

PERSBERICHT

Nummer JA - 183
Datum 16 november 2020
Inlichtingen bij Jelger Arnoldussen
(020) 205 16 00
jarnoldussen@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Warmtetransitie stelt gebieden met bevolkingsdaling voor grote opgave

De warmtetransitie brengt een aanzienlijke opgave met zich mee in gebieden met bevolkingsdaling voor particuliere huiseigenaren, gemeenten en woningcorporaties. Krimpgebieden hebben een aantal bijzondere karakteristieken die ervoor zorgen dat de warmtetransitie kostbaarder is in deze gebieden en die het moeilijker maken om draagvlak te creëren. Dit concludeert het EIB in de onlangs verschenen studie 'Betaalbaarheid van de warmtetransitie; beeld in krimpgebieden'.

Landelijke ligging beperkt warmteopties

Ongeveer 60% van de huishoudens in gebieden met bevolkingsdaling is woonachtig in landelijk gebied. De veelal landelijke aard van krimpgebieden houdt in dat de woningdichtheid laag is. In dergelijke gebieden zijn all-electric oplossingen vooralsnog de enige 'zekere' oplossing voor aardgasvrije gebouwen. All-electric oplossingen kenmerken zich door relatief hoge investeringen als gevolg van hoge vereiste isolatieniveaus en de installatie van een warmtepomp. Deze maatregelen verdienen zich in de regel niet terug.

Gebieden met bevolkingsdaling kennen veel grote, kwalitatief slechtere woningen

De landelijke ligging van krimpgebieden gaat gepaard met een groot aandeel vrijstaande woningen en woningen met een groot oppervlak. In niet-krimpgebieden betreft 42% van de koopwoningen een vrijstaande woning of een 2-onder-1-kapwoning. In krimpgebieden is 66% van de voorraad koopwoningen een van deze twee woningtypes. De gemiddelde investeringen voor het aardgasvrij maken van eengezins-koopwoningen in gebieden met bevolkingsdaling door een all-electric oplossing liggen bij een oppervlakte van meer dan 150 m² twee maal hoger dan voor woningen kleiner dan 70 m² (respectievelijk ruim € 32.000 en ruim € 16.000) en de onrendabele delen van deze investeringen zijn ook groter (€ 18.400 versus € 8.600).

Naast de omvang speelt de kwaliteit van de woningen een rol. In gebieden met bevolkingsdaling heeft ongeveer 40% van de woningen een energielabel E of slechter, terwijl dit in niet-krimpgebieden 30% is. Aangezien slechtere energielabels in de regel hogere investeringen in isolatie vergen, betekenen deze cijfers een relatief ongunstig beeld voor gebieden met bevolkingsdaling.

Draagvlak in krimpgebieden beperkt door vergrijzing, opleidingsniveau en ligging

Uit een onlangs door het SCP gepubliceerd rapport blijkt dat ouderen kritischer zijn aangaande het aardgasvrij-beleid dan jongeren. In krimpgebieden is de vergrijzing sterker dan in niet-krimpgebieden en het aandeel ouderen dat een koopwoning bezit is

ook hoger in krimpgebieden. Gezien de prognoses van de leeftijdsopbouw in krimpgebieden, neemt dit aandeel in de toekomst verder toe. Ook opleidingsniveau speelt een rol bij het draagvlak: met name een laag opleidingsniveau gaat gepaard met een lagere steun voor het aardgasvrij-beleid. Het opleidingsniveau in krimpgebieden ligt gemiddeld lager dan in niet-krimpgebieden en ook het aandeel lager-opgeleiden is groter in gebieden met bevolkingsdaling. Tot slot blijkt uit de studie dat in de grensgebieden, waar veel krimpgemeenten liggen, het draagvlak beperkt wordt door het 'aardgasvriendelijker' energiebeleid in de ons omringende landen. Het lijkt dan ook aannemelijk dat het beperkte draagvlak in gebieden met bevolkingsdaling een serieuze uitdaging vormt voor gemeenten.

Krimpproblematiek: lage WOZ-waarden en aanzienlijke opgave voor woningcorporaties

De WOZ-waarde van woningen in gebieden met bevolkingsdaling ligt aanzienlijk lager dan gemiddeld in Nederland. Op nationaal niveau heeft 23% van de woningen een WOZ-waarde van minder dan € 1.500 per vierkante meter, in krimpgebieden is dit aandeel 64%. De lage WOZ-waarde impliceert dat investeringen in duurzaamheid relatief hoog zijn te noemen ten opzichte van de woningwaarde. Dit kan mensen ervan weerhouden om de investeringen te plegen, temeer daar onzeker is of de baten van de investering te gelde kunnen worden gemaakt. In een markt waar de vraag beperkt is en er sprake is van druk op woningprijzen, is het onzeker of de baten volledig kunnen worden doorberekend in de verkoopprijs. Dit risico draagt eraan bij dat investeringen minder snel tot stand komen.

In het onderzoek zijn een aantal specifieke casussen bekeken. In de onderzochte casusgemeenten varieert de huishoudenskrimp van 0% tot 26% tot 2050. Deze krimpsituatie draagt bij aan een lagere vraag naar corporatiewoningen met negatieve effecten voor de verdien capaciteit van corporaties. De Indicatieve Bestedingsruimte van Woningcorporaties (IBW) laat zien dat de bestedingsruimte van corporaties in krimpgebieden momenteel weliswaar niet sterk verschilt van de IBW in andere gebieden, maar door afname van inkomsten in de toekomst kan de investeringscapaciteit onder druk komen te staan. Verder zien corporaties in krimpgebieden zich geconfronteerd met een sloopopgave die groter is dan in niet-krimpgebieden. Deze factoren zullen naar verwachting de budgetten die ten gunste komen van de warmtetransitie negatief beïnvloeden.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
2