



Transitie-exploitatie MKBA Nuinhofwijk

Toekomstscenario's voor de
monumentale woningvoorraad

Stec Groep aan gemeente Beekdaelen en Wonen Zuid

Marvin Thomasia & Esther Geuting
17 mei 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van dit onderzoek.....	3
1.2	Uw vragen	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Bevindingen	4
3	Doorrekening van verschillende scenario's voor de Nuinhofwijk	6
3.1	Grip op de verschillende scenario's	6
3.2	Financiële doorrekening	6
4	Maatschappelijke kosten en baten	9
4.1	Wat is een MBKA?.....	9
4.2	De gebruikte pijlers voor de Nuinhofwijk	9
4.3	Een indicatieve richtlijn binnen de herstructureringslocaties, niet daarbuiten.....	10
4.4	Uitgangspunten MKBA Nuinhofwijk	11
5	Uitkomsten MKBA	13
5.1	Ingrijpen heeft toekomstig positief effect van zo'n € 55,4 tot € 66,1 miljoen	13
5.2	Resultaten pijler 1: Vastgoed	14
5.3	Resultaten pijler 2: Sociaal-maatschappelijk	15
5.4	Indicatieve verdeling van de (maatschappelijke) kosten en baten naar partij.....	16
	Bijlage A: uitgangspunten scenario's transitie-exploitatie	18
	Bijlage B: uitkomsten MKBA	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van dit onderzoek

Het verval van de woningvoorraad in de arbeiderswijk Nuinhof in Beekdaelen is groot. Aanpak van de woningvoorraad in de wijk bleek de afgelopen jaren complex. Door uitpanden in het verleden zijn de corporatiewoningen versnipperd geraakt door de wijk. Corporatie Wonen-Zuid heeft op dit moment nog 75 huurwoningen verspreid over de Nuinhofwijk. Er zijn daarnaast 43 koopwoningen met een particuliere eigenaar. Alle woningen in de Nuinhofwijk – een voormalige spoorwegkolonie – hebben de status van Rijksmonument. De onderhoudsstaat en duurzaamheid van de woningen blijven gezien deze status als beschermd monument achter bij de gewenste kwaliteit.

Corporatie en gemeente zoeken samen naar de meest geschikte oplossing om de huidige situatie aan te pakken. Daartoe berekende Wonen Zuid in een eerder stadium al de kosten voor het inpassen van de 43 koopwoningen, en bracht ze de kosten voor renovatie en sloop-nieuwbouw in beeld. De huidige subsidies bleken te laag om transformatie van de woningen in de Nuinhofwijk te dekken. Voor het in ere herstellen van de woningen in de Nuinhofwijk is een aanzienlijke investering door Wonen-Zuid en/of extra subsidies door de overheid nodig.

U (gemeente Beekdaelen en Wonen Zuid) wilt in dit stadium een objectief onderzoek naar de financiële gevolgen van verschillende benaderingen voor de Nuinhofwijk. Daarbij wilt u inzicht in de directe kosten en baten van de transitie-exploitatie. Ook moeten lange termijn effecten duidelijk in kaart worden gebracht, in de vorm van een maatschappelijke kosten en batenanalyse (MKBA). Het onderzoek moet met name helpen in uw zoektocht om samen met belanghebbenden de juiste randvoorwaarden te creëren voor de aanpak van de kwetsbare (particuliere) woningvoorraad, en de financiering hiervan.

1.2 Uw vragen

Specifiek wilt u antwoord op de volgende vragen:

- Wat zijn de (maatschappelijke) kosten en baten indien u niks doet?
- Wat zijn de (maatschappelijke) kosten en baten indien Wonen-Zuid het eigen bezit renoveert en de gemeente particuliere eigenaren verplicht om de woning ook te renoveren.
- Wat zijn de (maatschappelijke) kosten en baten indien Wonen-Zuid de eigen voorraad renoveert, en een deel van de particuliere woningen in het Nuinhofkwartier verwerft, renoveert en door exploiteert?
- Wat zijn de (maatschappelijke) kosten en baten indien Wonen-Zuid de particuliere woningen in het Nuinhofkwartier verwerft, en sloop-nieuwbouw pleegt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we de voornaamste conclusies en bevindingen van dit onderzoek. In hoofdstuk 3 bespreken we kort en bondig de toekomstscenario's voor de Nuinhofwijk. We gebruiken input die we kregen van de gemeente en corporatie Wonen Zuid om vervolgens voor elk scenario een doorrekening te maken van de resultaten van de businesscase. We geven de kosten en opbrengsten overzichtelijk weer en verbinden hier enkele conclusies aan. Daarna volgt in hoofdstuk 4 een korte uiteenzetting van de Maatschappelijke Kosten en Batenanalyse (MKBA). In hoofdstuk 5 geven we de uitkomsten van de MKBA's. In de bijlagen vindt u de gebruikte input. Ook geven we hier de uitgebreide uitkomsten van de MKBA's.

2 Bevindingen

In dit hoofdstuk geven we de voornaamste conclusies van de doorgerekende transitie-exploitatie en MKBA.

Nul-scenario: niet ingrijpen resulteert in positieve NCW van circa € 1,5 mln. (2021-2051)

In het nul-scenario investeert noch de gemeente noch Wonen-Zuid in de Nuinhofwijk. Logischerwijs valt hiermee een grote kostenpost weg ten opzichte van een situatie waarin u wél ingrijpt. Wanneer u kiest voor een autonome ontwikkeling van de Nuinhofwijk vormt enkel het onderhoud aan de woningen een kostenpost. Wonen-Zuid pleegt in het nul-scenario uitsluitend noodzakelijk klachtenonderhoud. Dit kost in totaal zo'n € 2,2 mln. de komende 30 jaar. Aan de opbrengstenkant resulteert het doorexploiteren van de woningen de komende 30 jaar in een netto huuropbrengst van ruim € 3,2 mln. voor de corporatie. Daarbij houden we rekening met oplopende leegstand als gevolg van verdere verloedering van de voorraad. De gemeente ontvangt in het nul-scenario ruim € 320.000 aan OZB-inkomsten vanuit de corporatie en zo'n € 146.000 aan OZB-inkomsten vanuit het particuliere bezit in de Nuinhofwijk.

Ingrijpen: sloop-nieuwbouw is financieel het meest aantrekkelijk

In onderstaande tabel zijn naast het nul-scenario ook de financiële resultaten van de drie scenario's tegen elkaar afgezet. Het deels inponden en slopen van de particuliere woningen en vervolgens sloop-nieuwbouw plegen (scenario 3) is financieel het meest aantrekkelijk. Dit scenario laat het minst negatieve saldo van de herontwikkeling zien. Alle scenario's laten op basis van de huidige uitgangspunten een negatief financieel saldo zien. **Het saldo varieert van € -35,4 tot -18,9 mln.**

Tabel 1: Kosten- en opbrengsten transitie-exploitatie Nuinhofwijk, 2021-2051

	Nul-scenario (niet ingrijpen)	Scenario 1 (versnipperde renovatie)	Scenario 2 (sloop-renovatie)	Scenario 3 (sloop-nieuwbouw)
Opbrengsten	€ 3,7	€ 15,9	€ 15,8	€ 25,0
Kosten	€ -2,2	€ -51,4	€ -42,5	€ -44,0
Resultaat	€ 1,5	€ -35,4	€ -26,7	€ -18,9

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in € miljoenen (ex btw).

Advies: investeer in de Nuinhofwijk

We adviseren u te investeren in de Nuinhofwijk. Ondanks een grote benodigde investering, en het feit dat niet alle ingrepen en herstructureringsscenario's direct een financieel positief resultaat laten zien, verwachten we op termijn wel positieve effecten. Deze positieve effecten vertalen zich op de langere termijn ook in financiële voordelen. De belangrijkste redenen om te investeren zijn:

- door te investeren zorgt u dat de wijk een fijne plek blijft voor alle doelgroepen (jong en oud) om goed te wonen en oud te worden. De opgave gemeente-breed om de woningvoorraad meer levensloopbestendig te maken kan deels worden ingevuld in deze buurt, waar de woningvoorraad sowieso al aan vernieuwing toe is.
- de leefbaarheid in de Nuinhofwijk en de kwaliteit van de huidige woningvoorraad ligt beneden het gemiddelde voor Beekdaelen. Daarnaast is de financiële kwetsbaarheid van huishoudens groter dan elders in de gemeente. Investeren gaat hier op termijn mogelijke (verdere) verloedering en zwakkere sociaal-maatschappelijke positie van bewoners tegen.
- De herstructurering resulteert naar verwachting in een meer veerkrachtige en gezondere mix van huishoudens. Dit verbetert de algemene leefbaarheid in de buurt.

Let op: ingrijpen in de Nuinhofwijk leidt deels tot een verspreiding van de nu gehuisveste huishoudens over andere buurten in Beekdaelen. Gezien de hogere huurprijzen van de sociale huurwoningen in de nieuwe situatie kan een deel van de huishoudens niet terugkeren naar de Nuinhofwijk. De druk op het goedkoopste sociale huursegment wordt hierdoor mogelijk groter elders in de gemeente.

