

HUURDERS EN MILIEU GROTE WINNAARS VAN DUURZAAMHEIDSINVESTERINGEN WONINGCORPORATIES

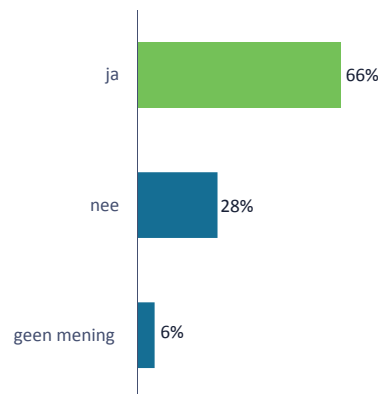
De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat de duurzaamheidsdoelstelling, zoals overeengekomen tussen Aedes en de overheid centraal: het corporatiebezit heeft in 2020 gemiddeld energielabel B. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers onder andere naar hun steun voor de duurzaamheidsmaatregelen en hoe zij hiermee omgaan binnen hun woningcorporatie.

Er is een breed draagvlak voor de doelstellingen. Woningcorporaties¹ geven aan voldoende middelen beschikbaar te hebben voor de noodzakelijke investeringen, additionele huurverhogingen zijn niet aan de orde. Ook wordt er beperkt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de verlaging van de energiekosten in te zetten om de investeringen te financieren. De huurders lijken dus de grote winnaar. Hun woningen worden kwalitatief beter en de energiekosten gaan omlaag. Het is dan ook interessant dat woningcorporaties verwachten dat de visie van de huurders de grootste uitdaging is bij het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen. De kloof tussen wat de woningcorporatie van plan is te doen en wat huurders van de woningcorporatie verwachten, lijkt aanzienlijk. Het lijkt nodig om een brug te slaan tussen huurders en corporaties op het gebied van duurzaamheid.

DRAAGVLAK VOOR DUURZAAMHEIDSDOELSTELLINGEN...

De duurzaamheidsdoelstellingen 2020 hebben een breed draagvlak in de sector. Bijna twee derde van de woningcorporaties kan zich vinden in de duurzaamheidsdoelstelling zoals vastgelegd in het energieakkoord. Woningcorporaties geven aan dat de energieagenda van demissionair minister Kamp nog onvoldoende concreet is om actief op te kunnen inspelen. Wel geeft 65 procent van de woningcorporaties aan bij korte termijn renovaties rekening te houden met mogelijke plannen op lange termijn.

Bent u het eens met de duurzaamheidsdoelstelling voor gemiddeld label B in 2020, zoals vastgelegd in het energieakkoord?



...EN VOLDOENDE GELD VOOR REALISATIE

Meer dan 75 procent van de respondenten geeft aan voldoende investeringen te plannen om de doelstelling te realiseren. Al moet bijna 20 procent wel een versnelling doorvoeren om dit te bereiken. De resterende 23 procent heeft of onvoldoende investeringen opgenomen of niet de ambitie om de doelstelling te realiseren. Deze uitkomsten zijn interessant omdat een analyse van de vorige prognosecijfers (dPi 2015) liet zien dat een groot deel van de woningcorporaties niet aan de doelstellingen zou voldoen. Verwacht wordt dat de nieuwe prognose die begin 2017 moest worden opgeleverd, meer labelsprongen bevat, inclusief de investeringen die hiervoor nodig zijn.

Heeft u op dit moment voldoende investeringen opgenomen in uw meerjarenbegroting om de 2020 doelstellingen te realiseren?



DE INVESTERINGEN ZIJN AANZIENLIJK...

De realisatie van de duurzaamheidsdoelstellingen vergt aanzienlijke investeringen, waarbij bijna 60 procent boven de € 10.000 per woning ligt. Hierbij zijn isolatie (92 procent), zonnepanelen (71 procent), installaties (60 procent) en nul-op-de-meter-woningen (38 procent) de meest genomen duurzaamheidsmaatregelen.

