

MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg



MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg

Opdrachtgever

Stuurgroep Krimp als Kans; Regio Parkstad; Provincie Limburg; VROM/WWI;
Regionaal overleg woningbouwcorporaties en Gemeente Heerlen

Auteurs

RIGO:

Drs. Freddie Rosenberg

Drs. Edgar Wever

Dr. K. Leidelmeijer

Drs. ing. Johan van Iersel

Drs. Rene Schulenberg

Ir. Rob de Wildt

Ir. Thijs Luijkx

EIB:

Martin Koning

Rafael Saitua

Uitgave

april 2010

Inhoudsopgave

Samenvatting	MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg	i
Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Leeswijzer	1
Hoofdstuk 2	Probleembeschrijving: bevolkingskrimp	2
2.1	De uitgangssituatie van Parkstad Limburg	2
Hoofdstuk 3	Oplossingsrichting: project- en nulalternatief	14
3.1	Het nulalternatief: ontwikkelingen zonder ingrijpen	14
3.2	Beschrijving van het projectalternatief	16
3.3	Nadere invulling projectalternatief: variant Andere Vormgeving	21
Hoofdstuk 4	Dynamische effecten op de woningmarkt	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Werking van het model	24
4.3	Woningmarktsegmenten	25
4.4	Uitgangspunten voor de berekeningen	26
4.5	Resultaten	29
4.6	Anticipatie	33
4.7	Conclusies	34
Hoofdstuk 5	Welvaartseffecten	36
5.1	Gebiedsexploitatie	36
5.2	Welvaartseffecten van krimp	39
5.3	Effect keuzevrijheid	54
5.4	Transactiekosten	54
5.5	Effecten op de voorzieningen	55
5.6	Uitstralingseffect nieuwbouw	56
5.7	Consumentensurplus van sociale huur	56

Hoofdstuk 6	Uitkomsten MKBA	57
6.1	Uitgangspunten	57
6.2	De MKBA	59
6.3	Welvaartseffecten per actor	61
6.4	De variant Andere Vormgeving	62
6.5	Gevoeligheidsanalyse	63
6.6	Conclusies	65
Bijlagen		
Bijlage 1	Bevolking- en huishoudprognoses	69
Bijlage 2	De variant: Andere Vormgeving	78
Bijlage 3	Gevoeligheidsanalyse woningmarkteffecten	81
Bijlage 4	Uitsplitsing kosten	88

Samenvatting

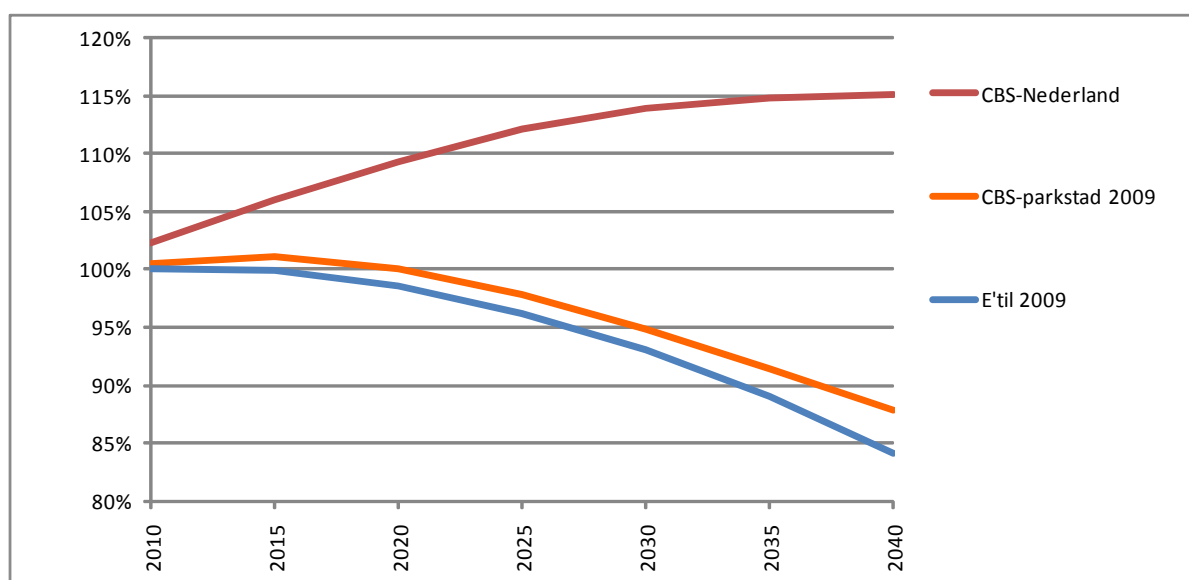
MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg

Conclusies op hoofdlijnen

Krimp is onvermijdelijk

Parkstad Limburg staat aan de vooravond van een periode van sterke bevolkingdaling. In de achterliggende jaren heeft de voortgaande gezinsverdunding daarbij nog niet geleid tot een daling van het aantal huishoudens, maar in de komende decennia zet de bevolkingdaling zo sterk door dat ook het aantal huishoudens duidelijk zal teruglopen. Tot 2020 is de daling van het aantal huishoudens nog beperkt, maar in de periode 2020-2040 is sprake van een forse daling. Hoewel de omvang van de krimp niet met zekerheid vaststaat, blijkt uit zowel de regionale prognoses van Etil als die van het CBS dat met een stevige daling van het aantal huishoudens rekening moet worden gehouden. In onderstaande grafiek wordt de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg getoond voor de periode 2010-2040 op basis van twee onafhankelijke prognoses.

Figuur MS 1 Ontwikkeling aantal huishoudens in Parkstad Limburg, 2010-2040



Bron: RIGO

Eerdere ervaringen met beleid gericht op versterking van de regionale werkgelegenheid en regionale woningmarktsubstitutie in samenhang met relatieve dalingen van woningprijzen laten bovendien zien

dat deze onvoldoende tegenwicht kunnen bieden aan structurele demografische trends, zoals die zich in Parkstad Limburg gaan aftekenen. De conclusie is dat bevolkingskrimp en krimp van het aantal huishoudens onvermijdelijk zijn en dat het beleid zich zal moeten richten op het zo goed mogelijk omgaan met deze krimp. Deze conclusie is regionaal ook getrokken en de maatregelen die zijn opgenomen in het zogenaamde 'Transformatie alternatief Parkstad Limburg' gaan ook uit van dit uitgangspunt.

Krimp: toenemende discrepantie tussen vraag en aanbod op de woningmarkt

Aangezien het aanbod van woningen in het verleden al is gerealiseerd, zorgt de in de tijd dalende vraag voor een almaar oplopend woningoverschot. Het aanbod kan naar nul terugvallen en mogelijk zelfs licht dalen als gevolg van natuurlijke uitval wegens veroudering van woningen in de tijd, maar deze daling van het aanbod blijft hoe dan ook ver achter bij de vraagdaling. Indien geen of weinig beleid wordt gevoerd (dit is de veronderstelde situatie in het zogenaamde nulalternatief), dan neemt de discrepantie tussen vraag en aanbod steeds verder toe in de tijd. In de volgende tabel wordt de ontwikkeling van de woningvraag naar diverse woningtypen in het nulalternatief in beeld gebracht, bij constante relatieve woningprijzen.

Tabel MS 1 Woningvraag bij constante relatieve prijzen

	Niveau 2008	Verskil 2008/20	Niveau 2020	Verskil 2020/40	Niveau 2040
Sociale huur, zwak	22.102	-3.842	18.260	-4.052	14.208
Sociale huur, goed	20.683	-3.138	17.545	-3.938	13.607
Overige huur	6.022	20	6.042	-810	5.232
Goedkope koop	16.366	2.080	18.446	-1.070	17.376
Middeldure koop	25.299	960	26.259	-4.940	21.319
Dure koop	18.214	2.490	20.704	-520	20.184
Totaal	108.686	-1.430	107.256	-15.330	91.926

Bron: RIGO

De tabel laat zien dat de leegstand tussen 2008 en 2020 met ruim 1.400 woningen toeneemt. Dit aantal komt bovenop de reeds leegstaande voorraad aan woningen. In totaal zullen er in 2020 circa 5.500 woningen leegstaan bovenop de frictieleegstand. Uit de tabel komt naar voren dat de vraag duidelijk inzakt – vrijwel identiek met de daling van het aantal huishoudens – maar dat de distributie van de woningvraag duidelijk asymmetrisch verloopt. De daling slaat vooral neer aan de onderkant van de woningmarkt. De vraaguitval concentreert zich bij de sociale huursector. Een van de redenen hiervoor is de sterke afname van de groep voor wie de sociale huur een tussenstap is naar de koopsector of duurdere huur - starters en jongere huishoudens. Een tweede reden vormt de afname van het aantal minder welvarende ouderen. De toekomstige ouderen zijn van een andere generatie, die veel vaker in de koopsector woont (en daar wil blijven wonen). Een derde reden is dat naarmate het inkomen toeneemt huishoudens in grotere mate een eigen woning van een betere kwaliteit zullen vragen.

