

Slim investeren in duurzaamheid - 2

Zo overleef je de investeringstermijn

Woningcorporaties en gemeenten investeren graag in duurzame energie, want op den duur betalen deze investeringen zich vanzelf terug. Maar hoe overbrug je de investeringsperiode? Is het even door de zure appel heen bijten, of komt er meer bij kijken? En hoe zit dat met andere duurzame investeringen, zoals het isoleren van bestaande bouw?

TEKST OLIVIER VAN BEKKUM

Woningcorporaties en gemeenten investeren graag in een duurzame wereld. Zo investeert Zaanstad in duurzame energie en in de Delftse regio werken gemeenten en woningcorporaties met een energieleverancier aan een warmtevoorziening voor zo'n 20.000 woningen met warmtekrachtcentrales. Deze ontwikkelingen vragen corporaties en gemeenten na te denken over hoe zij een investeringstermijn financieel kunnen overbruggen, want de bestaande cashflow moet immers op peil worden gehouden. Investeren in energieopwekkende activiteiten betaalt zich sneller terug dan bijvoorbeeld investeringen in het verduurzamen van bestaande sociale woningbouw. Adviseur Thomas Chaulet van adviesbureau Fakton: 'Het probleem ligt hier in het feit dat de sociale sector een maximale huurgrens kent. Investeren terugverdienen met een huurverhoging kan niet altijd. Daarnaast moet 70 procent van de huurders met deze maatregel instemmen. Bij een koopwoning ligt dat anders, dan kun je de gemaakte kosten eenvoudiger doorberekenen in de verkoopprijs.' Bij bestaande huurwoningen is het daarom slim om te kijken naar subsidiemogelijkheden. Adviseur David Witvoet van DHV geeft aan dat subsidies en stimuleringsmaatregelen vaak tijdelijk van aard en beperkt beschikbaar zijn. 'Wees er zeker van dat er van de subsidie gebruik

kan worden gemaakt. Voorwaarden veranderen en subsidiepotjes raken op. Voorkom door een goede planning en informatievoorziening dat een project niet alsnog wordt afgeblazen omdat er geen subsidiegeld is. Naast subsidie maatregelen bieden fiscale en financieringsmaatregelen zoals de energie-investeringsaftrek een mogelijkheid om investeringen in energie te verbeteren.'

LUCRATIEVE ENERGIE

Investeren in energiemaatschappijen verdienen zich sneller terug dan geld gestoken in bestaande huurwoningen. Het opzetten van een energiemaatschappij vraagt echter hogere investeringen. Adviseur Chaulet oppert de mogelijkheid om een grote investeerder het aandeel van een corporatie of een gemeente in een energiemaatschappij over te laten nemen. 'Er zijn genoeg investeringsmaatschappijen die dat zien zitten. Als corporatie of gemeente houd je een stem in de onderneming en krijg je op redelijke termijn je gedane investering terug. Nadeel is natuurlijk dat het grootste deel van de winst aan je neus voorbijgaat.'

De praktijk leert dat woningcorporaties en gemeenten samenwerking zoeken met andere investeerders om duurzaam te investeren. In Delfland zijn de gemeenten Delft en Delfland en de corporaties Woonbron, DUWO en Vidomes

in zee gegaan met energieleverancier Eneco. 'Wij zijn voor 98 procent participant in het opgerichte warmtebedrijf Eneco Delft dat met twee duurzame warmtekrachtcentrales en een aan te leggen warmtenet straks zowel nieuwbouwwijken als bestaande woningen gaat voorzien van stadsverwarming en warm tapwater. De gemeenten en de corporaties bezitten twee procent en daarmee een stem over de te varen koers', vertelt woordvoerder Cor de Ruijter van Eneco. Aan het systeem kunnen ook andere installaties voor warmtelevering worden gekoppeld. Eneco beziet bijvoorbeeld met de TU Delft de mogelijkheid om aardwarmte te benutten.

MEER DAN WINST

Winst maken is niet altijd de reden om geld in duurzame energie te steken. Zaandam wil in 2020 een volledig CO2-neutrale gemeente zijn en richt zich op alternatieve energievormen. De gemeente heeft geen partners, maar wel een budget van tientallen miljoenen euro's. Dit geld kwam vrij uit de verkoop van aandelen van energiebedrijf Nuon. 'De gemeenteraad bedong dat het geld duurzaam wordt geïnvesteerd', meldt Peter Derk Wekk, hoofd ruimte en milieu van de gemeente. De meevaller maakt het voor Zaandam makkelijker om te investeren, voorwaarde is wel dat het geld binnen 10 jaar is terugverdiend. ■