

Onderzoek ESG Woningcorporaties

Enquête over de bekendheid en toepassing van ESG bij woningcorporaties

April 2024



Voorwoord



Woningcorporaties werken elke dag aan het leveren van een belangrijke bijdrage op het gebied van milieu, samenleving en goed bestuur (Environmental, Social, Governance – ESG). Dit ligt in hun maatschappelijke taak besloten. Tegelijkertijd zien we andere sectoren – voortgedreven door regelgeving – in hoog tempo stappen zetten op het gebied van ESG. Hoe zorgen corporaties ervoor dat ze de aansluiting niet verliezen, bijvoorbeeld in de samenwerking met ketenpartners en financiers?

Om meer inzage te krijgen in dit onderwerp, hebben we een enquête onder woningcorporaties uitgevoerd. Daaraan hebben 26 corporaties deelgenomen. De enquête geeft een eerste beeld van hoe corporaties werken aan ESG. Daarbij hebben we onder andere gevraagd naar:

- de bekendheid van ESG bij corporaties;
- de mate waarin corporaties zelf vinden dat ze impact maken op ESG-thema's;
- hoe corporaties (op dit moment) invulling geven aan verantwoording op het gebied van ESG;
- wat men vindt van regelgeving op het gebied van ESG-verantwoording (met name de Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD);
- in hoeverre beleid op het gebied van verduurzaming van de vastgoedportefeuille financieel haalbaar is.

De visie van KPMG is dat corporaties er goed aan doen om de ESG-beweging te omarmen. Ook wanneer verantwoordingsregels nog niet van toepassing zijn op de sector. Het omarmen van de ESG-beweging kan corporaties helpen om:

- ambities aan te scherpen en te sturen op nog meer maatschappelijke impact;
- slimmere investeringskeuzes te maken, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzamen;
- beter samen te werken in de waardeketen;
- (op termijn) gunstige financiering te regelen;
- de reputatie van de organisatie te verbeteren en de aantrekkelijkheid als werkgever te vergroten;
- de impact van de sector op de maatschappij inzichtelijk te maken en de legitimiteit te vergroten.

We hopen dat dit onderzoek bijdraagt aan de ESG-reis van uw corporatie en de corporatiesector als geheel.

Vriendelijke groet,
Jan Joost Wobben

Segmentleider Woningcorporaties
Director KPMG Public Sector, Advisory N.V.

Samenvatting

Enquête ESG Woningcorporaties

—

April 2024

Het merendeel* van de corporaties staat positief tegenover het integreren van ESG in hun bedrijfsvoering

ESG mag integraal onderdeel worden van onze strategie en organisatie, wat al voor een deel het geval is. Wel moeten we kritisch zijn op de 'verblauwing' van dit onderwerp, dat helpt niet...

We doen al veel op het gebied van ESG, liever niet nog meer zaken die hetzelfde doel nastreven.

ESG is een mooi concept, maar we moeten wel oppassen voor onnodige bureaucratie.

Goed om te komen tot een nieuwe standaardisatie in rapportage, de inzet van corporaties is al in lijn met de ESG-doelen.

De thema's van ESG zijn bij ons versnipperd: wij werken conform de filosofie van de *natural step* en de rest pakken we op door goed werkgeverschap.

De ESG-beweging waait niet over. CSRD is de standaard om hierover te rapporteren.

We moeten ESG omarmen en er proactief mee aan de slag gaan.

Mijn visie op ESG is het maken van strategische keuzes met impact, verbeteren van de datakwaliteit en slimme bedrijfsvoering.

We ontkomen er niet aan om op een gelijke wijze als onze stakeholders en samenwerkingspartijen te rapporteren over ESG-thema's. Het maakt de prestaties alleen maar transparanter. Hiermee laten we ook zien hoe (goed) we bezig zijn.

Er is binnen de sector nog beperkt aandacht voor ESG. Ook Aedes kan hier een positieve rol in vervullen.

ESG kan extra inzicht geven, maar we moeten al aan zoveel verplichtingen voldoen. Daarom ben ik geen voorstander van een ESG-rapportage verplichting voor corporaties.

Door een eenduidige wijze van rapporteren kan je van elkaar leren. Niet alleen binnen de sector, maar ook daarbuiten.

*Resultaten op basis van 26 respondenten, zie verantwoording op pagina 17.

Corporaties zetten in op ESG, maar zien uitdagingen, namelijk: ESG-bewustwording en gebrek aan financiële middelen

Corporaties hebben veel aandacht voor ESG, maar het bewustzijn bij medewerkers blijft achter

Woningcorporaties geven zichzelf een 8 als het gaat om de aandacht die ze hebben voor Environmental, Social en Governance. Het bewustzijn binnen de eigen organisatie over de ESG-ontwikkeling is nog beperkt. Het management is over het algemeen beter bekend met ESG dan de medewerkers.



