

Woningcorporaties: startmotor van het klimaatbeleid

In het Klimaatakkoord heeft het Kabinet aan woningcorporaties een belangrijke rol toebedeeld als startmotor van het klimaatbeleid. Voor de gemeenten heeft het Kabinet in het klimaatbeleid een coördinerende rol in petto. Zij worden geacht een Transitievisie Warmte op te stellen, te participeren in een Regionale Energie Strategie en een wijkgerichte aanpak te organiseren.

Wijkgerichte aanpak

In de meeste wijken staan niet alleen corporatiewoningen, maar ook woningen van bewoner-eigenaren, verenigingen van eigenaren of commerciële verhuurders en ook andere gebouwen dan woningen, zoals scholen, winkels en kantoren. Het ligt dus voor de hand dat woningcorporaties niet alleen hun eigen bezit aanpakken, maar ook een coördinerende rol spelen bij de aanpak van woningen, andere gebouwen in de wijk en de woonomgeving, zoals destijds in de stadsvernieuwing en de stedelijke vernieuwing gebeurde.

Energietransitie koopwoningen en particuliere huurwoningen

Corporaties hebben slechts 30 procent van de hele woningvoorraad in hun bezit. De grootste sector is die van het eigenwoningbezit: ongeveer 60 procent van de woningvoorraad. De grote opgave in deze sector is hoe tot een collectieve aanpak en tot enige schaalvergroting kan worden gekomen. De commerciële huursector is in Nederland het kleinst: circa 10 procent. Hier is de aanpak van de energietransitie vermoedelijk het lastigst. Particuliere verhuurders hebben veelal de neiging hun bezit te verkopen als de energieproblemen zich opstapelen.

Aedes-raming

Aedes heeft een raming opgesteld van de kosten die een klimaataanpak van het corporatiebezit vergt. Het zou om een bedrag van 108 miljard euro gaan: 70 procent bouwkundige- en isolatiekosten en 30 procent kosten van de transitie van fossiele naar hernieuwbare energie. In het corporatiebezit zijn recentelijk al heel wat renovatie-activiteiten ondernomen.

Een belangrijk minpunt van hoge isolatiekosten is dat er rebound-effecten optreden: door bewonersgedrag daalt het energiegebruik minder snel dan technisch is becijferd. Met name de dure nul-op-de-meteraanpak blijkt naar verhouding weinig kosteneffectief te zijn. De energietransitie van fossiel naar hernieuwbaar zou centraal moeten staan.

Contra-indicaties rol corporaties als startmotor

Het is een positief idee om het organiserend vermogen van corporaties in te zetten. Tegen een rol van woningcorporaties als startmotor pleiten de tekortschietende investeringspotenties van vele woningcorporaties, goeddeels door de introductie van de verhuurderheffing in 2013. Volledige afschaffing van de verhuurderheffing is een eerste voorwaarde waaraan zou moeten worden voldaan. De beoogde rol van de corporaties wordt verder gecompliceerd door de relatief lage huishoudeninkomens (waardoor daar al gauw betalingsproblemen ontstaan) en de relatief goede energieprestaties van corporatiewoningen.

Bij het realiseren van de startmotorfunctie in het klimaatbeleid hebben de woningcorporaties al met al heel wat stof om over na te denken. Een realistisch verwachtingenmanagement is geen overbodige luxe.

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar Systeem Innovatie Ruimtelijke Ontwikkeling en verbonden aan het OTB en de Technische Universiteit Delft