MKBA: ingrijpen heeft toekomstig positief effect van zo'n € 55,4 tot € 66,1 miljoen

We schatten in dat het niet ingrijpen in de Nuinhofwijk een negatief effect heeft van **€ -72,7 miljoen**. Ingrijpen in de Nuinhofwijk kan zorgen voor een maatschappelijk kosten en baten saldo dat € 128,2 tot € 138,8 miljoen positiever uitvalt ten opzichte van het nul-scenario. Dit is een groot bedrag. De stuwende factor hierin is de relatief sterke waardedaling van de huidige monumentale voorraad bij niet ingrijpen, en daarmee samenhangend het uitgangspunt dat de waarde van het vastgoed binnen de invloedssfeer jaarlijks met 2,18% stijgt als gevolg van de herontwikkeling. Daarbij gaan we er vanuit dat de waarde van het monumentale vastgoed 14% hoger ligt dan de waarde van nieuwbouwwoningen, conform onderzoek door PBL (2014). Zie onderstaande tabel 3 voor de uitkomsten per pijler en in totaal.

Tabel 2: uitkomsten MKBA Nuinhofwijk, 2021-2051

Scenario	Pijler 1 (vastgoed)	Verschil met nul-scenario	Pijler 2 (sociaal- maatschappelijk)	Verschil met nul- scenario	Totaal	Verschil met nul- scenario
Nul-scenario	€ -28,9	-	€ -43,8		€ -72,7	
Scenario 1	€ 59,7	€ 88,7	€ -4,3	€ 39,5	€ 55,4	€ 128,2
Scenario 2	€ 62,2	€ 91,1	€ -1,2	€ 42,5	€ 60,9	€ 133,6
Scenario 3	€ 68,3	€ 97,3	€ -2,3	€ 41,5	€ 66,1	€ 138,8

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

Vastgoedpijler: sloop-nieuwbouw levert netto contant circa € 68,3 mln. op de komende 30 jaar

Ten opzichte van het nul-scenario is scenario 3 (sloop-nieuwbouw) het meest gunstig, en levert de komende 30 jaar circa € 68,3 mln. op voor de pijler Vastgoed. Daarbij gaan we in het nul-scenario uit van een jaarlijkse waardedaling van -2,18%. In de overige scenario's gaan we juist uit van een gemiddelde jaarlijkse waardestijging van 2,18%.

Tabel 3: kosten en baten pijler vastgoed, 2021-2051

Indicator	Nul- scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
		Versnipperde renovatie	Sloop-renovatie	Sloop-nieuwbouw
Resultaat transitie-exploitatie	€ 1,5	€ -34,5	€ -26,8	€ -18,9
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ -30,1	€ 87,3	€ 81,0	€ 79,8
Waarde ontwikkeling maatschappelijke voorraad	€ -1,8	€ 3,4	€ 3,4	€ 3,4
OZB inkomsten	€ 1,5	€ 3,5	€ 4,5	€ 4,1
Totaal	€ -28,9	€ 59,7	€ 62,2	€ 68,3

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

Sociaal-maatschappelijke effecten: ingrijpen levert aanzienlijke maatschappelijke baat

De maatschappelijke baat van ingrijpen in de Nuinhofwijk is aanzienlijk. Uit bovenstaande tabel en onderstaande figuur blijkt echter ook dat het verschil in maatschappelijke baat tussen de verschillende scenario's relatief klein is. Dit is logisch gezien het feit dat zowel in de situatie waarin wordt gerenoveerd als wanneer sloop-nieuwbouw wordt gepleegd sprake is van een verbetering.

Tabel 4: kosten en baten pijler sociaal-maatschappelijk (verschil met nul-scenario), 2021-2051

Indicator	Nul-scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
		Versnipperde renovatie	Sloop-renovatie	Sloop-nieuwbouw
Kosten inzet hulpdiensten	€ -3,5	€ -5,1	€ -3,2	€ -3,2
Kosten zorg	€ -38,0	€ -31,3	€ -30,5	€ -30,5
Wijzigingen werkloosheid	€ 12,3	€ 43,0	€ 43,0	€ 41,3
Kosten budgetcoach	€ -10,8	€ -8,5	€ -8,5	€ -8,6
Kosten energie	€ -3,7	€ -2,3	€ -2,0	€ -1,3
Totaal	€ -43,8	€ -4,3	€ -1,2	€ -2,3
Verschil t.o.v. het nul-scenario	-	+ € 39,5	+ € 42,6	+ € 41,5

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

3 Doorrekening van verschillende scenario's voor de Nuinhofwijk

In dit hoofdstuk maken we per scenario een financiële doorrekening van de businesscase. We brengen de kosten, opbrengsten, fasering en resultaten op hoofdlijnen in beeld. Het gaat daarbij specifiek om de kosten en opbrengsten die zijn verbonden aan de gekozen strategie voor het (al dan niet) aanpakken van de wijk. In het volgende hoofdstuk kijken we verder, en werken we de financiële gevolgen op langere termijn uit in de vorm van een MKBA-analyse.

3.1 Grip op de verschillende scenario's

Samen met u formuleerden we vier mogelijke toekomstscenario's voor de Nuinhofwijk. Hierna benoemen we ze kort. In bijlage A vindt u een uitgebreid overzicht van de gehanteerde uitgangspunten per scenario in de transitie-exploitatie.

- **Het nul-scenario: niet ingrijpen in de wijk.**
 - Wonen-Zuid blijft de sociale huurwoningen doorexploiteren. Daarbij wordt alleen noodzakelijk onderhoud gepleegd. Ook de particuliere eigenaren plegen enkel noodzakelijk onderhoud. De wijk vervalt, met behoud van monumentale status.
- **Scenario 1: renovatie versnipperd corporatiebezit en aanschrijven particulieren door gemeente.**
 - Corporatie Wonen-Zuid renoveert haar eigen bezit in de Nuinhofwijk. Voor het particulier bezit verplicht de gemeente eigenaren om renovatie te plegen aan hun Rijksmonument. Indien zij niet meewerken legt de gemeente een dwangsom of bestuursdwang op. In het laatste geval betaalt de gemeente in eerste instantie zelf de renovatiekosten. Vervolgens verhaalt zij deze kosten op de particuliere eigenaar. De renovatiekosten bedragen zo'n € 318.500 per woning. De wijk behoudt haar monumentale status.
- **Scenario 2: gedeeltelijk inponden, slopen en renoveren.**
 - In dit scenario koopt de corporatie 38 van de 43 koopwoningen aan. Van deze woningen worden er 35 gesloopt. Wonen-Zuid renoveert de resterende 3 woningen, samen met haar 75 originele corporatiewoningen. De renovatiekosten bedragen zo'n € 318.500. De wijk behoudt haar monumentale status.
- **Scenario 3: gedeeltelijk inponden, slopen en nieuwbouw plegen.**
 - In dit laatste scenario koopt de corporatie 32 van de 43 koopwoningen aan en laat deze 32 woningen slopen. Daarnaast worden 58 van de 75 corporatiewoningen gesloopt. De resterende 16 corporatiewoningen worden kosteneffectief gerenoveerd. In dit scenario bedragen de renovatiekosten € 140.524. Vervolgens pleegt u nieuwbouw, waarbij 94 eengezinswoningen en 18 nultredenwoningen worden gerealiseerd. De wijk verliest haar monumentale status.

3.2 Financiële doorrekening

In deze paragraaf zetten we de kosten, opbrengsten en het netto resultaat van een financiële doorrekening op hoofdlijnen uiteen voor een exploitatieperiode van 30 jaar.

Nul-scenario: niet ingrijpen resulteert in positieve NCW van circa € 1,5 mln.

In het nul-scenario investeert noch de gemeente noch Wonen-Zuid in de Nuinhofwijk. Logischerwijs valt hiermee een grote kostenpost weg ten opzichte van een situatie waarin u wél ingrijpt. Wanneer u kiest voor een autonome ontwikkeling van de Nuinhofwijk vormt enkel het onderhoud aan de woningen een kostenpost. Wonen-Zuid pleegt in het nul-scenario uitsluitend noodzakelijk klachtenonderhoud. Dit kost in totaal zo'n € 2,2 mln. de komende 30 jaar. Aan de opbrengstenkant resulteert het doorexploiteren van de woningen de komende 30 jaar in een netto huuropbrengst van ruim € 3,2 mln. voor de corporatie. Daarbij

houden we rekening met oplopende leegstand als gevolg van verdere verloedering van de voorraad. De gemeente ontvangt in het nul-scenario ruim € 320.000 aan OZB-inkomsten vanuit de corporatie en zo'n € 146.000 aan OZB-inkomsten vanuit het particuliere bezit in de Nuinhofwijk. Zie tabel 5.

