

## WONINGCORPORATIES: WONINGEN RENOVEREN NAAR 'o OP DE METER' FINANCIËEL ONVERANTWOORD

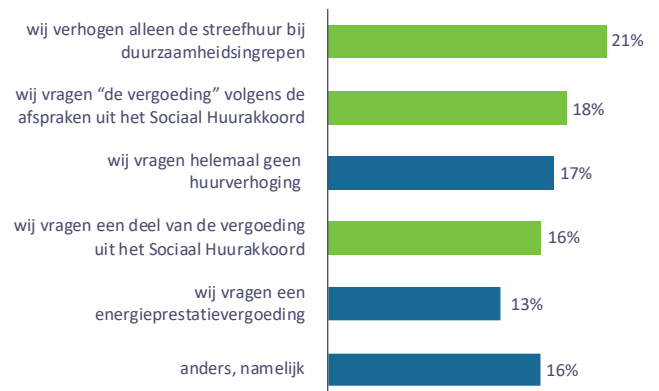
De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat het thema “duurzaamheid” centraal. Wij vroegen de corporatiebestuurders en –managers naar hun mening over het Klimaatakkoord, de afwegingen in het verduurzamingsproces en hun visie wat betreft de toekomst.

Betaalbaarheid en duurzaamheid gaan twee veel besproken thema’s worden in 2019. Op de valreep van 2018 is het (concept)Klimaatakkoord gepresenteerd. Dat ligt nu bij de nationale rekenmeesters en moet in 2019 tot een definitief akkoord leiden. Er is goede hoop dat er voldoende maatregelen zijn voorgesteld om te komen tot de benodigde 49% CO2-reductie in 2030. Het hete hangijzer lijkt te worden wie welk deel van de rekening gaat oppakken. Een belangrijke opgave voor de woningcorporaties hierbij is het afwegen van keuzes en het stellen van prioriteiten in het verduurzamingsproces. Welk bezit verduurzamen we met welke maatregelen en in welke volgorde?

### VERSCHILLENDE WERKWIJZEN VOOR HET DOORBEREKENEN VERDUURZAMING AAN HUURDERS

Het Klimaatakkoord geeft de mogelijkheid om de duurzaamheidsinvestering door te rekenen in de huur of de servicekosten. Om op deze manier de juiste prikkels te geven om woningen te renoveren en te verduurzamen. Weliswaar moet dit gelijk zijn aan de verlaging van de energielasten van de huurder. De mate van doorberekening van voornoemde kosten aan de huurder is zeer divers onder corporaties. Zo verhoogt 21% van de respondenten de streefhuur en vraagt 17% helemaal geen vergoeding. Hiernaast vraagt 34% de vergoeding of een deel van de vergoeding volgens het Sociaal Huurakkoord. Tevens is er voor een aantal corporaties nog onduidelijkheid of de verduurzaming wordt doorberekend in de huur.

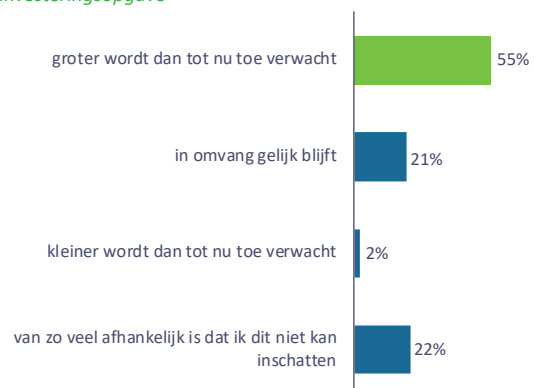
*De huurverhoging die wij (gaan) doorrekenen bij verduurzaming is afhankelijk van?*



### VERWACHTINGEN KLIMAATAKKOORD EN BOUWEND NEDERLAND LIGGEN NIET IN LIJN MET DIE VAN DE WONINGCORPORATIES

In het Klimaatakkoord wordt verwacht dat warmtenetten in 2030 landelijk in 50% van de warmtevraag voorzien. Meer dan de helft van de respondenten verwacht echter dat het werkelijke percentage tussen de 0% en 20% zal liggen. Wat betreft de kosten van de algehele verduurzamingsopgave verwacht meer dan de helft een daling tussen de 0% en 20% in 2030, terwijl Bouwend Nederland een daling tussen de 20% en 40% prognosticeert. Meer dan de helft van de respondenten verwacht dat, ten gevolge van het Klimaatakkoord, de investeringsopgave groter wordt dan tot nu toe verwacht.