Dynamische effecten: problemen concentreren zich in zwakke wijken

Hierboven is geconstateerd dat de vraaguitval zich bij gelijke relatieve prijzen al concentreert bij de sociale huursector. Als op wijkniveau wordt gekeken, dan wordt snel duidelijk dat (kwalitatief minder

goede) sociale huurwoningen in sommige wijken sterk oververtegenwoordigd zijn, terwijl het in andere buurten slechts om een beperkt deel van de woningvoorraad gaat. Dit is echter nog op te vatten als een statisch verdelingseffect. Dynamische processen die zich op de woningmarkt manifesteren, versterken dit proces nog eens in sterke mate.

De vraaguitval zorgt voor een neerwaartse druk op de woningprijzen. Bij gegeven inkomens betekent dit dat burgers in Parkstad zich meer woningdiensten kunnen permitteren. Er vindt een opwaartse mobiliteit plaats richting betere woningen in betere wijken. In de reeds kwetsbare wijken waar de vraag auto-noom al zwaar onder druk staat vetrekken nu nog eens diegenen die daartoe in staat zijn. Dit proces wordt belangrijk versterkt doordat de oplopende leegstand de leefbaarheid in de kwetsbare wijken aantast. Uit de analyse blijkt dat de leegstand in sommige wijken kan oplopen tot meer dan 30%. De sociale cohesie, de veiligheid en de voorzieningen in deze wijken nemen sterk af en in deze bij de start al kwetsbare wijken treedt serieuze verloedering op.

Burgers die met de voeten kunnen stemmen vetrekken, terwijl de sociaaleconomisch kwetsbare groepen achterblijven. De eenzijdiger bevolkingsamenstelling roept weer nieuwe problemen op, zodat een vicieuze cirkel ontstaat van leegstand, verloedering, wegtrekken van sociaaleconomisch sterkere groepen en weer nieuwe leegstand. Forse relatieve prijsdalingen van koopwoningen dragen bij aan een zeker vasthouden van reeds aanwezige groepen, maar de slechte waardevastheid van de koopwoningen maakt nieuwe toetreders ongetwijfeld huiverig om de stap richting deze wijken te zetten. In de sociale huursector worden de prijzen ook verlaagd, maar door de corporaties is aangegeven een bodem te zien rond een prijsdaling van ongeveer 20%. De leegstand slaat vervolgens vooral neer in de goedkope sociale huursector, terwijl bij de goedkope koopvoorraad in deze wijken een scherpe prijsval optreedt in combinatie met enige extra leegstand. De omvangrijke prijsdalingen van de koopwoningen in de zwakke wijken zetten voorts ook de investeringen in renovatie en onderhoud onder druk. Ook deze ontwikkeling draagt niet bij aan de leefbaarheid en omgevingskwaliteit van de kwetsbare wijken.

In de sterkere wijken met een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod is wel sprake van enige verruiming van de woningmarkt, de vraag loopt gemiddeld licht terug en de prijzen dalen licht, maar hier is geen sprake van structurele leegstand en verloedering. Deze wijken blijven sterke wijken en de prijsdaling die aanvankelijk optreedt roept enige extra woningvraag op vanuit Parkstad zelf (opwaartse mobiliteit) alsmede enige verbetering in de migratiebalans met andere regio's.

In de volgende tabel zijn de effecten op prijzen en leegstand weergegeven in het nulalternatief, waarbij effecten op de doorstroming op de woningmarkt zijn meegenomen.

Tabel MS 2 Woningmarkteffecten in het nulalternatief voor verschillende segmenten

	2020		2040	
	Leegstand	Prijseffect	Leegstand	Prijseffect
Sociale huur, zwak	25 ½%	-20%	54%	-20%
Sociale huur, goed	3 ½%	-20%	35%	-20%
Overige huur	2%	-2%	2%	-33%
Goedkope huur	2%	-16%	5 ½%	-48%
Middeldure koop	2%	1 ½%	2%	-13%
Dure koop	2%	2%	2%	0%
Totaal	7%	-7%	19 ½%	-16%

Bron: EIB

Het projectalternatief: 'transformatie van de woningvoorraad'

Het 'transformatie alternatief' bestaat uit een sloop- en nieuwbouwprogramma gericht op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod naar woningen en een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. Het sloopprogramma zorgt ervoor dat tot 2020 5.500 woningen aan de voorraad onttrokken worden. Voor de periode van 2020 tot 2040 neemt dat aantal toe met nog eens 15.500 woningen. Daarmee wordt tred gehouden met het afnemende aantal huishoudens. Het bouwprogramma voorziet in de bouw van 7.000 woningen waarvan een kleine 2.000 zorgwoningen zullen zijn. Met de bouw van 7.000 woningen zullen ook 7.000 woningen gesloopt worden, zodat de voorraad niet weer oploopt.

In de MKBA wordt het Projectalternatief vergeleken met het nulalternatief waarbinnen slechts op beperkte schaal nog bouw- en sloopactiviteiten plaatsvinden zoals hieronder weergegeven.

Tabel MS 3 Programma in nul- en projectalternatief

	Nulalternatief	Transformatiealternatief	
	2010-2020*	2010-2020**	2020-2040
Sloop	-1.000	-12.500	-15.500
Nieuwbouw	500		
Nieuwbouw door herstruct.		7.000	
Saldo	-500	-5.500	-15.500

*) in de periode 2020-2040 zal in het nulalternatief geen sloop of bouw activiteiten plaatsvinden

**) conform de 'envelop' van de regio.

Projectalternatief brengt woningmarkt in balans

Het belangrijkste effect van het projectalternatief is dat de woningmarkt weer in balans wordt gebracht. Dit ligt uiteraard in de rede, aangezien juist die delen van de woningvoorraad worden gesaneerd waarnaar in de toekomst geen vraag meer is. Daarmee wordt leegstand voorkomen en de daarbij optredende negatieve spiraal richting de leefbaarheid. Door juist die delen van de voorraad te saneren die kwali-

tatief het minst goed zijn en via gerichte nieuwbouw en renovatie de kwetsbare buurten en wijken te versterken kan de negatieve spiraal worden doorbroken. Door het voorkomen van verloedering en het wegwerken van het aanbodoverschot op de woningmarkt kunnen de prijzen zich nagenoeg stabiliseren en kan meer waarde vast door burgers in de eigen woning worden geïnvesteerd. De resultaten van het projectalternatief op prijzen en leegstand met inachtneming van de effecten op doorstroming worden gepresenteerd in de volgende tabel.

Tabel MS 4 Woningmarkteffecten van het projectalternatief

	2020		2040	
	Leegstand	Prijseffect	Leegstand	Prijseffect
Sociale huur	2,7%	-6%	3%	½ %
Overige huur	2%	-2%	2%	-2%
Goedkope koop	2%	-2%	2%	½ %
Middeldure koop	2%	1%	2%	-12%
Dure koop	2%	1%	2%	0%
Totaal	2%	-3%	2%	-2%

Bron: EIB

Maatschappelijke kosten en baten: interventies zijn maatschappelijk rendabel

De kosten van het projectalternatief zijn vrij direct te berekenen. Het gaat om kosten van sloop, renovatie en nieuwbouw.

Wat zijn nu echter de baten van het beleid? Drie type baten kunnen worden onderscheiden.

- 1) Baten op het gebied van leefbaarheid: het voorkomen van verloedering van wijken.
- 2) Baten van nieuwbouw: behoud van keuzevrijheid voor burgers.
- 3) Baten van een normale aansluiting tussen vraag en aanbod: lagere transactiekosten.

Uit de MKBA komt naar voren dat de veruit belangrijkste baat van de interventies in het projectalternatief op het terrein van leefbaarheid c.q. omgevingskwaliteit ligt. Het voorkomen van een negatieve spiraal van leegstand, verloedering, wegtrekken van sociaaleconomisch relatief weerbare groepen en verdere leegstand en verloedering is veruit de belangrijkste maatschappelijke baat van interventie. Op basis van schattingen van leegstand, leefbaarheidindicatoren en woningprijzen is een benadering opgesteld om de leefbaarheidsbaten te waarderen. Uit deze berekening komt naar voren dat in het Projectalternatief leefbaarheidsbaten worden gerealiseerd met een contante waarde in de orde van 1 mld. euro.

