

# Woningcorporaties: het stimuleren van de investeringsmogelijkheden in duurzaamheid

---

Een ander geluid



## Woningcorporaties en het stimuleren van de investeringen in duurzaamheid: een ander geluid

De afgelopen jaren is gebleken dat investeringen in verduurzaming niet alleen goed zijn voor mens en milieu. Ook onze portemonnee kan profiteren. Een sprekend voorbeeld hoe het milieubewustzijn is doorgedrongen in onze maatschappij is de verandering van de beleving van onze 'heilige koe'. Razendsnel zijn wij gemuteerd van ware petrolheads met aandacht voor de pk's en het stoere geluid van de auto, naar echte groenrijders met bijpassende trendy begrippen als 'stekkeren' en 'ecomodus'.

Iedereen kent het succes van de Mitsubishi Outlander toch nog? De auto die maar liefst 52 km geheel elektrisch kon rijden in de brochure en op de weg zeker 30 km. Deze plug-in hybride auto werd in oktober 2013 in Nederland geïntroduceerd en werd dat jaar nog de best verkochte auto van Nederland. Met het groene bewustzijn van de Nederlander is dan ook helemaal niks mis. Dit bewustzijn werd natuurlijk wel enigszins gestimuleerd door de 0% bijtelling privégebruik voor de leaserijder en voor de ondernemer de Kleinschaligheidsaftrek, de Milieuinvesteringsaftrek en de Willekeurige afschrijving Milieuinvesteringen (Vamil). Het succes van de Outlander keerde zich echter tegen ons, toen 5 jaar later deze auto een van de meest geëxporteerde auto's van Nederland bleek te zijn geworden

### Verduurzamen een feestje voor woningcorporaties?

Sinds het klimaatakkoord is het bordje van corporaties steeds voller geworden. Het aardgasvrij maken van woningen/wijken en het verhogen van de isolatiewaarde van woningen zijn belangrijke doelstellingen.

Het positioneren van corporaties in een voortrekkersrol in de duurzaamheidsopgave, is vanuit het perspectief van de overheid wel te begrijpen. De overheid kan enige sturing geven en met corporaties kunnen meters gemaakt worden gezien de omvang van het woningbezit. De keerzijde voor corporaties is dat zij er een grote maatschappelijke taak verkrijgen. Naast de opgave om te voorzien in betaalbare huisvesting moet nu ook stevig geïnvesteerd worden in duurzaamheid.

### Het differentiëren van de huurtoeslaggrens naar de energieprestatie van een woning als oplossing?

Voordat we hierop ingaan, eerst terug naar de opgaven van de corporaties. Het financiële voordeel van duurzaamheidsinvesteringen komt in theorie te liggen bij de huurders van de woningen die naar verwachting een lage(-re) energierekening zullen ontvangen. Toch is bij huurders van corporaties nog wel eens weerstand tegen de veranderingen. De huurders zien in eerste instantie dat de huur omhoog gaat, maar ook dat de besparingen zijn gebaseerd op verwachtingen die in een bepaalde mate onzeker zijn. Bovendien heeft de huurder niet zelf gekozen voor de aanpassingen in zijn woning. Dit betekent dat corporaties tijd en geld steken in het bewust leren omgaan van de huurders met de nieuwe installaties en de nieuwe manier van wonen in duurzame woningen.

Daarnaast zijn vanuit wet- en regelgeving beperkingen aan de huurverhoging in de sociale sector. De huurtoeslaggrens blijkt vooral een onneembare barrière te vormen. De huurtoeslaggrens bedraagt in 2020 € 737,14 per maand. Stijgen de huren hierboven dan verliest een huurder de huurtoeslag geheel. Huurverhoging doorvoeren om investeringen terug te verdienen vormen dus niet altijd de juiste weg voor de corporaties. Specifiek voor Nul-op-de-meter woningen is een oplossing gevonden die het mogelijk maakt het directe rendement te verhogen. Naast de huur betaalt de huurder een zogenaamde Energie prestatie vergoeding (EPV) voor de genoten energiebesparing. Dit vormt juridisch gezien echter een moeizaam verhaal.

## Verduurzamen een haalbare opgave?

Maar wat leveren deze investeringen uiteindelijk op aan (meer-)waarde voor de corporatie. Onze taxateurs krijgen vanaf het begin van de duurzaamheidsopgave al de vraag ‘hoeveel is een woning meer waard na verduurzaming?’. Dit is voor een taxateur vooralsnog een lastige vraag, zeker als referentietransacties beperkt beschikbaar zijn van vergelijkbare – reeds verduurzaamde - woningen. Bovendien worden de (financiële) voordelen vooral in de toekomst verwacht. De voordelen komen vooral toe aan een huurder, terwijl een taxatie betrekking heeft op de exploitatie van de eigenaar.

**“Dit betekent dat er vooralsnog hoofdzakelijk rode cijfers worden geschreven door de corporaties op hun duurzaamheidsinvesteringen”.**

## Hoop doet leven

Uit de beleggerswereld komen signalen dat duurzaamheidsinvesteringen wel degelijk een waardestijging opleveren. Uit een onderzoek van ING en de universiteit Maastricht waarbij 700 gebouwen met een label C verplichting in 2023 zijn geanalyseerd over de periode van 2014-2019 komen de volgende conclusies. Duurzame gebouwen hebben een hogere bezettingsgraad en kunnen door de lagere energielasten een hogere huur opleveren. De getaxeerde marktwaarde voor de groene gebouwen is daardoor gemiddeld 7% hoger. Uiteraard speelt hier de waardedruk mee die kantoorgebouwen ondervinden die niet voldoen aan de label C norm.