Op het onderdeel Social ligt de nadruk op klanten en werknemers; arbeiders in de waardeketen blijven onderbelicht

Corporaties geven aan veel te doen voor klanten, werknemers en gemeenschappen, maar arbeiders in de waardeketen lijken nog een blinde vlek te zijn. Dit onderwerp krijgt namelijk twee tot drie keer minder aandacht dan de andere onderwerpen op het gebied van Social. Het gebrek aan financiële middelen zien corporaties als de grootste uitdaging voor de realisatie.



Op het gebied van Environmental is er beperkt aandacht voor biodiversiteit, water, en vervuiling

De focus van corporaties ligt op klimaatverandering en CO₂, terwijl er beperkte aandacht is voor biodiversiteit, water & mariene hulpbronnen, en vervuiling. Bovendien blijft de implementatie van Environmental-aspecten duidelijk achter bij de strategievorming op dit onderwerp. Gebrek aan financiële middelen scoort het hoogst op de vraag waar de grootste uitdaging ligt om meer te realiseren op het gebied van Environmental.



Van de drie gebieden binnen ESG is Governance het meest verankerd bij corporaties

De aandacht voor Governance is verspreid over verschillende aspecten, zoals risicobeheer en compliance, stakeholderbetrokkenheid en transparantie & verantwoording. De grootste uitdaging is het creëren van bewustzijn binnen de eigen organisatie.

Een meerderheid van de corporaties is (voorzichtig) positief over de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Een derde van de corporaties legt geen specifieke ESG-verantwoording af, waarbij de grootste uitdaging een gebrek aan data en standaarden in de markt is

Verantwoording vindt met name plaats in de jaarverslagen middels KPI's en casestudy's. Men ziet bij verantwoording met name uitdagingen op het gebied van Environmental en Social, wegens een gebrek aan data en standaarden in de markt.



Meningen over ESG-rapportage volgens CSRD zijn verdeeld; het wordt gezien als een geschikte methode, maar ook als extra werk

Op de vraag of CSRD een goede basis kan vormen voor verantwoording, zijn de meningen verdeeld. Een meerderheid van de corporaties is er voorzichtig positief tot positief over.

12% van de corporaties die hebben deelgenomen aan de enquête heeft een dubbele materialiteitsanalyse uitgevoerd, deze analyse vormt de basis voor het sturen op ESG-thema's en een CSRD-rapportage

Om te bepalen wat de meest impactvolle thema's zijn en dus over gerapporteerd moet worden, is een dubbele materialiteitsanalyse van belang. Met een dubbele materialiteitsanalyse identificeer je welke duurzaamheidsthema's het meest relevant zijn voor de organisatie en het bepaalt daarmee de scope van je rapportage. 12% van de corporaties heeft een dergelijke analyse uitgevoerd. Daarbij moet vermeld worden dat de CSRD en dus het uitvoeren van een dubbele materialiteitsanalyse momenteel geen verplichting is voor corporaties.



Verduurzamingsopgave lijkt voor meerderheid corporaties financieel niet haalbaar

Een meerderheid van de woningcorporaties heeft een financiële doorrekening gemaakt voor 2030, maar niet voor 2050

Een derde van de woningcorporaties heeft een financiële doorrekening gemaakt van de verduurzamingsopgave conform de Aedes Routekaart 2030, en slechts een kwart heeft een doorrekening gemaakt voor 2050.



Verduurzamingsopgave lijkt voor de meerderheid van de corporaties financieel niet haalbaar

Een derde van de woningcorporaties geeft aan dat het financieel gezien niet haalbaar is om de verduurzamingsopgave te realiseren binnen de huidige financiële kaders.

Gebrek aan financiële middelen wordt gezien als de grootste uitdaging voor de ontwikkeling van de aspecten Environmental en Social

Naast het gebrek aan financiële middelen, zien corporaties ook uitdagingen in het veranderen van gedrag, zoals bewustwording bij huurders of eigen organisatie en het gebrek aan inzicht in hun data en eigen performance.

Resultaten Enquête

Enquête ESG Woningcorporatie

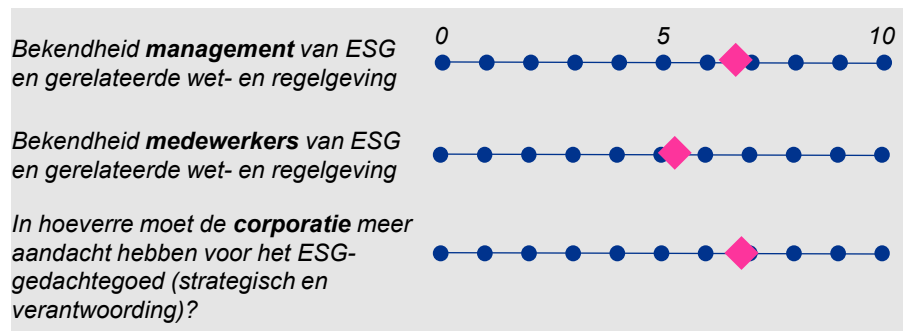
April 2024

Corporaties zijn het erover eens dat ze veel aandacht hebben voor ESG, maar dat de bekendheid onder medewerkers laag is