Om bovenstaande uitkomst te kunnen plaatsen, is het nuttig om deze te relateren aan het aantal huishoudens dat van de verbetering van de leefbaarheid kan profiteren. Dit betreft circa 25.000 huishoudens in 2040. Per (uiteraard niet steeds hetzelfde) huishouden komt dit dan neer op een baat van 40.000 euro over de gehele levensloop. Bij de in dit geval te hanteren reële risicovrije discountvoet van 2,5% komt dit neer op een jaarlijkse baat van 1.000 euro per huishouden. Bij woonlasten van 3.000 tot 3.500 euro per jaar in de sociale huursector en de goedkope koopsector komt dit neer op het voorkomen van een daling van de woonkwaliteit c.q. de omgevingskwaliteit met ongeveer 30%. Tegen de ach-

tergrond van de sterke achteruitgang van de woonomgeving in het nulalternatief, lijkt dit qua orde van grootte een redelijk plausibel resultaat.

De absolute omvang van deze toekomstige leefbaarheidsbaten is echter met onzekerheden omgeven. Daarom is tevens nagegaan welk minimaal niveau van leefbaarheidsbaten zou moeten worden bereikt om interventie nog maatschappelijk rendabel te laten zijn. Dit 'break even point' wordt al bereikt bij een leefbaarheidsbaat van gemiddeld 600 euro per jaar per huishouden.

Naast deze centrale baat in de MKBA, zijn er nog twee kleinere posten te onderscheiden die maatschappelijke baten opleveren. Deze effecten zijn echter zeer bescheiden in relatie tot de baten op het gebied van leefbaarheid. Het betreft allereerst de toename van keuzevrijheid indien er in de periode tot 2040 nieuwe woningen worden gebouwd. Meer keuze in het assortiment wordt positief gewaardeerd. Deze extra betalingsbereidheid is niet in de bedrijfseconomische exploitatie meegenomen en moet dan nog apart als maatschappelijke baat worden meegeteld in het totale overzicht van kosten en baten. Een tweede baat betreft het voorkomen van extra transactiekosten die bij toenemende leegstand zich zullen voordoen. Het gaat hier om zeer bescheiden baten, die in de hoofdtekst nader worden besproken.

In de volgende tabel worden de belangrijkste kosten en baten van het projectalternatief ten opzichte van het nulalternatief samengevat. Uit de tabel kan worden opgemaakt dat de maatschappelijke baten de maatschappelijke kosten overtreffen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat interventie maatschappelijk rendabel is. Het is met andere woorden vanuit maatschappelijk perspectief beter om in te grijpen, dan de zaak op zijn beloop te laten. Daarmee is overigens nog niet bepaald of het hier beschouwde projectalternatief vanuit maatschappelijk perspectief ook het beste alternatief is. Om hier enig gevoel voor te ontwikkelen is ook een variant bekeken waarin het accent minder ligt op nieuwbouw en meer op transformeren van de bestaande voorraad. Daaruit komt naar voren dat de kosten in dat geval aanzienlijk lager uitvallen, terwijl hiermee mogelijk wel een groot deel van de baten is te realiseren. Hierbij zij aangetekend dat deze exercitie vooral technisch is verkend en nog geen analyse heeft plaatsgevonden van de economische haalbaarheid. Daarnaast zijn de (externe) baten van meer nieuwbouw in het transformatiealternatief noodgedwongen nog buiten beschouwing moesten blijven. Ook is nog geen variant beschikbaar die meer nadruk legt op verbetering van de openbare ruimte in vergelijking met nieuwbouw.

Tabel MS 5 Maatschappelijke kosten en baten van het projectalternatief, netto contante waarde 2010 in € mln.

		t.o.v. nulalternatief
Baten	fysieke eenheden 2040	NCW mln.
Leefbaarheid zwakke buurten	27.700 huishoudens beïnvloed	€ 1.150
Keuzevrijheid	4800 nieuwe koopwoningen	€ 28
Besparing transactiekosten	1600 transacties in zwakke buurt	€ 7
Totaal		€ 1.185
Kosten		
Netto exploitatieverlies bouw	7000 woningen gebouwd	€ 240
Sloop	28.000 sloop	€ 380
Totaal		€ 620
Saldo		€ 565

Een centrale conclusie die hier kan worden getrokken is dat er in de vormgeving van het beleid nog serieuze mogelijkheden moeten liggen om de baten-kostenverhouding te optimaliseren. Belangrijke ingrediënten daarbij zijn selectieve nieuwbouw gericht op versterking van de omgevingskwaliteit, gericht investeren in de openbare ruimte en het verkennen van concrete transformatiemogelijkheden van de bestaande voorraad als alternatief voor nieuwbouw.

Wie ontvangen de baten en wie betaalt de rekening?

De belangrijkste ontvangers van de baten zijn de huidige en toekomstige bewoners van de kwetsbare wijken. De beleidsinterventies voorkomen dat deze bewoners met een sterke achteruitgang van hun buurt of wijk worden geconfronteerd. Het zijn deze bewoners die het grootste deel van de baten ontvangen. De andere belangrijke partijen die baten ontvangen zijn de corporaties. Deze ontvangen met name baten door het beter op peil blijven van de huren van de corporatiewoningen. Ook hier geldt dat de baat bestaat uit het voorkomen van verlies: het is de huurdering als gevolg van de gedaalde huurprijs die wordt vermeden. Het voorkomen van leegstand als zodanig is geen financiële baat voor de corporaties, aangezien noch een leegstaande noch een gesloopte woning bedrijfswaarde genereert. Verder zijn er kleine positieve welvaartseffecten in de marktsector. Verkopers profiteren van iets lagere transactiekosten bij verkoop van hun woning en kopers met een duidelijke voorkeur voor nieuwbouw profiteren van keuzemogelijkheden die hier geboden worden. Andere effecten binnen de particuliere sector buiten de kwetsbare wijken zijn vooral verdelingseffecten: verkopers profiteren van een betere waardevastheid van hun woningbezit, maar nieuwkomers moeten meer betalen voor deze woningen. De kosten komen te liggen bij corporaties en de publieke sector. Deze moeten de sloop voor hun rekening nemen alsmede de exploitatieverliezen bij de nieuwbouw en de eventuele investeringen in renovatie en de publieke ruimte. Voorshands is uitgegaan van een verdeling van de kosten over corporaties en publieke sector in de verhouding 80% / 20%, maar dit is uitsluitend een technische veronderstelling. Informatie vanuit de corporaties wijst erop dat deze dergelijke kosten niet zullen kunnen dragen en van de publieke sector is evenmin bekend in hoeverre de verschillende overheden kunnen en willen bijdragen. Wel lijkt te moeten worden vastgesteld dat er weinig mogelijkheden lijken te bestaan om de particuliere sector te laten bijdragen aan de kosten van de transformatie. De belangrijkste groep die baten ontvangt, zijn de burgers in de kwetsbare wijken. Deze dragen een stukje bij aan de bekostiging, maar dan in de vorm van het uitblijven van huurdaling. Hiermee leveren zij geen cash flow op voor de corporaties en ook anderszins kan deze sociaaleconomisch kwetsbare groep moeilijk worden geacht een bijdrage te leveren aan de bekostiging van de transformatie van de woningvoorraad.

Overige baten binnen de particuliere sector zijn klein en moeilijk te herleiden tot concrete groepen die kunnen worden aangeslagen. Zo zullen commerciële grondeigenaren en commerciële verhuurders baat hebben bij de transformatie, maar de prijseffecten in de betere marktsegmenten verschillen niet sterk tussen nul- en projectalternatief, zodat de baten niet groot zijn. Voor grondeigenaren geldt bovendien dat de prijsniveaus van woningen ook in het projectalternatief gemiddeld achterblijven bij de bouwkosten, zodat de grondwaarde ook na de transformatie nihil tot zeer gering is.

Tabel MS 6 Verdeling van kosten en baten door uitvoering van Transformatiealternatief, netto contante waarde 2010, € mln.

	Corporaties	huurders zwakke buurten	eigenaren zwakke buurten	Publieke sector
	NCW mln.	NCW mln.	NCW mln.	NCW mln.
Baten				
Leefbaarheid zwakke buurten		€ 470	€ 680	
Keuzevrijheid			€ 28	
Transactiekosten			€ 7	
Toename huur	€ 90			
Totaal baten	€ 90	€ 470	€ 715	€ 0
Kosten				
Netto exploitatie verlies bouw	€ 192			€ 48
Sloop	€ 304			€ 76
Toename huur		€ 90		
Totaal kosten	€ 496	€ 90	€ 0	€ 124
Saldo	-€ 406	€ 380	€ 715	-€ 124

Voor de lokale overheden geldt wel dat het voorkomen van prijsdalingen belastinginkomsten oplevert. Ook hier geldt echter weer dat de opbrengsten bestaan uit het voorkomen van inkomstendervingen.

