

Onderzoek 'Inzicht in meerkosten en bekostigen Intentieovereenkomst klimaatbestendige
nieuwbouw' MRA

Bestuurlijke samenvatting

De Metropoolregio Amsterdam heeft in het voorjaar van 2020 het initiatief genomen om tot een 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw' te komen; een breed gedragen regionale set van afspraken om de woningbouwopgave in de MRA klimaatrobuust te realiseren. Samen met gebieds- en ketenpartners is een stevige set van afspraken in concept vastgesteld om dit doel te bereiken. Omwille van de hierop volgende fase van besluitvorming bij alle beoogde partners in deze samenwerking, is alleen het besef dat klimaatbestendig bouwen op de langere termijn veel meer baten met zich meebrengt (door vermeden schade en vermeden toekomstige kosten) niet voldoende. Ook inzicht in de financiële consequenties van deze afspraken en ambities in het hier en nu is van belang.

Om deze financiële consequenties inzichtelijk te maken is een onderzoek naar eventuele meerkosten en bekostigingsmogelijkheden uitgevoerd. In deze samenvatting worden de belangrijkste uitkomsten weergegeven die van belang zijn om de bestuurlijke besluitvormingsprocessen doorgang te kunnen laten vinden.

Methode

Voor 3 verschillende bodem- en watersystemen en voor 3 verschillende wijktypologieën (dus: 9 scenario's) zijn aan de hand van de afspraken uit de beoogde intentieovereenkomst maatregelenselecties gemaakt; we zijn hierbij uitgegaan van inbreidingslocaties. Deze maatregelen zijn vervolgens qua kosten gekwantificeerd en gealloceerd aan de verschillende wijktypologieën. Ondanks dat er 9 verschillende scenario's zijn doorgerekend kent de MRA natuurlijk een grotere verscheidenheid aan gebieden en beoogde bouwprojecten. Daarom zijn de onderliggende aannames, maatregelenselecties en maatregelenallocaties met verschillende stakeholders en inhoudelijke experts besproken en waar nodig aangepast.

Meerkosten

De afspraken (uitgangspunten en basisveiligheidsniveaus) uit de concept Intentieovereenkomst kunnen volledig worden gerealiseerd voor:

- **een bedrag van ca € 1.200,- tot € 2.500 per nieuwbouwwoning (meerkosten)**
- **een bedrag van ca € 90.000,- tot € 310.000,- per hectare (meerkosten).**

De genoemde bandbreedte is geen onzekerheidsmarge maar is gerelateerd aan de verschillende scenario's: de verscheidenheid aan bodem- en watersystemen en wijktypologieën brengt andere maatregelenselecties en rekenformules met zich mee.

Met deze bedragen kunnen de doelstellingen op de meest kosteneffectieve manier worden behaald; daarbij worden op alle deelopgave (hitte, droogte, neerslag, gevolgbeperking overstromingen, natuurinclusiviteit) de basisveiligheidsniveaus tegelijkertijd gerealiseerd.

Hierbij moet worden vermeld:

- a) dat de meest kosteneffectieve maatregelen niet persé ook de meest gewenste maatregelen zijn (om verticale oppervlaktes warmtewerend uit te voeren kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een volledige groene gevel maar ook voor het wit verven van deze gevel of het

toepassen van relatief eenvoudige begroeiing). Voor de meest hoogwaardige maatregelen en toepassingen kunnen, als hiervoor door de lokale betrokkenen gekozen zou worden, de meerkosten oplopen tot maximaal 21.000 euro per nieuwbouwwoning; voor dergelijke bedragen is er dan ook wel (bijvoorbeeld) een parkachtige omgeving met bomen op de dakoppervlaktes en optimaal uitgevoerde groene gevels gerealiseerd

- b) de meerkosten per nieuwbouwwoning bieden als geïsoleerd getal geen volledig beeld; een aantal opgaves worden bijvoorbeeld in de openbare ruimte gerealiseerd of hebben ook betrekking op de bestaande gebouwde omgeving. Daarom hebben we niet alleen de meerkosten per nieuwbouwwoning in beeld gebracht, maar ook de meerkosten per hectare; dit laatste bedrag heeft betrekking op alle kosten, dus niet alleen de nieuwbouwwoningen maar ook de bestaande gebouwde omgeving en de openbare ruimte.

Bekostigingsmogelijkheden

Uit dit onderzoek komt (wederom) naar voren dat de belangrijkste 'knop om aan te draaien' voor wat betreft kosteneffectiviteit van maatregelen, de *ontwerpfase* van bouwprojecten is. Door vroegtijdig de klimaatadaptatie-opgave mee te nemen in het ontwerpproces is, blijft het selecteren en implementeren van kosteneffectieve maatregelen goed mogelijk.

Daarnaast heeft Deloitte in het rapport 'Financiële instrumenten klimaatadaptief bouwen in de praktijk' (februari 2021) een aantal bekostigingsmogelijkheden geïdentificeerd en een aantal daarvan getoetst aan de praktijk. De belangrijkste bekostigingsmogelijkheden die zijn getoetst aan de praktijk zijn:

- Anterieure overeenkomst
- Effecten van 'groen' op de residuele grondwaarde
- Inzetten rioolheffing tbv waterrobuuste maatregelen
- Inzetten gemeentefondseffecten als gevolg van een bouwproject

Andere bekostigingsmogelijkheden, die nog niet aan de praktijk getoetst zijn maar wel kansrijk lijken, zijn:

- Grondexploitatie (additionele investeringskosten dekken uit grondopbrengsten – nb locatieafhankelijk)
- Toerekening bovenwijken (bovenwijkse bekostiging)
- Meekoppelkansen benutten

Conclusie

De meerkosten per nieuwbouwwoning en per hectare bieden voldoende grond om de besluitvormingsprocessen voor de intentieovereenkomst te continueren. Zo zijn de meerkosten per nieuwbouwwoning 0,3% - 0,6% (!) van de gemiddelde woningprijs in Nederland. Daarnaast bieden de genoemde bekostigingsmogelijkheden voldoende handelingsperspectief om te stellen dat de geformuleerde afspraken in de intentieovereenkomst een *reëel perspectief op bekostiging* hebben; een randvoorwaarde waaraan de afspraken te voldoen hebben. En dat is inderdaad ook het geval.