

stec
groep

Effectenstudie Heerlen

Gemeente Heerlen

23 juli 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Deze verkenning	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Maatschappelijke kosten en baten	5
2.1 Wat is een effectenstudie (MKBA)?	5
2.2 De gebruikte pijlers voor de gemeente Heerlen	5
2.3 Uitgangspunten effectenanalyse Heerlen	6
3. De opbouw van het nul-scenario	8
3.1 Vastgoed, markt en investeringen	8
3.2 Sociaalmaatschappelijk, leefbaarheid en veiligheid	10
3.3 Brede welvaart als aanvulling op de indicatoren in de effectenstudie	11
4. Uitkomsten effectenanalyse	14
4.1 Ingrijpen heeft positief effect van circa € 5,25 tot € 30,81 miljard (2024-2050)	14
4.2 Resultaten pijler 1: Vastgoed	16
4.3 Resultaten pijler 2: Sociaalmaatschappelijk	17
4.4 Indicatieve verdeling van de (maatschappelijke) kosten en baten naar partij	19
Bijlage A: Uitgangspunten effectenstudie	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Impuls geven om de positieve veerkracht van Heerlen te versterken

Hoewel de veerkracht van stadsdelen en wijken in Heerlen zichtbaar verbetert, blijven leefbaarheid en vitaliteit een uitdaging. Fijn wonen vormt hierin een belangrijke pijler. Wonen is voor veel mensen een vanzelfsprekendheid, maar in de gemeente Heerlen en specifiek onder kwetsbare groepen kunnen mensen worstelen met woonpijn¹. Door de clustering van het aandeel kwetsbare mensen met woonpijn komt de draagkracht van Heerlense buurten onder spanning te staan. U werkt hard aan een trendbreuk op deze thema's.

Keer het tij: van woonpijn naar fijn wonen in Heerlen in 2050

U staat samen met uw woningmarktpartners aan de lat bij alle belangrijke leefbaarheids- en vastgoedvraagstukken in Heerlen. Dit is vastgelegd in onder andere de gemeentelijke en regionale Woonvisie, uw visies op leefbaarheid, aanvragen voor het VHF en het Nationaal Programma Heerlen Noord (voortaan NPHLN). Het gaat naast sloop, herstructurering en nieuwbouw om een groot aantal sociale en maatschappelijke projecten.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om in de periode vanaf 2025 fors meer woningen in Heerlen toe te voegen, bovenop de basisuitgangspunten van de Woondeal. Insteek is tot 2050 toe te groeien naar een stad van 100.000 inwoners met een sterk en eigen profiel dat voor wat betreft sociaal economische positie vergelijkbaar is met een gemiddelde Nederlandse stad in 2050.

Een stad met karakter en een gemiddeld sociaal economisch profiel

Dit vergt dat Heerlen een aantrekkelijke woongemeente is voor Heerlenaren én dat er veel (draagkrachtige²) huishoudens in Heerlen bijkomen, zoals:

- studenten die na een studie in Zuid-Limburg in de stad blijven wonen, omdat deze bruist, en een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat biedt.
- mensen die vallen voor de aantrekkelijkheid van de stad als stad van pioniers en creatieven
- mensen die naar Heerlen toekomen omdat je in de stad en in het wonen iets aantreft wat je elders niet vindt: ruimte om te experimenteren, zelf te (ver)bouwen
- mensen die nu al werken in Heerlen maar er niet wonen
- mensen die invulling geven aan banen die vrij komen als Heerlenaren met pensioen gaan in allerlei sectoren en activiteiten
- mensen die elders wonen en die in Heerlen gaan werken omdat het een aantrekkelijk woonklimaat biedt met een goede prijskwaliteitverhouding

¹ Woonpijn ontstaat als mensen geen passende woonvorm weten te vinden. Het gaat om een plek waar mensen zich thuis voelen, ze zorg en steun kunnen krijgen, een goed leven kunnen leiden en van betekenis zijn voor anderen.

² Draagkracht duidt zowel op economische draagkracht als cultureel, maatschappelijk en financieel.

Verder kijken dan de stenen is nodig voor veerkracht en eigen regie

Om deze grote demografische en sociaaleconomische transitie succesvol te laten zijn, wilt u niet alleen sturen op de aanpak van de 'stenen' en de huidige problematiek van de bewoners. U wilt ook zorgen dat de samenstelling in de stadsdelen en wijken van Heerlen een gezondere en meer veerkrachtige mix van verschillende typen huishoudens wordt. Hiervoor wilt u graag onder anderen meer jongere en/of koopkrachtige huishoudens aantrekken.

1.2 Deze verkenning

Ombuiging in kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma verkennen

Heerlen heeft op dit moment een minder 'gunstig' imago als woon- en vestigingsgemeente voor huishoudens van buitenaf. Dit hangt mede samen met de aard en toon van het nieuws dat over Heerlen in de media verschijnt. Het aantrekken van de nieuwe huishoudens die de draagkracht van de stad vergroten gaat daarom niet vanzelf. Dit betekent dat u een ombuiging van Heerlen wilt bewerkstelligen, in de lijn met de Woondeal, de Nationale Woon- en Bouwagenda en natuurlijk het uitvoeringsprogramma NPHLN. Met een verhaal dat (ook) de veerkracht en de aantrekkelijkheid van Heerlen uitlicht, in lijn met de goede en zichtbare kwaliteitsslag die Heerlen al ondergaat.

Uw vragen

Daarom wilt u een reële en onderbouwde inschatting hebben van de mate waarin ombuiging mogelijk is, wat de effecten daarvan zijn en hoe dit te bereiken:

- Wat is de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) van Heerlen uitgaande van de huidige situatie, en welke scenario's voor een toekomstige ombuiging van deze situatie zijn denkbaar? Wat is ook de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die van deze scenario's uit kan gaan?
- Wat zijn de (kwantitatieve en kwalitatieve) effecten van ombuiging vanuit een breed welvaartsperspectief: sociaal, maatschappelijk, economisch, zoveel mogelijk gemonetariseerd?
- En, wat zijn de effecten wanneer de ombuiging niet plaatsvindt in Heerlen, en alleen het reguliere beleid en de geraamde woningproductie conform de pijplijn van plannen in uw gemeente (en rekening houdend met de Woondeal 2023-2030-2040) wordt voortgezet?

Dit rapport gaat in op de beantwoording van uw tweede vraag. De andere vragen worden beantwoord met onze andere rapporten.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de basis van een effectenstudie en maatschappelijke kosten en baten. In paragraaf 2.2 gaan we in op de gebruikte indicatoren en pijlers voor deze studie en de uitgangspunten komen in 2.3 aan bod. Het nul-scenario (de basisvariant) lichten we kort toe in Hoofdstuk 3. We gaan in op het nul-scenario voor vastgoed, markt en investeringen (3.1) en sociaalmaatschappelijke aspecten (3.2) en brede welvaart behandelen we als aanvulling op de effectenstudie (3.3). De uitkomsten van de verschillende scenario's worden voor pijler 1 in 4.1 en voor pijler 2 in 4.2 afgezet tegenover het nul-scenario. In 4.4 geven we een indicatieve verdeling van de kosten en opbrengsten naar partij weer. In de bijlage vindt u overige gehanteerde uitgangspunten.

2. Maatschappelijke kosten en baten

Dit hoofdstuk dient als inleiding voor de effectenanalyse/-studie. We geven de belangrijkste kenmerken van een effectenstudie (conform de MKBA-methode) en benoemen kort de uitgangspunten die we hanteren voor de effectenanalyse van Heerlen.

2.1 Wat is een effectenstudie (MKBA)?

Een effectenstudie ofwel een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) is een hulpmiddel om besluiten te nemen over ingrijpende ruimtelijke projecten. De maatschappelijke uitdagingen zijn vaak complex. Het grote aantal stakeholders (denk hierbij aan bewoners, bezoekers, vastgoedeigenaren) met complexe onderlinge relaties, de grote financiële belangen en onzekere omgevingsfactoren maken het selecteren van de optimale aanpak tot een ingewikkelde taak. Een effectenstudie geeft inzicht in de positieve en negatieve effecten van beleidsopties op de samenleving en helpt bij het verbeteren en vergelijken van en kiezen tussen verschillende oplossingsrichtingen.