Ingrijpen: sloop-nieuwbouw is financieel het meest aantrekkelijk

In onderstaande tabel zijn naast het nul-scenario ook de financiële resultaten van de drie scenario's tegen elkaar afgezet. Het deels inponden en slopen van de particuliere woningen en vervolgens sloop-nieuwbouw plegen (scenario 3) is financieel het meest aantrekkelijk. Dit scenario laat het minst negatieve saldo van de herontwikkeling zien. Alle scenario's laten op basis van de huidige uitgangspunten een negatief financieel saldo zien. **Het saldo varieert van € -35,4 tot -18,9 mln.**

Tabel 5: directe kosten en baten (NCW) scenario's Nuinhofwijk, 2021-2051

Post	Nul-scenario	Scenario 1 – versnipperd renoveren	Scenario 2 – inponden & renoveren	Scenario 3 – inponden & nieuwbouw
Aankoopkosten particulier bezit	-	-	€ -6.037.000	€ -5.128.000
Sloopkosten	-	-	€ -688.000	€ -1.782.000
Verhuiskostenvergoeding (huurders corporatie)	-	-	-	€ -255.000
Vergoeding proceskosten (particuliere eigenaren)	-	-	-	€ -256.000
Renoveren reguliere woning (particulier bezit)	-	€ -13.314.000	-	-
Renoveren reguliere woning (corporatiebezit)	-	€ -23.199.000	€ -24.010.000	€ -2.167.000
Renoveren nultredenwoning (corporatiebezit)	-	€ -759.000	€ -906.000	-
Nieuwbouw reguliere woning (corporatiebezit)	-	-	-	€ -20.330.000
Nieuwbouw nultredenwoning (corporatiebezit)	-	-	-	€ -3.966.000
Onderhoud (particulier bezit)	-	€ -4.470.000	€ -297.000	€ -394.000
Onderhoud (corporatiebezit)	€ -2.225.000	€ -6.041.000	€ -6.352.000	€ -5.393.000
Huuropbrengsten	€ 3.233.000	€ 14.702.000	€ 14.804.000	€ 24.051.000
OZB-inkomsten (particulier bezit)	€ 146.000	€ 457.000	€ 59.000	€ 78.000
OZB-inkomsten (corporatiebezit)	€ 324.000	€ 795.000	€ 841.000	€ 841.000
Bouwrijp maken (particulier bezit)	-	€ -315.000	-	-
Bouwrijp maken reguliere woning (corporatiebezit)	-	€ -441.000	€ -568.000	€ -805.000
Bouwrijp maken nultredenwoning (corporatiebezit)	-	€ -294.000	€ -350.000	€ -343.000
Woonrijp maken (particulier bezit)	-	€ -529.000	-	-
Woonrijp maken (corporatiebezit)	-	€ -926.000	€ -1.208.000	€ -1.451.000
Parkeren	-	€ -136.000	€ -136.000	€ -137.000
VTU	-	€ -676.000	€ -760.000	€ -1.150.000
Risico en onvoorzien	-	€ -251.000	€ -885.000	€ -426.000
SALDO	€ 1.478.000	€ -35.441.000	€ -26.722.000	€ -18.942.000

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen afgerond op duizend na berekening (ex btw), hierdoor kan optelling afwijken.

Onrendabele top bedraagt circa € -343.500 tot € -148.000 per woning, afhankelijk van scenario

De Netto Contante Waarde (NCW) per woning is logischerwijs sterk afhankelijk van het aantal woningen in de nieuwe situatie. Voor elk scenario zetten we daarom het totale resultaat af tegen het aantal woningen.

- In scenario 1 worden in totaal 118 woningen gerenoveerd: 75 corporatiewoningen en 43 particuliere koopwoningen. Dit betekent een netto investering van **circa € 300.300 per woning**.
- In scenario 2 worden in totaal 78 woningen gerenoveerd: de 75 huurwoningen reeds in bezit van Wonen Zuid, en 3 koopwoningen die zijn ingepond door Wonen Zuid. De netto investering bedraagt in dit scenario **zo'n € 342.600 per woning**.
- In scenario 3 is de netto financieringslast per woning het kleinst. In totaal worden 94 reguliere woningen en 18 nultredenwoningen gebouwd. 16 bestaande corporatiewoningen worden daarnaast kosteneffectief (tegen een bedrag van € 140.500) gerenoveerd. De netto investering bedraagt **circa € 148.000 per woning**.

Renovatiekosten en kosten voor plegen nieuwbouw vormen grootste post

De renovatiekosten (scenario 1 en 2) en de kosten voor nieuwbouw (scenario 3) vormen de grootste post. Daarnaast zijn in scenario's 2 en 3 aanzienlijke kosten gemoeid met het deels inponden van de particuliere woningen. In scenario 1 koopt Wonen Zuid geen particulier bezit aan. Wel krijgen particuliere eigenaren in scenario 1 te maken met hoge kosten voor renovatie en onderhoud aan hun woning. De renovatiekosten voor het behoud van de monumentale waarde bedragen maar liefst € 318.500 per woning. Voor renovatie tot nultredenwoningen komen de kosten zelfs nog hoger uit.

- In scenario 1 kost de renovatie van het corporatiebezit, waaronder transformatie van 18 woningen tot nultredenwoningen, circa **€ 23,2 mln.** De kosten voor renovatie van het particuliere bezit bedragen daarnaast in het gunstigste geval circa **€ 13,3 mln.** Daarbij is nog geen rekening gehouden met eventuele extra kosten voor de gemeente in verband met het aanschrijven van de particuliere eigenaren.
- In scenario 2 kost de renovatie van het corporatiebezit zo'n **€ 24,9 mln.** Daarbij gaan we wederom uit van transformatie van 18 woningen tot nultredenwoningen.
- In scenario 3 bedragen de nieuwbouwkosten in totaal ruim **€ 24,3 mln.** Daarbij worden naast 94 reguliere corporatiewoningen ook 18 nultredenwoningen gerealiseerd.

Verplichte renovatie betekent ook hogere onderhoudslasten voor particulieren

De aankoopkosten en sloopkosten vallen weg indien woningcorporatie Wonen Zuid besluit haar eigen versnipperde bezit te renoveren en de gemeente particuliere eigenaren middels bestuursdwang verplicht de eigen woning te renoveren. Een renovatieplicht voor particulieren betekent echter ook dat zij onderhoud dienen te plegen conform de renovatie eis. Dit betekent een jaarlijkse onderhoudslast van ruim € 10.000 per jaar. Deze rekening komt in eerste instantie bij de gemeente te liggen. We verwachten dat veel particuliere eigenaren niet bij machte zijn een dermate hoge investeringslast te dragen. Daarmee zal het zeer lastig worden om de kosten voor renovatie en onderhoud op hen te verhalen. Daarnaast leidt het aanschrijven van de particuliere eigenaren door de gemeente tot ongewenste maatschappelijke neveneffecten door de financiële problemen die ontstaan als gevolg van de renovatieplicht.

Sloop-nieuwbouw resulteert in relatief hoge huuropbrengst voor de corporatie

De huuropbrengsten voor woningcorporatie Wonen Zuid liggen aanzienlijk hoger in geval van sloop-nieuwbouw (scenario 3), zowel ten opzichte van het nul-scenario als de andere scenario's. Over een periode van 30 jaar genereert Wonen Zuid circa € 10 miljoen aan extra huuropbrengsten. Dit komt door het in verhouding grote aantal woningen in de nieuwe situatie. In scenario 3 (sloop-nieuwbouw) zijn er in de nieuwe situatie 128 corporatiewoningen in de Nuinhofwijk. Voor scenario 1 (versnipperde renovatie) blijft het aantal corporatiewoningen met 75 woningen gelijk. In scenario 2 (sloop-renovatie) zijn er 78 corporatiewoningen in de nieuwe situatie.

Monumentale status: weeg kosten en baten tegen elkaar af

De monumentale status van de woningen in de Nuinhofwijk zijn een identiteitsdrager voor de wijk zelf en voor de gemeente Beekdaalen als geheel. Sloop-nieuwbouw leidt tot verlies van de monumentale status. De kosten voor het in stand houden van de monumenten zijn echter zeer hoog, en worden bij lange na niet gedekt door subsidies vanuit het Rijk. Weeg als gemeente de kosten en baten tegen elkaar af. Wees daarbij realistisch over de haalbaarheid van het behouden van de status als monument, gezien de huidige staat van de woningen en de benodigde investeringen om deze toekomstbestendig te maken. Sloop-nieuwbouw is vanuit financiële overwegingen en de toekomstbestendigheid van de woningen een efficiëntere keuze voor gemeente als corporatie.

4 Maatschappelijke kosten en baten

Dit hoofdstuk dient als inleiding voor de MKBA. We geven de belangrijkste kenmerken van een MKBA en benoemen kort de uitgangspunten die we hanteren voor de MKBA van de Nuinhofwijk.

4.1 Wat is een MBKA?

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 MKBA 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 MKBA

In de MKBA vergelijken we verschillende scenario's met een nul-alternatief. Het nul-alternatief is de meest waarschijnlijke ontwikkeling zonder ingrijpen. Dit nul-scenario helpt om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van specifieke maatregelen, en voorkomt het overschatten van effecten (Bron: MKBA-handreiking van de Rijksoverheid, CPB, 2013).

In het nul-scenario voor de Nuinhofwijk gaan we uit van een voortzetting van de ontwikkeling ten opzichte van het gemiddelde van Beekdaelen. De voorraad heeft bijvoorbeeld een lagere WOZ-waardeontwikkeling en lagere leefbaarheidsscore dan gemiddeld in Beekdaelen. We extrapoleren deze uitgangssituatie voor de periode waarover de MKBA een uitspraak doet, in dit geval 30 jaar. We bepalen vervolgens voor de verschillende scenario's in hoeverre er een trendbreuk plaatsvindt ten opzichte van het nulscenario, en in hoeverre de herstructurering bijdraagt aan een inhaalslag van maatschappelijke effecten ten opzichte van het gemiddelde van de gemeente Beekdaelen.

