

Sturen op duurzaamheid

Resultaten van een enquête onder SAM gebruikers

Menno Logemann en Wesley Dircken



Q3 2023

Public

Inhoud

1. Aanleiding en aanpak	3
2. Welke doelstellingen worden er gebruikt?	4
3. Welke scenario's worden er gemaakt?	6
4. Hoe worden kosten en effecten van maatregelen bepaald?	7
5. Hoe worden de energieplannen gecommuniceerd?	9
6. Belangrijkste uitdagingen bij het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen	10
7. Conclusies en aanbevelingen	11
Meer informatie?	12



1. Aanleiding en aanpak

Voor veel corporaties is het verduurzamen van het bezit een belangrijke en uitdagende opgave. Om meer inzicht te krijgen in deze uitdaging en de bijdrage die [Ortec Finance SAM](#) hieraan kan leveren, is een vragenlijst opgesteld.

De vragenlijst is per mail verstuurd naar alle SAM-gebruikers. Hierop hebben wij van 31% van de corporaties een antwoord gekregen. Ook heeft er naar aanleiding van de beantwoorde vragenlijst met een aantal corporaties nog een gesprek plaatsgevonden.

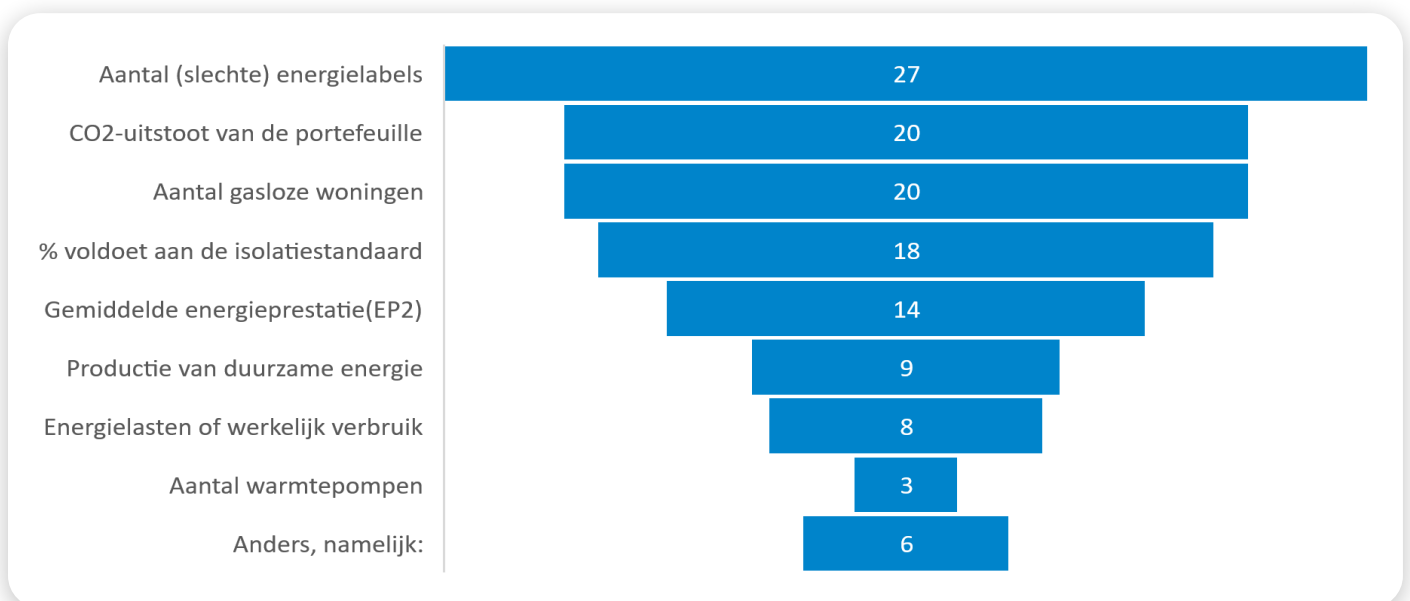
Doordat voor de vragenlijst SAM-klienten zijn benaderd, zijn de respondenten veelal werkzaam als portefeuillemanager, assetmanager of beleidsmedewerker.

2. Welke doelstellingen worden er gebruikt?

Enkele jaren terug stuurde de meeste corporatie op de gemiddelde energieprestatie van hun portefeuille. Nu doet nog slechts 45% van de corporaties dit. Met de sector was afgesproken dat in 2021 de gemiddelde energieprestatie gelijk zou zijn aan label B. Nu deze afspraak is verlopen en er nieuwe [Nationale Prestatieafspraken \(NPA\)](#) zijn gemaakt, kiezen veel corporaties ervoor om met hun portefeuilledoelstellingen hierbij aan te sluiten.