De bekendheid ten aanzien van ESG binnen corporaties is laag, al is de bekendheid bij het management hoger dan bij medewerkers

Corporaties geven de bekendheid onder het management en medewerkers een score van respectievelijk een 6,8 en 5,2. De variatie in scores die zijn gegeven is echter groot. Zo zijn er flink wat corporaties die een hoge score geven, maar ook een aantal corporaties die een zeer lage score geven.

Corporaties vinden over het algemeen dat er meer aandacht moet zijn voor ESG op het gebied van strategie en verantwoording. Zij scoren dit op een 6,8. Toch zijn er enkele corporaties die dit niet of minder noodzakelijk achten. Zij zien ESG al als een inherent onderdeel van het werk en vinden dat ze zich qua strategie en verantwoording al voldoende inzetten.

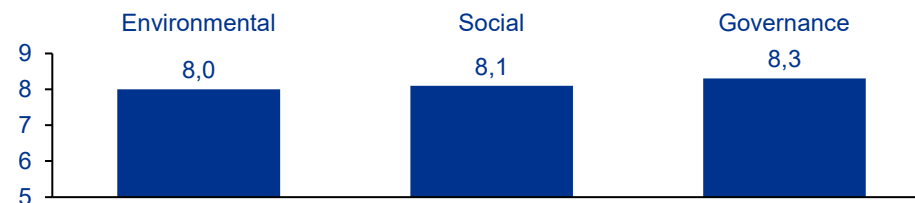


Figuur 1: Betrokkenheid van de corporatie bij het ESG-thema

Corporaties geven een dikke voldoende voor de mate van aandacht voor ESG als het gaat om doelen stellen, sturing en verantwoording

Er wordt door corporaties een hoge waardering gegeven voor hun betrokkenheid op het gebied van Environmental, Social en Governance. Geen enkele corporatie heeft een cijfer lager dan een 6 gegeven.

Environmental krijgt vaak een lager cijfer dan Social en Governance, maar de verschillen zijn minimaal.



Figuur 2: Mate van aandacht voor het stellen van doelen, sturen op en verantwoording van ESG-onderwerpen (Schaal van 1-10)



Het is niet de vraag óf, maar hoe en met wie we dit doen.”



Het maken van impact op milieu en maatschappij staat centraal in onze koers. De aspecten Environmental en Social wegen zwaar mee in belangrijke besluiten.”



Wat betreft milieu: we hebben nog minder aandacht voor klimaatadaptatie, circulariteit, etc. Dit willen we steviger verankeren. Hiervoor is ook meer aandacht voor ketensamenwerking noodzakelijk.”

Focus binnen Environmental ligt op klimaatverandering; gebrek aan financiële middelen grootste uitdaging voor realisatie

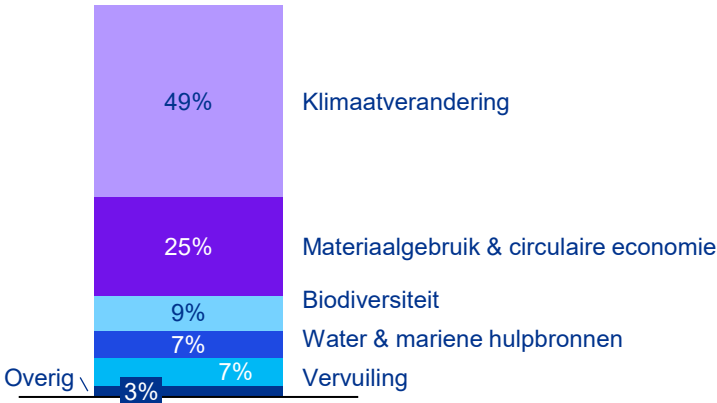
De meeste corporaties geven aan een (uitgebreide) strategie te hebben op het gebied van Environmental, maar lopen achter op de implementatie

Corporaties geven zichzelf gemiddeld een 7,7 op de vraag in hoeverre er een strategie is voor onderwerpen op het gebied van Environmental, maar slechts een 6,6 als het gaat om de implementatie ervan. Er is een kleine hoeveelheid corporaties die zichzelf een dikke onvoldoende geeft. Een verklaring hiervoor kan onder andere de mate van betrokkenheid van medewerkers zijn.

Uit dit onderzoek blijkt tevens dat de meeste corporaties hun aandacht qua capaciteit en investering evenredig verdelen over duurzame nieuwbouw en de verduurzaming van bestaande bouw.