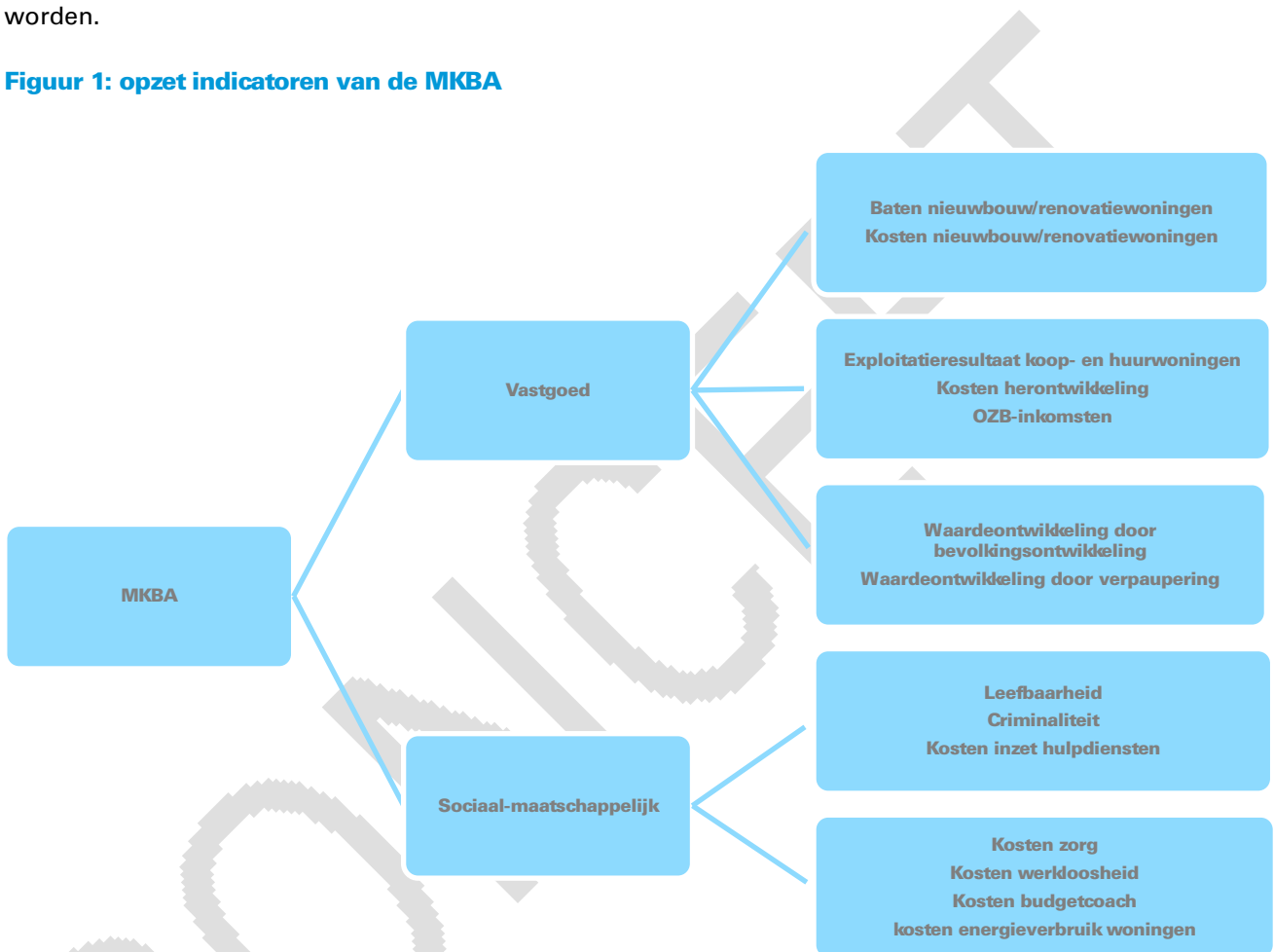
4.2 De gebruikte pijlers voor de Nuinhofwijk

We hanteren binnen deze MKBA 2 pijlers: de pijler Vastgoed en de pijler Sociaal-maatschappelijk. De pijler Vastgoed kent een directe relatie met de transitie-exploitatie: de (kosten en opbrengsten van de) fysieke ingrepen in de woningen maken onderdeel uit van deze pijler. De pijler vastgoed vullen we daarnaast aan met indirecte effecten. Herstructurering maakt het nieuwe vastgoed aantrekkelijker voor verschillende doelgroepen (starters, ouderen, (lage) middeninkomens). Daarnaast heeft deze ingreep ook een significant effect op (de waarde van) het vastgoed in de directe omgeving van de buurt. We gaan er daarom vanuit dat herstructurering resulteert in een verhoging van de leefbaarheid en vastgoedwaarde. Anderzijds zorgt de verwachte huishoudensrimp (en hiermee het ontstaan van overschotten in de woningvoorraad) voor een daling in de waarde van de gehele woningvoorraad in Beekdaelen en de regio. Dit nemen we ook mee in het nulscenario.

Naast directe financiële gevolgen voor de vastgoedportefeuille (pijler 1), heeft een veranderende demografie ook sociaal-maatschappelijke gevolgen, pijler 2 (sociaal maatschappelijk, leefbaarheid en veiligheid). Bewoners wordt verbetering van het perspectief geboden. Dit geldt niet alleen voor de eigenaren in de particuliere voorraad, ook huurders profiteren van de verbeterde vraag-aanbodverhoudingen en beperking van waardedaling van woningen. Doordat er verbetering van het toekomstperspectief is heeft dit meer positieve effecten.

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

Figuur 1: opzet indicatoren van de MKBA



4.3 Een indicatieve richtlijn binnen de herstructureringslocaties, niet daarbuiten

Zie deze MKBA als een indicatieve richtlijn: op hoofdlijnen zijn indicatoren en pijlers gebruikt. Andere aspecten die nu niet zijn meegenomen kunnen ook een sterke invloed hebben. Ook zijn we niet in staat 'overloopeffecten' op andere wijken in Beekdaelen met de MKBA mee te nemen. De uitstroom van huishoudens met een zwakkere financieel-economische / sociaal-maatschappelijke positie uit de Nuinhofwijk zorgt mogelijk voor een gelijkmatiger spreiding over de gemeente. Dit voorkomt een sterke concentratie van huishoudens met een meer kwetsbare economische en sociaal-maatschappelijke positie en de negatieve effecten hiervan. Echter dit betekent wel een hogere druk op maatschappij en maatschappelijke voorzieningen elders in de gemeente. Voor de MKBA's is geen berekening van de financiële effecten naar gemeente en overige partijen gemaakt. Een groot deel van de besparing binnen de sociaal maatschappelijke kosten komt ten gunste van de gemeente zelf. Het grootste deel van de positieve effecten die vastgoed gerelateerd zijn (inclusief het financieel resultaat van de herstructurering) komt ten goede aan de vastgoedeigenaren, de afgeleide extra OZB-inkomsten komen wel toe aan de gemeente.

4.4 Uitgangspunten MKBA Nuinhofwijk

In deze paragraaf benoemen we de uitgangspunten voor de MKBA. Specifiek gaan we in op de verschillende scenario's. We bepalen daarnaast ook de invloedssfeer voor het meten van de effecten. Als laatste leggen we uit hoe we de huidige waarde van toekomstige kosten en baten in kaart brengen.

Scenario's uit de businesscase dienen als input voor MKBA

Voor het berekenen van de maatschappelijke kosten en baten hanteren we de pijlers **Vastgoed** en **Sociaal-maatschappelijk**. Daarbij rekenen we 3 scenario's door ten opzichte van het nul-scenario. Dit zijn dezelfde scenario's als in de businesscase (vorige hoofdstuk). De uitkomsten van de businesscase zijn daarbij een van de indicatoren voor de pijler Vastgoed. We herhalen de scenario's kort.

- **Nul-scenario:** niet ingrijpen in de wijk.
- **Scenario 1:** renovatie versnipperd corporatiebezit en aanschrijven particulieren door gemeente.
- **Scenario 2:** gedeeltelijk inponden, slopen en renoveren.
- **Scenario 3:** gedeeltelijk inponden, slopen en nieuwbouw plegen.

Het nul-scenario gaat uit van een autonome ontwikkeling zonder (beleidsmatig) ingrijpen. We berekenen de verwachte kosten en baten in geval geen herstructurering plaatsvindt. Vervolgens kijken we naar de verwachte financiële gevolgen van de investeringsstrategie. Deze opbrengsten en kosten zetten we tegenover de opbrengsten en kosten uit het nul-scenario. Zo maken we de verschillen tussen wel en niet ingrijpen inzichtelijk.

FINANCIËEL RESULTAAT NULSCENARIO IS EEN INDICATIEF BEDRAG

Bij een MKBA gaat het om het effect van ingrijpen: het verschil tussen de scenario's 1 t/m 3 en het nul-scenario. Het totaalsaldo 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.

Invloedssfeer: straal van 200 meter rondom projectgebied

De afbakening van het gebied waarop de exploitatie van invloed is bepaalt de reikwijdte van de financiële en maatschappelijke gevolgen van de gekozen strategie. Uit ervaring blijkt dat een transitie-exploitatie ook gevolgen heeft in het omliggende gebied. Een straal van 200 meter rondom het projectgebied is daarbij gebruikelijk.