Veel gebruikte doelstellingen zijn dan ook: voldoen aan de standaard, gasloos maken en slechte energielabels wegwerken (E, F en G-labels). Ook stuurt een aantal corporaties op het aantal woningen dat voorzien is van zonnepanelen (eigen opwek).

65% van de corporaties heeft aangegeven de CO₂-uitstoot als doelstelling te hebben opgenomen. In de gesprekken kwam echter naar voren dat corporaties het nog wel lastig vinden om hierop te sturen en met stakeholders concrete afspraken te maken over de CO₂-reductie. Afspraken gaan vrijwel altijd over de doelstellingen die ook in de NPA zijn overeengekomen.



Figuur 1: Aantal corporaties dat aangeeft een doelstelling te hebben opgenomen voor de portefeuille (meerdere antwoorden waren mogelijk).

De horizon die wordt gehanteerd voor deze doelstellingen varieert sterk. Corporaties kiezen er vaak voor om aansluiting te zoeken bij de begrotingsperiode (één forecastjaar en 10 begrotingsjaren). Ook zien we corporaties die een langere doorkijk hanteren (tot en met 2050 en alles daar tussenin).

Duurzaamheid

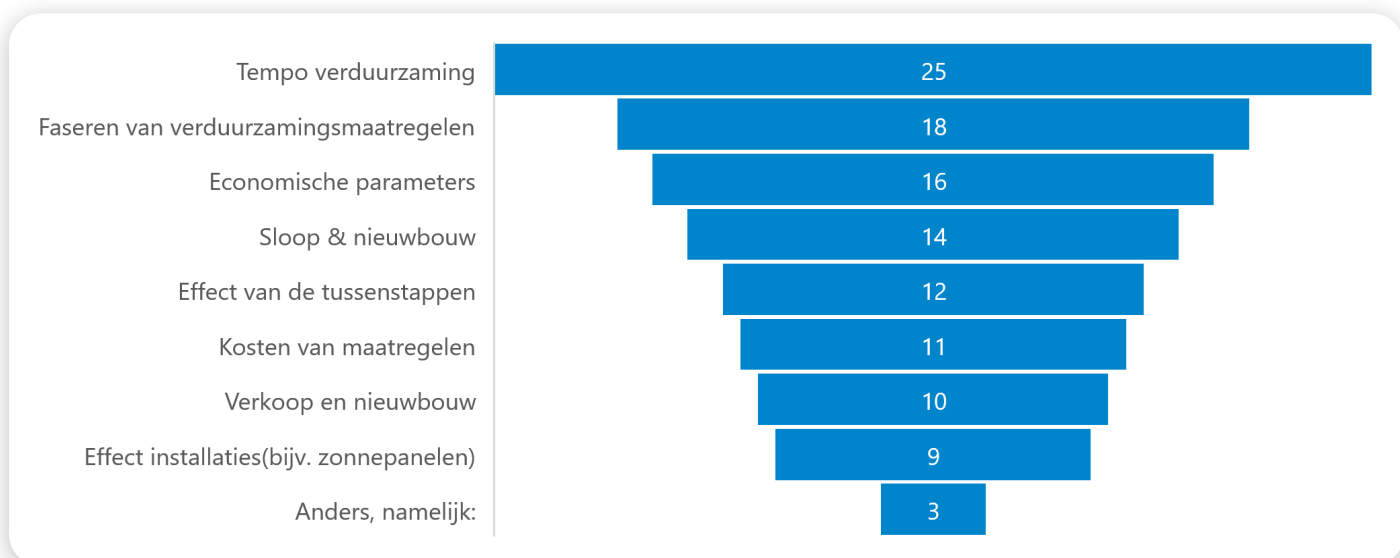
Doel	Beschrijving	Min	Max	Start	Eind	Vershill	Jaardoelen
✓	Aantal energielabel E/F/G - Woningen bekende EP2	0	1	54	0	0	✓
✓	Gem. energieprestatie (EP2) - Woningen bekende EP2	0	80	197	29	0	✓
✓	Gem. CO2 uitstoot - Woningen bekende CO2	0,0	200,0	2969,2	5,0	0,0	✓
✓	Perc. voldoet aan Standaard - Woningen bekende WB	50,0 %	100,0 %	8,7 %	99,6 %	0,0 %	✓
✓	Perc. gasloos - Woningen	40,0 %	100,0 %	0,0 %	99,9 %	0,0 %	✓

Figuur 2: Kaders over duurzaamheid in SAM.