Beperkte aandacht bij corporaties voor biodiversiteit, water & mariene hulpbronnen, en vervuiling, maar wel veel aandacht voor klimaatverandering

Corporaties verdeelden zeven punten over de onderwerpen uit Figuur 3. Klimaatverandering en materiaalgebruik & circulaire economie krijgen veruit de meeste punten toegekend, samen goed voor 74% van de totale hoeveelheid punten. Binnen de categorie 'overig' worden klimaatadaptatie en uitstoot van de eigen organisatie benoemd.



Figuur 3: Aspecten die de meeste aandacht krijgen binnen corporaties op het gebied van Environmental



Gebrek aan financiële middelen, moeilijk om bewustwording en gedragsverandering bij huurders te bewerkstelligen en gebrek aan inzicht in data/performance, zijn de meest voorkomende uitdagingen voor realisatie

Corporaties hebben moeite om de benodigde financiële middelen vrij te maken voor de realisatie op het gebied van Environmental. Dit onderwerp scoort het hoogst op de vraag waar de grootste uitdaging ligt om meer te realiseren op het gebied van Environmental. Daarnaast is het een uitdaging om bewustwording en gedragsverandering bij huurders te bewerkstelligen en om een beter inzicht in data/performance te verkrijgen.

Capaciteitstekort en het ontbreken van interne doelstellingen worden zelden als uitdaging benoemd. Verdere uitdagingen waar corporaties tegenaan lopen is om bewustwording in de eigen organisatie te realiseren, het ontbreken van standaarden, weinig steun of betrokkenheid van partners en een capaciteitstekort.

Uitdagingen voor realisatie Environmental-ambities	Percentage corporaties
Gebrek aan financiële middelen	54%
Moeilijk om bewustwording en gedragsverandering bij huurders te bewerkstelligen	46%
Gebrek aan inzicht in data/performance	38%
Bewustwording in de eigen organisatie en aandacht die het krijgt	35%
Gebrek aan standaarden	31%
Onduidelijke wet- en regelgeving	27%
Gebrek aan steun of betrokkenheid van belanghebbenden	27%
Capaciteitstekort	19%
Ontbreken van interne doelstellingen binnen de woningcorporatie	19%

Tabel 2: Percentage van alle corporaties dat aangeeft tegen een van de in deze tabel vermelde uitdagingen aan te lopen, om op het gebied van Environmental meer te realiseren

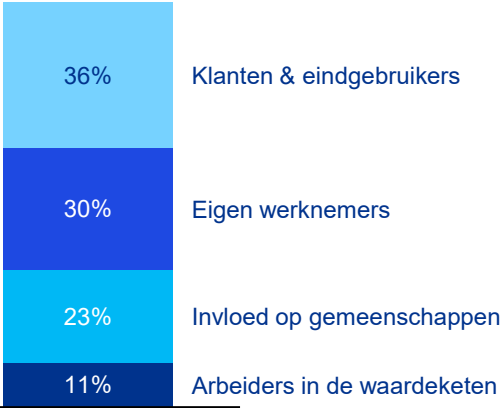
Op het gebied van Social staan klanten en werknemers centraal; voor arbeiders in de waardeketen is minder aandacht

De meeste corporaties hebben een uitgebreide strategie op het gebied van Social en geven aan bijna volledig in control te zijn op de implementatie ervan

Corporaties geven zichzelf een ruime voldoende op zowel strategie als implementatie van onderwerpen op het gebied van Social. Ze geven gemiddeld een 7,8 als het gaat over de strategie en een 7,2 voor de implementatie ervan. Een verklaring hiervoor kan het feit zijn dat het sociale aspect inherent is aan de corporatiesector.

Er is momenteel weinig aandacht voor arbeiders in de waardeketen bij woningcorporaties

Corporaties kregen de opdracht om zeven punten te verdelen over de onderwerpen uit Figuur 4. Klanten & eindgebruikers en eigen medewerkers krijgen de meeste punten toegekend, samen goed voor 65% van de totale hoeveelheid punten.



Figuur 4: Aspecten die de meeste aandacht krijgen binnen corporaties op het gebied van Social

Gebrek aan financiële middelen, bewustwording in de eigen organisatie en gebrek aan inzicht in data/performance, zijn de meest voorkomende uitdagingen voor realisatie

Het gebrek aan financiële middelen zien corporaties als de grootste uitdaging voor de realisatie ten aanzien van Social. Dit komt overeen met de uitdagingen op het gebied van Environmental. Daarnaast is het een uitdaging om bewustwording in de eigen organisatie te creëren en voldoende inzicht te verkrijgen in data/performance.

Gebrek aan steun of betrokkenheid van belanghebbenden en onduidelijke wet- en regelgeving worden zelden als uitdaging aangevinkt. Daarnaast wordt door een enkele corporatie prioritering als uitdaging genoemd.

