

CO₂-REDUCTIE: KIEZEN OF DELEN VOOR WONINGCORPORATIES

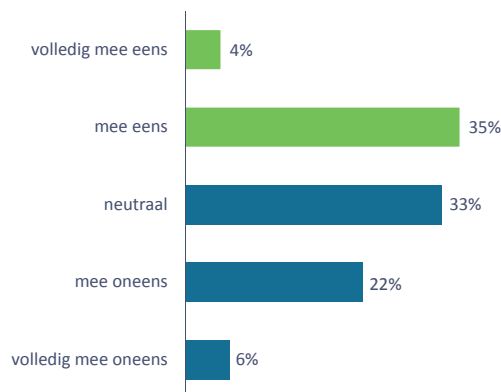
De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat het reduceren van CO₂-uitstoot van de woningvoorraad centraal. Wij vroegen de corporatiebestuurders en –managers naar de invulling en haalbaarheid van het verduurzamingsbeleid.

Het reduceren van de CO₂-uitstoot totdat de woningvoorraad in 2050 CO₂-neutraal is, is voor veel woningcorporaties financieel niet haalbaar. Naar verwachting kan een reductie van ongeveer de helft worden gerealiseerd. Veelal wordt de businesscase van de verduurzamingsingreep als grootste belemmering gezien. Daarentegen zijn de voordelen van de energielastenreductie vaak voor het grootste deel voor de huurder. Aan de zittende huurders wordt het minst doorbelast. Wanneer de duurzaamheidsambitie hoger is dan de financiële middelen toelaten, is het bijstellen van deze ambitie de meest gekozen maatregel om verduurzaming toch te realiseren. Een tweedeling onder de respondenten is zichtbaar in het verkopen van woningen met een laag energielabel; de ene helft ziet hierin geen probleem, de andere helft wel.

CO₂-NEUTRAAL VOOR VEEL WONINGCORPORATIES FINANCIËEL NIET HAALBAAR...

Op de vraag of het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad financieel haalbaar is, geeft bijna 30 procent van de woningcorporaties aan dat dit voor hen financieel niet mogelijk is. Aan de andere kant geeft 40 procent van de respondenten aan dat zij dit financieel gezien wel haalbaar achten. Opvallend is dat een derde hier neutraal tegenover staat. Enerzijds zou dit kunnen betekenen dat het erom zal spannen, anderzijds kan dit betekenen dat er op dit moment onvoldoende inzicht is om hier een goed antwoord op te geven.

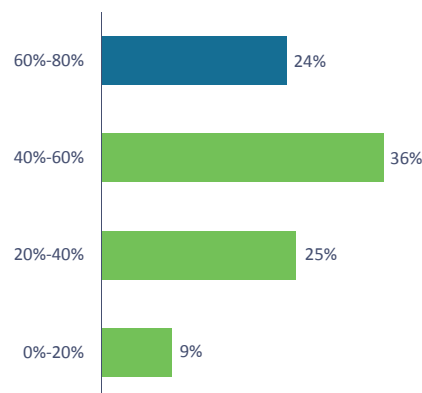
Met de stelling "Ik geloof dat een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 financieel haalbaar is voor mijn corporatie." ben ik het:



...CO₂-UITSTOOT WORDT NAAR VERWACHTING MET DE HELFT GEREDUCEERD

Ruim 70 procent van de woningcorporaties verwacht dat de CO₂-reductie van hun woningbezit minder dan zestig procent zal bedragen. Met 9 procent zijn er maar weinig respondenten die verwachten dat de bijdrage van hun woningcorporatie een beperkte CO₂-reductie (tot 20 procent) zal hebben. Ook de groep respondenten die een forse bijdrage van meer dan 80 procent denkt bij te dragen, heeft met 7 procent een geringe omvang.

