



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Sluis de winst van energie renovatieprojecten door naar nieuwe projecten met een hoge ambitie.

Lead

Er is veel discussie over de 'kosteneffectiviteit' van energie renovaties van huurwoningen en dan speciaal voor ingrijpende energierenovaties als 'Nul op de meter'. Bert Wijbenga van Woonbron zegt daarover: "Er is op dit moment geen rendabele businesscase te maken rondom energiebesparing en die gaat er voorlopig ook niet komen. Uit het onderzoek "Winst en waardecreatie bij energie renovaties" in opdracht van VNG, blijkt dat energie renovatie projecten wel degelijk rendabel zijn en baten opleveren voor de samenleving, voor de bewoner en corporatie een woning met een hogere kwaliteit en waarde en voor de overheid hogere belasting opbrengsten: BTW + inkomstenbelasting-verminderte opbrengst energiebelasting. Voor de maatschappij leiden deze projecten in elk geval tot een lagere CO2 uitstoot, extra werkgelegenheid en minder bijstandsuitkeringen. Per woning levert een renovatie met alle directe en indirecte baten gemiddelde per saldo 20.000 euro in de levensduurverlenging op. Dit is echter verdeeld over een aantal beleidsterreinen en organisaties. Door samenwerking en integraliteit kan dit positieve saldo gebruikt worden om meer projecten met ene hoge ambitie op diverse beleidsterreinen uit te voeren.

Kosten en baten breed in beeld gebracht

Om de vraag over kosteneffectiviteit te beantwoorden is in het onderzoek breder en dieper dan gebruikelijk onderzocht wat de kosten en baten waren van vier gerealiseerde renovatieprojecten: ook belastingen, subsidies en sociale- en milieu effecten als comfort, verminderde uitstoot van CO₂ en de gezondheidseffecten zijn meegenomen.

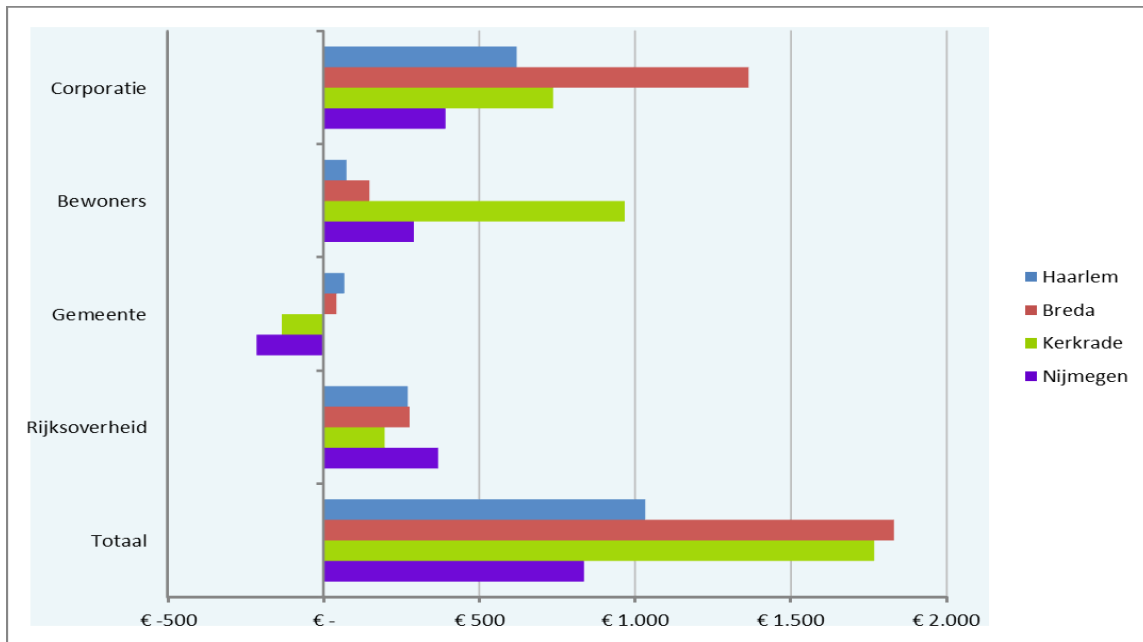
Van vier gerealiseerde renovatie projecten zijn kosten en baten onderzocht en gerelateerd aan de levensduurverlenging:

- Van Moerkerenstraat te Haarlem van Pre Wonen (van label F naar label B/C), 25 jaar
- Complex 016 te Breda van Laurentius (van label D/E naar label B/C), 10 jaar
- Wijk van Morgen te Kerkrade van HEEMwonen (van label E naar Nul op de meter), 50 jaar
- Willemskwartier te Nijmegen van Portaal (van label F naar label B), 30 jaar

Om de eenmalige en jaarlijks terugkerende kosten en baten vergelijkbaar te maken, zijn ze voor de levensduur verlenging omgerekend naar netto contante waarden.

Resultaat: Totale waardecreatie

Uit het onderzoek blijkt dat kijkend naar de totale waardecreatie voor de samenleving de balans voor alle vier de projecten positief is; ook voor het Nul-op-de-meter project in Kerkrade. Hieronder staan de resultaten van het onderzoek weergegeven.



Grafiek 1. Totale Waardecreatie in vier energierenovatieprojecten per partij, per woning, per jaar

Wat opvalt is dat bij een rendementseis van 5% (berekening grafiek) alle vier de projecten in Haarlem, Breda, Kerkrade en Nijmegen rendabel zijn voor de woningcorporaties. De projectleiders van deze vier projecten beschouwen hun projecten ook als rendabel. Nemen we alle kosten en baten mee, dan hebben de bewoners in alle vier de projecten ook een positief saldo: de baten van een lagere energierekening en de voordelen van extra comfort overstijgen de kosten van de huurverhoging en de overlast. Bij de gemeenten is het beeld wisselend. Door forse investeringen in de buitenruimte en /of de woningen is het saldo voor de gemeente Nijmegen en Kerkrade negatief maar daar zijn positieve effecten op leefbaarheid niet in meegenomen. De gemeentes Haarlem en Breda hebben zonder extra investeringen een positief saldo: daar overstijgen de baten van minderde bijstandsuitkeringen, verhoogde OZB belasting en gekapitaliseerde effecten van minder CO₂ uitstoot de kosten van hun inzet van personeel. Het rijk heeft profijt van alle projecten. De lagere

inkomsten uit energielasting wordt ruimschoots gecompenseerd door de extra inkomsten van BTW en inkomensbelasting.

Conclusie: energie renovatieprojecten leveren profijt op

De analyse van vier projecten wijst uit dat de totale waardecreatie voor de hele samenleving positief is voor alle vier de projecten; ook voor het project in Kerkrade met het hoogste ambitieniveau: Nul-op-de-meter.

Op basis van dit onderzoek bevelen wij aan dat partijen die profijt hebben van energie renovatieprojecten deze meerwaarde gezamenlijk inzetten om nieuwe projecten met een hoge energieambitie zoals Nul-op-de-meter te ondersteunen. En energiematregelen als middel te gebruiken voor andere beleidsterreinen. Zo kunnen meer projecten worden gerealiseerd waardoor de ambities uit het Energie Akkoord, maar ook van andere beleidsterreinen eerder binnen bereik komen.