*Gezien het (verwachte) akkoord denk ik dat onze financiële investeringsopgave*



### MERENDEEL WONINGCORPORATIES ZET IN OP ISOLATIE EN ZONNEPANELEN, MAAR PRIORITISERING IS DIVERS

Corporaties geven aan dat de focus voor de komende jaren voornamelijk ligt op het isoleren van woningen en het installeren van zonnepanelen op individuele woningen, met respectievelijk 81% en 57% van de respondenten die aangeeft hierop in te zetten. In het isolatieproces is er nog geen eenduidig beeld omtrent prioritisering van bezit. Het lijkt erop dat eengezinswoningen (EGW's) met het slechtste label vaak als eerst worden aangepakt, gevolgd door meergezinswoningen (MGW's) met het slechtste label, EGW's met de hoogste energielasten en MGW's met de hoogste energielasten. Meer dan de helft van de ondervraagden geeft aan zich aan te sluiten bij het regulier periodiek (groot)onderhoud.

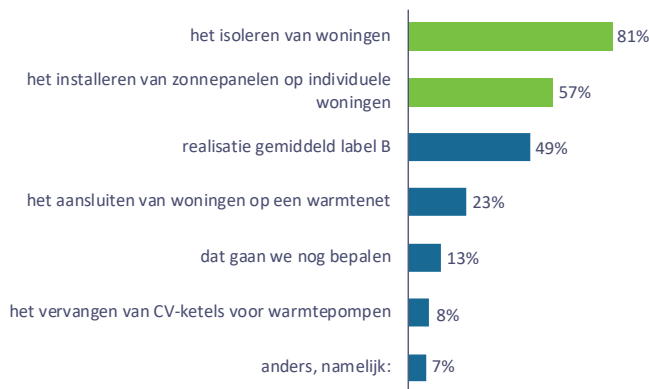
### ISOLEREN GEBEURT VOORNAMELIJK IN DE BESTAANDE SCHIL EN BIJNA DE HELFT VAN DE WONINGCORPORATIES HOUDT NOG VAST AAN CV KETELS

Met betrekking tot het isoleren van woningen geeft meer dan 70% van de respondenten aan dat maatregelen voornamelijk gericht zijn op isolatie in de bestaande schil en na-isolatie. Ruim 20% zegt voornamelijk schilvernieuwingen toe te passen en slechts 8% isoleert binnen de schil. Naast isolatie claimt 44% van de respondenten het gasverbruik van woningen vooral te gaan verlagen door vervanging van CV ketels door zuinige varianten. Van de overige 56% geeft de ene helft aan warmtepompen te gaan installeren en de andere helft in hun warmtevraag gaat voorzien uit warmtenetten.

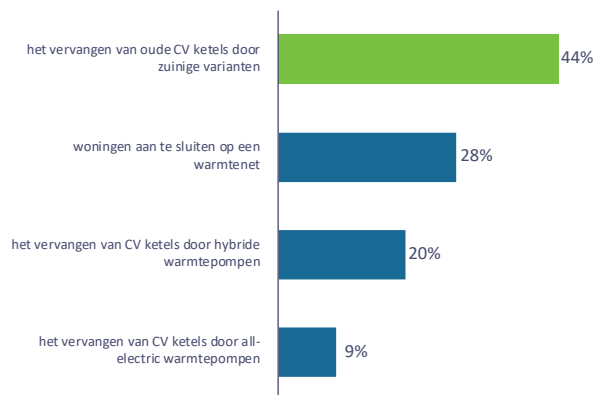
### BEGRENZING VAN DE KLIMAATVERANDERING VOORAL DOOR OPWEKKING DUURZAME ENERGIE MET ZONNEPANELEN

Het begrenzen van de klimaatverandering vraagt, op weg naar 2050, een CO2 vrij elektriciteitssysteem. Dit betekent onder andere dat bestaande bronnen van elektriciteit worden vervangen door hernieuwbare bronnen. De Survey laat zien dat dit al volop gaande is. De opwekking van deze duurzame energie ziet de corporatiesector als haar opgave. Waarbij een ruime meerderheid zonnepanelen als de belangrijkste bron ziet, dit op ruime afstand gevolgd door experimentele technieken.

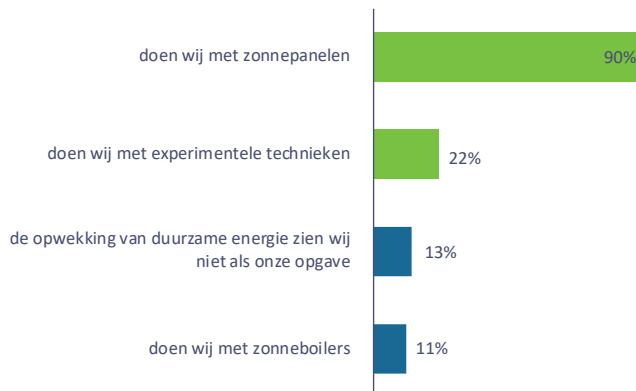
*Onze focus ligt de komende jaren op (maximaal drie antwoorden mogelijk)*