Scenario's binnen een effectenstudie

In de effectenstudie vergelijken we verschillende scenario's met een nul-alternatief. Het nul-alternatief is de meest waarschijnlijke ontwikkeling waarbij wordt doorgegaan op de ingeslagen weg. Dit nul-scenario helpt om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van specifieke maatregelen, en voorkomt het overschatten van effecten.

In het nul-scenario voor Heerlen gaan we uit van een voortzetting van de ontwikkeling ten opzichte van het gemiddelde van Nederland. De woningvoorraad heeft bijvoorbeeld een lagere WOZ-waardeontwikkeling en de gemeente heeft een lagere leefbaarheidsscore dan gemiddeld in Nederland. We extrapoleren deze Ausgangssituation voor de perioden waarover de effectenstudie een uitspraak doet, in dit geval 26 jaar, dus tot 2050. We bepalen vervolgens voor de verschillende scenario's in hoeverre er een trendbreuk plaatsvindt ten opzichte van het nul-scenario, en daarmee in hoeverre ingrijpen bijdraagt aan een inhaalslag van maatschappelijke effecten ten opzichte van het gemiddelde van Nederland.

2.2 De gebruikte pijlers voor de gemeente Heerlen

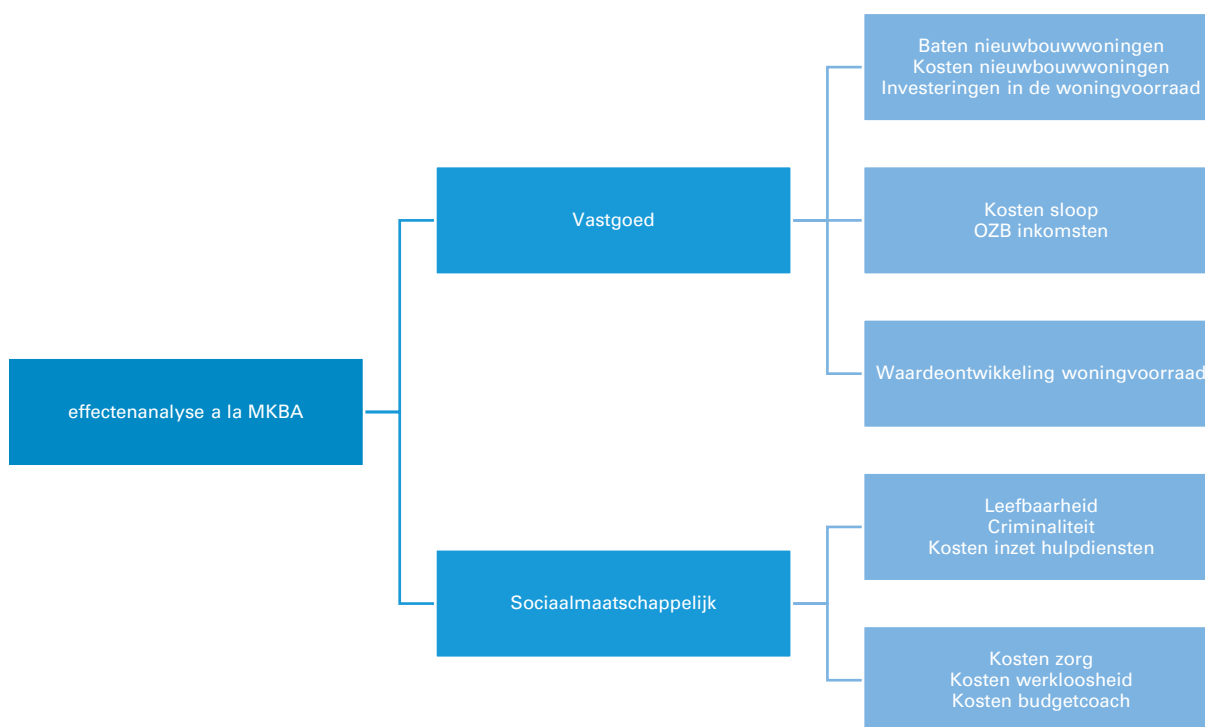
We hanteren binnen deze effectenanalyse 2 pijlers: de pijler Vastgoed en de pijler Sociaal-maatschappelijk. De pijler Vastgoed kent een directe relatie met het nieuwbouwprogramma en de transitie-exploitatie: de (kosten en opbrengsten van de) fysieke ingrepen in de woningvoorraad maken onderdeel uit van deze pijler. De pijler Vastgoed vullen we daarnaast aan met indirecte effecten. Het vergroten van het nieuwbouwprogramma om daarmee meer en andere huishoudens (met een hoger inkomen) te kunnen huisvesten heeft een direct gevolg voor de vastgoedwaarde en de vastgoedwaardeontwikkeling van de woningvoorraad in Heerlen. We gaan er vanuit dat ingrepen die de huishoudens- en inwonerskrimp kunnen keren, investeringen in de woningvoorraad, het uit de markt halen van leegstaande of incurante woningen en het aantrekken van huishoudens met hogere inkomens resulteren in een verhoging van de leefbaarheid en vastgoedwaarde. De verwachte huishoudenskrimp (en hiermee het ontstaan van overschotten in de woningvoorraad) zorgt in het nul-scenario voor een daling in de waarde van de gehele woningvoorraad in Heerlen en de regio. Dit geldt niet alleen voor de eigenaren in de

particuliere voorraad, ook huurders (en verhuurders) profiteren van de verbeterde vraag-aanbodverhoudingen en beperking van waardedaling van woningen.

Naast directe financiële gevolgen voor de vastgoedportefeuille (pijler 1), heeft een veranderende demografie (zowel kwantitatief als kwalitatief) ook sociaal-maatschappelijke gevolgen. Dit wordt meegenomen in pijler 2 (sociaal maatschappelijk, leefbaarheid en veiligheid).

Ervaring leert dat ingrijpen in de vastgoedsituatie een sterke leerbaarheidsverbetering tot gevolg heeft. De verloedering ligt vermoedelijk (iets) lager omdat mensen meer aan hun toekomst willen bouwen. Het consumentenvertrouwen groeit omdat er weer wordt geïnvesteerd in de gemeente. Dit heeft een positief effect op het voorzieningenniveau, de openbare ruimte, de verhuiscapaciteit en de sociale cohesie in de gemeente. Ook de criminaliteit neemt hierdoor af. Het toekomstperspectief van bewoners neemt toe doordat de gemeente en corporatie het initiatief nemen. De ontwikkeling in de gemeente stimuleert ook weer andere particuliere acties, zoals het verder opknappen van woningen, omdat de omgeving aantrekkelijker wordt. Ingrijpen heeft tot gevolg dat het oordeel over de gemeente zal verbeteren. De verwachting is daardoor dat op het gebied van leefbaarheid, zorg, veiligheid & criminaliteit slagen gemaakt worden. Ook zorgt dit voor lagere kosten voor de gemeente zelf door bijvoorbeeld besparing op kosten voor begeleiding van werkloze inwoners.

Figuur 1: Gebruikte indicatoren (en parameters)



2.3 Uitgangspunten effectenanalyse Heerlen

In deze paragraaf benoemen we de uitgangspunten voor de effectenanalyse. Specifiek gaan we in op de verschillende scenario's.

Scenario's uit het woonbehoefteonderzoek dienen als input voor effectenanalyse

Voor het berekenen van de maatschappelijke kosten en baten hanteren we de pijlers **Vastgoed** en **Sociaalmaatschappelijk**. Daarbij rekenen we drie scenario's door ten opzichte van het nul-

scenario. Dit zijn dezelfde scenario's als uit het woonbehoefteonderzoek. De uitkomsten van de demografische ontwikkelingen zijn daarbij leidend. We herhalen de scenario's kort.

- **Nul-scenario:** niet ingrijpen, doorgaan op de ingeslagen weg (progneff-scenario)
- **Scenario 1:** migratiescenario uit het woonbehoefteonderzoek
- **Scenario 2:** economisch scenario (met maximale inzet) uit het woonbehoefteonderzoek
- **Scenario 3:** maximale scenario om te komen tot het gemiddelde van Nederland

Het nul-scenario gaat uit van een autonome ontwikkeling zonder (beleidsmatige) ingrijpen ten opzichte van de al genomen beslissingen. We berekenen de verwachte kosten en baten en in het geval dat er geen verdere ingrepen plaatsvinden. Vervolgens kijken we naar de verwachte financiële gevolgen van de drie verschillende scenario's. Deze opbrengsten en kosten zetten we tegenover de opbrengsten en kosten uit het nul-scenario. Zo maken we de verschillen tussen wel of niet ingrijpen inzichtelijk.