Uitdagingen voor realisatie Social-ambities	Percentage corporaties
Gebrek aan financiële middelen	38%
Bewustwording in de eigen organisatie en aandacht die het krijgt	31%
Gebrek aan inzicht in data/performance	31%
Capaciteitstekort	27%
Ontbreken van interne doelstellingen binnen de woningcorporatie	27%
Gebrek aan standaarden	19%
Moeilijk om bewustwording en gedragsverandering bij huurders te bewerkstelligen	19%
Gebrek aan steun of betrokkenheid van belanghebbenden	15%
Onduidelijke wet- en regelgeving	4%

Tabel 3: Percentage van alle corporaties dat aangeeft tegen een van de in deze tabel vermelde uitdagingen aan te lopen, om op het gebied van Social meer te realiseren

“ Social mag nog wel iets meer. Ik denk dat we als corporatie veel kunnen doen op dat gebied, ook via ons bij onze samenwerkingspartners en leveranciers bijvoorbeeld. **”**

Corporaties zijn tevreden over inzet op Governance; gebrek aan bewustzijn wordt als grootste uitdaging gezien

Bijna alle corporaties geven zichzelf een ruime voldoende voor zowel strategie als implementatie van Governance-onderwerpen

Corporaties geven zichzelf een aanzienlijk hoger cijfer voor zowel strategie als implementatie van Governance-onderwerpen, in vergelijking met die op het gebied van Environmental en Social. Ze geven zichzelf gemiddeld een 8,5 als het gaat over de strategie en een 8,3 voor de implementatie ervan.

Aandacht op Governance-gebied meer gelijk verdeeld over verschillende onderwerpen; beloningsbeleid en bestuurlijke diversiteit krijgen het minste aandacht

Corporaties dienden zeven punten te verdelen over de onderwerpen uit Figuur 5. Deze punten worden meer verspreid toegekend dan bij de thema's Environmental en Social. Het feit dat corporaties ervaren hun strategie en implementatie voor Governance goed op orde te hebben, kan hiermee te maken hebben. De meeste punten worden toegekend aan risicobeheer & compliance en stakeholderbetrokkenheid, samen goed voor 41% van de totale hoeveelheid punten.



Figuur 5: Aspecten die de meeste aandacht krijgen binnen corporaties op het gebied van Governance

Bewustwording in de eigen organisatie en gebrek aan bewustzijn over ESG en de voordelen ervan, zijn de meest voorkomende uitdagingen voor realisatie

Uitdagingen om op het gebied van Governance te realiseren, zijn volgens corporaties de bewustwording in de eigen organisatie en gebrek aan bewustzijn over ESG en de voordelen ervan. Dit sluit aan bij de eerdere analyse van bewustzijn van medewerkers op het gebied van ESG. Daarnaast geven enkele corporaties aan dat een te grote verantwoordingsdruk en te veel regelgeving als uitdagingen worden ervaren.

Gebrek aan steun of betrokkenheid van belanghebbenden en gebrek aan externe druk worden niet tot zelden als uitdaging aangevinkt. Ook zijn er corporaties die geen uitdagingen ervaren voor de realisatie van Governance.

Uitdagingen voor realisatie Governance-ambities	Percentage corporaties
Bewustwording in de eigen organisatie en aandacht die het krijgt	38%
Gebrek aan bewustzijn over ESG en de voordelen ervan	38%
Capaciteitstekort	27%
Regelgeving	23%
Gebrek aan inzicht in data/performance	19%
Gebrek aan externe druk	12%
Gebrek aan steun of betrokkenheid van belanghebbenden	0%

Tabel 4: Percentage van alle corporaties dat aangeeft tegen een van de in deze tabel vermelde uitdagingen aan te lopen, om op het gebied van Governance (bestuur) meer te realiseren



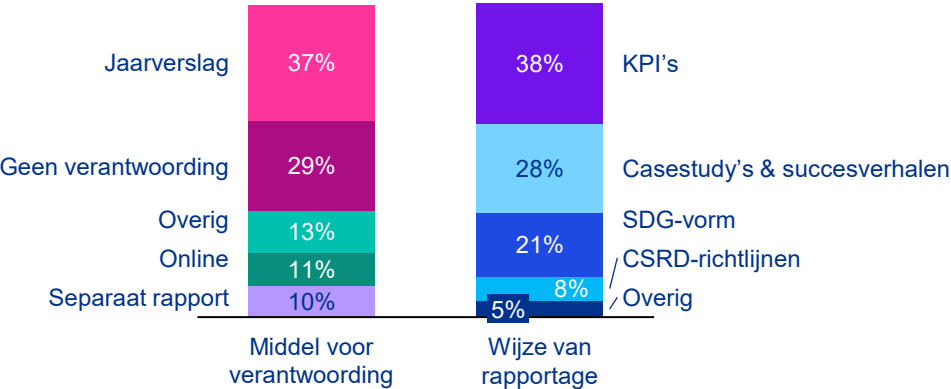
Vanuit een aantal misstanden in de sector in het verleden is er veel aandacht voor Governance.”

