

'Het grootste struikelblok is de toenemende fiscale druk'

28-10-2018 10:00



WMNL sprak met Ronald Leushuis, bestuurder van woningcorporatie Talis, met 14.000 woningen in Nijmegen en Wijchen in portefeuille. Wat ziet hij als uitdaging voor de corporatiesector? "Lastenverzwaring beperkt onze investeringsruimte, waardoor we flink worden beperkt in onze opgaven."

Als 2018 ten einde is, wat hoopt u als organisatie tenminste te hebben bereikt?

Einde van dit jaar hopen we, in samenwerking met onze ketenpartners in de bouw, de volgende stappen te hebben gezet om samen in deze moeilijke vastgoedmarkt tot betere resultaten te komen in onderhoud en woningverbetering. We noemen dat RGS, resultaatgericht samenwerken. Ook willen we nog in 2018 de laatste stappen in de besluitvorming nemen om er voor te zorgen dat we eind 2019 al onze woningen op gemiddeld energielabel B hebben.

Wordt de verduurzaming van de woningportefeuille versneld ten opzichte van 2017?

Absoluut. We hebben nog nooit zo veel nagedacht en gesproken over vraagstukken als energietransitie, duurzame toepassingen, nieuwe samenwerkingsverbanden en partners op gebied van duurzaamheid als afgelopen jaar. Dit gaat zeker leiden tot het verder versnellen van de verduurzaming van onze vastgoedportefeuille.

Ruim zeven jaar geleden zijn we gestart met het op grote schaal isoleren van onze woningen en woongebouwen. Dit maakt dat we eind 2019 al onze woningen op gemiddeld label B hebben. Een mooie tussenstap naar CO2-neutraal in 2050. Afgelopen jaren hebben we onze acties uitgebreid, van energie besparen naar energie opwekken en liggen er nu ruim 9.000 zonnepanelen op zo'n 2.000 woningen. Daarnaast volgen we de ontwikkelingen op gebied van verduurzaming op de voet en vergroten we onze kennis.

In de uitvoering gaan we vooral pragmatisch te werk, door te doen wat elders al bewezen is en door kennis en ervaring uit de markt te benutten. Hierbij onderzoeken we op kleine schaal wat bij ons past en rollen bij succes de toepassing uit. Zo hebben 200 huurders van eengezinswoningen in 2018 kunnen kiezen voor een energiedak, bestaande uit zonnepanelen, zonneboiler, eventueel aangevuld met een warmtepomp. En koken, op initiatief van een van de huurders, in een woongebouw bewoners van 44 woningen op inductie in plaats van gas. In Wijchen ontvingen 100 huurders een energiemaatje. Zo onderzoeken we samen met hen of het zichtbaar maken van het energieverbruik helpt in de bewustwording en de verlaging van het energieverbruik.

Wat zijn de voornaamste struikelblokken voor dit jaar?

Het grootste struikelblok is de toenemende fiscale druk op de corporatiesector. Deze lastenverzwaring beperkt onze investeringsruimte, waardoor we flink worden beperkt in wat onze opgaven zijn: investeren in nieuwbouw en onderhoud, duurzaamheid en verdere maatregelen op gebied van betaalbaarheid.

Op welke maatregelen hoopt u nog van dit kabinet?

Dat sluit aan op de vorige vraag: maatregelen die de toenemende fiscale druk op corporaties verkleinen of wegnemen.

En persoonlijk pleit ik al zes jaar voor een meer risicogestuurd asbestbeleid. Tot op de dag van vandaag zijn de kosten voor relatief simpele asbestsaneringen veel te hoog in verhouding tot de daadwerkelijke gezondheidsrisico's. Voorbeeld hierbij is de actuele discussie tussen Ascort en de staatssecretaris SZW over de afschaling van de risicoklasse bij sanering van asbesthoudende vensterbanken. Juist voor dit soort eenvoudige, veelvoorkomende toepassingen, denk ook aan asbesthoudende kit, zou een vereenvoudiging van de regels mogelijk moeten zijn. Dit scheelt alleen de corporatiesector al miljoenen.

Worden bij jullie ook woningprojecten vertraagd of uitgesteld door het tekort aan bouwvakkers/bouwers?

Dit merken we zeker. Aannemers hebben hun handen vol, hierdoor hebben we bijvoorbeeld te maken met lange wachttijden voordat ze kunnen starten. Daarnaast zien we dat de opleverpunten bij nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten oplopen door het groeiend aantal ongeschoolde werknemers bij aannemers.

En een bonusvraag: welke vraag zou u willen stellen aan een andere woningcorporatie?

Hoe gaat u om met het de duurzaamheidsopgave in relatie tot betaalbaarheid van wonen?

VASTGOED JOURNAAL

Kimberly Camu