Scenario 3 is een theoretische verkenning in beeld te brengen welke stappen nodig zouden zijn om te komen tot een gemiddeld Nederlandse stad waarin de belangrijkste parameters precies op het gemiddelde van Nederland zitten. We verkennen dit niet als een realistisch scenario. De meerwaarde van de verkenning zit in de spiegelwerking die het kan hebben.

Financieel resultaat nul-scenario is een indicatief bedrag

Bij een effectenstudie gaat het om het effect van ingrijpen: het verschil tussen de scenario's 1, 2 en 3 en het nul-scenario. Het totaal saldo van het nul-scenario is indicatief en moet niet gezien worden als een absolute waarde (in euro's), maar als **ijkpunt** voor de andere scenario's.

De in de scenario's ingevoerde demografische ontwikkeling (aantallen huishoudens en inwoners) en de aantallen nieuwbouwwoningen, sloopwoningen staan in onderstaande tabel.

Tabel 1: Demografische ontwikkeling en nieuwbouw en sloop per scenario in Heerlen 2024-2050 (netto toevoeging)

Invoer	Nul-scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Ontwikkeling inwoners	-10.570	6.837	23.205	45.255
Ontwikkeling huishoudens	-3.690	3.575	12.190	23.795
Aantal sloop	1.043	1.043	1.043	19.000
Aantal nieuwbouw (bruto)	3.518	7.093	15.708	45.270
Aantal toevoeging (netto)	2.475	6.050	14.665	26.270

3. De opbouw van het nul-scenario

In dit hoofdstuk geven we de opbouw en de uitkomsten van het nul-scenario weer. Dit is het ijkpunt ten opzichte van de andere scenario's. Ingrijpen conform één van de drie andere scenario's geeft een afwijking ten opzichte van het nul-scenario en daarmee inzicht in het effect (en de noodzaak) om wel of niet in te grijpen.

3.1 Vastgoed, markt en investeringen

De pijler vastgoed, markt en investeringen kent een directe relatie met de bevolkings-/huishoudensontwikkeling. Minder inwoners en daardoor ook minder huishoudens (bevolkings- en huishoudenskrimpen) betekent ook een daling van de behoefte aan huisvesting en minder vraag naar nieuwe en bestaande woningen. Andersom betekent meer inwoners en huishoudens (bevolkings- en huishoudensgroei) een stijging van behoefte en vraag naar nieuwe en bestaande woningen. We gebruiken dan ook de verwachte waardeontwikkeling van de bestaande vastgoedvoorraad (woningen en maatschappelijke voorzieningen) als belangrijk onderdeel binnen de pijler Vastgoed. Onderstaande tabel toont alle kosten en opbrengsten van deze pijler waar mee is gerekend. Onderstaande tabel geeft alles weer op het niveau van de gemeente.

Tabel 2: Kosten en baten vastgoed, markt en investeringen in het nul-scenario (ex btw)

Pijler 1	Indicator	Effect	Waardering in € (miljard)
	Opbrengsten nieuwbouw	Grondopbrengsten bij realisatie nieuwbouw, dus de verkoopprijs woningen minus de bouwkosten (en bijkomende kosten)	€ 0,10
	Kosten sloop	Kosten voor sloop bestaande woningen (inclusief bijvoorbeeld asbestsanering)	-€ 0,01
	Kosten aanpak verduurzaming bestaande voorraad	Kosten voor aanpak verduurzaming bestaande woningvoorraad op basis van het Volkshuisvestingsfonds	+ € 0
	Waarde ontwikkeling woningvoorraad	Effect waardeontwikkeling door investeringen en/of bevolkingsontwikkelingen en vraag-aanbodverhouding	€ 12,44
	Waarde ontwikkeling maatschappelijke voorraad	Effect waardeontwikkeling door bevolkingsontwikkelingen	€ 0,40
	OZB inkomsten	Afgeleide van waardeontwikkeling en de gepleegde investering in vastgoed	€ 0,51
Totaal			€ 13,44

In onze doorrekening van de financiële effecten op de woningvoorraad / ander vastgoed in Heerlen, gaan we uit van een woningbouwprogramma op basis van de plancapaciteit van de gemeente. We rekenen hierdoor met een bruto toevoeging van 3.518 woningen, een sloopopgave van 1.043 woningen en daarmee een netto-toevoeging van 2.475 tot en met 2050.

De waardeontwikkeling van de bestaande voorraad is met een stijging van € 12,44 miljard de grootste post. Dit komt enerzijds door de toevoeging van nieuwbouwwoningen en door de stijging van de WOZ-waardes van woningen gedurende de jaren. De verwachte bevolkings- en huishoudenskrimp in de gemeente zorgt echter voor minder vraag naar koopwoningen. We verwachten dat de behoefte aan (sociale) huurwoningen wel op peil zal blijven. De WOZ-waarde van de koopwoningen zal naar verwachting tot 2050 dalen (relatief in vergelijking tot Nederland als geheel). Het effect hiervan is dat de waardeontwikkeling van de woningvoorraad van de gemeente minder hard stijgt dan 'normaal' / gemiddeld in Nederland. Toch geldt dit niet voor iedere wijk in Heerlen. In wijken waar de bevolking groeit (meestal wordt hier nieuwbouw toegevoegd) stijgt de waardeontwikkeling van de woningvoorraad wel meer conform 'normale/gemiddeld Nederlandse' verwachtingen.

In de doorrekening is uitgegaan van een 'normale' waardestijging van 3% per jaar (aansluitend op het Nederlands gemiddelde), waarbij er bij een huishoudenskrimp een jaarlijkse afslag wordt gehanteerd op basis van de procentuele daling van het aantal huishoudens. In Heerlen tot 2050 betreft dat een huishoudenskrimp van 8%, waarbij per procent huishoudens krimp een afslagfactor wordt gehanteerd. In de berekening is een factor 1,8 aangehouden wat aansluit bij onderzoek uit de VS, dat ook door het SEV wordt benoemd³: iedere procent boven de normale frictieleegstand zorgt voor een extra waardedaling van 1,5% - 2% (gemiddeld 1,8%).

Frictieleegstand is leegstand die nodig is op een woningmarkt om verhuisbewegingen te kunnen faciliteren. Deze trend wordt onderschreven in andere bronnen⁴. Achterblijvers in regio's met bevolkingstransities zijn in feite de dupe: het voorzieningenniveau wordt slechter, de woonomgeving verloedert en de waarde van het bezit verdampt of stijgt niet mee met het gemiddelde in de regio/provincie of landelijk. Voor de huurwoningen is geen waardedaling voorzien, omdat de prijselasticiteit van (sociale) huurwoningen kleiner is dan die van koopwoningen waar het marktsentiment zich vertaalt in een sterker effect. Kort gezegd: de behoefte aan (sociale) huurwoning is groot en blijft groot/ neemt toe.

De waarde van maatschappelijk vastgoed daalt met dezelfde factor als de koopwoningvoorraad. Heerlen heeft in totaal 615 sport-, bijeenkomst-, zorg- en onderwijsvastgoed, met een totale waarde in 2024 van grofweg € 338,9 miljoen. In 2050 bedraagt deze waarde door de demografische ontwikkeling 'slechts' grofweg € 399,9 miljoen. Dit is gedurende de aankomende 26 jaren een stijging van slechts circa € 61,1 miljoen.

Vanwege de lagere/achterblijvende WOZ-waardes ontvangt de gemeente ook minder OZB-inkomsten. Over een periode van 26 jaar gaat het om een gemiddeld bedrag aan totale OZB-inkomsten van ongeveer € 512,7 miljoen.

Het merendeel van de kosten (de sloopkosten, investeringen voor opwaardering van de woningvoorraad bijvoorbeeld door het Volkshuisvestingsfonds, de achterblijvende waardeontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed en de achterblijvende OZB-inkomsten) wordt gemaakt door/ is voor rekening van de overheid/gemeente. De (grond)opbrengsten van de nieuwbouw gaan naar de eigenaren van de grond (waarschijnlijk gemeente, woningcorporaties en andere grondeigenaren). De waardedaling/achterblijven van de waardestijging (geremd door de toevoeging van nieuwbouwwoningen en versterkt door het uit de markt halen van woningen voor sloop) komt voor rekening van de eigenaren. Dit zijn vooral particulieren/ inwoners.