Ook uit de woningsector komen positieve signalen. Uit het onderzoekrapport “Labelstapjes, huursprongen?” onder particuliere verhuurders van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat woningbeleggers in de toekomst financiële voordelen verwachten van de duurzaamheidsinvesteringen, zoals betere verhuurbaarheid en een hogere huur. Steeds meer beleggers investeren in duurzaamheid en krijgen hiermee ervaring. Beleggers vertellen ons zelfs te willen investeren in complexen waar lang niet elke huurder bereid is een hogere huur te betalen. Uiteindelijk zal de woning toch tegen een hogere huur kunnen worden wederverhuurd is de verwachting. De beleggers zien dat door de stijging van de markthuur de marktwaarde eveneens stijgt.

**“De stijging van de marktwaarde is vooral toe te schrijven aan de stijging van het directe rendement”**

## Verduurzamen alleen als maatschappelijke ‘waarde’?

Terug naar de corporatiesector: vertegenwoordigen de duurzaamheidsinvesteringen in het sociale bezit alleen een maatschappelijke waarde of kan er toch ook een marktwaarde aan worden toegekend. Wat geleerd kan worden uit onderzoeken onder beleggers is dat de stijging van de marktwaarde vooral is toe te schrijven aan de stijging van het directe rendement (hogere huuropbrengsten). In de sociale huurwoningsector is het laten stijgen van het directe rendement na verduurzaming maar beperkt realiseerbaar. Een positief effect kan ontstaan op de marktwaarde indien een hogere markthuur door de taxateur wordt toegekend aan de verduurzaamde woningen.

**“Een stijging van de beleidswaarde van de verduurzaamde complexen is minder evident”**

Een hogere markthuur heeft geen direct gevolg in het rekenmodel van de beleidswaarde. Te begrijpen vanuit de gedachte dat een corporatie de markthuur niet gaat innen. Tel daarbij op dat de exploitatielasten bij verduurzaamde woningen stijgen als gevolg van de levensduur van installaties en de beleidswaarde komt verder onder druk te staan. Een gemis aangezien de beleidswaarde als basis dient voor de financieringspositie van de corporatie. Kortom, in de corporatiesector wordt het



verduurzamen van de woningvoorraad zeker grootschalig opgepakt, maar ontstaan wel vragen over de betaalbaarheid van de hele operatie.

### **Het stimuleren van de investeringsmogelijkheden: een ander geluid**

Uiteraard bestaat er niet één oplossing om alle investeringsmogelijkheden vlot te trekken. Wil de corporatiesector niet tegen haar financiële grenzen aanlopen zal er iets moeten gebeuren. Het zou helpen als de overheid een 'geste' doet en de verhuurdersheffing (gedeeltelijk) terugdraait. We weten ook allemaal: in de politiek worden 'cadeautjes' niet snel weggeven. Het terugdraaien van de verhuurdersheffing zonder garanties over wat corporaties daarvoor in de plaats 'terugleveren' is niet het meest voor de hand liggende scenario. In andere opinies lezen we ook over het verhogen van de huren. Daarmee stijgt het direct rendement. Met een onderliggend sociaal huurakkoord en een negatief sentiment onder huurders, is ook dit een moeizame operatie.

Een stap in de goede richting is wel al de verbeterde vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen, gepresenteerd door De Woonbond en Aedes. Op basis van deze tabel kan een corporatie zien wat een redelijke huurverhoging is, gebaseerd op de besparing die verduurzaming een huurder oplevert (energierekening). Daarmee kan verduurzaming gedeeltelijk gefinancierd worden.

### **Zijn er dan écht geen andere oplossingen, vroegen wij onszelf af?**

Blijven investeren en je netto kasstroom op peil houden. Wat we geleerd hebben vanuit de autobranche is dat stimuleringsmaatregelen effect kunnen hebben.

Huurverhogingen zijn begrensd door de huurtoeslaggrens in de sociale sector. De overheid heeft in het huurpuntensysteem wél een plek gegeven aan verduurzaming. Het is een groot gemis dat duurzaamheid niet volledig in de sociale sector tot uitdrukking kan worden gebracht. Op andere fronten is de overheid wel creatief gebleken als het om duurzaamheid gaat.

**“Zou de huurtoeslaggrens niet gedifferentieerd moeten worden, in een vergelijkbare systematiek als de bijtelling voor auto's: naar de energieprestatie die de woning levert?”**

### **Laag label, hogere huurtoeslag**

Hiermee zou de duurzaamheidsoperatie veel aan momentum winnen. Huurders in de sociale sector zullen positiever reageren op verduurzaming van hun woning als zij worden gecompenseerd met een hogere huurtoeslag en lagere lasten. De hogere huren betekenen voor de corporatie:

- Een verhoging van het directe rendement;
- Een hogere marktwaarde en in dit geval ook een hogere beleidswaarde.

Door de hogere beleidswaarde heeft de corporatie vervolgens meer financieringsruimte. Hoewel de overheid meer zal moeten betalen aan huurtoeslag zou het een enorme stimulans geven aan de duurzaamheidsopgave. Daarnaast is het stimuleringsbeleid doeltreffender dan alleen het afschaffen van een verhuurdersheffing of zoals gezegd: de subsidies aan EV (auto's). Voor het belangrijkste negatieve bijeffect van de stimuleringsmaatregel in de automotive sector hoeft men in elk geval niet bang te zijn: woningen zijn 'onroerend' en kunnen dus niet op grote schaal naar het buitenland verscheept worden.....