3. Welke scenario's worden er gemaakt?

Voor het financieel doorrekenen van duurzaamheidsscenario's gebruiken de respondenten voornamelijk SAM en [WALS](#). De meeste corporaties hebben in het verleden [de Aedes Routekaart](#) gevuld om een inzicht te krijgen in de energetische opgave. De Aedes Routekaart brengt globaal in beeld wat de opgave is voor de portefeuille ten opzichte van de Isolatiestandaard en het aardgasvrij maken van woningen.

19% van de corporaties zegt nu ook nog gebruik te maken van de Aedes Routekaart bij het doorrekenen van duurzaamheidsscenario's. Eenzelfde percentage geeft aan Excel-tooling van adviseurs te gebruiken. De Aedes Routekaart en de Excel-tools van adviseurs worden gebruikt om de kosten voor het verduurzamen in beeld te brengen zodat deze kunnen worden meegenomen in de scenario's die worden gemaakt.



Figuur 3: Antwoorden op de vraag: 'Waar wordt mee gevarieerd bij het maken van scenario's?' (meerdere antwoorden waren mogelijk).

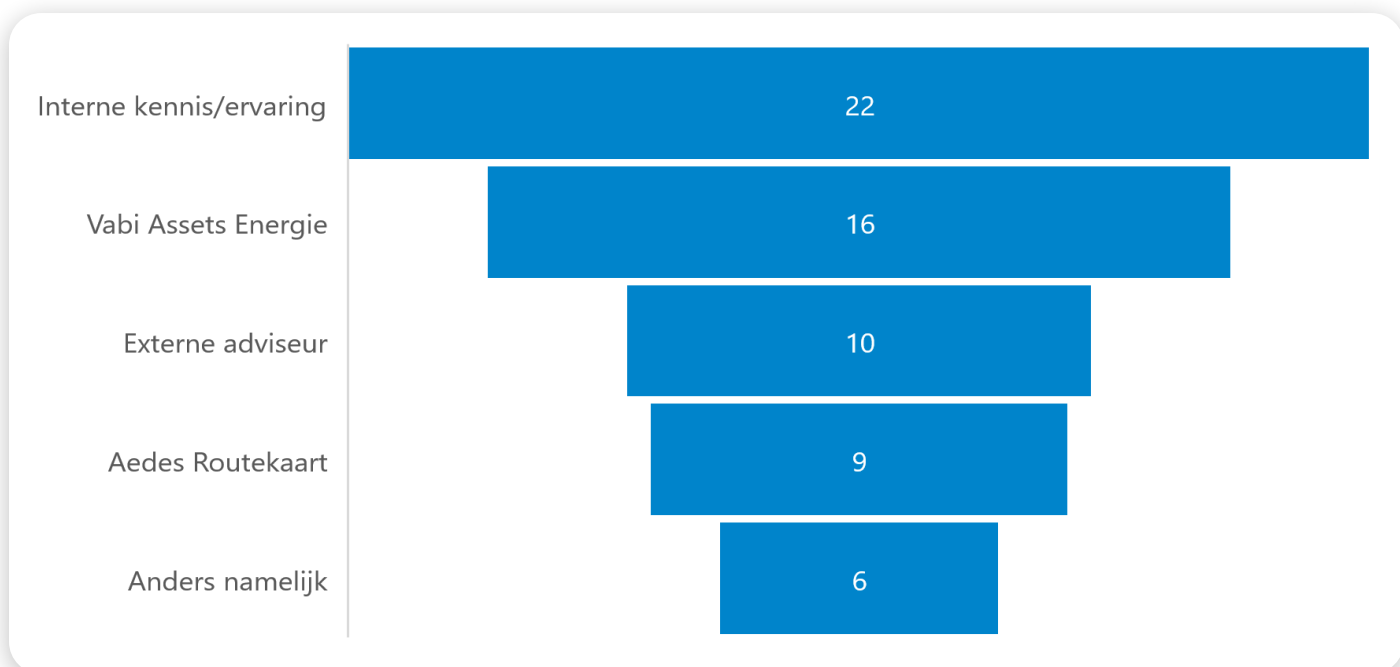
Een ruime meerderheid (81%) van de corporaties varieert met het tempo waarin de duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd. Ook maakt meer dan de helft van de corporaties scenario's met de fasering van maatregelen waarbij doelstellingen in één keer of in stappen worden gerealiseerd. Daarnaast maakt meer dan de helft van de corporaties scenario's om de gevoeligheid voor economische veranderingen in beeld te brengen.

Tip: Op ons klantenportaal staan de economische scenario's waarmee u kan variëren in strategische varianten.