³ SEV (2010) Krimp en woningprijzen, de invloed van demografische krimp op de woningprijs.

⁴ Onder andere Vermeulen, Teuling, Marlet en De Groot (2016). Krimp & Groei.

3.2 Sociaalmaatschappelijk, leefbaarheid en veiligheid

Naast de directe financiële gevolgen voor de vastgoedportefeuille, heeft de veranderende demografie (inclusief in- en uitstroom) vooral ook sociaal-maatschappelijke gevolgen. Deze gevolgen lichten we hier op hoofdlijn toe. Het betreft hier de kosten op het niveau van de gehele gemeente.

Tabel 3: Kosten en baten sociaalmaatschappelijk, leefbaarheid en veiligheid in het nulsценario (ex btw, in € miljarden)

Pijler2	Indicator	Effect	Waardering in € (miljard)
	Kosten inzet hulpdiensten	Kosten die samenhangen met leefbaarheid en veiligheid in de gemeente	-€ 0,06
	Kosten zorg	Kosten die samenhangen met leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, afhankelijk van de gemiddelde zorgvraag	-€ 3,42
	Werkloosheid (incl wijzigingen in)	Kosten die samenhangen met sociaaleconomische positie in de gemeente De kosten voor werkloze inwoners zijn (deels) afhankelijk van het aandeel/aantal werkzoekenden en de demografische ontwikkeling	-/- € 9,23
	Kosten budgetcoach	Kosten die samenhangen met sociaal economische positie in de buurt	-€ 1,86
	Baten budgetcoach	Baten die samenhangen met sociaal economische positie in de buurt	€ 0,36
Totaal			-/- € 14,22

De kosten voor inzet van hulpdiensten bedragen in Heerlen circa € 2,5 miljoen per jaar. Dit komt neer op een totale kostenpost van € 64,6 miljoen tot 2050. Deze post is gebaseerd op kosten die gemaakt worden voor vermogensmisdriften (circa € 770 aan schade, politie en kosten voor justitie per misdrijf), en de kosten voor het uitrusten van de brandweer (gemiddeld € 725 per melding). Deze laatste post is verantwoordelijk voor het kleinste deel van de som, de grootste kostenpost in euro's wordt gevormd door misdriften (los van de immateriële schade van de verschillende sociaal-maatschappelijke kosten). De grootste kostenpost in de sociaal-maatschappelijke sfeer is de werkloosheid. Hierin zijn de kosten van sociale voorzieningen (een uitkering bedraagt €18.500 per werkloze) voor werklozen meegenomen. Hiermee komt deze post voor de aankomende 26 jaar op in totaal € 11,5 miljard. Los van dat de beroepsgeschikte bevolking afneemt, neemt ook het aantal werklozen af (dit komt grotendeels door de vergrijzing, waardoor deze personen niet meer werkzoekend zijn). De afname van werklozen beschouwen we als baten/ besparing op de kosten (opbrengst van € 2,2 miljard). Als we deze baten en kosten bij elkaar optellen komen we op een kostenpost van in totaal circa € 9,2 miljard tot 2050.

Voor de zorgkosten zijn de kosten voor zorgbezoeken (circa € 220 per keer), behandelingen (circa € 8.200 per keer) en overnachtingen in ziekenhuizen (a € 400 per nacht) meegenomen. In totaal

zijn de zorggerelateerde kosten binnen de invloedssfeer ongeveer € 3,4 miljard tot 2050. De aantallen bezoeken en opnames per inwoner zijn afkomstig van kengetallen en cijfers van het CBS, aangevuld met zorgkosten.

Tot slot worden kosten gemaakt door de gemeente voor budgetcoaches, dat zijn begeleiders (vanuit gemeente of andere organisaties) die mensen met financiële problemen helpen. Gelet op het aantal personen dat in de bijstand of WW zit en wetende dat ongeveer de helft van deze personen een budgetcoach heeft, komen de maatschappelijke kosten voor deze inzet op € 1,9 miljard in 26 jaar. Dit aantal neemt gedurende de jaren echter af vanwege de vergrijzing en demografische krimp, waardoor er een afname van deze kosten tot 2050 wordt behaald van € 361,4 miljoen in totaal.

Het merendeel van de sociaal-maatschappelijke kosten wordt gemaakt door de overheid. Dit heeft vooral te maken met de kosten voor hulpdiensten en zorggerelateerde kosten. Daarnaast komt een deel van de zorggerelateerde kosten terecht bij inwoners van de wijk, door het eigen risico, niet voldoende verzekerd zijn, et cetera. De kosten van een budgetcoach komt deels voor de rekening van de overheid en deels voor de rekening van particulieren/de inwoners.

3.3 Brede welvaart als aanvulling op de indicatoren in de effectenstudie

Waarom deze aanvulling op de effectenstudie?

Brede welvaart is een concept dat geen eenduidige definitie of interpretatie kent. In deze effectenstudie hanteren we de benadering van de planbureaus: brede welvaart is de kwaliteit van het leven in het hier en nu en de mate waarin deze wel of niet ten koste gaat van die van latere generaties of van mensen elders in de wereld. Bij een effectenanalyse wordt niet enkel rekening gehouden met financiële aspecten, maar ook met maatschappelijke effecten zoals milieuvervuiling, gezondheidsschade en de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij wordt het principe gehanteerd dat elke euro gelijk is aan elke andere, ongeacht wie er voordeel of nadeel van ondervindt, en ongeacht de financiële status van de ontvanger. Een effectensaldo kan positief zijn, ondanks dat sommige mensen of groepen nadeel van diverse maatregelen hebben. Brede welvaart kan dus elementen bevatten die niet in effectenstudies worden meegenomen. Het bredewelvaartperspectief vraagt om meer aandacht voor de verdeling van welvaart, voor toekomstige generaties en voor effecten die niet in euro's worden uitgedrukt.

In de huidige situatie (het nulscenario) kent Heerlen als geheel (en sommige wijken in het bijzonder) achterstanden op sociaaleconomisch vlak. De woningvoorraad (in deze wijken) bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen, het gaat hier met name om de lagere inkomens in Heerlen. De huidige samenstelling van de bevolking heeft consequenties in vergelijking tot een gemiddelde situatie in Nederland. Een sociaaleconomische achterstand leidt tot (bovengemiddelde) kansenongelijkheid. Wanneer er ombuigende maatregelen worden genomen om deze ongelijkheid aan te pakken, heeft dit een reeks kwalitatieve effecten die verstrekkende gevolgen kunnen hebben op de gemeente als geheel.

Andersom geldt dat wanneer er wel wordt ingegrepen in de samenstelling van bevolking, dit kan leiden tot een opwaartse spiraal van positieve effecten. In deze paragraaf bespreken we kwalitatieve neveneffecten van de autonome ontwikkeling in het nulscenario. Tegelijkertijd belichten we ook de kwalitatieve neveneffecten die kunnen optreden wanneer er wel wordt ingegrepen op het nulscenario. We analyseren deze effecten vanuit het perspectief van de brede welvaart.

Gezondheid

Als de bevolkingssamenstelling zich op dezelfde wijze blijft ontwikkelen dan zal de kansenongelijkheid naar verwachting verder toenemen. Kansenongelijkheid heeft gevolgen voor onder andere de gezondheid en omgekeerd. Ten eerste zijn gezonde mensen over het algemeen productiever op werk. Lage ziekteverzuimcijfers dragen bij aan een stabiele en groeiende economie. Daarnaast heeft gezondheid een directe invloed op de leerprestaties van de inwoners. Gezonde kinderen hebben een betere kans op (academisch) succes, wat op zijn beurt kan leiden tot hogere inkomens en bredere economische voordelen op lange termijn. Gezondheid fungeert als motor van sociale mobiliteit: het vermogen om te werken, onderwijs te volgen en deel te nemen aan activiteiten is vaak afhankelijk van iemands gezondheidstoestand. Inwoners met beperkte toegang tot middelen om hun gezondheid te verbeteren hebben mogelijk minder kansen om voorruit te komen in de samenleving.