Een derde van de corporaties legt geen specifieke verantwoording af ten aanzien van ESG

Bijna een derde van de corporaties legt geen ESG-verantwoording af en een derde gebruikt voor verantwoording CSRD-richtlijnen of de SDG's

Ongeveer een derde van de corporaties legt geen expliciete verantwoording af op ESG-onderwerpen. Een aantal corporaties noemt echter dat er geen expliciete rapportage op ESG-gebied gedaan wordt, maar dat het wel impliciet wordt vermeld. De corporaties die over ESG rapporteren, geven aan met name te rapporteren over ESG in het jaarverslag. Overige opties die worden benoemd zijn verantwoording van de prestatieafspraken, de Aedes Benchmark, portefeuillierapportages en actieve deelname aan lokale Sustainable Development Goals (SDG's).

Wanneer er verantwoording plaatsvindt, wordt dit met name gedaan op het gebied van KPI's en aan de hand van casestudy's & succesverhalen. Er wordt dus zowel kwantitatief als kwalitatief gerapporteerd. De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)-richtlijnen worden nauwelijks gebruikt voor ESG-rapportages.



Figuur 6: Middel waarmee verantwoording plaatsvindt (links) en de manier waarop gerapporteerd wordt over ESG-activiteiten (rechts)

Gebrek aan data en standaarden in de markt zijn de grootste uitdagingen voor verantwoording, maar corporaties zien vooral voordelen voor verantwoording

Corporaties zien de grootste uitdagingen voor verantwoording op de gebieden van gebrek aan data en monitoring van data en gebrek aan standaarden in de markt. Dit geldt met name voor verantwoording ten aanzien van de thema's Environmental en Social. Op het gebied van Governance is de categorie overigens het meest ingevuld, waarbij de toelichting wordt gegeven dat er vaak geen uitdagingen zijn.

Uitdagingen voor verantwoording	E	S	G
Gebrek aan data en monitoring van data	46%	38%	23%
Gebrek aan standaarden in de markt	38%	42%	19%
Capaciteitstekort	31%	23%	19%
Externe druk en verwachtingen	19%	12%	19%
Gebrek aan transparantie en communicatie	4%	4%	8%
Overig	23%	27%	42%

Tabel 5: Percentage van corporaties wat deze onderwerpen als uitdaging ziet om verantwoording af te leggen over Environmental (E), Social (S) en Governance (G)

Corporaties zien de volgende voordelen ten aanzien van ESG-rapportage:

- Verbeterde reputatie en merkwaarde
- Versterken legitimatie van de woningcorporatiesector
- Vergroten van de maatschappelijke impact van de corporatie
- Toegang tot financiering en investeerders
- Risicobeheer en operationele efficiëntie

Daarnaast geeft een aantal corporaties aan geen voordelen te zien in rapportage, omdat zij het ervaren als extra werk.



Eerlijk gezegd wordt over 'E' al behoorlijk goed gerapporteerd. En daar waar dit nog niet goed gaat ontbreekt het aan data en/of is er snel wisselende regelgeving."



Metten van CO₂-uitstoot van collectief verhuurde ruimten blijkt al jarenlang een moeizaam proces met verouderde data en te theoretische berekeningen."

Rapporteren volgens CSRD biedt kansen in de sector, hoewel er ook praktische bezwaren zijn

De meeste corporaties zien voordelen in het gebruik van CSRD-rapportage, al zijn de meningen verdeeld

75% denkt dat de CSRD een redelijk tot zeer geschikt middel is om verantwoording af te leggen en dat deze wijze van rapporteren binnen enkele jaren verplicht gaat worden voor de corporatiesector. De meeste corporaties (65%) verwachten dan ook dat de financieringsmogelijkheden binnen enkele jaren worden beperkt wanneer ze onvoldoende in staat zijn om op ESG-thema's verantwoording af te leggen.

Een kwart van de corporaties (circa 25%) geeft aan erg negatief te zijn over CSRD en zien geen rol weggelegd voor deze manier van verslaglegging in de sector. De overige corporaties zijn echter (voorzichtig) positief over de CSRD.

Daarnaast zien corporaties een rol voor Aedes in het ontwikkelen van de ESG-verantwoording in de sector; 73% vindt dat Aedes het voortouw zou moeten nemen als het gaat om het ontwikkelen van ESG-verantwoording voor woningcorporaties.