In de Nuinhofwijk zelf en binnen een straal van 200 meter rondom de wijk tellen we in totaal **483 woningen**. Dit is het aantal woningen binnen de invloedssfeer in de MKBA. Om het aantal inwoners binnen de invloedssfeer te benaderen vermenigvuldigen we dit aantal woningen met de gemiddelde huishoudensomvang in de gemeente Beekdaelen, de wijk Nuth en de buurt Nuth. Gemiddeld bestaat een huishouden uit 2,07 personen. Hiermee komt het aantal inwoners binnen de invloedssfeer uit op **1.000 personen**. Zie onderstaande tabel.

Tabel 6: uitgangspunten invloedssfeer MKBA Nuinhofwijk

Parameter	Uitgangspunt
Invloedssfeer transitie-exploitatie	Straal van 200m rondom projectgebied.
Aantal woningen binnen invloedssfeer	483
Aantal inwoners binnen invloedssfeer	1.000

Bron: Stec Groep (2021).

ZIE MKBA ALS RICHTLIJN

In de MKBA zijn indicatoren en pijlers op hoofdlijnen gebruikt. Andere aspecten die niet worden meegenomen hebben echter mogelijk ook grote impact op de situatie in de buurt.

Time value of money: Netto Contante Waarde kosten en baten voor periode 2021-2051 (30 jr.)

We berekenen de Netto Contante Waarde van de maatschappelijke kosten en baten. We doen dit voor de lange termijn, een periode van 30 jaar. Daarbij houden we rekening met de **Time Value of Money**: de financiële waarde, rekening houdend met een jaarlijkse rente. Zo vergelijken we de effecten van uitgaven en inkomsten die op verschillende momenten in de tijd plaatsvinden met elkaar. De Netto Contante Waarde (NCW) ontstaat door de contante kosten (huidige waarde van toekomstige kosten) af te trekken van de contante opbrengsten (huidige waarde van toekomstige opbrengsten).

Rente en disconteringsvoet

We rekenen met een jaarlijkse indexatie van de kosten en opbrengsten à 2%. Daarnaast gaan we uit van een disconteringsvoet van 2,5%. Daarbij gaan we uit van een standaard disconteringsvoet voor corporaties (circa 2%), aangevuld met een project specifieke risico opslag van 0,5%. De risico's in de businesscase laten zich voor het overige inrekenen in de kasstromen, bijvoorbeeld door rekening te houden met afschrijving (levensduur van de woningen) en exploitatieperiode, leegstand en mutatie, et cetera.

5 Uitkomsten MKBA

In dit hoofdstuk brengen we de financiële effecten van de investeringsstrategie in beeld met een Maatschappelijke Kosten- en Batenanalyse (MKBA). Op basis van de drie doorgerekende scenario's maken we ook een verdeling van de kosten en baten voor de betrokken partijen. De beslissing om in de Nuinhofwijk te investeren hangt niet enkel samen met kosten die direct verbonden zijn aan herstructurering, zoals aankoop-, verhuis- en exploitatiekosten, herinrichtings- en sloop- kosten, et cetera. Veel sociaal-maatschappelijke kosten en baten (bijvoorbeeld het verbeteren van het wooncomfort of het tegengaan van de relatieve sociale achteruitgang) worden niet direct in de investeringsbeslissing meegenomen, terwijl deze wel een belangrijke factor kunnen vormen om investeringsbeslissingen te nemen. Zie bijlage B voor een volledig overzicht van de uitkomsten in miljoenen euro's.

5.1 Ingrijpen heeft toekomstig positief effect van zo'n € 55,4 tot € 66,1 miljoen

We schatten in dat het niet ingrijpen in de Nuinhofwijk een negatief effect heeft van **€ -72,7 miljoen**. Ingrijpen in de Nuinhofwijk kan zorgen voor een maatschappelijk kosten en baten saldo dat € 128,2 tot € 138,8 miljoen positiever uitvalt ten opzichte van het nul-scenario. Dit is een groot bedrag. De stuwende factor hierin is de relatief sterke waardedaling van de huidige monumentale voorraad bij niet ingrijpen, en daarmee samenhangend het uitgangspunt dat de waarde van het vastgoed binnen de invloedssfeer jaarlijks met 2,18% stijgt als gevolg van de herontwikkeling. Daarbij gaan we er vanuit dat de waarde van het monumentale vastgoed 14% hoger ligt dan de waarde van nieuwbouwwoningen, conform onderzoek door PBL (2014). Zie onderstaande tabel 3 voor de uitkomsten per pijler en in totaal.

Tabel 7: uitkomsten MKBA Nuinhofwijk, 2021-2051

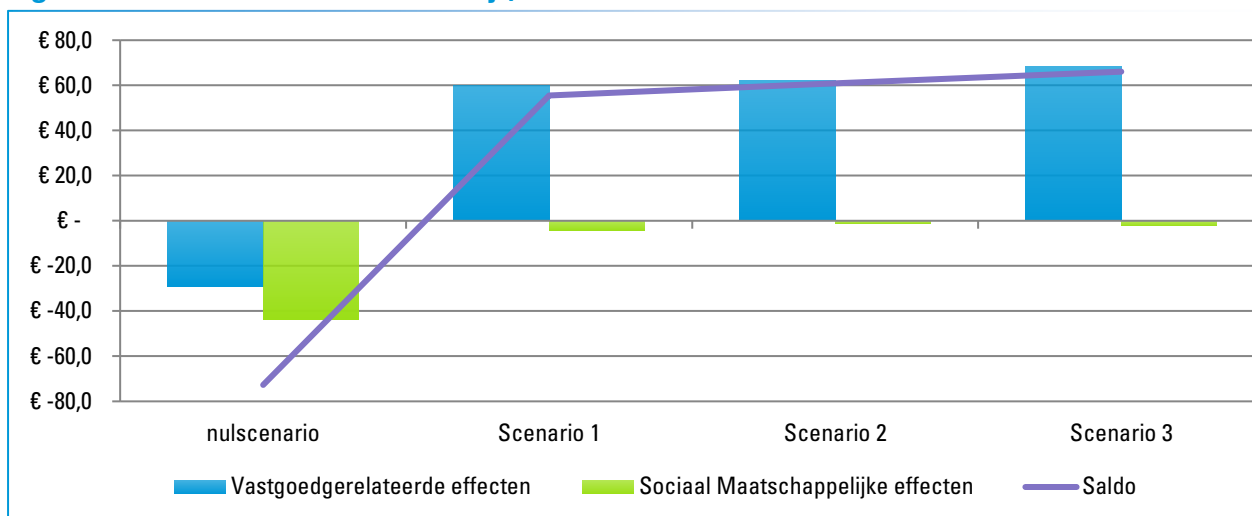
Scenario	Pijler 1 (vastgoed)	Verschil met nul- scenario	Pijler 2 (sociaal- maatschappelijk)	Verschil met nul- scenario	Totaal	Verschil met nul- scenario
Nul-scenario	€ -28,9	-	€ -43,8		-€ 72,7	
Scenario 1	€ 59,7	€ 88,7	€ -4,3	€ 39,5	€ 55,4	€ 128,2
Scenario 2	€ 62,2	€ 91,1	€ -1,2	€ 42,5	€ 60,9	€ 133,6
Scenario 3	€ 68,3	€ 97,3	€ -2,3	€ 41,5	€ 66,1	€ 138,8

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

Scenario sloop-nieuwbouw resulteert in grootste positieve baat

De financiële effecten voor de pijlers Vastgoed en Sociaal-maatschappelijk zijn het gunstigst in scenario 3. Wonen Zuid koopt de particuliere woningen (deels) aan en pleegt vervolgens sloop-nieuwbouw. De financiële baat binnen de pijler Vastgoed is het grootst in scenario 3, ondanks een hogere woningwaarde voor de monumentale voorraad in geval van renovatie. Dit komt met name door de lagere netto investeringslast voor de transitie-exploitatie (H3) en het feit dat in scenario 3 er meer woningen zijn in de nieuwe situatie. Voor de pijler Sociaal-maatschappelijk valt op dat de kosten hoger uitvallen indien de particuliere eigenaren door de gemeente worden gedwongen de woning te renoveren.

Figuur 2: uitkomsten MKBA Nuinhofwijk, 2021-2051



Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

5.2 Resultaten pijler 1: Vastgoed

De tabel hieronder toont per scenario de lange termijn (30 jaar) effecten van de indicatoren binnen de pijler vastgoed. Uitgangspunt is daarbij dat investeren in de woningen positief bijdraagt aan de woningwaarde, de waardeontwikkeling naar de toekomst en daarmee ook de OZB-inkomsten voor de gemeente. Ingrijpen in de Nuinhofwijk levert een aanzienlijke baat op voor de waarde van en inkomsten uit het vastgoed.

Ingrijpen levert binnen de Vastgoedpijler circa **€ 59,7 mln tot € 68,3 mln.** op. Wat zien we verder?