Indien hogere inkomens naar Heerlen verhuizen, zoals beoogd in de scenario's 1, 2 en 3, dan zal dit effecten hebben op de sociaal-maatschappelijke situatie. Het toenemen van het aantal hogere inkomens in de gemeente kan resulteren in een aantal besparingen per inwoner, ondanks dat de totale kostenpost stijgt omdat er meer huishoudens zijn, en dat ook hogere inkomens bijvoorbeeld een zorgbehoefte (kunnen) hebben. Ook hebben inwoners met een hoger inkomen over het algemeen minder behoefte aan sociale zorgvoorzieningen. Dit kan leiden tot besparingen per inwoner of huishouden op bijvoorbeeld het WMO-budget (Wet Maatschappelijke Ondersteuning).

Economie

Vanuit economisch perspectief biedt de autonome ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling uitzicht op een aantal neveneffecten. Een toename van de lagere inkomens kan resulteren in een grotere vraag naar sociale voorzieningen, zoals bijstandsuitkeringen en sociale huisvesting. Dit kan leiden tot grotere uitgaven voor de gemeente. Ook kan een groeiende kloof tussen lagere en hogere inkomensgroepen sociale spanning veroorzaken en de sociale cohesie in de gemeente ondermijnen. Dit kan leiden tot ontevredenheid, sociale onrust en eventueel een toename van criminaliteit.

Andersom kan het toevoegen van hogere inkomens een positieve economische stimulans met zich meebrengen. De hogere koopkracht van de hoge inkomens kan leiden tot een toename van lokale bestedingen en economische activiteit. Dit kan leiden tot meer banen en kansen voor de lagere inkomensgroepen in de gemeente, denk aan werkgelegenheid in de detailhandel, horeca en dienstverlenende sector. Daarnaast krijgt de gemeente meer financiële middelen ter beschikking met de komst van hogere inkomens. Inwoners met hogere inkomens dragen doorgaans meer bij aan lokale belastingen en heffingen, zoals onroerendezaakbelastingen en inkomstenbelasting. Deze middelen zijn vervolgens beschikbaar voor investeringen in openbare voorzieningen en infrastructuur die ten goede komen aan alle inwoners. Dit kan bijvoorbeeld gaan om verbeteringen aan parken, openbare scholen, openbaar vervoer en gemeenschapscentra. De gemeente als geheel wordt een fijnere en gezondere plek om te wonen.

Mengen

Door het mengen van huishoudens, door de instroom van midden- en hogere inkomens, komt er een sterkere basis onder de voorzieningen in de stad en de wijk. Deze voorzieningen, netwerken en het feit dat men elkaar 'vaker op straat tegenkomt' kan bijdragen aan contacten tussen verschillende doelgroepen/inkomensgroepen en draagt bij aan het verstevigen van het sociale netwerk binnen de stad en wijken. Dit kan er voor zorgen dat groepen die achterblijven in de samenleving (weer) kunnen participeren. Voorzieningen en gemeentelijk beleid kunnen aan deze contacten en daarmee aan de participatie een positieve bijdrage leveren. Participatie kan worden onderverdeeld in arbeidsparticipatie, maatschappelijke participatie en sociale participatie. Maatschappelijke participatie kan bijvoorbeeld slaan op vrijwilligerswerk, mantelzorg, het volgen

van onderwijs en dagbesteding. Onder sociale participatie vallen contacten met kennissen, burens, vrienden, familie en bijvoorbeeld deelname aan (sport en cultuur)verenigingen en belangenorganisaties.

Door deelname aan de maatschappij worden de (geestelijke en vaak ook fysieke) gezondheid, sociale contacten, zelfvertrouwen en het gevoel nuttig te zijn bevorderd. Door arbeidsparticipatie kunnen mensen in hun eigen levensonderhoud voorzien, de basis onder financiële zekerheid voor huishoudens. Meedoen kan ook leiden tot binding tussen en binnen groepen. Mensen die niet in hun eigen levensonderhoud kunnen voorzien, krijgen inkomensondersteuning. Ongewenste inactiviteit vergroot het risico op gezondheidsklachten en daarmee de behoefte aan zorg. Een lager inkomen vergroot de kans op armoede en schulden en kan zo leiden tot een toename van het gebruik van (allerlei vormen van) zorg. Het ontbreken van maatschappelijk perspectief vergroot de kans op maatschappelijk onwenselijk en zelfs crimineel gedrag en overlastgevend gedrag (o.a. door drugs of andere verslavingen).

Daarnaast kan sociale menging belangrijk zijn voor wederzijdse erkenning van verschillen en tolerantie jegens 'anderen' in de samenleving, ook wanneer hechte contacten tussen burens uitblijven. We weten ook dat grotere sociaalruimtelijke tegenstellingen in steden de sociale veiligheid en bewegingsvrijheid van stadsbewoners ondermijnen.

Uit onderzoek blijkt ook dat kinderen die opgroeien in een kansarme woonwijk later minder verdienen dan kinderen uit vergelijkbare inkomensgroepen die in betere wijken wonen. Dit bevestigt het vermoeden dat het goed is als mensen uit verschillende inkomensgroepen elkaar in de wijk, op scholen, in het buurthuis of bibliotheek of sportvereniging (blijven) ontmoeten. Dit wordt vaak gezien als de succesformule van veel dorpen in bijvoorbeeld Noord-Holland en Noord-Brabant. Als kinderen geen leeftijdsgenoten om zich heen aan wie ze zich kunnen optrekken, dan remt de eigen bubbel zelfs de kansen in de hogere inkomensgroepen.

4. Uitkomsten effectenanalyse

In dit hoofdstuk brengen we de financiële effecten van de scenario's in beeld met de effectenanalyse/-studie (conform MKBA-richtlijn). Op basis van de drie doorgerekende scenario's ten opzichte van het nulscenario maken we een verdeling van de kosten en baten voor de betrokken partijen. De beslissing om in te grijpen in de gemeente hangt niet enkel samen met kosten die direct verbonden zijn aan de ingrepen, zoals aankoop-, verhuis- en exploitatiekosten, herinrichtings- en sloopkosten, et cetera. Veel sociaalmaatschappelijke kosten en baten (bijvoorbeeld het verbeteren van het wooncomfort of het tegengaan van de relatieve sociale achteruitgang) worden niet direct in de beslissing meegenomen, terwijl deze wel een belangrijke factor kunnen vormen om beslissingen te nemen.

4.1 Ingrijpen heeft positief effect van circa € 5,25 tot € 30,81 miljard (2024-2050)

Ingrijpen in Heerlen kan zorgen voor een maatschappelijk kosten en baten saldo dat € 5,25 tot € 30,81 miljard positiever uitvalt ten opzichte van het nul-scenario. De stuwende factor hierin zijn de relatief hoge sociaalmaatschappelijke kosten bij niet ingrijpen, en daarmee samenhangend het uitgangspunt dat de waardeontwikkeling van het vastgoed binnen de gemeente jaarlijks achterblijft bij niet ingrijpen. Wel ingrijpen (en de huishoudens- en bevolkingskrimp tegengaan) vertaalt zich in een sterkere waardestijging van de vastgoedvoorraad. Zie onderstaande tabel voor de uitkomsten per pijler en in totaal.