4. Hoe worden kosten en effecten van maatregelen bepaald?

Maatregelen die gebruikt worden voor de scenario's zijn vaak zeer generiek. Complex specifieke energieplannen worden meestal alleen gemaakt voor projecten die op de korte termijn starten. Voor de lange termijn wordt gewerkt met één of enkele ingrepen op basis van gemiddelde kosten en effecten.

De kosten en effecten van deze maatregelen zijn veelal gebaseerd op reeds uitgevoerde projecten. Daarnaast wordt er door 32% advies gevraagd aan een extern adviesbureau. Ook de corporaties die 'Anders' hebben aangegeven noemen daarbij vaak tools van adviseurs.



Figuur 4: Antwoorden op de vraag: 'Hoe zijn de kosten en effecten onderbouwd van de maatregelen (beleidslabels) die worden gebruikt?'

[Vabi Assets Energie](#) is bij veel corporaties in gebruik voor het beheer van de energielabels, maar deze software biedt ook de mogelijkheid om complex specifieke energieplannen te maken. Met zo'n energieplan kan worden berekend wat de verwachte kosten en energetische effecten zijn van de beoogde maatregelen.

Bij het opstellen van complex specifieke energieplannen wordt vaak teruggevallen op de dienstverlening van adviseurs. Intern ontbreekt hier bij veel corporaties de capaciteit voor en/of kennis over. Adviseurs gebruiken Vabi Assets Energie vaak wel voor het maken van de energieplannen (maar werken soms ook met eigen tools).

Slechts 29% van de corporaties neemt ook deze uitgewerkte energieplannen op in SAM. De corporaties die hun plannen niet opnemen vinden ze nog van onvoldoende kwaliteit of hebben ze simpelweg nog niet opgesteld.

Tip: Vanuit Vabi Assets Energie is het mogelijk om van de energieplannen een SAM-export bestand te maken. Dit bestand bevat alle informatie om het beleidslabel te maken.



Figuur 5: Percentage corporaties dat gedetailleerde energieplannen voor complexen opneemt in de scenario's in WAL/SAM.

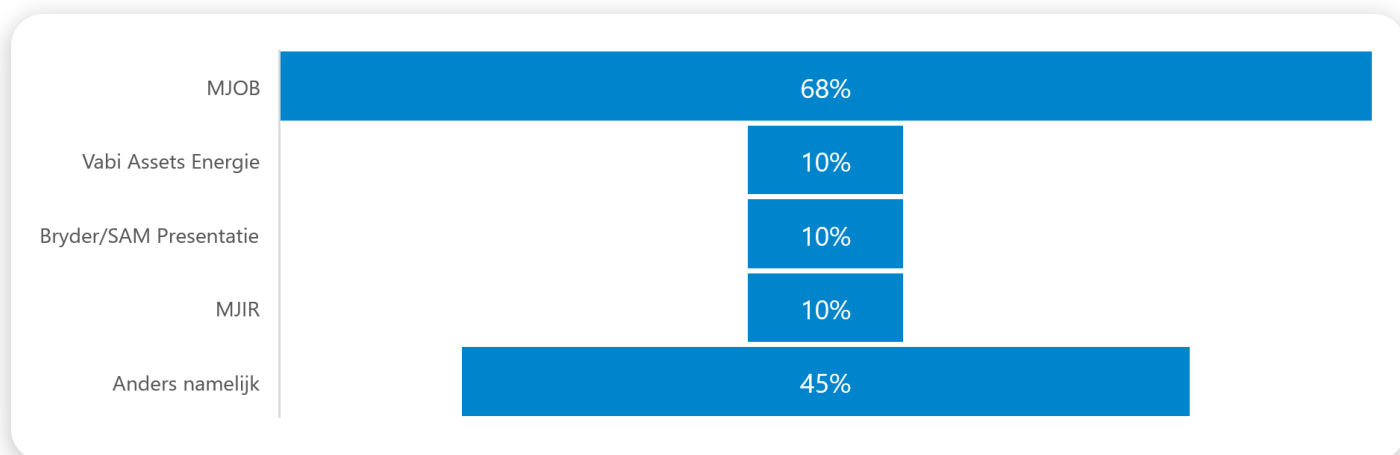
Belangrijke redenen die worden genoemd voor het ontbreken van complex specifieke energieplannen zijn de steeds veranderende wet- en regelgeving en de onduidelijkheid over de toekomstige warmtevoorziening in de wijken.

