

## Energietransitie: lessen uit de stadsvernieuwing

Priemus, Hugo

**Publication date**

2018

**Document Version**

Final published version

**Published in**

Aedes-Magazine

**Citation (APA)**

Priemus, H. (2018). Energietransitie: lessen uit de stadsvernieuwing. Aedes-Magazine, (4), 60-61.

**Important note**

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

**Takedown policy**

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Energietransitie: lessen uit de stadsvernieuwing

Hugo Priemus, emeritus hoogleraar Volkshuisvesting TU Delft

De lakmoesproef voor woningcorporaties de komende decennia is het realiseren van de energietransitie in de corporatiewoningen, waaronder het aardgasvrij maken van ten minste 95 procent daarvan voor 2050. Bij de aanpak van deze forse transitie kunnen corporaties voortbouwen op succesvol beleid uit het verleden, betoogt Hugo Priemus. Lessen uit de stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing van de emeritus hoogleraar Volkshuisvesting van de TU Delft.

Sommige opgaven voor woningcorporaties zijn blijvend: bereikbaarheid, betaalbaarheid, de (milieu)kwaliteit van woningen en zeggenschap van bewoners. In de voorbije jaren stonden ook de stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing in het teken van deze centrale opgaven.

## **Bewondering**

Wie buitenlanders rondleidt in oude stadswijken, zal ervaren dat hun bewondering voor wat hier is gepresteerd zeer groot is. Dat zou zonder woningcorporaties nooit zijn gelukt. Dit succes is ook bij de aanpak van de energietransitie mogelijk. Dan moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan.

Het stedelijke vernieuwingsbeleid werd een succes door de nauwe samenwerking tussen het Rijk, de gemeenten en de corporaties. En door de alom toegepaste wijkaanpak, die een goede basis vormde voor actieve bewonersparticipatie.

**‘De voortrekkersrol van corporaties in de energietransitie in de Nederlandse woningvoorraad kan alleen slagen als het rijksbeleid verandert’**

‘De voortrekkersrol van corporaties in de energietransitie in de Nederlandse woningvoorraad kan alleen slagen als het rijksbeleid verandert’

Het Klimaatakkoord van deze zomer gaat ook uit van een ‘wijkgerichte benadering’, waarbij het de bedoeling is om in een zorgvuldig proces per wijk een afweging te maken wat de beste oplossing is als huizen niet langer met de traditionele cv-ketel worden verwarmd. Die oplossing kan per wijk verschillen.

Niet alleen de technische staat van de woning is bepalend voor de te volgen strategie. De wensen van bewoners, het strategisch vastgoedbeleid van corporaties en vastgoedbeleggers en andere uitdagingen in de wijk dan de energievoorziening spelen ook een rol. Dat zijn allemaal uitgangspunten die de ervaren stedelijke vernieuwers zeer vertrouwd in de oren klinken. Alleen de noodzakelijke samenwerking met nutsbedrijven zal voor hen een nieuwe opgave zijn.

### **Voortrekkersrol woningcorporaties**

Hoewel de energieprestaties van corporatiewoningen nu al beter zijn dan die van andere woningen, wordt van corporaties een voortrekkersrol verwacht bij de realisatie van de energietransitie in de Nederlandse woningvoorraad. Zo’n rol kan alleen slagen als het rijksbeleid verandert, bijvoorbeeld door een betekenisvolle vergroening van het belastingstelsel.

Voor de koopsector lijkt het streven naar ten minste 95 procent van de woningvoorraad van het gas af in 2050 een onmogelijke opgave. Bewoner-eigenaren kunnen, zelfs als er een vereniging van eigenaren is, hun opdrachten zelden bundelen.