Figuur 2: Uitkomsten effectenstudie Heerlen, 2024-2050 (in miljard €)

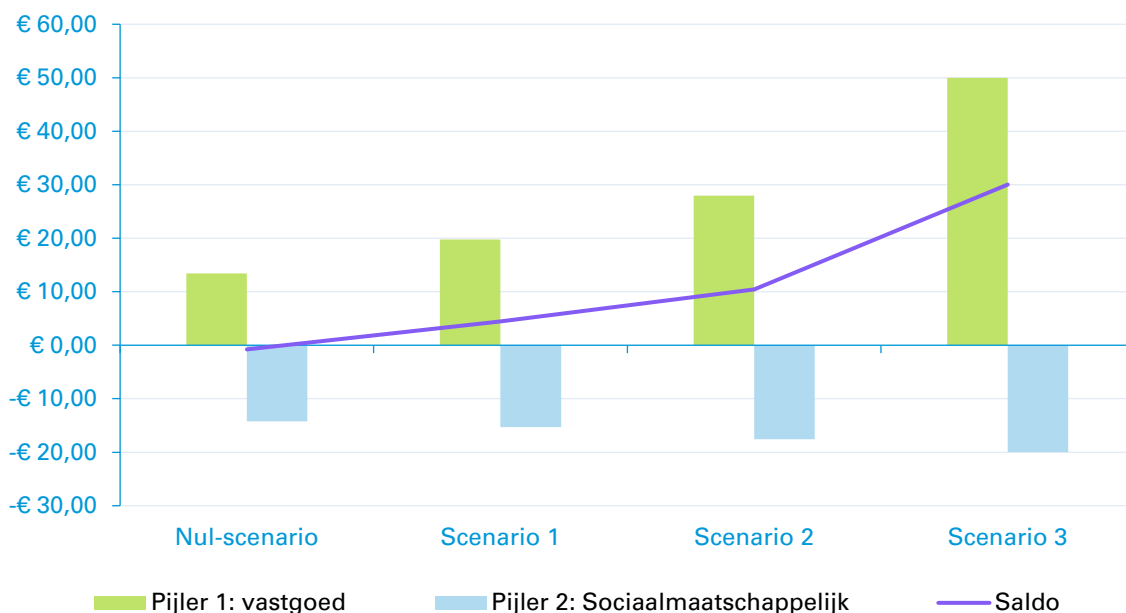
Scenario	Pijler 1 (vastgoed)	Verskil met nul- scenario	Pijler 2 (sociaalmaatschappelijk)	Verskil met nul- scenario	Totaal	Verskil met nul- scenario
Nul-scenario	€ 13,44		- € 14,22	-	- € 0,78	-
Scenario 1	€ 19,78	€ 6,34	- € 15,31	- € 1,09	€ 4,47	€ 5,25
Scenario 2	€ 27,99	€ 14,55	- € 17,58	- € 3,36	€ 10,41	€ 11,19
Scenario 3	€ 49,99	€ 35,55	- € 19,96	- € 5,73	€ 30,03	€ 30,81

Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in miljarden. Afgerond op één decimaal.

Sterker ingrijpen en sturen op grotere huishoudensinstroom resulteert in grootste positieve baat

De financiële effecten voor de pijler Vastgoed en daarmee voor het totale resultaat zijn het gunstigst in scenario 3. De financiële baten binnen de pijler Vastgoed zijn het grootst voor scenario 3, ondanks een hogere totale kostenpost voor de pijler Sociaalmaatschappelijk, vanwege het grotere aantal huishoudens en inwoners. Deze toename van de waarde van de vastgoedvoorraad komt met name omdat er in scenario 3 meer woningen worden toegevoegd (en aangepakt) in de nieuwe situatie. Voor de pijler sociaalmaatschappelijk moet opgemerkt worden dat in de verschillende scenario's deze kostenpost stijgt als totaal, maar per huishouden/ inwoner deze echter wel daalt.

Figuur 3: Uitkomsten effectenstudie gemeente Heerlen, 2024-2050



Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in miljarden (ex btw).

Sterker ingrijpen en sturen op grotere huishoudensinstroom resulteert in grootste positieve baat

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten ten opzichte van het nul-scenario weergegeven per woning (totale voorraad) of per nieuwbouwwoning. Hiermee wordt duidelijk wat de toevoeging van één woning doet (binnen een bepaalde marge). De grootste 'verbetering' wordt verkregen wanneer de huishoudens- en inwonerskrimp kan worden gekeerd en omgezet in een huishoudens- en inwonersgroei voor de periode 2024-2050. Dat blijkt ook uit het resultaat per woning ten opzichte van het nulscenario. Naarmate er meer nieuwbouwwoningen worden toegevoegd (en /of er een flink sloopprogramma wordt opgezet om de bestaande voorraad te vervangen), wordt het totale effect groter, maar het effect per nieuwe woning of bestaande woning daalt licht. Dit wordt ook wel de 'wet van de afnemende meeropbrengst' genoemd. In de doorrekeningen 'ex VON' wordt niet gerekend met de VON-waarde van de nieuwbouwwoningen om de vergelijking van het effect op de omgeving en sociaalmaatschappelijk wat 'zuiverder' te houden.

Figuur 4: Uitkomsten effectenstudie Heerlen, 2024-2050 uitgedrukt in resultaat ten opzichte van het nul-scenario in €

Heerlen	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Totaal sociaalmaatschappelijk	€ -1.089.634.870	€ -3.363.556.744	€ -5.737.714.764
Totaal vastgoed	€ 6.340.021.241	€ 14.551.494.308	€ 36.547.165.135
TOTAAL SCENARIO	€ 5.250.386.371	€ 11.187.937.564	€ 30.809.450.371
Per woning Totale voorraad	€ 99.962	€ 182.992	€ 423.533
Per nieuwbouwwoning	€ 740.221	€ 712.245	€ 680.571
Per woning (totale voorraad) per jaar	€ 3.845	€ 7.038	€ 16.290
Per nieuwbouwwoning per jaar	€ 28.470	€ 27.394	€ 26.176

Per nieuwbouwwoning ex VON	€ 300.221	€ 272.245	€ 240.571
Per nieuwbouwwoning per jaar ex VON	€ 11.547	€ 10.471	€ 9.253

Bron: Analyses Stec Groep (2024).

4.2 Resultaten pijler 1: Vastgoed

De tabel hieronder toont per scenario de effecten van de indicatoren binnen de pijler Vastgoed. Uitgangspunt is daarbij dat investeren in de woningen/ meer nieuwbouw positief bijdraagt aan de woningwaarde, de waardeontwikkeling naar de toekomst en daarmee ook de OZB-inkomsten voor de gemeente. Ingrijpen in de woningvoorraad levert een aanzienlijke baat op voor de waarde van en inkomsten uit het vastgoed. Ingrijpen levert binnen de vastgoedpijler circa € 6,34 tot € 36,55 miljard meer op ten opzichte van het nul-scenario.

Wat zien we verder?

- In alle scenario's zien we dat de grotere investering in de businesscase leidt tot een grotere financiële baat qua waardeontwikkeling in de woningvoorraad ten opzichte van de andere scenario's.
- De financiële baat door waardeontwikkeling van de woningvoorraad is het meest gunstig in het geval van scenario 3, de gemeente Heerlen optrekken naar het gemiddelde van Nederland.
- De OZB-inkomsten nemen in alle scenario's toe.

Tabel 4: Kosten en baten pijler vastgoed (in € miljard, 2024-2034)

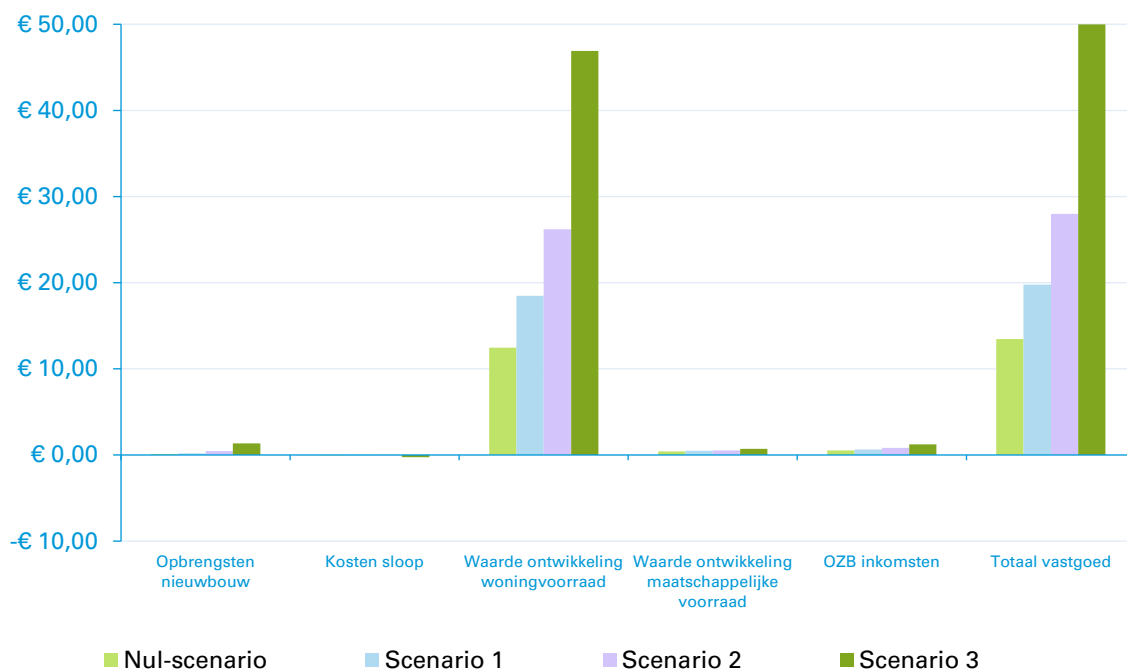
Indicator	Nul-scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Opbrengsten nieuwbouw	€ 0,10	€ 0,21	€ 0,46	€ 1,34
Kosten sloop	-€ 0,01	-€ 0,01	-€ 0,01	-€ 0,24
Waardeontwikkeling woningvoorraad	€ 12,44	€ 18,46	€ 26,21	€ 46,91
Waardeontwikkeling maatschappelijk vastgoed	€ 0,40	€ 0,48	€ 0,53	€ 0,73
OZB-inkomsten	€ 0,51	€ 0,64	€ 0,81	€ 1,25
Totaal	€ 13,44	€ 19,78	€ 27,99	€ 49,99
Verschil t.o.v. het nul-scenario	-	€ 6,34	€ 14,55	€ 36,55

Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in miljarden (ex btw). Afgerond op twee decimalen om de verschillen tussen de scenario's duidelijker te maken.

Time value of money: herstructureren levert netto contant circa € 49,99 miljard op tot 2050

Ten opzichte van het nul-scenario is scenario 3 (naar het gemiddelde van Nederland) het meest gunstig. De sloop van in totaal 19.000 woningen (à € 12.500 sloopkosten en a € 223.696 aan WOZ) en nieuwbouw van 41 woningen (à € 440.000 aan VON en WOZ en € 20.000 of € 40.000 grondwaarde) levert circa € 49,99 miljard op voor de pijler Vastgoed de komende 26 jaar.

Figuur 5: Kosten en baten pijler vastgoed, 2024-2050



Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in miljarden (ex btw).

4.3 Resultaten pijler 2: Sociaalmaatschappelijk

In onderstaande tabel en figuur geven we per scenario de sociaalmaatschappelijke gevolgen weer van ingrijpen in gemeente Heerlen. Door sloop en nieuwbouw en demografische verandering kan naast de waarde van het vastgoed binnen de gemeente ook de sociale situatie en leefbaarheid in Heerlen sterk verbeteren. Ingrijpen levert een aanzienlijke sociaalmaatschappelijke baat op per inwoner of huishoudens. Doordat het aantal huishoudens en inwoners stijgt neemt de totale kost ten opzichte van het nul-scenario echter wel iets toe. De totale kosten stijgen van € 1,09 miljard tot € 5,74 miljard ten opzichte van het nul-scenario. Per inwoner of per huishouden dalen de kosten per jaar echter wel flink (zie de volgende tabel). Wat valt op?

- De baten van het afnemen van het aantal werklozen zijn het grootst in scenario 1. Het aantrekken van andere huishoudens en het aanpakken van de woningvoorraad kan een breed scala aan positieve effecten hebben die gezamenlijk bijdragen aan een vermindering van de werkloosheid. Door fysieke, economische en sociale verbeteringen kan de leefomgeving aantrekkelijker en productiever worden, wat resulteert in meer kansen voor werkgelegenheid en economische groei. Dit gaat in combinatie met de vergrijzing en daardoor met de afname van de werkzoekende bevolking. In de scenario's 2 en 3 vindt er echter een toename toe, ondanks de instroom van huishoudens met hogere inkomens. Door de grote toename neemt de werkloosheid als totaal iets toe, terwijl deze relatief wel minder wordt ten opzichte van het totaal aantal huishoudens of inwoners.
- Hetzelfde als voor de baten door de afname van werkloosheid geldt voor de baten/besparing op de budgetcoaches. Dit hangt ook af van de ontwikkeling van de werkgelegenheid.
- Ook de zorgkosten nemen in totaal toe bij een groter inwoner- of huishoudensaantal in de gemeente. Deze dalen echter wel naarmate het aandeel hogere inkomens groter is en het bouwprogramma uitgaan van de toevoeging of aanpak van meer woningen. Betere woningen en infrastructuur verminderen blootstelling aan schadelijke milieufactoren zoals vocht, schimmel en slechte isolatie, wat gezondheidsproblemen zoals ademhalingsziekten en allergieën kan verminderen. Daarnaast kunnen een verbeterde sociale

cohesie en verhoogde welvaart, als gevolg van een aantrekkelijkere buurt en meer werkgelegenheid, leiden tot minder stress en psychische problemen onder de bewoners. Deze gecombineerde effecten resulteren in een gezondere bevolking, wat leidt tot een lagere vraag naar zorg en daarmee lagere zorgkosten.

Tabel 5: Kosten en baten pijler sociaalmaatschappelijk, 2024-2050 (ex btw, in € miljard)

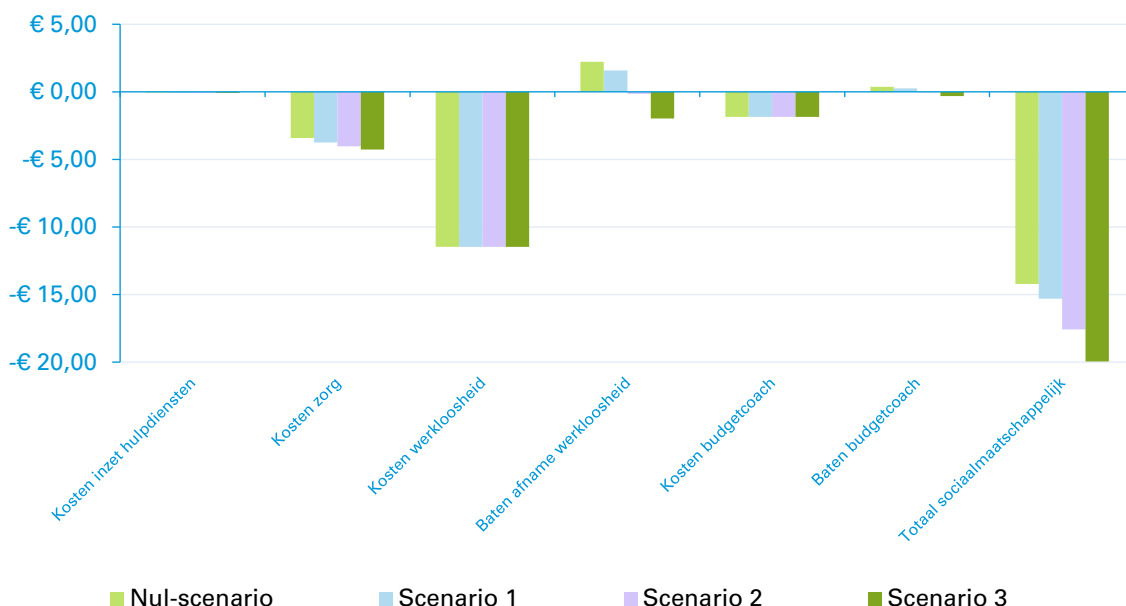
Indicator	Nul-scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3 Herstructureren
Kosten inzet hulpdiensten	-€ 0,06	-€ 0,07	-€ 0,08	-€ 0,08
Kosten zorg	-€ 3,42	-€ 3,74	-€ 4,03	-€ 4,27
Kosten werkloosheid	-€ 11,46	-€ 11,46	-€ 11,46	-€ 11,46
Baten afname werkloosheid	€ 2,23	€ 1,57	-€ 0,14	-€ 1,97
Kosten budgetcoach	-€ 1,86	-€ 1,86	-€ 1,86	-€ 1,86
Baten budgetcoach	€ 0,36	€ 0,25	-€ 0,02	-€ 0,32
Totaal	-€ 14,22	-€ 15,31	-€ 17,58	-€ 19,96
Per inwoner in 2050 per jaar	-€ 7.146	-€ 6.268	-€ 6.131	-€ 5.799
Per huishouden in 2050 per jaar	-€ 12.967	-€ 11.909	-€ 11.649	-€ 11.019
Verschil t.o.v. het nul-scenario	-	-€ 1,09	-€ 3,36	-€ 5,74

Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in miljarden (ex btw). Afgerond op twee decimalen om de verschillen tussen de scenario's duidelijker te maken.

