

Corporatievastgoed: technologie en duurzaamheid versus betaalbare huren

Het juiste besluit

Corporaties staan voor complexe vraagstukken met grote financiële implicaties. Energietransitie en duurzaamheidsopgaven versus betaalbare huren. Technologiekeuzes versus onzekerheid over de transitiekoers. Enzovoort. Daan Vrijmoet van Finance Ideas staat corporaties bij in de afwegingen die moeten leiden tot de juiste besluiten.



Daan Vrijmoet

Vrijmoet: “De ene corporatie neemt de verduurzamingsopgave mee in de onderhoudsbegroting, de andere ziet dit volledig als investering. Er valt dus wat te kiezen voor corporaties”

Als een corporatie zijn bestand wil verbeteren door te investeren, is het gebruikelijk daarmee te wachten tot het moment van mutatieonderhoud of van planmatig onderhoud. Dat is praktisch, want dan ondervinden de bewoners het minst hinder van de activiteiten die voortvloeien uit de verbeteringsinvestering. De woning staat dan doorgaans leeg of de verbetering kan meegenomen worden in de bouwstroom voor het meerjarenonderhoud.

Maar dat betekent *niet* dat je het onderhoud en de werkzaamheden die voortvloeien uit de investering op één grote hoop kunt gooien. Er is namelijk een wezenlijk fiscaal en beleidsmatig verschil tussen deze activiteiten en daarom moet je ze uit elkaar trekken. Het onderhoud wordt gepleegd om de woningenvoorraad bewoonbaar te houden. Dat noodzakelijke onderhoud betaalt de corporatie uit het potje dat daarvoor is gereserveerd, de meerjarenonderhoudsbegroting (mjob). Wie investeert, doet dat doorgaans om er rendement uit te halen. Kort door de bocht: zonder rendement geen investering. Dat is in corporatieland een moeilijk vol te houden verhaal. Een BENG-investering in woningen uit de bestaande voorraad betaalt zich slechts voor een fractie terug. Corporaties zijn immers terughoudend met huurverhoging in verband met betaalbaarheid. Daarnaast wijzigen onderhoud- en beheerkosten niet substantieel.

MAATWERK

De ontrafeling van investeringsingrepen en onderhoudswerkzaamheden leidt binnen corporaties regelmatig tot discussies. Wanneer is het zinvol om te investeren? Wat ziet de corporatie als onderhoud en wat als investering? Daan Vrijmoet van Finance Ideas is specialist op dit terrein en maakt afwegingen inzichtelijk, waardoor corporaties een beleidskeuze kunnen maken tussen onderhoud en investering. “Neem

CASE: ONTWIKKELING BEOORDELINGSMETHODE



Renovatie door SWZ van drie flats aan de Gomberstraat in Zwolle

Woningstichting SWZ is een middelgrote woningcorporatie in Zwolle met ongeveer achtduizend verhuureenheden. Een cluster portiekwoningen in een wijk in Zwolle is hard aan vernieuwing toe. De vernieuwing past in een bredere wijkverbeteringsaanpak. Bij SWZ bestond de behoefte om verschillende renovatiescenario's en sloop-nieuwbouw op een eenduidige wijze met elkaar te vergelijken. Daarnaast wilde bestuurder en RvC de maatschappelijke bijdrage van de verschillende scenario's inzichtelijk hebben, zodat SWZ in staat was het financieel en maatschappelijke beste scenario te kiezen. Voor een uitgebalanceerde investeringsafweging hebben Finance Ideas en de verantwoordelijke mensen van SWZ drie stappen doorlopen:

Stap 1: Strategische keuzes. Wat is de rol van marktwaarde en een door beleid beklemd marktwaarde (oftewel beleidswaarde)? Hoe stel je een rendementseis vast en hoe maak je de maatschappelijke inzet zichtbaar? Op basis van de verkregen inzichten heeft SWZ het investeringsstatuut aangepast.

Stap 2: De investering is binnen de kaders van de beklemming doorgerekend.

Stap 3: Projectdoorrekeningen per scenario. De discussies gaven veel inzicht in de werking van marktwaarde, beleidsbeklemmingen en daarmee van de uitkomsten. Een vergelijking van de scenario's leidde tot een onderbouwde keuze.