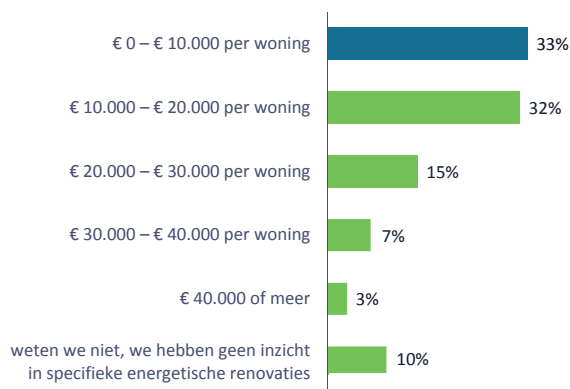
...KUNNEN GROTENDEELS WORDEN OPGEVANGEN BINNEN HET HUIDIGE HUURBELEID EN...

Twee derde van de woningcorporaties geeft aan dat de duurzaamheidsdoelstellingen binnen het huidige huurbeleid passen. Slechts 15 procent van de woningcorporaties ervaart een beknelling tussen duurzaamheidsdoelstelling en de regels rond passend toewijzen. Er zijn ook corporaties die aangeven dat zij verder moeten besparen op bijvoorbeeld leefbaarheid of bedrijfslasten om voldoende middelen vrij te maken voor investeringen. Slechts 1,3 procent van de woningcorporaties geeft aan de huren additioneel te moeten verhogen om de benodigde investeringscapaciteit te genereren.

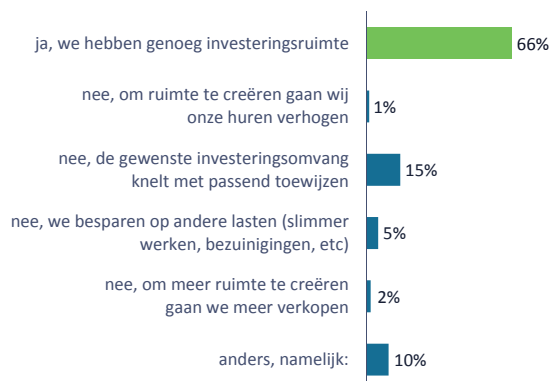
...WORDEN OOK NIET OP DE HUURDERS VERHAALD

Door het verduurzamen van de woningen daalt de energierekening van de huurder. Als de aanzienlijke investeringen niet via additionele huurverhogingen worden terugverdiend, kan het doorbelasten van de energiekostenbesparing een alternatieve opbrengstenbron zijn. Opvallend is dat woningcorporaties verwachten dit slechts in zeer beperkte mate te doen. Desondanks geeft meer dan 45 procent van hen aan de investeringen te beoordelen op rendement. Met hoge investeringskosten per woning en nauwelijks additionele opbrengsten, zal het rendement laag zijn of zelfs negatief. De vraag is of er voldoende duurzaamheidsprojecten zijn die voldoen aan de meest gangbare rendementseisen.

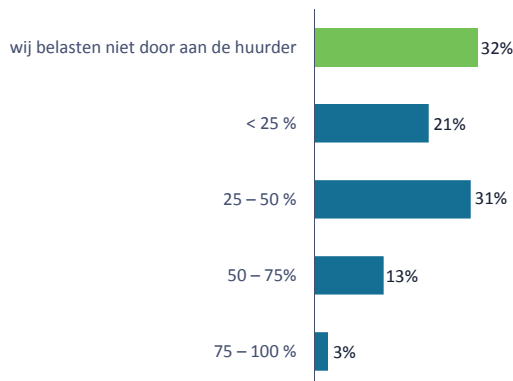
Hoeveel bedraagt de gemiddelde investering per woning ten behoeve van duurzaamheid, die in de prognoses zijn opgenomen?



Passen uw duurzaamheidsdoelstellingen binnen uw huidige huurbeleid? (meerdere antwoorden mogelijk)



Door het verduurzamen daalt de energierekening van de huurder. In hoeverre wordt deze energiekostenbesparing doorbelast aan de huurder?