- Het financiële resultaat van de transitie-exploitatie is het meest gunstig in het scenario waarin de corporatie het particuliere bezit deels aankoopt en vervolgens sloop-nieuwbouw pleegt. Dit bleek al uit de financiële doorrekening in hoofdstuk 3.
- De financiële baat door waardeontwikkeling van de woningvoorraad is het meest gunstig in het geval dat renovatie wordt gepleegd. Dit heeft alles te maken met het historische karakter van de monumentale woningvoorraad. Uit onderzoek (PBL, 2014) is gebleken dat de woningwaarde van een zuiver neotraditionele woning circa 14% hoger ligt dan die van een niet-traditionele woning.
- We verwachten geen verschil in de waardeontwikkeling van de maatschappelijke voorraad tussen de scenario's waarin wordt ingegrepen. Wel zien we een wezenlijke financiële baat ten opzichte van het nul-scenario.

Tabel 8: kosten en baten pijler vastgoed, 2021-2051

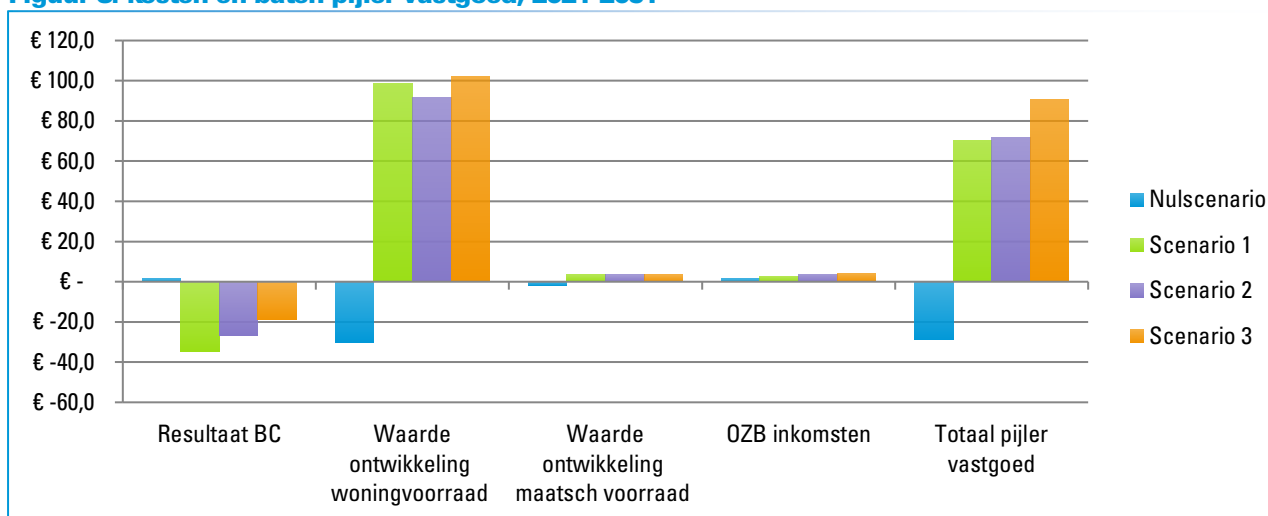
Indicator	Nul-scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
		Versnipperd renoveren	Sloop-renoveren	Sloop-nieuwbouw
Resultaat transitie-exploitatie	€ 1,5	€ -34,5	€ -26,8	€ -18,9
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ -30,1	€ 87,3	€ 81,0	€ 79,8
Waarde ontwikkeling maatschappelijke voorraad	€ -1,8	€ 3,4	€ 3,4	€ 3,4
OZB inkomsten	€ 1,5	€ 3,5	€ 4,5	€ 4,1
Totaal	€ -28,9	€ 59,7	€ 62,2	€ 68,3

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

Time value of money: sloop-nieuwbouw levert netto contant circa € 68,3 mln. op de komende 30 jaar

Ten opzichte van het nul-scenario is scenario 3 (sloop-nieuwbouw) het meest gunstig. De aankoop en sloop van 32 particuliere koopwoningen (à € 149.875) en nieuwbouw van 94 reguliere corporatiewoningen en 18 nultredenwoningen (scenario 3) levert circa € 68,3 mln. op voor de pijler Vastgoed de komende 30 jaar. Daarbij gaan we in het nul-scenario uit van een jaarlijkse waardedaling van -2,18%. In de overige scenario's gaan we juist uit van een gemiddelde jaarlijkse waardestijging van 2,18%.

Figuur 3: kosten en baten pijler vastgoed, 2021-2051



Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

5.3 Resultaten pijler 2: Sociaal-maatschappelijk

In onderstaande tabel en figuur geven we per scenario de sociaal-maatschappelijke gevolgen weer van de transitie-exploitatie in de Nuinhofwijk. Door herstructurering kan naast de waarde van het vastgoed binnen de invloedssfeer ook de sociale situatie en leefbaarheid in de Nuinhofwijk sterk verbeteren. Ingrijpen levert een aanzienlijke sociaal-maatschappelijke baat op en resulteert in een verlaging van maatschappelijke kosten ten opzichte van het nul-scenario van circa **€ 39,5 mln tot € 42,6 mln**. Wat valt op?

- In scenario 1 (renoveren corporatiebezit en aanschrijven particulieren door de gemeente) verwachten we relatief hogere kosten voor de inzet van hulpdiensten. Dit heeft alles te maken met de particuliere verplichting om de eigen woning te renoveren. Een dergelijke verplichting leidt naar verwachting tot grote financiële problemen voor een aanzienlijk deel van de particuliere eigenaren in de Nuinhofwijk. Schuldenproblematiek is doorgaans een van de factoren die bijdragen aan het vaker uitrukken van hulpdiensten.
- In scenario's 1 en 2 worden extra kosten bespaard voor sociale zekerheid. Het behoud van de monumentale status en uitstraling van de wijk draagt naar verwachting bij aan een hogere instroom van bewoners die met een sterkere sociaal-maatschappelijke positie. Hierdoor lopen naar verwachting de werkloosheidscijfers iets sterker terug dan in de situatie waarin u sloop-nieuwbouw pleegt.
- Anderzijds is de duurzaamheid van nieuwbouwwoningen juist beter dan in geval van renovatie. De energielasten vallen daarom lager uit in scenario 3 dan in de overige scenario's.

Tabel 9: kosten en baten pijler sociaal-maatschappelijk (verschil met nul-scenario), 2021-2051

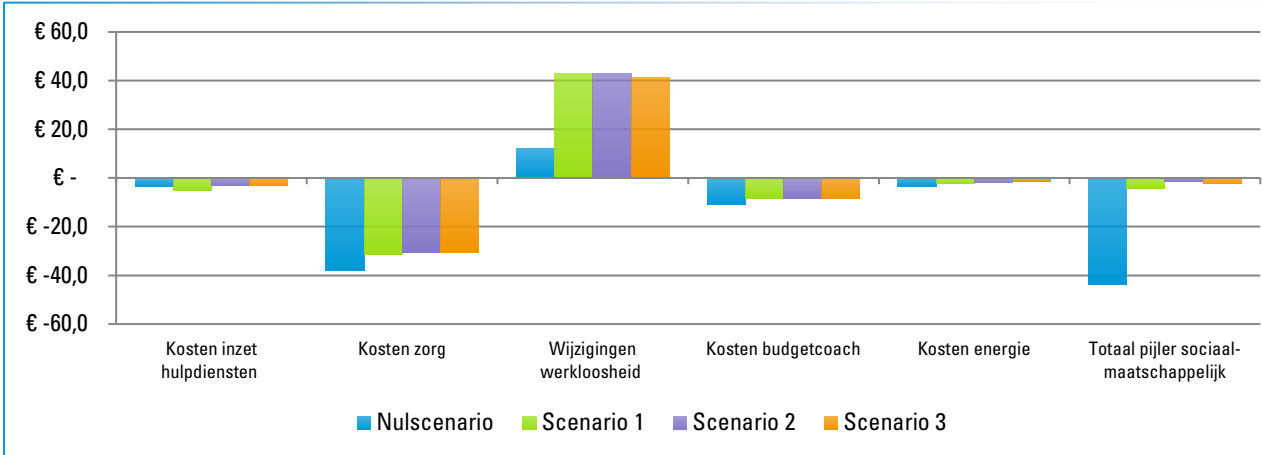
Indicator	Nul-scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
		Versnipperd renoveren	Sloop-renoveren	Sloop-nieuwbouw
Kosten inzet hulpdiensten	€ -3,5	€ -5,1	€ -3,2	€ -3,2
Kosten zorg	€ -38,0	€ -31,3	€ -30,5	€ -30,5
Wijzigingen werkloosheid	€ 12,3	€ 43,0	€ 43,0	€ 41,3
Kosten budgetcoach	€ -10,8	€ -8,5	€ -8,5	€ -8,6
Kosten energie	€ -3,7	€ -2,3	€ -2,0	€ -1,3
Totaal	€ -43,8	€ -4,3	€ -1,2	€ -2,3
Verschil t.o.v. het nul-scenario	-	+ € 39,5	+ € 42,6	+ € 41,5

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

Ingrijpen levert aanzienlijke maatschappelijke baat, verschil tussen scenario's is klein

De maatschappelijke baat van ingrijpen in de Nuinhofwijk is aanzienlijk. Uit bovenstaande tabel en onderstaande figuur blijkt echter ook dat het verschil in maatschappelijke baat tussen de verschillende scenario's relatief klein is. Dit is logisch gezien het feit dat zowel in de situatie waarin wordt gerenoveerd als wanneer sloop-nieuwbouw wordt gepleegd sprake is van een verbetering.

Figuur 4: kosten en baten pijler sociaal-maatschappelijk, 2021-2051



Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in miljoenen (ex btw).