Informatie uit MKBA wijst op belang van selectiviteit en fasering

Hierboven is al gewezen op het belang van een strategie die zich richt op selectieve nieuwbouw met het oogmerk om vooral die nieuwbouw te realiseren die een stevige bijdrage levert aan verbetering van de omgevingskwaliteit. Ook bij investeringen in de publieke ruimte is dit uiteraard de aangewezen strategie. Daarnaast is het van groot belang om de fasering van het beleid goed in het oog te houden. Zo zijn de nieuwbouwplannen in het Transformatiealternatief alle geplaatst in de periode 2010-2020. Een hieraan ten grondslag liggende gedachte is dat het hier in belangrijke mate om marktaanbod zou (kunnen) gaan. Uit de verkenning van de exploitaties blijkt echter dat nieuwbouw in de markt in de regel niet uit zal kunnen. Nieuwbouw kent – ook afgezien van sloopkosten – gemiddeld een exploitatieverlies. Het kan vanuit het publieke belang belangrijk zijn om niettemin enig nieuwbouwaanbod te realiseren. In dat geval ligt evenwel een andere en sterkere fasering in de rede. De sloopopgave is wel afgestemd op de verwachte demografische ontwikkeling en het moet hier goed mogelijk zijn om in geval van een afwijkende ontwikkeling de plannen bij te stellen. Dit betekent dat het beleid mogelijkheden voor bijsturing moet kunnen bevatten, terwijl tegelijkertijd ook vanuit een gecoördineerde visie naar de toekomst moet kunnen worden gewerkt. Gelet op de geleidelijkheid waarmee demografische processen zich zullen ontwikkelen, moet het goed mogelijk zijn om de structurele aanpak te kunnen verbinden met voldoende flexibiliteit.

De grote uitdaging ligt bij de bekostiging van het beleid. De maatschappelijke baten overtreffen weliswaar (duidelijk) de maatschappelijke kosten, maar de baten slaan in hoofdzaak neer bij de burgers in de kwetsbare wijken. Creatieve oplossingen om middelen vanuit de particuliere sector te verkrijgen zijn zeker niet bij voorbaat kansloos, maar op basis van de verdeling van kosten en baten moet onder ogen

worden gezien dat de transformatieopgaven in Parkstad Limburg niet zonder substantiële bijdragen vanuit corporaties en de overheden zullen kunnen plaatsvinden.

Tenslotte is het belangrijk om vast te stellen dat de maatregelen en daarmee ook de kosten van de maatregelen sterk gespreid kunnen plaatsvinden in de tijd. Dit heeft als voordeel dat flexibel kan worden ingespeeld op de onzekere ontwikkelingen in de tijd en dat geprofiteerd kan worden van ervaringsfeiten met verschillende type beleidsmaatregelen. In dit kader worden thans ook concrete 'pilots' voorbereid die hierbij een belangrijke rol zullen spelen.

Hoofdstuk 1

Inleiding

In **Parkstad Limburg** – het samenwerkingsverband van de zeven gemeenten¹ Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken - wonen op dit moment ongeveer 240.000 mensen. Dit verstedelijkte gebied krijgt te kampen met huishoudenskrimp. Het geboortecijfer is lager en de vergrijzing groter dan elders in Nederland. Daarbij komt een extra bevolkingsverlies door de migratie naar Duitsland en België.

In het kader van te maken afspraken over de verstedelijkingsopgaven tussen VROM-WWI en Provincie Limburg en de regio Parkstad Limburg hebben de regionale partijen een voorstel gedaan om de leegstand te verminderen, de woningkwaliteit te verbeteren en voorzieningen af te stemmen op de herstructurering teneinde verdere verpaupering, segregatie en waardedaling van woningen tegen te gaan en positieve ontwikkelingen te bewerkstelligen. Dit voorstel is op hoofdlijnen neergelegd in het gebiedsdocument Parkstad Limburg waarbij (financiële) inzet van het rijk wordt gevraagd. Alvorens hierover te besluiten dienen eerst de welvaartseffecten van de voorgestane aanpak inzichtelijk te worden gemaakt.

Betrokken partijen – VROM, Provincie Limburg, Parkstad Limburg en corporaties – hebben daartoe een Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA) met betrekking tot de krimpaanpak in Parkstad laten uitvoeren. RIGO Research en Advies en EIB hebben tezamen aan deze MKBA gewerkt. Daarbij heeft RIGO zich beziggehouden met de demografische ontwikkeling, exploitatie van gebiedsontwikkeling en de modellering van leefbaarheid. EIB heeft zich beziggehouden met de dynamische woningmarktanalyse en toetsing van de plausibiliteit van de leefbaarheids-effecten. De welvaartseffecten en het MKBA overzicht zijn tezamen opgesteld door RIGO en EIB. Deze rapportage doet verslag van de MKBA.

Het project is begeleid door een commissie bestaande uit de voorzitter Taco van Hoek (EIB), Marcel Brok (VROM), Valentin Neevel (VROM), Mathea Severijns (Parkstad), Mathieu Spierts (Provincie Limburg), Gerard Meijers (Gemeente Heerlen), Jack Gorgels (Weller), John Gijsen (Woonpunt).

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de verwachte krimpproblematiek beschreven. In hoofdstuk 3 worden het nul- en het projectalternatief gepresenteerd. Hoofdstuk 4 beschrijft de dynamische woningmarktontwikkelingen en geeft inzicht in prijsontwikkelingen en leegstand voor verschillende woningmarktsegmenten. Hoofdstuk 5 beschrijft de maatschappelijke kosten en baten van de alternatieven. In hoofdstuk 6 worden de uitkomsten van de MKBA inclusief gevoeligheidsanalyse en actoranalyse gepresenteerd.

¹ Op 1 januari 2010 omvatte Parkstad Limburg 7 gemeenten. Inmiddels zijn dat er 8 geworden.

Hoofdstuk 2

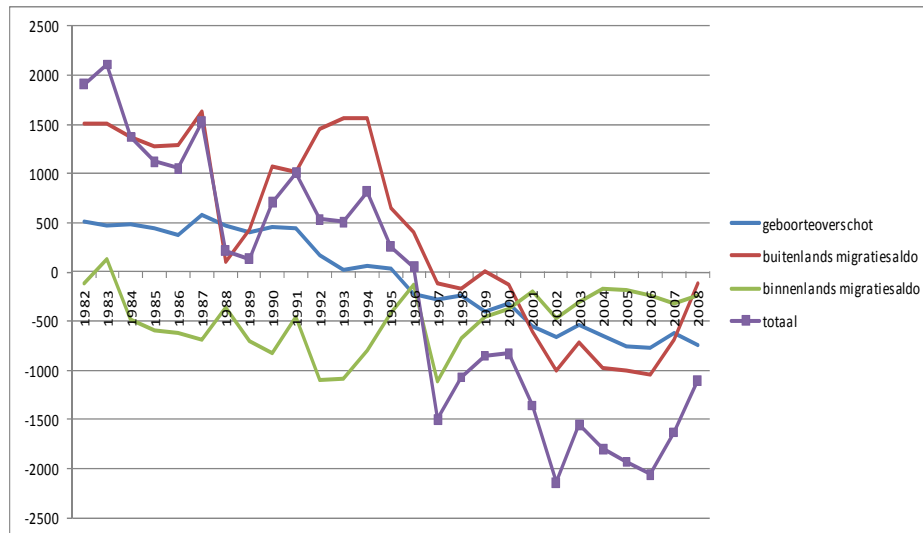
Probleembeschrijving: bevolkingskrimp

2.1 De uitgangssituatie van Parkstad Limburg

De bevolking in Parkstad

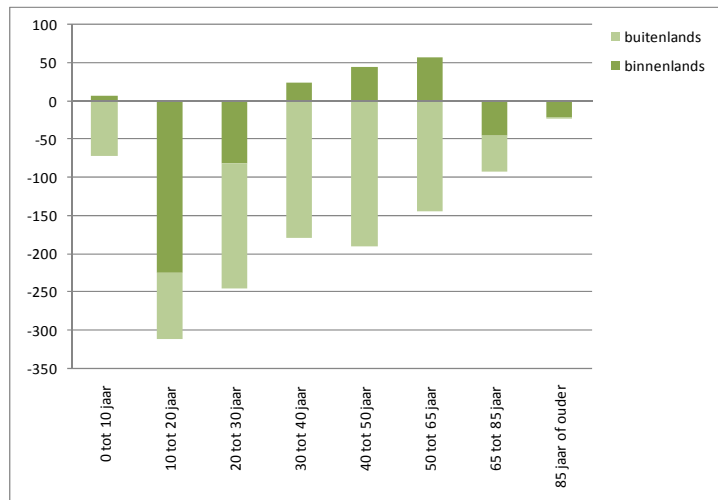
De bevolking van Parkstad is sinds 1996 jaarlijks met bijna 1.500 personen in aantal afgenomen. Die daling wordt voor ruim een derde verklaard door buitenlandse migratie, voor een derde door sterfteoverschot en iets minder dan een derde door binnenlandse migratie. Vooral sinds 2001 is het aantal naar het buitenland vertrekkende migranten toegenomen, waarbij 2007 en 2008 een afname laten zien.