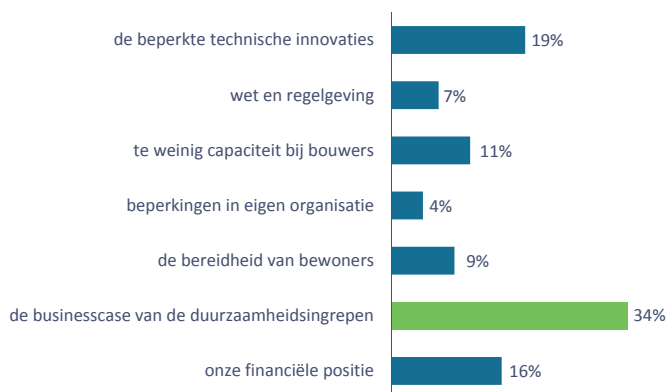
De CO₂-reductie van ons woningbezit is naar verwachting:



BUSINESSCASE VERDUURZAMEN IS GROOTSTE BELEMMERING...

De helft van de woningcorporaties geeft aan dat de grootste belemmeringen van het verduurzamen van het bezit een financiële oorzaak heeft. Van deze oorzaken is voor de meeste respondenten de businesscase het zwaarstwegende argument. Ook geeft bijna een op de vijf woningcorporaties aan vooral de huidige stand van de technische innovaties als grootste belemmering te ervaren. Waar een jaar geleden de helft van de respondenten nog aangaf de visie van de huurder als struikelblok te ervaren, wordt dit nu door nog geen tien procent als grootste belemmering gezien.

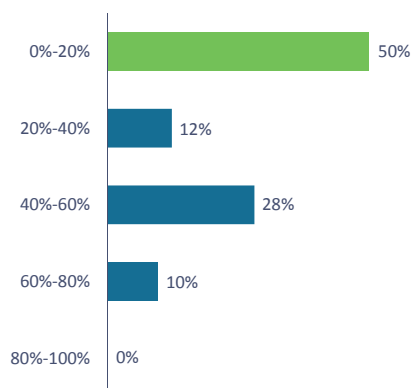
De grootste belemmering voor het verduurzamen van het bezit is:



...WAARBIJ BESPARINGEN VAN DUURZAAMHEIDSIINGREPEN VOOR DE HUURDER ZIJN...

De besparing als gevolg van een duurzaamheidsingreep wordt door de helft van de woningcorporaties voor maximaal 20 procent doorbelast. Geen enkele deelnemer geeft aan meer dan 80 procent door te belasten aan de huurder. Daarnaast bestaat de groep die tussen de 40 en 60 procent van de besparingen weer bij de huurder ophaalt uit niet meer dan een kwart van de ondervraagden.

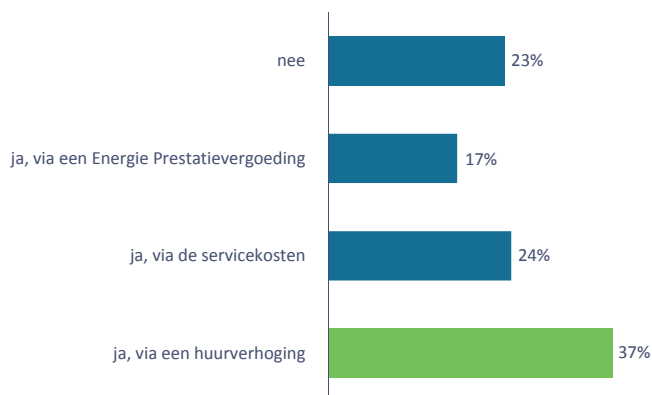
Welk deel van de besparing op de energierekening, als gevolg van een duurzaamheidsingreep, belast u door aan de zittende huurder?



...HUUR IS HET BELANGRIJKSTE INSTRUMENT VOOR DOORBELASTEN DUURZAAMHEIDSIINGREEP

Voor het doorbelasten van duurzaamheidsingrepen is een huurverhoging het meest gebruikte instrument bij zittende huurders, 37 procent van de woningcorporaties geeft aan de energiebesparingen op deze wijze terug te verdienen. Bij nieuwe huurders geeft zelfs 50 procent aan dit middels de huur door te belasten. Daarnaast gebruikt 24 procent de servicekosten voor het doorbelasten aan zittende huurders. Interessant is dat 23 procent niet doorbelast aan zittende huurders, voor nieuwe huurders is dit teruggelopen tot 11 procent van de respondenten.