Corporaties geven verschillende toelichtingen over de mate van geschiktheid van de CSRD. Enerzijds vindt een aantal corporaties dat een (eventueel aangescherpte) CSRD-rapportage van toegevoegde waarde is, omdat deze helpt in het spreken van dezelfde taal en als goede kapstok kan dienen. Anderzijds vindt een aantal corporaties dat extra verantwoording veel tijd gaat kosten en ervaren zij het als onnodig werk. Tot slot heeft een aantal corporaties zich nog niet verdiept in de CSRD; deze corporaties kunnen daarom geen sluitend antwoord geven.

12% heeft reeds een dubbele materialiteitsanalyse (DMA) gedaan. Dit is een analyse om te bepalen welke onderwerpen relevant (materieel) zijn voor de organisatie en waarover verantwoording moet worden afgelegd.



Onze verwachting is dat we op termijn moeten rapporteren over onze impact op ESG-vlak. Het hanteren van een aangepaste CSRD-standaard ligt voor de hand.”



Ik zie weinig voordelen [voor ESG-rapportage] ten opzichte van de wijze waarop we nu verantwoorden in de sector. Dit kost allemaal weer veel geld en extra adviseurs en accountants.”



Het is in principe een geschikte methode, zij het dat woco's ook op grond van Woningwet, NPA en andere achtergronden gehouden zijn te verantwoorden. Dat mag niet door elkaar lopen.”



Door het rapporteren over ESG-onderwerpen zijn er mogelijk ook kansen voor kortingen op financieringsvormen.”



Dit gaat een andere manier van verantwoorden vragen. Wat tijd (en dus geld) gaat kosten. Zou graag willen dat het aantal verantwoordingsmomenten en -instrumenten voor onze sector minder wordt. Het is allemaal best veel...”



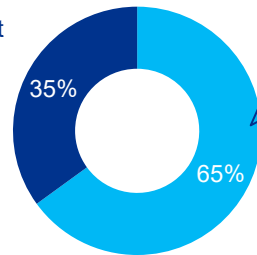
Er is nog veel onduidelijk, maar het zou mooi zijn als de vergelijkbaarheid en kwaliteit omhoog gaat. CSRD zou daarin moeten voorzien en ik hoop dat dat ook zo is. Wij zijn nog uitgezonderd maar dat kan veranderen.”

Financiële haalbaarheid duurzaamheidsopgave niet vanzelfsprekend; ICR en LTV voornaamste aandachtspunten

De meeste corporaties vinden dat er redelijk wat zicht is op de financiële consequenties van het huidige ESG-beleid binnen hun organisatie. Sommigen geven de aandacht die ze hiervoor hebben een hoog cijfer, anderen juist een heel laag cijfer. Gemiddeld geven ze zichzelf een score van een 5,5.

Een meerderheid van de corporaties heeft een financiële doorrekening gemaakt tot 2030, maar slechts een derde denkt dat de duurzaamheidsopgave Aedes 2030 haalbaar is

- Doorrekening 2030 gemaakt
- Geen doorrekening tot 2030



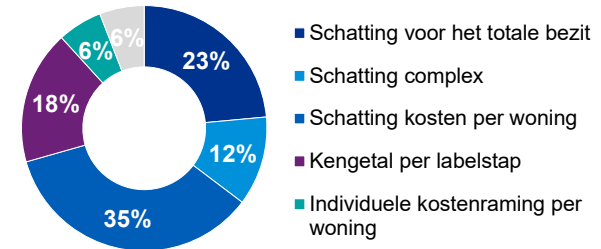
Slechts de helft van de woningcorporaties met financiële doorrekening geeft aan dat de verduurzamingsopgave Aedes 2030 haalbaar is binnen de gestelde termijn en huidige (strategische) focus

Figuur 7: Aantal corporaties dat een doorrekening heeft gemaakt.

Van de corporaties die een financiële doorrekening hebben gemaakt (circa 65%) geeft slechts 53% aan dat de verduurzamingsopgave Aedes 2030 haalbaar is binnen de huidige financiële kaders zonder aangepaste strategische focus of extra subsidies vanuit de overheid. Op basis van voorgaande kan dus geconcludeerd worden dat slechts 35% van de ondervraagde corporaties kan stellen dat er op basis van de beschikbare financiële middelen en huidige bedrijfsvoering voldaan kan worden aan de Aedes Routekaart.

Als voornaamste toekomstige knelpunten, gelet op de ratio's, wordt door 50% verwezen naar de Interest Coverage-ratio en door 25% naar de Loan to Value-ratio.

Om tot een inschatting te komen van de kosten die gepaard gaan met de verduurzamingsopgave, hebben corporaties (71%) voornamelijk schattingen gemaakt per woning of complex en deze doorvertaald naar de gehele portefeuille. Slechts 6% geeft aan een gedetailleerde raming per individuele woning te gebruiken voor de doorrekening.



Figuur 8: Basis van financiële doorrekening van verduurzamingsopgave door corporaties.

De geschatte kosten liggen tussen de 10.000 tot 17.000 euro per woning. Extrapoleer je dit naar de gehele voorraad corporatiewoningen, dan kom je op een investeringsopgave van 23 tot 38 miljard euro.