Figuur 2 Ontwikkeling bevolkingsaantallen Parkstad



De verhuisstroom naar het buitenland (met name naar Duitsland) zorgt voor een afname van gezinnen met kinderen en een afname van personen behorende tot de beroepsbevolking. De binnenlandse migratiestromen zorgen voor een vertrek van jongeren en ouderen. Hierdoor is in elke leeftijdsklasse het totale migratiesaldo negatief. De binnenlandse migratie levert een licht positief saldo voor de mensen in de leeftijdsklassen van 30 tot 65 jaar. Het gaat hier om kleine aantallen die het negatieve saldo in deze leeftijden als gevolg van de buitenlandse migratie bij lange na niet compenseren.

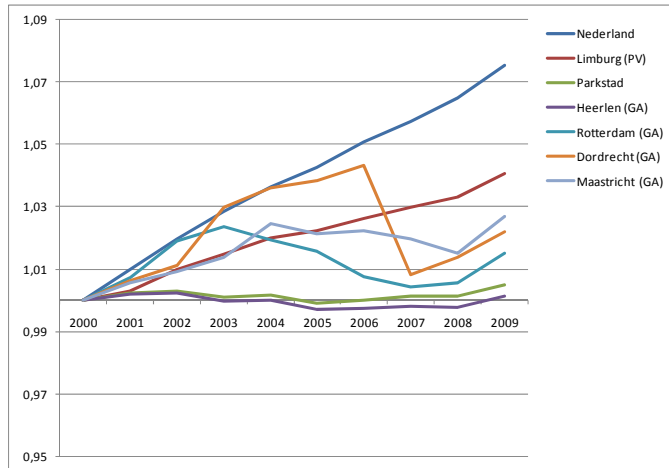
Figuur 3 De gemiddelde jaarlijkse migratiesaldi naar leeftijd over de periode 2002-2007 naar binnenlandse en buitenlandse migratie



De natuurlijke ontwikkeling hangt nauw samen met de selectieve migratie. De daling van het geboorteoverschot hangt samen met het lage aantal vruchtbare vrouwen. Het aantal jongeren en gezinnen met kinderen is mede zo laag omdat juist zij in het verleden vertrokken richting de werkgelegenheid in onder meer de Randstad. Bovendien vergrijsd de bevolking van Parkstad. Er is nu al een relatief hoog aandeel ouderen (in Parkstad ligt het percentage 50-plussers en 60-plussers op resp. 41 en 25 % ten opzichte van 34 en 21 % voor geheel Nederland).

De bevolkingskrimp heeft in de afgelopen jaren geleid tot een stagnatie van het aantal huishoudens, met een afname van het aantal huishoudens tussen 2003 en 2008 van bijna 200 en een toename van bijna 400 huishoudens in 2008. Met deze stagnatie onderscheidt Parkstad zich sterk van het Nederlands gemiddelde, maar ook van andere stedelijke regio's in Nederland. De volgende figuur geeft de toename van het aantal huishoudens sinds 2000 in Nederland en een aantal stedelijke gebieden weer. Parkstad (en Heerlen daarbinnen als belangrijke stad), zal naar verwachting als eerste stedelijke regio in Nederland te maken krijgen met huishoudensdaling.

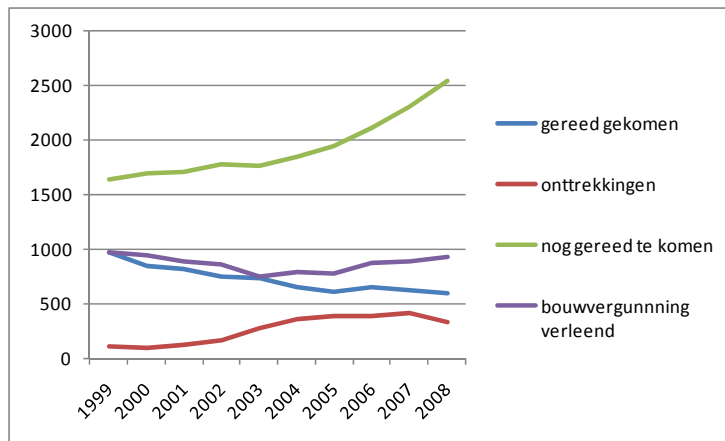
Figuur 4 Toename aantallen huishoudens Nederland en aantal stedelijke gebieden



De woningmarkt: toename van leegstand en neerwaartse prijsontwikkeling

De bouwproductie heeft met enige vertraging ingespeeld op de veranderingen in de vraag, hetgeen niet onbegrijpelijk is gezien de recente snelle toename van de buitenlandse migratie. Het gemiddelde aantal gereedgekomen woningen is in de afgelopen jaren gedaald van ongeveer 1.000 rond de eeuwwisseling naar ongeveer 600 in de afgelopen jaren. Het aantal onttrekkingen is in diezelfde periode gestegen van circa 100 naar 350. Daarnaast zien we het aantal nog gereed te komen woningen sterk toenemen als gevolg van reeds verleende bouwvergunningen zonder dat daar nog voldoende markt voor is. Deze blijven daarmee boven de markt hangen.

Figuur 5 Woningmarktaantallen: 5-jaarsgemiddelden

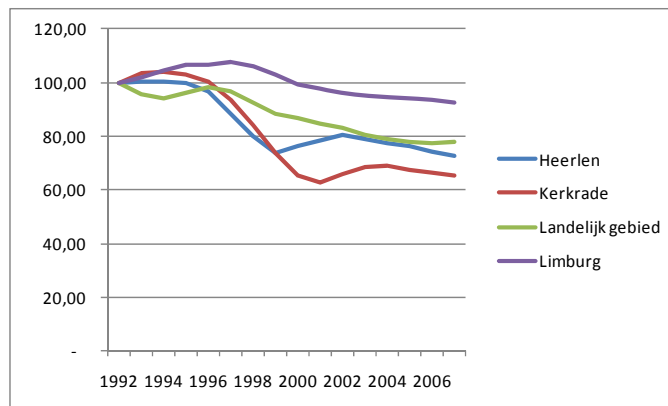


Het resultaat van de toename aan woningen bij een gelijkblijvend aantal huishoudens is een leegstand van 5.616 woningen eind 2007, oplopend naar 5.920 woningen eind 2008. Dit komt overeen met ruim 5% op de totale voorraad. Ruim de helft van de leegstaande woningen bestaat uit appartementen zoals uit de volgende tabel blijkt.

Tabel 7 Verdeling leegstand naar typen woning 2008

Woningtype	%
Appartement	53
Tussenwoning	15
2 [^] 1-kap + hoekwoning	22
Vrijstaande woning	9
Totaal 2008	100

Sinds het midden van de jaren '90 is de prijsontwikkeling achtergebleven bij de ontwikkelingen in Nederland. De daling van prijzen in de laatste jaren kan mede verklaard worden door het overschot op de woningmarkt.

Figuur 6 Prijsontwikkeling van eengezinswoningen in Limburg in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde (3-jaarsgemiddelden, 1992 = 100)

Het gebrek aan vraag en de neergaande prijsontwikkeling (die geen gelijke tred houdt met de ontwikkeling in de bouwkosten) maken het in de vrije sector weinig aantrekkelijk om in Limburg in woningbouw te investeren. Voor de sociale-huursector geldt dat met het gebrek aan vraag de verkoop van huurwoningen stagneert, waardoor de financiële ruimte voor de uitvoering van de sloopopgave bij corporaties sterk beperkt wordt.

Sociaaleconomische situatie

Wat het opleidingsniveau in Parkstad betreft geldt dat 22% van de (potentiële) beroepsbevolking HBO of WO heeft genoten volgens de Parkstadmonitor. In Nederland gemiddeld geldt een percentage van 25% dat HBO of WO heeft genoten. In de volgende tabel staat een vergelijking van de werkloosheid met enkele andere steden en Nederland als geheel. Overigens is het niveau van werkloosheid in de achterstandswijken in Heerlen vergelijkbaar met andere achterstandswijken in Nederland (11 à 12 %).