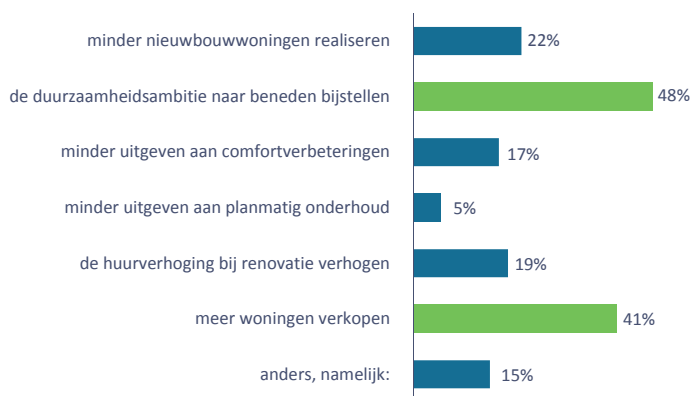
Op welke manier belast u (een deel van) de besparing op de energierekening als gevolg van een duurzaamheidsingreep door aan de huidige huurder?



BIJSTELLEN AMBITIE SAMEN MET MEER VERKOPEN BELANGRIJKSTE 'KNOPPEN' FINANCIËLE HAALBAARHEID VERDUURZAMING

Wanneer de duurzaamheidsambitie financieel onhaalbaar blijkt, geeft 48 procent van de respondenten aan de ambities bij te gaan stellen. Daarnaast is ook het verhogen van de woningverkoop een maatregel met 41 procent door een grote groep genoemd. Het terugschroeven van de nieuwbouwproductie is voor 22 procent een mogelijke maatregel. Ook het verhogen van de omvang van de huurverhoging is voor bijna een vijfde van de woningcorporaties een mogelijke maatregel.

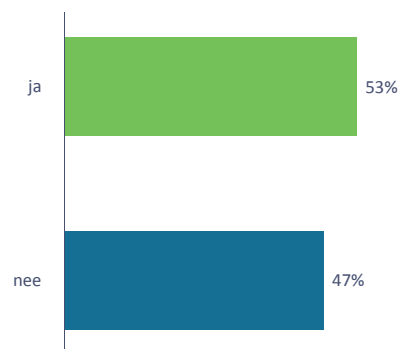
Als uw duurzaamheidsambitie financieel onhaalbaar blijkt, welke maatregelen zou u dan nemen? (meerdere antwoorden mogelijk)



VERDEELDHEID OVER VERKOOP WONINGEN MET LAAG ENERGIELABEL

Woningcorporaties zijn verdeeld over het in (in de toekomst) verkopen van woningen met een laag energielabel aan particulieren. Iets meer dan de helft (53 procent) van de respondenten geeft aan hier ook in de toekomst nog mee door te gaan. Hier lijkt een dilemma onder te liggen van het subsidiëren van kopers en de verantwoordelijkheid nemen voor verduurzamen van alle woningen, ook die onderdeel zijn van de verkoopvijver.

Gaat uw corporatie in de toekomst nog woningen verkopen aan particulieren met een laag energielabel?



INTERESSE VOOR RENOVATIE EN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN BLIJFT TOENEMEN

De trend van een stijgende interesse op het gebied van 'renovatie en energiebesparende maatregelen' zet ook in het tweede kwartaal van 2018 door. Dit is geheel in lijn met de ontwikkelingen op politiek en maatschappelijk gebied. Daarnaast zijn ook organisatieontwikkeling, investeringen en betaalbaarheid thema's die blijvend in de belangstelling staan.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2018 kwartaal 2		2018 kwartaal 1		2017 kwartaal 4	
renovatie & energie-besparende maatregelen	(67%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(63%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(58%)
organisatieontwikkeling	(35%)	organisatieontwikkeling	(42%)	organisatieontwikkeling	(38%)
investeringen	(35%)	investeringen	(28%)	asset management	(33%)
betaalbaarheid	(26%)	betaalbaarheid	(26%)	betaalbaarheid	(31%)
asset management	(22%)	risicomanagement	(26%)	investeringen	(26%)

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 2018 hebben 127 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de vierdertigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.