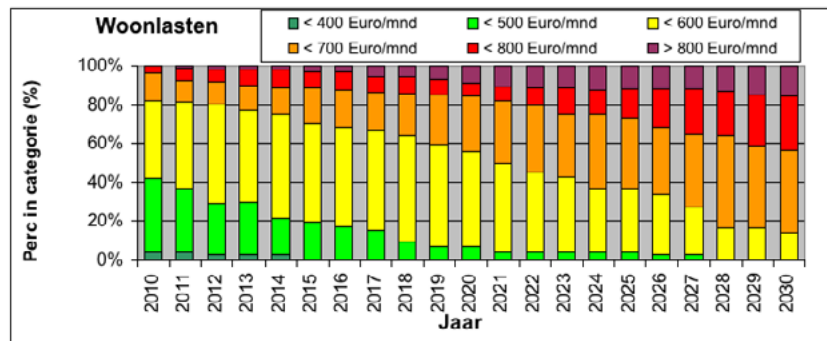


In deze rubriek geeft BuildDesk haar kijk op een aantal energie- en duurzaamheidvraagstukken. De inbreng is dit keer van Bert Weevers en Marjo Kroese. Discussieer mee op LinkedIn EPG Network.

Voorspellen is erg moeilijk, zeker als het om de toekomst gaat

Dat we voortaan 130 mogen rijden op de Afsluitdijk is ongetwijfeld een grote vooruitgang, maar er zijn in Nederland prangender vraagstukken op te lossen. Neem het betaalbaar houden van wonen voor de lagere inkomens. De gasprijs voor huishoudens is de afgelopen vijftien jaar, de prijsdaling in 2009 meegerekend, met 250 procent gestegen. Als we deze tendens voorzichtig doortrekken naar de toekomst, ervan

uitgaande dat de bestaande voorraad niet wordt verbeterd, blijkt uit de grafiek dat in de loop van de jaren het aandeel betaalbare woningen (huur+energielasten < € 600,-) afneemt tot onder de 20 procent in 2030. Goedkope woningen (woonlasten < € 500,-) zijn praktisch helemaal uit de voorraad verdwenen! Alleen door zeer sterk te sturen op woonlasten en een fors investeringsprogramma is deze tendens bij te sturen.



De grafiek is gemaakt met het BuildDesk programma Fimaren (Financieel en Maatschappelijk Rendement van energie-investeringen). Voor de berekening van de energielasten is gerekend met een reële prijsstijging voor gas van 6 procent en voor elektriciteit van 3 procent

Hoog tijd voor de gammazijde van energievraagstukken!

Technisch is al lange tijd van alles haalbaar, maar toch lukt het maar niet om grote sprongen te maken. Zou het te maken hebben met de bèta-dominantie in het vakgebied? In de praktijk zijn er altijd mensen die iets anders denken, iets anders willen, iets niet begrijpen of een gezonde achterdocht hebben. Voor je het weet ligt ondanks het doortimmerde technische verhaal het raderwerk stil. Wat is dat toch? Waar zit de obstructie en waarom is die nog steeds niet aan de kant geruimd?

Naar ons idee is het nodig andersdenkenden en anderswillenden beter te leren kennen. Waarom zou iedereen jou moeten begrijpen? Probeer het eerst maar eens andersom! Stel gewoon een vraag en neem daarna de tijd te luisteren. Nodig je huurders bijvoorbeeld eens uit om 'from scratch' mee te doen in



een renovatieproces. Het is misschien even wennen, maar welbeschouwd zijn het net mensen... Maak de dingen een beetje leuk en laat de verbeelding eens aan de macht. Dat is een belangrijke verbindende factor.



In de plus met een ambitieus beleid

De combinatie van een ambitieus investeringsbeleid en een beperkt huurverhogingsbeleid kan tot een situatie leiden waarin zowel de corporatie als de huurder een nettovoordeel behalen. In het rekenvoorbeeld is een ambitieus investeringsscenario doorgerekend met een eenmalige huurverhoging voor de zittende huurder van 75 procent van de energielastenbesparing. Daarnaast blijft de huurharmonisatie doorgaan. Conclusie: dit huurverhogingscenario leidt uiteindelijk tot een positieve kasstroom voor de corporatie en lagere woonlasten voor de huurder. Een win-win-win situatie. Want ook CO₂-emissie-reductie is bij ambitieus beleid een winner!