Tabel 8 Niet-werkende werkzoekenden als percentage van de potentiële beroepsbevolking

	Parkstad	Heerlen	Amsterdam	Rotterdam	Eindhoven	Nederland
% werkloosheid in 2007	8%	9%	7%	10%	6%	5%

Uit het volgende overzicht blijkt dat Heerlen en Kerkrade gemiddeld lagere inkomens hebben vergeleken met Nederland en andere Nederlandse steden.

Tabel 9 Verschillen in besteedbaar inkomen per persoon en per huishouden 2007

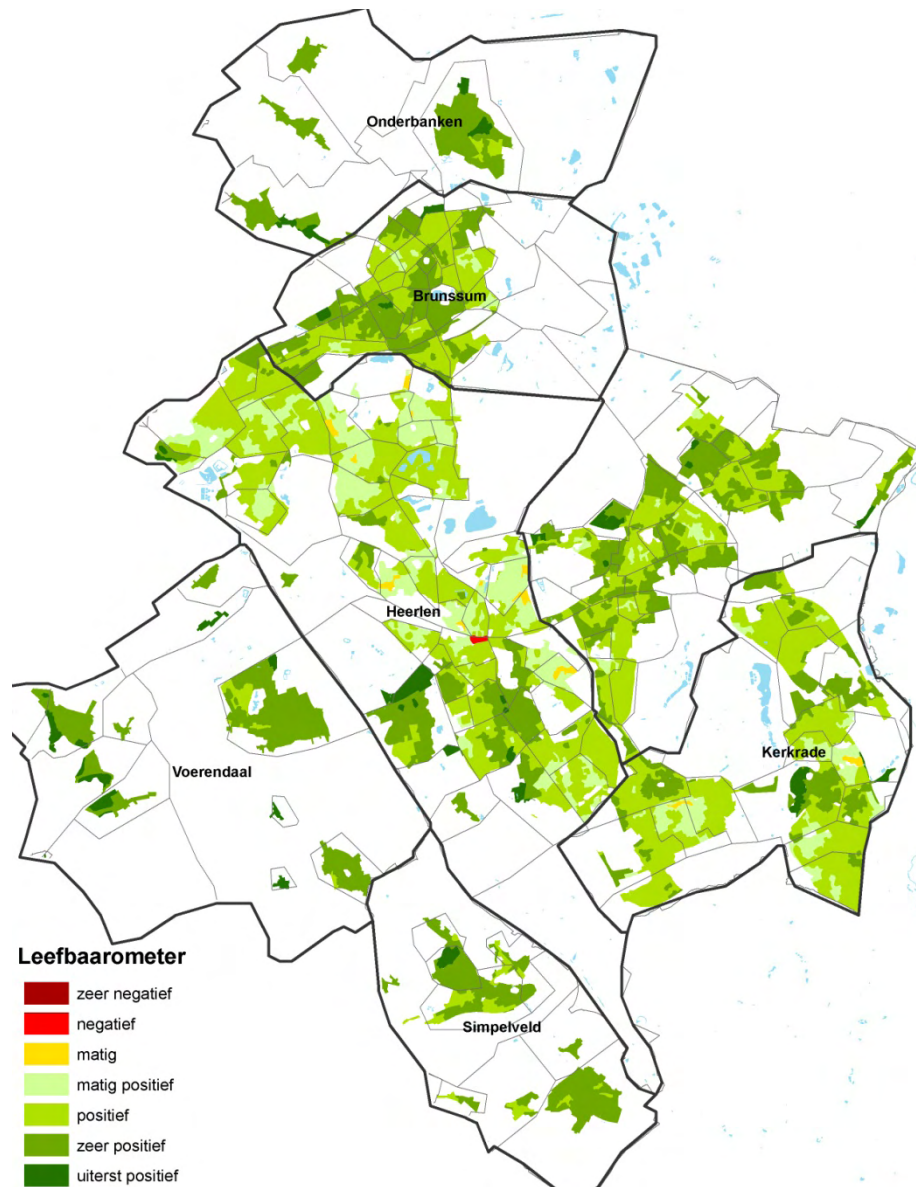
	Besteedbaar inkomen per hoofd (x 1000)	Per huishouden (x 1000)
Nederland	13.3	31.3
Amsterdam	13.9	27.6
Arnhem	12.8	27.3
Heerlen	12.3	25.5
Kerkrade	12.0	25.8
Rotterdam	12.5	26.6

Leefbaarheid en verloedering

De bestaande leegstand heeft nog geen sterke mate van verloedering opgeleverd. De omvang van de leegstand is nog niet erg hoog en problemen zijn deels voorkomen door de inspanningen van corporaties om een begin te maken met onthuren en slopen van slechte delen in de voorraad.

Naar verwachting leidt een grote mate van leegstand wel tot serieuze leefbaarheidsproblemen. Uit de leefbarometer zijn de zwakkere buurten te onderscheiden waar zich het minst aantrekkelijke deel van de woningvoorraad concentreert, zie het volgende kaartbeeld. De verwachting is dat de leegstand zich via substitutie in deze zwakke buurten zal concentreren. Enerzijds kunnen bewoners die wegtrekken zich door de lagere prijzen gemakkelijker een kwalitatief betere woning veroorloven, anderzijds neemt daardoor de segregatie toe en dreigt het gevaar dat in de zwakke wijken verloedering gaat plaatsvinden en de leefbaarheid verder achteruitgaat.

We zien overigens dat deze zwakkere buurten uit de leefbarometer veelal overeenkomen met de buurten die door de overheden en corporaties zijn aangewezen als te herstructureren stedelijk gebied.



2.1.1 Verwachte ontwikkelingen voor Parkstad

Bevolkings- en huishoudensprognose

Naar verwachting zal de krimpproblematiek in de volgende decennia sterk toenemen door de afnemende bevolking en huishoudensaantallen. Voor de inschatting van de omvang van die afname zijn verschillende prognoses voorhanden. Naast de prognoses van CBS/PBL² voor Parkstad heeft onderzoeksbureau E'til in de afgelopen jaren drie prognoses opgesteld voor Parkstad:

² Daar waar in het rapport gesproken wordt over de prognoses van het CBS, wordt bedoeld op de prognoses die het CBS in samenwerking met het PBL heeft opgesteld op basis van het Pearl-model.

1. De provinciale prognose 2008. Het gaat hier om een prognose voor de gehele provincie Limburg en haar regio's (waaronder Parkstad);
2. De regionale prognose 2008. Speciaal voor Parkstad is er in 2008 een prognose opgesteld met meer lokaal specifieke input;
3. De provinciale prognose 2009. In 2009 is er voor de hele provincie een nieuwe prognose opgesteld voor de gehele provincie en haar regio's waaronder Parkstad. Daarin zijn onder meer de nieuwe inzichten van het CBS verwerkt.

In de begeleidingscommissie is besloten van de laatstgenoemde prognose uit te gaan. Als argumenten hierbij zijn genoemd dat de uitgangssituatie berust op de meest actuele informatie en dat in deze prognose de geplande woningbouw in Parkstad geen directe invloed heeft.

De keuze voor de prognose betekent niet dat deze in dit onderzoek als waarheid wordt beschouwd. Er is niet één waarheid waar het de toekomst betreft. Tussen E'til en CBS zijn er belangrijke modelmatige verschillen in uitgangspunten, vooral op het vlak van migratie.

E'til hanteert voor de toekomst één constant migratiesaldo van -0,28% waarin zowel de binnenlandse als de buitenlandse migratie zijn opgenomen. Het CBS benadert de verschillende migratiestromen afzonderlijk en het uiteindelijke saldo is een resultante van de prognoses, geen input vooraf. Het CBS verwacht dat het negatieve buitenlandse migratiesaldo zich licht zal herstellen. Ook verwacht het CBS dat het binnenlands saldo zich positief zal ontwikkelen. Ten eerste door ingrepen in de woningvoorraad en ten tweede door de vergrijzing: ouderen zijn minder geneigd te verhuizen en doordat het aandeel ouderen toeneemt, neemt het aantal verhuizingen uit de regio af.

Gezien de verschillen in uitgangspunten wordt in de gevoeligheidsanalyse ook gekeken naar een prognose op basis van het CBS (voor een uitgebreide bespreking van de verschillende prognoses zie bijlage 1: bevolkings- en huishoudensprognoses).