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

We maken een verdeling van de kosten en baten op basis van de drie doorgerkende 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 de onderstaande tabellen 10, 11 en 12 geven we per scenario de effecten voor iedere subpost. Ook de benodigde investering voor de transitie-exploitatie nemen we mee. De opbrengsten zijn verdeeld naar de verschillende partijen die hiervan de financiële last dragen, of er juist baat van hebben¹.

Tabel 10: verdeling kosten en baten Nuinhofwijk – scenario 1: versnipperde renovatie

Parameter	Wonen Zuid	Gemeente	Bewoners	Vastgoed-eigenaren	Andere partijen
Pijler 1: vastgoed					
Resultaat transitie-exploitatie	€ -34.514.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ 13.562.000	€ 0	€ 0	€ 73.778.000	€ 0
Waarde ontwikkeling maatschappelijke voorraad	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.418.000	€ 0
OZB inkomsten	€ 0	€ 3.499.000	€ 0	€ 0	€ 0
Pijler 2: sociaal-maatschappelijk					
Kosten inzet hulpdiensten	€ 0	€ -5.123.000	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten zorg	€ 0	€ -25.073.000	€ -6.268.000	€ 0	€ 0
Wijzigingen werkloosheid	€ 0	€ 42.978.000	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten budgetcoach	€ 0	€ -4.233.000	€ -4.233.000	€ 0	€ 0
Kosten energie	€ -2.344.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ -23.296.000	€ 12.048.000	€ -10.501.000	€ 77.196.000	€ 0

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in euro's, NCW, ex btw (bedragen zijn afgerond op € 1.000 na berekening).

¹ Daarbij is het mogelijk dat betrokken woningmarktpartners hierover aanvullende afspraken maken die leiden tot een andere verdeling van kosten en baten.

Tabel 11: verdeling kosten en baten Nuinhofwijk – scenario 2: inponden, sloop en renovatie

Parameter	Wonen Zuid	Gemeente	Bewoners	Vastgoed-eigenaren	andere partijen
Pijler 1: vastgoed					
Resultaat transitie-exploitatie	€ -26.795.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ 14.105.000	€ 0	€ 0	€ 66.906.000	€ 0
Waarde ontwikkeling maatschappelijke voorraad	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.418.000	€ 0
OZB inkomsten	€ 0	€ 4.525.000	€ 0	€ 0	€ 0
Pijler 2: sociaal-maatschappelijk					
Kosten inzet hulpdiensten	€ 0	€ -3.232.000	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten zorg	€ 0	€ -24.413.000	€ -6.103.000	€ 0	€ 0
Wijzigingen werkloosheid	€ 0	€ 42.978.000	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten budgetcoach	€ 0	€ -4.233.000	€ -4.233.000	€ 0	€ 0
Kosten energie	€ -2.009.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ -14.699.000	€ 15.625.000	€ -10.336.000	€ 70.324.000	€ 0

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in euro's, NCW, ex btw (bedragen zijn afgerond op € 1.000 na berekening).

Tabel 12: verdeling kosten en baten Nuinhofwijk – scenario 3: inponden, sloop en nieuwbouw

Parameter	Wonen Zuid	Gemeente	Bewoners	Vastgoed-eigenaren	andere partijen
Pijler 1: vastgoed					
Resultaat transitie-exploitatie	€ -18.942.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ 18.500.000	€ 0	€ 0	€ 61.282.000	€ 0
Waarde ontwikkeling maatschappelijke voorraad	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.418.000	€ 0
OZB inkomsten	€ 0	€ 4.073.000	€ 0	€ 0	€ 0
Pijler 2: sociaal-maatschappelijk					
Kosten inzet hulpdiensten	€ 0	€ -3.232.000	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten zorg	€ 0	€ -24.413.000	€ -6.103.000	€ 0	€ 0
Wijzigingen werkloosheid	€ 0	€ 41.324.000	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten budgetcoach	€ 0	€ -4.299.000	€ -4.299.000	€ 0	€ 0
Kosten energie	€ -1.252.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ -1.694.000	€ 13.453.000	€ -10.402.000	€ 64.700.000	€ 0

Bron: Analyses Stec Groep (2021). Bedragen in euro's, NCW, ex btw (bedragen zijn afgerond op € 1.000 na berekening).

BELEIDSWAARDE KAN LEIDEND ZIJN IN INVESTERINGSKEUZE CORPORATIES

In de huidige doorrekening is gerekend met de WOZ-waarde(ontwikkeling) van de woningen, dus ook het corporatiebezit. Voor de dagelijkse bedrijfsvoering van woningcorporaties is de beleidswaarde echter belangrijker (de beleidswaarde wordt beïnvloed door de werkelijke huren, werkelijke onderhoudslasten en andere werkelijke kasstromen van de woningcorporaties, zoals verhuurdersheffing, ozb et cetera). Pas bij het eventueel uitponden/verkoopen van de woningen kunnen de woningcorporaties rekenen met de verkoopopbrengsten (marktwaarde) van de woningen, mits zij geen kortingen verstrekken. Deze verkoopopbrengsten zijn vaak gebaseerd op de WOZ-waarde (met name wanneer verkooppreferenties ontbreken). Omdat de beleidswaarden sterk afhankelijk zijn van specifieke uitgangspunten per woning, is gerekend met de WOZ-waarde. Enerzijds betekent dit dat binnen de MKBA gerekend wordt met een iets te hoge opbrengst als woningen niet worden verkocht, anderzijds rekenen we bij de sloopopgave ook met het uit de markt nemen van woningen tegen de WOZ-waarde, in plaats van de beleidswaarde.

Besparingen in de kosten voor leefbaarheid (denk hierbij aan lagere kosten voor criminaliteit of gezondheid) kunnen ook een lagere of juist een andere bijdrage van Wonen Zuid aan de leefbaarheidsbudgetten in de Nuinhofwijk betekenen. De bijdrage van de corporatie aan de leefbaarheid in de wijk is echter wel gebonden aan voorwaarden.

Bijlage A: uitgangspunten scenario's transitie-exploitatie

Tabel A1: uitgangspunten scenario 1 – Versnipperde renovatie

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid
Inbrengwaarde woningen			
Aankoopprijs particulier bezit	-	Woning	€ 149.875
Bijkomende kosten (incl. overdrachtsbelasting)	8%		v.d. aankoopprijs
Onderhoud			
Bewoond orporatiebezit onderhoud vóór renovatie	52 (aflopend)	Woning	€ 10.274
Leegstaand corporatiebezit onderhoud vóór renovatie	23 (oplopend)	Woning	€ 1.029
Particulier bezit onderhoud vóór renovatie	43	Woning	€ 10.274
Corporatiebezit onderhoud na renovatie	75	Woning	€ 1.958
Particulier bezit onderhoud na renovatie	43	Woning	€ 1.958
Renovatie			
Corporatiebezit	75	Woning	€ 318.500
*Waarvan transformatie naar nultredenwoningen	18	extra kosten per woning	€ 52.072
Particulier bezit	43	Woning	€ 318.500
Kosten bouwrijp maken plangebied			
Corporatiebezit	75	Woning	€ 7.500
Particulier bezit	43	Woning	€ 7.500
Kosten woonrijp maken plangebied			
Investering openbaar gebied	1	Budget gemeente	€ 1.500.000
Opbrengsten			
Huuropbrengst corporatiebezit vóór renovatie	75	Woning	€ 466
Huuropbrengst corporatiebezit na renovatie	75	Woning	€ 656
Overig			
Parkeren	50	Parkeerplek	€ 2.800

Tabel A2: uitgangspunten scenario 2 – Sloop-renovatie

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid
Inbrengwaarde woningen			
Aankoopprijs particulier bezit	38	Woning	€ 149.875
Bijkomende kosten (incl. overdrachtsbelasting)	8%	v.d. aankoopprijs	
Vergoeding proceskosten (adviseurs, juristen et cetera) particuliere eigenaren	5%	v.d. totale aankoopkosten	-€ 22.200
Sloop			
Aangekocht particulier bezit	35	Woning	€ 20.000
Onderhoud			
Bewoond corporatiebezit onderhoud vóór renovatie (incl. 3 ingeponde woningen)	52 (aflopend)	Woning	€ 10.274
Leegstaand corporatiebezit onderhoud vóór renovatie	26 (oplopend)	Woning	€ 1.029
Corporatiebezit onderhoud na renovatie (incl. 3 ingeponde woningen)	78	Woning	€ 1.958
Renovatie			
Corporatiebezit (incl. 3 ingeponde woningen)	78	Woning	€ 318.500
*Waarvan transformatie naar nultredenwoningen	18	extra kosten per woning	€ 52.072
Kosten bouwrijp maken plangebied			
Corporatiebezit (incl. 3 ingeponde woningen)	78	Woning	€ 7.500
Kosten woonrijp maken plangebied			
Investering openbaar gebied	1	Budget gemeente	€ 1.500.000
Opbrengsten			
Huuropbrengst corporatiebezit vóór renovatie	78	Woning	€ 466
Huuropbrengst corporatiebezit na renovatie	78	Woning	€ 656
Overig			
Parkeren	50	Parkeerplek	€ 2.800

