen." Berends wil geen exacte cijfers noemen: "In ieder geval dubbele cijfers."

### Beproefde technologie

Heuvelrug Wonen neemt dus een positie in de energiecycclus in, maar dan niet in de vorm die in de Verenigde Staten en Australië populair is, de ESCO (Energy Service Company). Burger: "De belangen van energiemaatschappijen en corporaties lopen uiteen. Een ESCO is vaak een vooruitgeschoven post van het energiebedrijf en vooral succesvol bij commercieel vastgoed. Bij woningen van corporaties is een dergelijke formule lastig, omdat je met elke individuele huurder een contract moet afsluiten."

## HEUVELRUG WONEN

In Doorn, Driebergen en Leersum (de Utrechtse Heuvelrug) bezit de corporatie bijna 3.300 woningen, een kwart van het totale woningbestand in deze gemeenten. De organisatie telt 34 medewerkers. Jaarlijkse huuropbrengst: ruim 17 miljoen euro.

Wat Heuvelrug Wonen wel heeft gedaan, is de duurzaamheidsstrategie verankeren in de organisatie en daarbij zoeken naar mogelijkheden om huurders die mee willen doen voorrang te geven. Berends: "Dat maakt dan ook gelijk wat los,



Mario Berends

want als je het concept van decentrale energieproductie hanteert, ontdek je ineens groeimogelijkheden. Ik zie wel gebeuren dat onze huurders straks ook hun auto of fiets opladen aan de huisinstallatie."

Corporaties zouden wat Berends betreft daarin ook de voortrekker moeten zijn, mede gezien hun maatschappelijke functie en het feit dat vastgoed in Nederland verantwoordelijk is voor tien procent van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Energietransitie is ook eigenlijk geen risico: "Het is *proven technology*. Daarom hebben we geen testfase ingelast en creëren we geen back-up-faciliteit. In Azië, Europa, Amerika, overal kom je het tegen. En als je ziet wat ze in Duitsland doen met zonne-energie en in Denemarken met wind, dan hebben wij nog veel stappen te zetten. Het idee bestaat dat de fotovoltaïsche techniek nog lang niet uitontwikkeld is, maar het zit dicht bij het optimum. Probleem in Nederland is dat de gasbel van Slochteren te lang dit soort innovaties heeft geremd."

### Kennis delen

Met deze strategie wil Heuvelrug Wonen de *circle of blame* – als de eigenaar investeert profiteert alleen de huurder, dus investeert de eigenaar niet – doorbreken. De organisatie is daarmee een *early adaptor* onder de corporaties waar het de energietransitie betreft. Je zou denken, goed voorbeeld doet volgen. Berends: "Wij willen graag kennis delen, want des te eerder krijgen we deze techniek in Nederland gestandaardiseerd en betaalbaar. Maar helaas moeten we constateren dat er tot nu toe lauw op onze ideeën gereageerd wordt. Jammer, want ik vind dat innoveren ook bij de maatschappelijke taken van een corporatie hoort, zorgdragen voor *people, planet & profit*." ◀◀