

Aan Provinciale Staten

**Onderwerp:**

Maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) toekomstbestendig bouwen

Geachte Statenleden,

Voor u ligt de maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) toekomstbestendig bouwen. Dit verkennend onderzoek heeft provincie Zuid-Holland laten uitvoeren om meer inzicht in het financiële vraagstuk van toekomstbestendig bouwen te krijgen. Dit omdat er snel, betaalbaar én toekomstbestendig gebouwd moet worden. Een vergelijkbaar integraal onderzoek waarin alle zeven thema's (energie, circulair, klimaatadaptief, gezonde leefomgeving, natuurinclusief, duurzame mobiliteit en drinkwaterbesparing) tezamen zijn doorgerekend is nog niet eerder gedaan. De MKBA dient een aantal doelen, namelijk: de kosten en baten van toekomstbestendig bouwen te achterhalen, de terugverdientijd in kaart te brengen en scherp te krijgen waar de baten komen te liggen. De inzichten die de MKBA heeft opgeleverd laten de potentie van toekomstbestendig bouwen zien.

In dit onderzoek hebben de opdrachtnemers (Rebel en Arcadis) woningen die voldoen aan het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#) als uitgangspunt gebruikt om de MKBA door te rekenen. Dit is vervolgens vergeleken met woningen die gebouwd worden volgens de minimale eisen van het bouwbesluit/Bbl. Dit verkennend onderzoek moet beschouwd worden als een eerste stap om inzicht te krijgen in de financiële impact van toekomstbestendig bouwen en is te gebruiken voor de doorontwikkeling van toekomstbestendig bouwen. In het rapport is geen rekening gehouden met ideaal of wenselijk provinciaal beleid; de onderzoekers hebben de doorrekening gemaakt door de ogen van een conservatieve bouwer die zo kostenoptimaal mogelijk wil bouwen. Gedurende het proces is veelvuldig met de andere provincies afgestemd.

Uit het rapport kan geleerd worden dat toekomstbestendig bouwen vanuit een maatschappelijk perspectief vaak al betaalbaar is, en dat bijvoorbeeld door opschaling of CO2-beprijzing de betaalbaarheid zal toenemen. Ook is gebleken dat op sommige onderdelen nog meer onderzoek nodig is; zo zijn nog niet alle baten vast te stellen. In deze studie zijn de kosten volledig inzichtelijk gemaakt en de baten voor zover momenteel mogelijk. Deze eerste inschatting laat zien dat een positieve businesscase nu al mogelijk is voor grondgebonden woningen. Door ontwikkelingen en innovaties omtrent toekomstbestendig bouwen zullen in de nabije toekomst meer inzichten komen die volgens de onderzoekers potentieel voor kunnen zorgen dat de kosten afnemen en de maatschappelijke meerwaarde toeneemt.

De cijfermatige uitkomsten van de MKBA staan in de onderstaande tabel samengevat. Het gaat hierbij om de *extra* kosten en baten ten opzichte van het nulalternatief. Het saldo van kosten en baten is positief voor rijwoningen die voldoen aan de niveaus 'zilver' en 'goud' van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Voor rijwoningen 'zilver' ligt de maatschappelijke terugverdientijd tussen de 30 en 50 jaar en voor rijwoningen 'goud' is dit 50 tot 75 jaar.

	Rijw. – Zilver	Rijw. – Goud	App. – Zilver	App. – Goud
<b>Kosten</b>				
Investeringen woning	€46.171	€60.168	€38.383	€49.807
B&O-kosten woning	€13.459	€19.127	€10.379	€16.871
Investeringen gebied	€(3.039)	€(2.494)	€(3.039)	€(2.494)
B&O-kosten gebied	€6.808	€7.427	€6.808	€7.427
<b>Baten</b>				
Thema 1: Energie	€42.136	€45.023	€10.833	€18.613
Thema 2: Circulariteit	€433	€618	€3.040	€3.127
Thema 3: Duurzame mobiliteit	€2.386	€3.818	€2.386	€3.677
Thema 4: Klimaatadaptatie	€2.617	€2.617	€2.617	€2.617
Thema 5: Drinkwater	€2.776	€3.716	€2.144	€3.013
Thema 6: Natuurinclusiviteit & biodiversiteit	€15.856	€24.792	€14.874	€23.236
Thema 7: Gezonde leefomgeving	€10.173	€12.250	€9.249	€12.240
<b>Totaal kosten</b>	<b>€63.399</b>	<b>€84.228</b>	<b>€52.530</b>	<b>€71.611</b>
<b>Totaal baten</b>	<b>€76.376</b>	<b>€92.833</b>	<b>€45.143</b>	<b>€66.522</b>
<b>Saldo MKBA</b>	<b>€13.050</b>	<b>€8.605</b>	<b>€(7.388)</b>	<b>€(5.089)</b>
<b>Baten/kosten-ratio</b>	<b>1,20</b>	<b>1,10</b>	<b>0,86</b>	<b>0,93</b>

*De genoemde bedragen zijn netto contante waarde, incl. btw, met een looptijd van 75 jaar.*

In deze studie zijn de kosten volledig inzichtelijk gemaakt en de baten voor zover momenteel mogelijk. Ontwikkelingen op dit gebied gaan snel, niet iedere individuele koper zal in staat zijn de investeringen op dit moment te financieren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

## Bijlagen

Maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) toekomstbestendig bouwen (Rebel / Arcadis, d.d. 26 september 2024)