DESONDANKS HUURDERS DE GROOTSTE UITDAGING

Als gevolg van de duurzaamheidsdoelstelling lijken huurders dus een energiezuinigere woning te krijgen zonder dat er additionele huurverhoging wordt ingerekend. Ook de energiekostenbesparing mogen huurders grotendeels houden. Desondanks geven woningcorporaties aan dat de visie van de huurder de grootste uitdaging voor hen is bij de realisatie. De reden hiervoor is op basis van de Corporatie Survey niet eenduidig vast te stellen. Mogelijk vinden huurders betaalbaarheid belangrijker dan duurzaamheid en wantrouwen zij de voornemens van woningcorporaties om de huren niet extra te verhogen. Ook zien zij wellicht op tegen het "gedoe" wanneer de duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd. In ieder geval lijkt hier werk aan de winkel voor woningcorporaties om uitleg te geven over hun plannen en een brug te slaan tussen betaalbaarheid en duurzaamheid.

INVESTERINGSINDEX STABILISEERT OP HOOG NIVEAU

Na een stabilisatie in het vorige kwartaal stijgt de investeringsindex weer iets. Bijna 70 procent van de respondenten verwacht dat hun investeringen de twaalf komende maanden stijgen of sterk stijgen.

NIEUWE BINNENKOMER: INVESTERINGEN

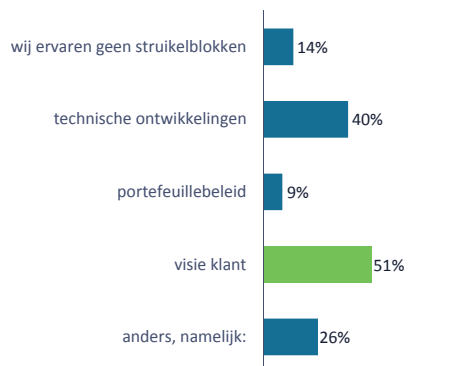
De top-vijf van relevante onderwerpen voor de komende periode is vergelijkbaar met het vorige kwartaal. Op plaats vijf is de enige nieuwe binnenkomer: investeringen. Investerings in duurzaamheid en energiebesparende maatregelen en de nieuwe binnenkomer hangen samen. Zoals eerder besproken is het rendement van renovaties en duurzaamheidsinvesteringen vaak laag of negatief. Het rendabel maken van dergelijke investeringen is niet eenvoudig en kan een rem vormen bij het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen: zijn er genoeg duurzaamheidsprojecten die aan de rendementseisen voldoen om de 2020 doelstellingen te realiseren?

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

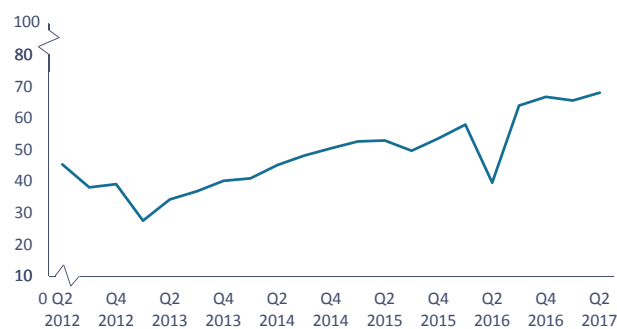
2017 kwartaal 2		2017 kwartaal 1		2016 kwartaal 4	
renovatie & energie-besparende maatregelen	(48%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(36%)	administratieve/juridische scheiding	(32%)
organisatieontwikkeling	(33%)	organisatieontwikkeling	(29%)	organisatieontwikkeling	(28%)
betaalbaarheid	(29%)	betaalbaarheid	(28%)	waardering vastgoed	(28%)
administratieve/juridische scheiding	(20%)	administratieve/juridische scheiding	(24%)	betaalbaarheid	(27%)
investerings	(19%)	risicomanagement en waardering vastgoed	(23%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(25%)

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en –managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in april 2017 hebben 170 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de dertigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.

Welke struikelblokken ervaart u bij het realiseren van uw duurzaamheidsambities? (meerdere antwoorden mogelijk)



Investeringsindex



* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde Corporatie Surveys