Voorbeelden van de veranderende wet- en regelgeving zijn: Energie-Index werd EP2 (verschuiving van labels), verplichting om E, F en G-labels uit te faseren, komst van de Isolatiestandaard en onduidelijkheid over de toekomstige warmtevoorzieningen in de wijken. Plannen worden daarom vooral op basis van generieke maatregelen doorgerekend.

Uit de gesprekken die we hebben gehad blijkt verder dat corporaties moeite hebben om effecten van energetische verbeteringen, die zijn opgenomen in de onderhoudsbegroting, in te schatten. In de MJOB zijn vaak veel kleine ingrepen opgenomen die op natuurlijke vervangingsmomenten worden uitgevoerd. Al deze ingrepen hebben (kleine) energetische effecten. Dit energetische effect blijkt niet uit de MJOB.

5. Hoe worden de energieplannen gecommuniceerd?

Het merendeel van de corporaties verwerkt de energiemaatregelen voor complexen in de MJOB (68%). In de MJOB kunnen de medewerkers die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering vervolgens alle benodigde maatregelen per complex vinden.



Figuur 6: Plek waar uitvoerende medewerkers de energieplannen raadplegen (meerdere antwoorden mogelijk).



Figuur 7: Complexstrategie in Bryder Vastgoeddata

Een klein deel (10%) gebruikt Vabi Assets Energie als plek om de energieplannen op te slaan en te delen met de medewerkers. Corporaties die 'Anders' hebben geantwoord noemen vaak dat ze hier aparte (Excel)lijsten voor hebben of noemen een systeem voor het opslaan van vastgoeddata zoals [Bryder](#).

6. Belangrijkste uitdagingen bij het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen

Veel van de uitdagingen die corporaties noemen, gaan niet over mogelijkheden van de modellen maar over zaken als onvoldoende arbeidskrachten, afhankelijkheid van derden en onduidelijkheid over de toekomst. In de onderstaande tabel staan de uitdagingen die zijn genoemd.

Tijdspad waarin het moet gebeuren	Omgaan met veranderend overheidsbeleid
Voldoende goed geschoold personeel	Kwaliteit van de data
Extern capaciteitstekort (aannemers/adviseurs)	Onduidelijkheid over hoe CO2-reductie te meten
Afhankelijkheid van gemeente/collega corporatie	Moeilijk te bepalen welke maatregelen het beste zijn (incl. kosten en effecten)
Geen actuele wijkplannen voor toekomstige warmtevoorziening	Technologische ontwikkeling en kosten
Deelname van particuliere woningbezitters in wijk	Impact van extra installaties op onderhoud
Medewerking bewoners	Financiële restricties



7. Conclusies en aanbevelingen

Corporaties sluiten met hun doelstellingen in het algemeen aan bij de NPA. Voor scenario's worden meestal generieke energiemaatregelen ingerekend. Gedetailleerde plannen per complex zijn vaak (nog) niet beschikbaar. Een veel genoemde oorzaak hiervoor is onzekerheid over de toekomst en veranderende wet- en regelgeving. Gedetailleerde energieplannen worden meestal wel opgesteld voor projecten. In veel gevallen wordt de corporatie hierbij geholpen door externe adviseurs.

In de scenario's variëren corporaties onder andere met het tempo en het aantal stappen waarin ze de doelstellingen realiseren.

Tot slot hebben wij vanuit de enquête de onderstaande aanbevelingen gekregen om corporaties beter te ondersteunen bij de duurzaamheidsopgave:

- Breng de koppeling tussen SAM en Vabi Assets Energie meer onder de aandacht;
- Breng de energetische effecten in beeld van maatregelen in de MJOB;
- Zorg dat de modellen beter om kunnen gaan met het in stappen bereiken van energetische doelstellingen;
- Zorg dat de benodigde informatie uit systemen waarin energieplannen worden gemaakt (zoals Vabi Assets Energie, MJOB, Aedes Routekaart, Excel-tools van adviseurs) eenvoudig kunnen worden overgenomen;
- Ondersteun met een duidelijk stappenplan, best practice en/of opleiding.

Tip: Bekijk de handige infographic "[naar een duurzame woningvoorraad in 2050](#)" van Vabi en Ortec Finance met daarin een overzichtelijk stappenplan.

Meer informatie?

Mocht je nog vragen hebben naar aanleiding van dit artikel, neem dan contact op met onderstaande contactpersonen. Ook staat Ortec Finance voor je klaar als extra ondersteuning gewenst is.



Menno Logemann

Senior Consultant

+31 (0)10 700 5491

Menno.Logemann@ortec-finance.com



Wesley Dircken

Consultant

+31 (0)10 700 5358

wesley.dircken@ortec-finance.com

Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York