Minder dan een kwart van de corporaties heeft een doorrekening gemaakt van de verduurzamingsopgave conform Aedes Routekaart 2050

Minder dan een kwart van de corporaties heeft een doorrekening gemaakt van de omvang van de verduurzamingsopgave tot en met 2050. Als er gekeken wordt naar de corporaties die een inschatting hebben aangeleverd voor beide opgaves (tot 2030 en tot 2050) valt op dat de kosten voor de langetermijnopgave tot 2050 gemiddeld genomen vier keer zo hoog liggen. Het grootste gedeelte van de ramingen is ook hier gebaseerd op schattingen.

De geschatte investeringskosten liggen tussen de 17.000 tot 67.000 euro per woning.

Vrijwel alle corporaties die een doorrekening hebben gemaakt stellen dat de investeringsomvang te groot is om te kunnen voldoen middels de huidige financiële ruimte, waarbij wederom de Interest Coverage-ratio en de Loan to Value-ratio als de grootste knelpunten worden aangewezen.

KPMG-diensten voor woningcorporaties

Strategie, sturing en inrichting

- Strategieontwikkeling (ondernemingsplan)
- Environmental, Social & Governance (ESG)
- Vastgoedsturing en assetmanagement
- Governance en inrichting topstructuur
- Organisatieontwerp en -inrichting

Samenwerking

- Verkenning samenwerking en visie op samenwerking
- Fusie - begeleiding bij besluitvorming en implementatie
- Splitsing - begeleiding bij besluitvorming en implementatie
- Inrichting shared services / gezamenlijke diensten

Digitaliseren

- Digitale strategie & transformatie
- Contract- en leveranciersmanagement IT-leveranciers
- Inrichting IT-beheerorganisatie
- Process Excellence / Robotic Process Automation
- Data-analyse en -management
- Privacy & (cyber)security
- Opleiding RvC

Vastgoed

- Transactiebegeleiding - overdracht / aan- & verkoop
- Impactanalyses bij vastgoedtransacties
- Waarderingen

Integriteit & soft controls

- Integriteitsbeleid & organisatie-ontwikkeling
- Risicomanagement & soft controls
- Forensisch onderzoek

Innoveren & verbeteren

- Innovatie- en verandermanagement
- Management development
- Customer Experience
- Finance transformatie & inrichting control
- Scrum/agile werken
- Project- en programmamanagement
- Lean / procesmanagement

Audit

- Controle jaarrekening

Aan dit onderzoek hebben meegewerkt



Jan Joost Wobben

**Director Public Sector &
Segmentleider Woningcorporaties**

T +31 20 656 7340

M +31 6 5583 5691

wobben.janjoost@kpmg.nl



Suzanne Janssen

**Consultant
Public Sector**

T +31 20 656 9061

M +31 6 8349 8497

janssen.suzanne@kpmg.nl



Cheimaa Aouni

**Manager
Real Estate Advisory**

T +31 20 4262948

M +31 6 23259915

aouni.cheimaa@kpmg.nl



Sander Grunewald

**Partner Financial Services &
Head of Real Estate Advisory**

T +31206 568447

M +31 6 50692013

grunewald.sander@kpmg.nl



Nanne Piepenbrink

**Director
Corporate Finance & Valuation**

T +31 20 656 8121

M +31 6 46748669

piepenbrink.nanne@kpmg.nl



Wouter Huurman

**Manager
Sustainability Advisory**

T +31206 567270

M +31 6 23026136

huurman.wouter@kpmg.nl



Paul Oligschläger

**Senior Manager
Real Estate Advisory**

T +31206 568122

M +31 6 12086565

oligschlagel.paul@kpmg.nl



Klaas Zwaagman

**Senior Manager
Trusted Advisor (Audit)**

T +31505 222145

M +31 6 51291252

zwaagman.klaas@kpmg.nl



Martine Bergwerff

**Manager
Sustainability Advisory**

T +31204 239718

M +31 6 16121766

bergwerff.martine@kpmg.nl

Verantwoording enquête ESG Woningcorporaties – april 2024

KPMG heeft eind 2023 / begin 2024 circa 60 woningcorporaties benaderd om deel te nemen aan een online enquête over ESG. Daarvan hebben 26 corporaties volledig deelgenomen. De enquête is ingevuld door bestuurders, managers of functionarissen verantwoordelijk voor het onderwerp duurzaamheid / ESG in de eigen organisatie. De corporaties die hebben deelgenomen variëren qua omvang en werkgebied in Nederland.



kpmg.com/socialmedia

© 2024 KPMG Advisory N.V., een naamloze vennootschap en lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken die onder licentie worden gebruikt door de zelfstandige ondernemingen die lid zijn van de wereldwijde KPMG-organisatie.

Document Classification: KPMG Public