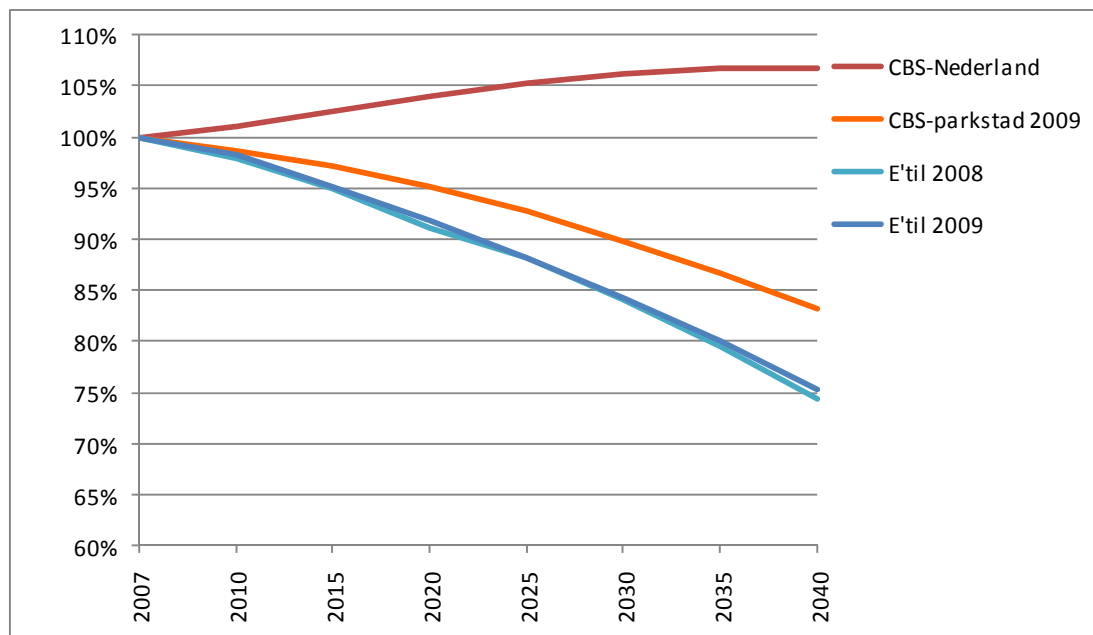
Overigens is de bevolkingsdaling niet in haar geheel toe te schrijven aan migratiepatronen. Er worden in Parkstad sinds enige jaren ook minder kinderen geboren dan er mensen overlijden. Dit 'sterfteoverschot' zal in de toekomst toenemen en hangt mede samen met de relatief hoge sterftekansen en lage vruchtbaarheidscijfers in Parkstad (en Limburg als geheel).

De uiteindelijke natuurlijke ontwikkeling hangt nauw samen met de selectieve migratie. Het lage aantal geboorten hangt samen met het lage aantal vruchtbare vrouwen. Het aantal jongeren en gezinnen met kinderen is mede zo laag omdat juist zij in het verleden vertrokken richting de werkgelegenheid in onder meer de Randstad. Als deze migratiestroom wordt geremd en – door het creëren van werkgelegenheid en een goed woonklimaat – deels omgedraaid, kan ook het sterfteoverschot wat worden afgeroomd.

Bevolkingsontwikkelingen

Zowel de E'til-prognose uit 2008 als die uit 2009 komt uit op een flinke daling van het aantal inwoners van Parkstad. In 2020 wonen er volgens de prognose (de middenvariant) een kleine 221.000 mensen, vergeleken met 240.000 inwoners in 2007. De E'til-prognoses komen hiermee uit op een lager aantal inwoners in 2020 dan die van het CBS (die rond de 229.000 inwoners in 2020 voorspellen).

Figuur 7 De ontwikkeling van het aantal inwoners in Parkstad volgens het CBS en E'til



Voor 2040 zijn de verschillen in prognose verder opgelopen. E'til 2009 voorspelt een bevolking van circa 181.000, terwijl CBS 2009 200.000 aangeeft. De oorzaak van dit verschil moet vooral worden gezocht in aannames over migratiestromen naar binnen- en buitenland.

Van bewoners naar huishoudens

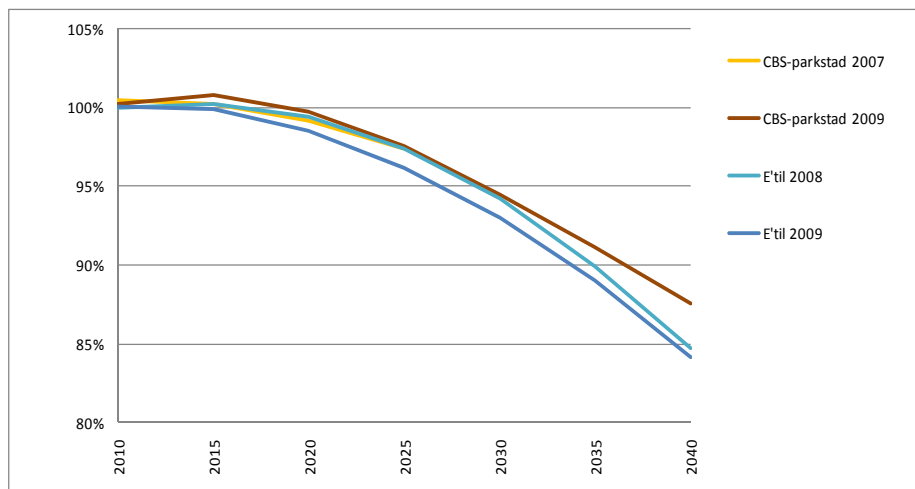
De E'til-prognose 2009 laat een afname zien van 111.364 huishoudens in 2007 tot 109.735 in 2020. Een afname van 1.629 huishoudens (zie ook de volgende figuur).

Bij het omzetten van bevolkingsprognose naar huishoudensprognose wordt gebruikgemaakt van aannames over de ontwikkeling betreffende de vorming van huishoudens. Deze verschillen per leeftijdsgroep. In de voorspelling zijn met name de ontwikkeling van individualisering (toenemend aantal alleenstaanden en echtscheidingen) en extramuralisering (ouderen blijven langer een zelfstandig huishouden voeren) van invloed. Beide effecten zorgen ervoor dat de afname in het aantal huishoudens minder sterk is dan in de bevolkingsomvang (voor een uitgebreide bespreking van de omzetting van bevolking naar huishoudens zie bijlage 1).

De verschillende prognoses lopen op hoofdlijnen weinig uiteen. In 2020 is er een verschil van ongeveer 2.000 huishoudens tussen de diverse modellen. Dat is een klein verschil dat valt binnen de onzekerheidsmarges die gelden bij prognoses.

In de periode 2020-2040 neemt het aantal huishoudens volgens de prognoses versterkt af, in totaal met ongeveer 15.500 huishoudens.

Figuur 8 Huishoudensontwikkeling volgens het CBS, E'til 2009 en E'til 2008 volgens de hhr-benadering



Veranderingen in de samenstelling van de bevolking

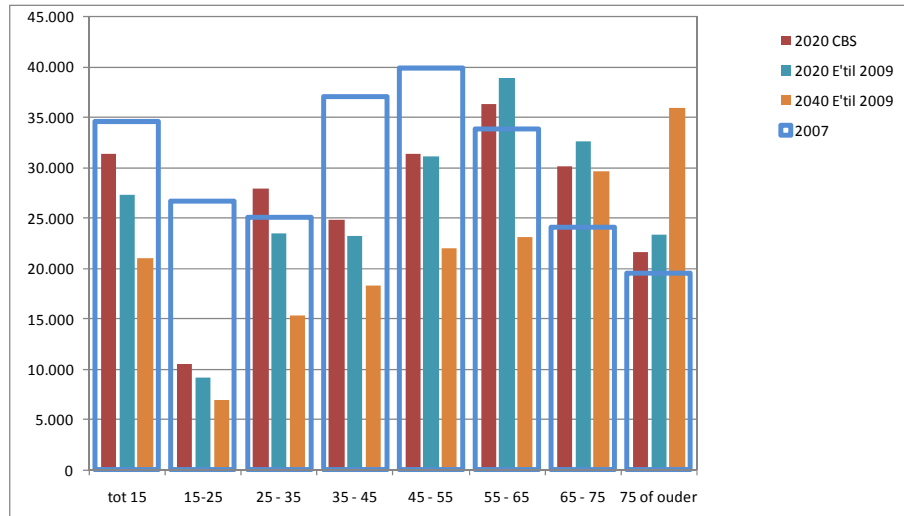
De kwalitatieve verschuivingen in de behoefte naar woningen worden voor een belangrijk deel bepaald door de veranderingen in de leeftijdsopbouw (die sterk samenhangt met de gezinssamenstelling en maatschappelijke carrière).