Tabel A3: uitgangspunten scenario 3 – Sloop-nieuwbouw

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid
Inbrengwaarde woningen			
Aankoopprijs particulier bezit	32	Woning	€ 149.875
Bijkomende kosten (incl. overdrachtsbelasting)	8%	v.d. aankoopprijs	
Vergoeding proceskosten (adviseurs, juristen et cetera) particuliere eigenaren	5%	v.d. totale aankoopkosten	
Verhuiskostenvergoeding huurders (sociaal)	40	Huishouden	-€ 6.500
Sloop			
Aangekocht particulier bezit	32	Woning	€ 20.000
Corporatiebezit	59	Woning	€ 20.000
Nieuwbouw			
Regulier corporatiewoning	94	Woning	-€ 222.500
Nultreden corporatiewoning	18	Woning	-€ 232.500
Onderhoud			
Corporatiebezit	75 (aflopend)	Woning	€ 1.029
Aangekocht particulier bezit (nog niet gesloopt)	32 (aflopend)	Woning	€ 1.029
Nieuwbouwwoningen (94 regulier + 18 nultreden)	112	Woning	€ 1.958
Renovatie			
Corporatiebezit	16	Woning	€ 140.524
*Waarvan transformatie naar nultredenwoningen	18	extra kosten per woning	€ 52.072
Kosten bouwrijp maken plangebied			
Nieuwbouw regulier	94	Woning	€ 7.500
Nieuwbouw nultreden	18	Woning	€ 20.000
Renovatie regulier	16	Woning	€ 7.500
Kosten woonrijp maken plangebied			
Investering openbaar gebied	1	Budget gemeente	€ 1.500.000
Opbrengsten			
Huuropbrengst corporatie oud bezit	75 (aflopend)	Woning	€ 466
Huuropbrengst corporatie nieuwbouw	112	Woning	€ 656
Huuropbrengst corporatie gerenoveerd	16	Woning	€ 656
Overig			
Parkeren	50	Parkeerplek	€ 2.800

Tabel A4: algemene uitgangspunten transitie-exploitatie

Post	Kengetal	Eenheid
OZB-tarief	0,147%	Van W0Z-waarde (jaarlijks)
Indexatie	2%	Algemene prijsstijging (jaarlijks)
Waardeontwikkeling woningen in nul-scenario	- 2,18%	Prijsontwikkeling (jaarlijks)
Waardeontwikkeling gerenoveerde / nieuwbouwwoningen	2,18%	Prijsontwikkeling (jaarlijks)
Disconteringsvoet	2,5%	Standaard disconteringsvoet corporaties 2% plus risico-opslag à 0,5%
VTU	30%	v.d. kosten renovatie en bouw/woonrijp maken
Risico en onvoorzien	10%	Van alle kosten

Bijlage B: uitkomsten MKBA

Pijler 1: Vastgoed

Tabel B1: Uitgangspunten pijler 1

Indicator	Berekeningswijze & uitgangspunten	Bron
Ontwikkeling inwoners	Huidige bevolking op gemeente-, buurt- en wijkniveau is gegeven Doorvertaling prognose voor buurt en invloedssfeer aan de hand van krimpcijfers gemeente Beekdaelen	Primos 2020, CBS
Ontwikkeling huishoudens	Huidige huishoudens op gemeente-, buurt- en wijkniveau is gegeven Doorvertaling prognose voor buurt en invloedssfeer aan de hand van krimpcijfers gemeente	Primos 2020, CBS
WOZ-waarde	Uit bestand van Wonen Zuid	CBS en WOZ-bestand
Woningvoorraad	In totaal en verdeling EGW/MGW en koop/huur, uitgesplitst naar gemeente, buurt, wijk en invloedssfeer	ABF Research, 2020 en WOZ-databestand
OZB	Beekdaelen	Gemeentelijke website

Pijler 2: Sociaal maatschappelijk, leefbaarheid en veiligheid

Tabel B2: Uitgangspunten pijler 2

Indicator	Berekeningswijze & uitgangspunten	Bron
Leefbaarheid	Score van deelgebieden op leefbaarheidsaspecten, zoals verloedering, sociale cohesie en verhuisgeneigdheid. Buurtscore ten opzichte van Beekdaelen	Leefbaarometer en CBS
Criminaliteit	Aantal slachtoffers van criminaliteit, dreiging en overlast in de buurt. Wijk-score ten opzichte van gemiddelde in Beekdaelen	Leefbaarometer en CBS
Kosten inzet hulpdiensten	Brandweer: € 830 Vermogensdelicten: € 1.100 Overige delicten: € 1.650	Diverse bronnen en inzicht Stec Groep
Kosten zorg	Kosten zorgconsult: € 220 Kosten behandeling: € 3.300 Kosten ziekenhuisovernachting: € 330 Veronderstelling: circa een op de vijf zorgconsulten zorgt voor grote behandeling	Diverse zorgwebsites
Kosten WW-uitkering per werkloze	€ 15.000	Diverse bronnen
Budgetcoach	Kosten per persoon: € 4.800 50% van de mensen in WW en bijstand hebben een budgetcoach	Stec Groep

Tabel B3: uitkomsten MKBA Nuinhofwijk

Scenario	Pijler 1 (vastgoed)	Verschil met nul- scenario	Pijler 2 (sociaal- maatschappelijk)	Verschil met nul-scenario	Totaal	Verschil met nul-scenario
Nul-scenario	€ -28.926.545	-	€ -43.789.202	-	€ -72.715.747	-
Scenario 1	€ 59.743.268	€ 88.669.814	€ -4.294.822	€ 39.494.000	€ 55.448.446	€ 128.164.193
Scenario 2	€ 62.159.010	€ 91.085.555	€ -1.244.219	€ 42.545.000	€ 60.914.791	€ 133.630.538
Scenario 3	€ 68.331.563	€ 97.258.109	€ -2.273.193	€ 41.516.000	€ 66.058.370	€ 138.774.118

Bron: Analyses Stec Groep (2021).

Tabel B4: Uitkomsten MKBA nul-scenario, 2021-2051

Pijler 1 - Vastgoed	Effect in mln €	Pijler 2 – Sociaal maatschappelijk	Effect in mln €
Resultaat transitie-exploitatie	€ 1.477.735	Kosten inzet hulpdiensten	€ -3.544.408
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ -30.050.246	Kosten zorg	€ -38.035.203
Waarde ontwikkeling maatsch voorraad	€ -1.817.948	Wijziging in werkloosheid	€ 12.288.622
OZB inkomsten	€ 1.463.913	Kosten budgetcoach	€ -10.813.013
		Kosten energie	€ -3.685.200
Pijler 1	€ -28.926.545	Pijler 2	€ -43.789.202
Totaal	€ -72.715.747		

Bron: Analyses Stec Groep (2021).

Tabel B5: Uitkomsten MKBA scenario 1 (versnipperde renovatie), 2021-2051

Pijler 1 - Vastgoed	Effect in mln €	Pijler 2 – Sociaal maatschappelijk	Effect in mln €
Resultaat transitie-exploitatie	€ -34.513.934	Kosten inzet hulpdiensten	€ -5.122.502
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ 87.339.747	Kosten zorg	€ -31.340.674
Waarde ontwikkeling maatsch voorraad	€ 3.418.402	Wijziging in werkloosheid	€ 42.978.110
OZB inkomsten	€ 3.499.053	Kosten budgetcoach	€ -8.465.688
		Kosten energie	€ -3.685.200
Pijler 1	€ 59.743.268	Pijler 2	€ -4.294.822
Totaal	€ 55.448.446		
			€ 55.448.44 6

Bron: Analyses Stec Groep (2021).

Tabel B6: Uitkomsten MKBA scenario 2 (sloop-renovatie), 2021-2051

Pijler 1 - Vastgoed	Effect in mln €	Pijler 2 – Sociaal maatschappelijk	Effect in mln €
Resultaat transitie-exploitatie	€ -26.795.271	Kosten inzet hulpdiensten	€ -3.231.529
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ 81.010.780	Kosten zorg	€ -30.515.910
Waarde ontwikkeling maatsch voorraad	€ 3.418.402	Wijziging in werkloosheid	€ 42.978.110
OZB inkomsten	€ 4.525.098	Kosten budgetcoach	€ -8.465.688
		Kosten energie	€ -2.009.201
Pijler 1	€ 62.159.010	Pijler 2	€ -1.244.219

Totaal	€ 60.914.791	€ 55.448.44 6
--------	--------------	---------------------

Bron: Analyses Stec Groep (2021).

CONCEPT

Tabel B7: Uitkomsten MKBA scenario 3 (sloop-nieuwbouw), 2021-2051

<i>Pijler 1 - Vastgoed</i>	Effect in mln €	<i>Pijler 2 – Sociaal maatschappelijk</i>	Effect in mln €
Resultaat transitie-exploitatie	€ -18.942.226	Kosten inzet hulpdiensten	€ -3.231.529
Waarde ontwikkeling woningvoorraad	€ 79.782.149	Kosten zorg	€ -30.515.910
Waarde ontwikkeling maatsch voorraad	€ 3.418.402	Wijziging in werkloosheid	€ 41.324.347
OZB inkomsten	€ 4.073.237	Kosten budgetcoach	€ -8.597.989
		Kosten energie	€ -1.244.219
Pijler 1	€ 68.331.563	Pijler 2	€ -2.273.193
Totaal	€ 66.058.370		€ 55.448.44 6

Bron: Analyses Stec Groep (2021).