*Het gasverbruik van onze woningen gaan we de komende jaren (naast isoleren) vooral verlagen door*



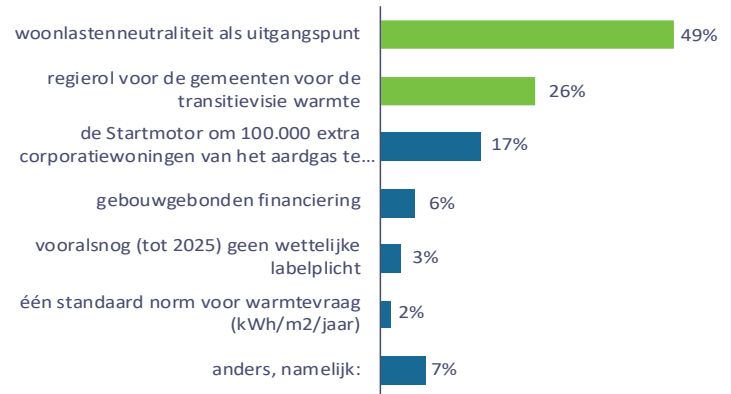
*De opwekking van duurzame energie (meerdere antwoorden mogelijk)*



### WOONLASTENNEUTRALITEIT BLIJKT BELANGRIJKSTE ASPECT UIT KLIMAATAKKOORD

Het Klimaatakkoord geeft aan dat zonder perspectief op energiebesparing en lagere energielasten het lastig gaat worden verhuurders en woningeigenaren in een wijk aan te zetten tot investeren in verduurzaming. Het streven is dan ook naar woonlastenneutraliteit. Dit komt duidelijk naar voren in de reacties van de corporaties. Bijna de helft van de respondenten ziet woonlastenneutraliteit als het belangrijkste aspect om verduurzaming voor huurders te realiseren. Het is van belang dat gemeenten het voortouw nemen.

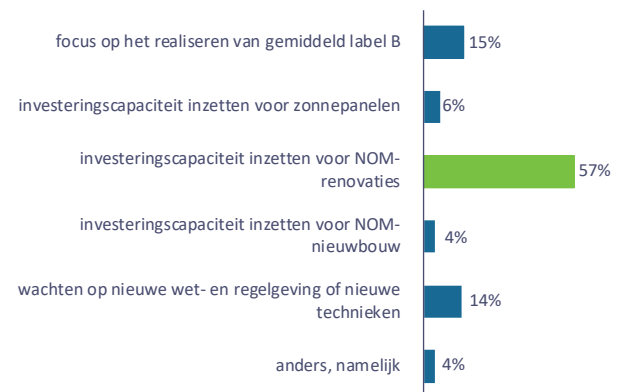
*Wat vindt u het belangrijkste aspect uit het (concept) Klimaatakkoord voor de gebouwde omgeving?*



### RONDKRIJGEN VAN DE BUSINESS CASE WORDT GEZIEN ALS GROOTSTE BELEMMERING VAN VERDUURZAMING

Van alle respondenten vindt 57% NOM-renovaties de investeringen waarvan men de meeste spijt kan krijgen. Over het algemeen worden investeringen in zonnepanelen en NOM-nieuwbouw gezien als no-regret maatregelen. Bij het algehele verduurzamingsproces ervaren de respondenten de grootste belemmeringen bij het rondkrijgen van de businesscase (37%) en andere aspecten omtrent de financiële positie (17%).

*Regret or no-regret? Waarvan denkt u dat de kans het grootst is dat u er later spijt van krijgt?*



### INTERESSE VOOR RENOVATIE EN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN BLIJFT GROOT

De trend van een grote interesse op het gebied van 'renovatie en energiebesparende maatregelen' zet ook in het eerste kwartaal van 2019 door. Dit is geheel in lijn met de ontwikkelingen op politiek en maatschappelijk gebied. Daarnaast zijn ook investeringen, organisatieontwikkeling en betaalbaarheid thema's die blijvend in de belangstelling staan.

*Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden*

2019 kwartaal 1		2018 kwartaal 4		2018 kwartaal 3	
renovatie & energie-besparende maatregelen	(67%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(69%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(77%)
organisatieontwikkeling	(30%)	investeringen	(35%)	organisatieontwikkeling	(32%)
betaalbaarheid	(29%)	organisatieontwikkeling	(26%)	asset management	(32%)
asset management	(27%)	betaalbaarheid	(24%)	investeringen	(29%)
investeringen	(26%)	asset management	(19%)	betaalbaarheid	(22%)

*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 januari 2019 hebben 132 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de zevenendertigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.*