SWZ zal de werkwijze en tooling verder verankeren in de organisatie. Hierdoor is een robuuste beoordelingsmethode ontstaan waarmee SWZ nog jaren vooruit kan.

niet de fiscale, maar de beleidsmatige afspraken rond investeren als startpunt. Sluit aan bij de investeringen en het onderhoud zoals ingerekend in de (meerjarenonderhouds)begroting en verantwoord in de jaarrekening. Dit is herkenbaar

en sluit ook aan bij de onderhoudsgegevens op basis waarvan corporaties de langetermijnonderhoudsnorm voor de beleidswaarde hantieren. De invulling per corporatie verschilt sterk. De ene corporatie neemt een groot deel van ►

De ontrafeling van investeringsingrepen en onderhoudswerkzaamheden leidt binnen corporaties tot discussies. Wat ziet de corporatie als onderhoud en wat als investering?

de verduurzamingsopgave mee in de onderhoudsbegroting, terwijl de andere corporatie dit volledig als investering beoordeelt. Er valt dus wat te kiezen voor corporaties. Dat maatwerk maken wij in samenspraak met de klant inzichtelijk. Doel: onderbouwing van de keuzes.” (zie voorbeeld in kader op pagina 9)

STRATEGISCH NIVEAU

Zijn daar ook mensen op operationeel niveau – de uitvoeringskant – bij betrokken?

“De mensen op operationeel niveau hebben een goed inzicht in de staat waarin het vastgoed verkeert. Welke ingrepen zijn noodzakelijk? Die input is essentieel om te beslissen welke ingreep mogelijk en nodig is. De besluitvorming vindt op strategisch niveau plaats in samenspraak tussen de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën. Zij moeten afwegingen maken voor besluiten die invloed hebben op de portefeuille. Past een verbetering bij de doelgroep? Sluit een duurzaamheidsverbetering aan bij de koers van de energietransitie op lokaal niveau? Willen we energieprestatievergoedingen vragen als we in de woningen de energiemeter op nul hebben gebracht? Is de beslissing financieel te verantwoorden? Dat zijn geen vragen waar de medewerkers in de uitvoering mee te maken hebben. Zij zijn vooral gericht op de begeleiding van de projecten. Zij realiseren uiteindelijk de keuzes die zijn gemaakt.”

DUURZAAMHEID

Verduurzaming in Nederland komt moeizaam van de grond. Een oorzaak hiervan is de grote uitdaging die ligt in het terugverdienen van de duurzaamheidsinvesteringen. Maar een corporatie heeft ook een maatschappelijke opgave en helemaal niks doen op het terrein van duurzaamheid en energie is in deze tijd geen optie. Hoe kijkt Vrijmoet er vanuit zijn discipline tegenaan? “Je zou een andere vraag moeten stellen: wat wil/kun je bijdragen aan de ‘duurzame opgave’? Wat mag duurzaamheid kosten? Dat is een moeilijke vraag. Er zijn wel doelstellin-

gen geformuleerd voor 2050, maar er is geen opdracht vastgelegd in een wettelijk kader. Het is dus vooral aan de corporaties om de koers te bepalen. Bovendien is 2050 nog ver weg en gaan de technologische ontwikkelingen snel. Niemand kan met zekerheid zeggen of de inzet van een bepaalde duurzaamheidstechnologie de juiste is. Uit een case-analyse blijkt bijvoorbeeld dat twee corporaties op dezelfde locatie een totaal andere visie hebben op de koers van het lokale energiebeleid. De ene denkt dat de kans op warmtenet 90 procent is. De andere corporatie zet die inschatting op 20 procent. Het kan niet allebei waar zijn. Toch kan het leiden tot totaal verschillende keuzes. Waarbij er in elk geval eentje naast zit, met alle financiële gevolgen van dien. Corporaties worstelen met deze dilemma’s en vele van hen zijn terecht terughoudend. Ze koersen op zogeheten ‘no regret’-maatregelen. Isoleren, duurzaam opwekken en ervaring opdoen met verschillende technologieën. Begrijpelijk, maar hiermee zal de duurzaamheidstransitie een lange tijd vergen.”

“De duurzaamheidstransitie is voor corporaties zo kostbaar dat concurrentie kan ontstaan met andere sociale doelstellingen zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Als het versnellen van de duurzaamheid ten koste gaat van betaalbaarheid van de woningen, willen wij dat dan? Huurders hebben een voorkeur voor een betaalbare woning boven een duurzame. Het gaat dus om het komen tot betaalbare én duurzame woningen. Dit soort vraagstukken zijn complex en daarom is het zo belangrijk dat – ook bij dit soort afwegingen – corporaties onderbouwd besluiten kunnen nemen. Hierbij helpen wij corporaties, niet door standaard antwoorden te geven (die zijn er niet), maar door hen te helpen met inzichten in mogelijkheden en de consequenties van verschillende scenario’s. Met de inzichten en onderbouwingen kunnen corporaties een weloverwogen keuze maken.” ■