### **Speelveld**

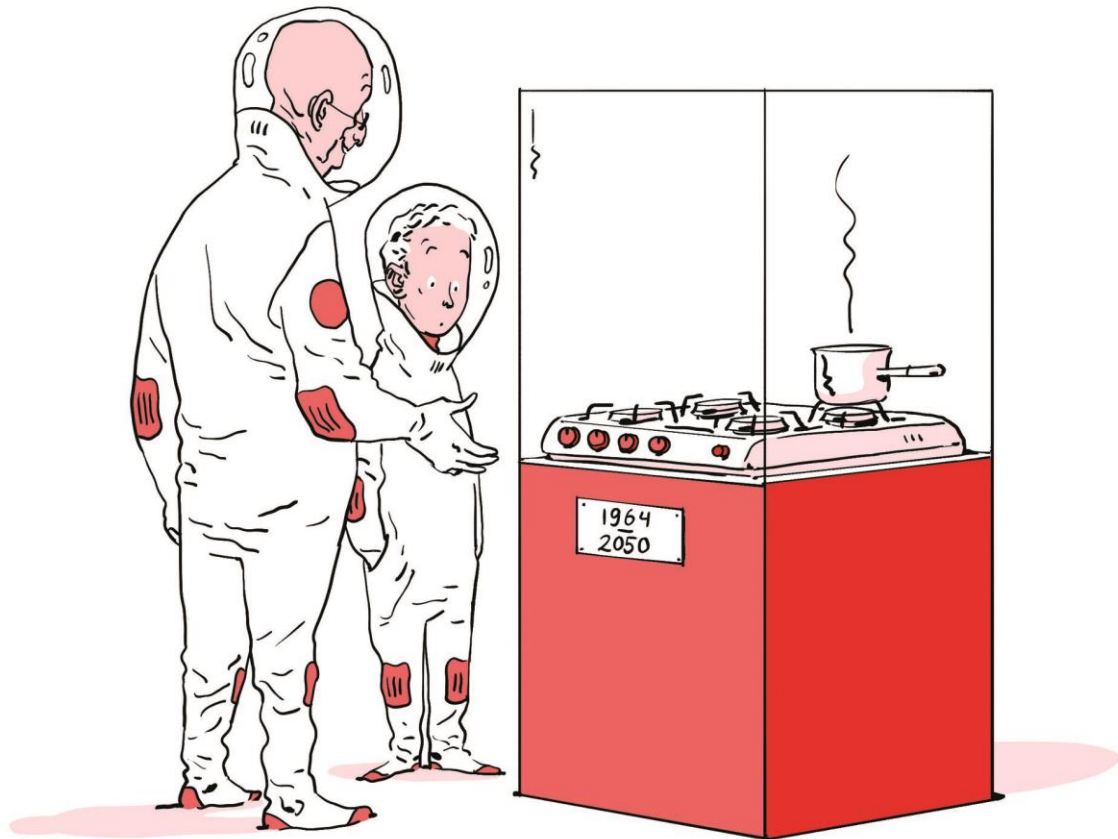
De verhuurderheffing is voor corporaties een kolossale stoorzender bij het realiseren van de energietransitie. Deze heffing stijgt door de sterke groei van de WOZ-waarde van sociale huurwoningen. En daar komen nog een aantal fiscale lastenverzwaringen bij.

De verhuurderheffing heeft een ongelijk speelveld gecreëerd tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders. Wie enkel let op het rendement van investeringen, bouwt geen sociale huurwoningen maar markt-huurwoningen. Dat het tekort aan betaalbare sociale huurwoningen steeds verder oploopt, vooral in de grote steden, is met name het gevolg van rijksbeleid. Wil de aanpak van het energietransitiebeleid een succes worden, dan zal de verhuurderheffing moeten worden afgeschaft.

### **Huurdersparticipatie**

Corporaties moeten doorgaan met het ‘versterken van de positie van huurders’ en het ‘inspelen op het woonbeleid van de gemeenten’, zoals vastgelegd in een Woonvisie. Participatie van huurders is gewenst in beheer, energietransitie, renovatie en nieuwbouw van woningen en woonomgeving. De verschillen in zeggenschap tussen huurders en bewoner-eigenaren moeten stelselmatig worden verkleind.

Illustratie: Menno Wittebrood



De basis van het lokaal, regionaal en nationaal woonbeleid hoort te zijn: kennis van de ontwikkeling van de woningvraag, met name die van de doelgroep van het woonbeleid. Toepassing van het Socrates-model kan hierbij behulpzaam zijn om een prognose van vraag, aanbod en dynamiek op de woningmarkt te krijgen. Maar het is eerder uitzondering dan regel dat dat model wordt gebruikt.

### **Loont de moeite**

Een effectieve woningvraag vergt betaalbare woningen. De omvang van de woningvraag is per definitie afhankelijk van het niveau van woonlasten en de draagkracht van de bewoners. Het loont de moeite om huur, huurtoeslag, servicekosten, energiekosten en energieprestatievergoedingen meer met elkaar in verband te brengen, zodat er over de betaalbaarheid van het wonen inclusief energie geen misverstanden ontstaan.

Een laatste voorwaarde voor een voortrekkersrol van corporaties bij de energietransitie is dat de corporaties het vertrouwen en het draagvlak bij overheden, bewoners en andere belanghouders weer terugwinnen. Vele corporaties leveren op dat punt geslaagde inspanningen. Voor sommige andere is er op dit gebied nog veel werk aan de winkel.