Ingrijpen levert aanzienlijke maatschappelijke baten op (teruggerekend naar huishouden of inwoner)

Het ingrijpen in Heerlen levert aanzienlijke maatschappelijke baten op. Wel is het goed e beseffen dat de baten deels moeilijk te kwantificeren zijn, gebaseerd zijn op gedeelde basisinvesteringen, geleidelijk ontstaan en wijdverspreid zijn. Naarmate de effectenanalyse verder in de tijd wordt uitgezet, zullen de maatschappelijke baten evidenter worden.

Figuur 6: Kosten en baten pijler sociaalmaatschappelijk, 2024-2050



Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in miljarden (ex btw).

4.4 Indicatieve verdeling van de (maatschappelijke) kosten en baten naar partij

We maken een verdeling van de kosten en baten op basis van de twee doorgerekende scenario's. Daarbij brengen we zowel directe kosten en opbrengsten (veelal vastgoed gerelateerd) als indirecte kosten (zowel vastgoed- als sociaalmaatschappelijk) in beeld. Het betreft een *indicatieve* verdeling.

In onderstaande tabellen geven we per scenario de effecten voor iedere subpost. De opbrengsten zijn verdeeld naar de verschillende partijen die hiervan de financiële last dragen, of er juist baat van hebben⁵.

Tabel 6: Verdeling kosten en baten naar indicatieve verdeling over partijen

Parameter	Gemeente	Woning-corporaties	Eigenaar-bewoners	Bewoners	Andere eigenaren
Pijler 1: Vastgoed					
Opbrengst nieuwbouw	50%	25%	25%	0%	0%
Kosten sloop	50%	50%	0%	0%	0%
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	0%	47%	48%	0%	5%

⁵ Daarbij is het ook mogelijk dat betrokken woningmarktpartners hierover aanvullende afspraken maken die leiden tot een andere verdeling van de kosten en baten.

Waarde ontwikkeling maatschappelijke Voorraad	100%	0%	0%	0%	0%
OZB-inkomsten	100%	0%	0%	0%	0%
Pijler 2: Sociaalmaatschappelijk					
Kosten inzet hulpdiensten	100%	0%	0%	0%	0%
Kosten zorg	80%	0%	0%	20%	0%
Kosten werkloosheid	100%	0%	0%	0%	0%
Baten afname werkloosheid	100%	0%	0%	0%	0%
Kosten budgetcoach	100%	0%	0%	0%	0%
Baten budgetcoach	100%	0%	0%	0%	0%

Bron: Analyses Stec Groep (2024)

De volgende tabellen geven het resultaat van het betreffende scenario weer, verdeeld volgens de voorgaande tabel over de verschillende partijen. Deze verdeling is indicatief.

Tabel 7: Verdeling kosten en baten – scenario 1

Parameter	Gemeente	Woning-corporaties	Eigenaar-bewoners	Bewoners	Andere eigenaren
Pijler 1: Vastgoed					
Opbrengst nieuwbouw	€ 0,05	€ 0,03	€ 0,03	€ -	€ -
Kosten sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ -	€ 2,85	€ 2,87	€ -	€ 0,30
Waarde ontwikkeling Maatschappelijke voorraad	€ 0,08	€ -	€ -	€ -	€ -
OZB-inkomsten	€ 0,13	€ -	€ -	€ -	€ -
Pijler 2: Sociaalmaatschappelijk					
Kosten inzet hulpdiensten	€ -0,01	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten zorg	€ -0,25	€ -	€ -	€ -0,06	€ -
Kosten werkloosheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Baten afname werkloosheid	€ -0,66	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten budgetcoach	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Baten budgetcoach	€ -0,11	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ -0,76	€ 2,88	€ 2,90	€ -0,06	€ 0,30

Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in euro's, ex btw (bedragen zijn in € miljard).

Tabel 8: Verdeling kosten en baten – scenario 2

Parameter	Gemeente	Woning-corporaties	Eigenaar-bewoners	Bewoners	Andere eigenaren
Pijler 1: Vastgoed					
Opbrengst nieuwbouw	€ 0,18	€ 0,09	€ 0,09	€ -	€ -
Kosten sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ -	€ 6,51	€ 6,57	€ -	€ 0,69
Waarde ontwikkeling Maatschappelijke voorraad	€ 0,13	€ -	€ -	€ -	€ -
OZB-inkomsten	€ 0,29	€ -	€ -	€ -	€ -
Pijler 2: Sociaalmaatschappelijk					
Kosten inzet hulpdiensten	€ -0,01	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten zorg	€ -0,48	€ -	€ -	€ -0,12	€ -
Kosten werkloosheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Baten afname werkloosheid	€ -2,37	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten budgetcoach	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Baten budgetcoach	€ -0,38	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ -2,64	€ 6,60	€ 6,66	€ -0,12	€ 0,69

Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in euro's, ex btw (bedragen zijn in € miljard).

Tabel 9: Verdeling kosten en baten – scenario 3

Parameter	Gemeente	Woning-corporaties	Eigenaar-bewoners	Bewoners	Andere eigenaren
Pijler 1: Vastgoed					
Opbrengst nieuwbouw	€ 0,62	€ 0,31	€ 0,31	€ -	€ -
Kosten sloop	€ -0,11	€ -0,11	€ -	€ -	€ -
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ -	€ 16,31	€ 16,44	€ -	€ 1,72
Waarde ontwikkeling Maatschappelijke voorraad	€ 0,33	€ -	€ -	€ -	€ -
OZB-inkomsten	€ 0,73	€ -	€ -	€ -	€ -
Pijler 2: Sociaalmaatschappelijk					

Kosten inzet hulpdiensten	€ -0,02	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten zorg	€ -0,68	€ -	€ -	€ -0,17	€ -
Kosten werkloosheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Baten afname werkloosheid	€ -4,20	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten budgetcoach	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Baten budgetcoach	€ -0,68	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ -4,00	€ 16,50	€ 16,75	€ -0,17	€ 1,72

Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in euro's, ex btw (bedragen zijn in € miljard).

Bijlage A: Uitgangspunten effectenstudie

Tabel 10: Uitgangspunten pijler 1 – Vastgoed

Indicator	Berekeningswijze & uitgangspunten	Bron
Ontwikkeling inwoners	Huidige bevolking op gemeente-, wijk- en buurniveau is gegeven. Doorvertaling prognose voor buurt aan de hand van cijfers gemeente Heerlen.	Progneff 2023, CBS
Ontwikkeling huishoudens	Huidige bevolking op gemeente-, wijk- en buurniveau is gegeven. Doorvertaling prognose voor buurt aan de hand van cijfers gemeente Heerlen.	Progneff 2023, CBS
WOZ-waarde	Kerncijfers regio en wijken	CBS
Woningvoorraad	In totaal en verdeling EGW/MGW en koop/huur, uitgesplitst naar gemeente, wijk en buurt.	CBS
OZB	Gemeente Heerlen	Gemeentelijke website
Grondwaarde nieuwbouw	Huurwoningen a € 20.000 Koopwoningen a € 40.000	Inschatting Stec Groep
VON nieuwbouwkoopwoning	€ 440.000	NVM, CBS en Kadaster 2023

Tabel 11: Uitgangspunten pijler 2 – Sociaalmaatschappelijk

Indicator	Berekeningswijze & uitgangspunten	Bron
Leefbaarheid	Score van deelgebieden op leefbaarheidsaspecten zoals verloedering, sociale cohesie en verhuiscgenheid. Wijk- en gemeentescore ten opzichte van landscore.	Leefbarometer
Criminaliteit	Aantal slachtoffers van criminaliteit, dreiging en overlast in de buurt. Wijk- en gemeentescore ten opzichte van landscore.	Leefbarometer
Kosten inzet hulpdiensten	Brandweer: € 725 Vermogensmisdrijven: € 770	Diverse bronnen en inzicht Stec Groep
Kosten zorg	Zorgbezoek: € 220 Behandeling: € 8.200 Verblijf in ziekenhuis: € 400	Diverse zorgwebsites

Budgetcoach

Kosten per persoon: € 6.000

Stec Groep

50% van de mensen in de WW en bijstand hebben een budgetcoach.

Colofon

Datum: 23 juli 2024

Projectnummer: 23.273

Opdrachtgever: Gemeente Heerlen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting, Erik de Leve & Saïd Ibrahim

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl