

Handleiding Renovatieversneller TCO-meetlat

Wie heeft deze uniforme TCO-meetlat ontwikkeld?

Deze TCO-meetlat is ontwikkeld vanuit het Renovatieversneller-programma in 2020. Hierin werkten BZK, Aedes, Techniek Nederland, Bouwend Nederland, Woonbond en OnderhoudNL samen aan opschaling en integrale kostenreductie (TCO) van verduurzaming van corporatiewoningen. De Renovatieversneller-subsidie bleek helaas geen succes door diverse andere oorzaken. De ontwikkelde TCO-meetlat biedt echter nog wel een extern gevalideerd (juni 2020, Brink Advies in opdracht van Ministerie van BZK) en goed toepasbaar instrument voor het berekenen van de integrale kosten per jaar gedurende de economische levensduur

Waarvoor kunt u de Renovatieversneller TCO-meetlat gebruiken?

De TCO-meetlat biedt een betrouwbaar en helder inzicht in de jaarlijkse netto integrale kosten van de verduurzaming van sociale huurwoningen. Deze resulteren uit de optelling van de investeringskosten (initieel en tussentijdse vervangingskosten voor maatregelen met kortere looptijd), onderhoudskosten en financieringskosten verminderd met eventuele extra inkomsten (subsidies, verhoging van huur of servicekosten). Daarbij vergelijkt de tool de integrale kosten bij verduurzaming met de integrale kosten zonder verduurzaming.

Hoe is de Renovatieversneller TCO-meetlat opgebouwd?

De TCO-meetlat is een Excel-bestand bestaande uit 3 werkbladen:

1. TCO bij verduurzaming: hier dient u alle geel gearceerde cellen in te vullen die van toepassing zijn voor uw verduurzamingsaanpak
2. TCO zonder verduurzaming: hier dient u alle geel gearceerde cellen in te vullen die van toepassing zijn voor de woningen als er geen verduurzaming zou plaatsvinden
3. Uitgangspunten: hier staan de uitgangspunten vermeld die u dient te hanteren bij het invullen van de TCO-meetlat

Hoe vult u stap voor stap de Renovatieversneller TCO-meetlat in?

Voor het berekenen van de netto TCO per gereduceerde netto warmtevraag in kWh/ m²/ jaar, dient stapsgewijs de volgende gegevens in te vullen. NB: het is daarbij van belang dat u alleen de geel gearceerde cellen invult, omdat de andere cellen formules kunnen bevatten.

1. Vul bovenaan het eerste werkblad 'TCO bij verduurzaming' (rij 4 tot 6) de algemene informatie van uw aanpak in
2. Specificeer vervolgens in werkblad 'TCO bij verduurzaming' (rij 11 tot 62) per woning de geoffreerde kosten voor investeringen in installaties en bouwkundige investeringen (in de gebouwschil), uitgesplitst naar materiaalkosten en arbeid. Geef daarbij ook steeds per investering de economische levensduur aan en vermeld of u wel of niet gebruik wilt maken van een andere subsidieregeling dan de beoogde Renovatieversneller-subsidie.
3. Specificeer vervolgens in werkblad 'TCO bij verduurzaming' (rij E65 tot E74) per woning de gemiddelde proceskosten, uitgesplitst naar bewonerscommunicatie, tijdelijke herhuisvestingskosten en/of bewonerscompensatie, onderzoek, ontwerp & projectontwikkelingskosten, algemene bouwplaatskosten, coördinatiekosten en overige kosten. Vermeld daarbij steeds of u voor deze kosten wel of niet gebruik wilt maken van een andere subsidieregeling dan de beoogde Renovatieversneller-subsidie.
4. Specificeer vervolgens in werkblad 'TCO bij verduurzaming' (cellen i78 en i79) per woning de jaarlijkse onderhoudskosten, uitgesplitst naar installatietechnisch onderhoud (voor alle aanwezige installaties) en bouwkundig onderhoud (voor de complete woning).
5. Specificeer tenslotte in werkblad 'TCO bij verduurzaming' (cellen i84, i85 en i86) per woning de jaarlijkse inkomsten voor de corporatie, uitgesplitst naar mogelijke huurverhoging op basis van NOM-EPV of Vergoedingentabel Companen, servicekosten verhoging bij zon-pv en totale

inkomsten per woning uit andere subsidies (anders dan de beoogde Renovatieversneller subsidies).

6. Herhaal vervolgens de hierboven vermelde stappen 1 t/m 4 op het werkblad 'TCO zonder verduurzaming'

Het resultaat van de TCO-berekening van uw ingevulde gegevens vindt u onderaan het werkblad 'TCO bij verduurzaming' in de rijen 58 tot 65.