In de volgende figuur staan de belangrijkste verschuivingen op dit vlak aangegeven. Er is een aantal belangrijke bepalende (robuste) trends te onderscheiden:

- Het aantal jongeren (< 25 jaar) neemt sterk af en daarmee het aantal starters op de woningmarkt;
- Het aantal huishoudens in de gezinsleeftijd (van pakweg 35 tot 55 jaar) neemt sterk af;
- Het aantal ouderen neemt als gevolg van de vergrijzing sterk toe.

Opgemerkt moet worden dat de genoemde trends weliswaar robuust zijn, maar dat de exacte mate waarin ze op zullen treden mede afhankelijk is van beleid:

- Zo is het wegtrekken van jongeren beneden de 25 jaar naar de grote (universiteits-)steden waarschijnlijk niet te voorkomen, maar terugkeer na de studie kan wel vaker dan nu voorkomen. Voorwaarden hiervoor zijn werkgelegenheid en kwalitatief hoogwaardige woonproducten;
- De afname van het aantal huishoudens in de leeftijd van 25 tot 55 jaar kan worden afgevoerd als de concurrentiepositie van Parkstad ten opzichte van de Duitse grensregio verbetert. Dit bijvoorbeeld door (landelijk) de ingrepen in de hypotheekrenteaftrek terug te draaien;
- De toename van het aantal ouderen is natuurlijk niet af te remmen. Wel geldt dat er ingrepen nodig kunnen zijn om de vergrijzing te faciliteren, anders bestaat het gevaar dat ook ouderen de regio verlaten.

Figuur 9 De veranderingen in de bevolkingsamenstelling naar leeftijd

Verandering in de vraag naar woningen

De afname van het aantal huishoudens en de verandering in de samenstelling van de bevolking leidt tot een veranderde (initiële) vraag naar woningen. In onderstaande tabel wordt de huidige verdeling van de bewoonde voorraad weergegeven.

Tabel 10 Bewoonde woningvoorraad Parkstad 1-1-2008³

		App.	2 [^] 1 & Hoek	Tussen	Vrij	Overig/onb.	Totaal
Huur	< = 527	22.772	8.689	9.892	1.112	320	42.785
	> 528	3.252	1.407	1.145	181	37	6.022
Koop	< = 175.000	3.007	6.817	7.912	243	117	18.096
	175.- 260.000	1.422	14.850	4.785	2.230	282	23.569
	> 260.000	1.177	5.418	2.057	9.080	482	18.214
		31.630	37.181	25.791	12.846	1.238	108.686

Op basis van E'til-voorspellingen voor 2020 en 2040 heeft RIGO berekend welke woningvoorraad bij die bevolking het beste past. Vervolgens is gekeken in hoeverre er verschillen zijn met de huidige woningvoorraad (voor een nadere beschrijving van de toegepaste methodiek zie bijlage 2: invulling van het woonprogramma).

³ Bron: E'til Transformatieopgave; exclusief 150 woningen die niet konden worden ingedeeld.

Tabel 11 Geprojecteerde veranderingen in de bewoonde woningvoorraad Parkstad 2008-2020 (veranderingen in de woningbehoefte, bij vaste relatieve prijzen)

	App.	2 ¹ & Hoek	Tussen	Vrij	Overig	
Huur < = 527	-3.440	-1.434	-1.949	-84	-75	-6.982
> 527	66	33	-99	25	-11	14
Koop < = 140.000	650	641	820	-26	-3	2.082
175.000 - 260.000	326	588	-51	81	16	960
> 260.000	556	499	435	960	39	2.489
	-1.842	327	-844	956	-34	-1.437

Totale voorraad 2008	114.900
Bewoonde voorraad in 2008 inclusief 2% frictieleegstand	110.900
Overtollige voorraad 2008	4.000
Overtollige voorraad 2020	5.500

Getallen zijn afgerond op 100-tallen.

De tabel laat zien dat er vanaf 2008 tot 2020 een extra afname is van de vraag naar woningen met ca. 1440. De tabel laat bovendien zien dat in 2020 de extra uitval vooral geconcentreerd zal zijn in de goedkope huursector. De totale woningvoorraad bestaat in 2008 uit een kleine 115.000 woningen. Uitgaan van 2% frictieleegstand betekent dat voor 2020 er circa 5,500 woningen leeg zullen staan.

Hierbij zij aangetekend dat de cijfers de veranderde vraag in 2020 aangeven, gegeven vaste (relatieve) prijzen. Door verandering in relatieve prijzen kan de vraag toenemen en zullen er naar verwachting verschuivingen tussen segmenten ontstaan.

In de volgende tabel wordt dezelfde berekening gemaakt voor 2040. Daaruit blijkt dat de vraag naar woningen met de afname van de bevolking verder terugloopt met meer dan vijftienduizend. De initiële vraaguitval geldt nu voor alle segmenten, waarbij nog geen rekening is gehouden met substitutie-effecten. Die substitutie zal er naar verwachting toe leiden dat de vraaguitval vooral geconcentreerd wordt in de goedkope huur en koopsegmenten.

Tabel 12 Geprojecteerde veranderingen in de bewoonde woningvoorraad Parkstad 2020-2040 (veranderingen in de woningbehoefte)

	App.	2 ¹ & Hoek	Tussen	Vrij	Overig	
Huur <= 527	-3.510	-1.484	-2.651	-307	-42	-7.994
> 527	56	-399	-386	-80	-1	-810
Koop <= 140.000	-771	626	-943	42	-27	-1.073
175.000 - 260.000	-80	-3.365	-1.162	-317	-16	-4.940
> 260.000	-17	421	-421	-455	-52	-524
	-4.322	-4.201	-5.563	-1.117	-138	-15.341

Totale voorraad (2008)		114.900
Bewoonde voorraad in 2008 incl. 2% frictieleegstand		110.900
Overtollige voorraad 2008		4.000
Overtollige voorraad 2020		5.500
Overtollige voorraad 2040		20.800

Getallen zijn afgerond op 100-tallen.

De overtollige voorraad ligt in 2040 op ruim 20.000 woningen, waarbij overigens nog geen rekening gehouden is met een eventuele toename van de vraag door relatieve prijsveranderingen.

Hoofdstuk 3

Oplossingsrichting: project- en nulalternatief

3.1 Het nulalternatief: ontwikkelingen zonder ingrijpen

Zonder ingrijpen zal de afname van het aantal huishoudens leiden tot een toename van de leegstand. Die leegstand zal naar verwachting via substitutie geconcentreerd zijn in zwakke buurten en leiden tot achteruitgang van de leefbaarheid in met name die buurten via verloedering en segregatie. De toegenomen leegstand zal tevens leiden tot prijsdalingen waarbij er een verschil zal bestaan tussen prijsdalingen in zwakke buurten en relatief aantrekkelijker buurten. Het gevaar dreigt bovendien dat de opbrengsten van nieuwbouw onder de bouwkosten terecht komen waardoor vernieuwing van de woningvoorraad niet langer mogelijk is. En tenslotte zal de afname van het aantal huishoudens leiden tot een verdere afbrokkeling van het draagvlak voor voorzieningen.

Beperkte sloop in het nulalternatief

Om het proces van leegstand en verloedering tegen te gaan zullen corporaties in het nulalternatief zoveel mogelijk woningen blijven slopen. De financiële ruimte hiervoor is echter beperkt. Wij veronderstellen dat de corporaties zullen streven naar een woningleegstand van circa 2% van de woningvoorraad, hetgeen overeenkomt met het niveau van frictieleegstand. Momenteel staan 2.220⁴ corporatiewoningen leeg, hetgeen overeenkomt met 6% van de eigenvoorraad van corporatiewoningen.

Om tot 2% te komen zouden in 2008 circa 1.500 woningen moeten zijn gesloopt. Overigens zijn er van deze 1.500 woningen volgens de corporaties circa 1.100 al onthuid.

Tot 2020 neemt het aantal huishoudens nog verder af met circa 1.500. Momenteel woont circa een derde (38.500/115.000) in huurwoningen. Bij gelijkblijvende verhoudingen van huur en koop zou het aantal huishoudens dat wil huren dan met (een derde van 1500=) 500 huishoudens verder teruglopen. De opgave tot 2020 zal dan $1.500 + 500 = 2.000$ te slopen woningen zijn.

Naar verwachting zal de krimp echter ook leiden tot substitutie tussen huurwoningen van corporaties en koopwoningen. Dit zal leiden tot extra leegstand in de corporatiesector. We abstraheren hier van mogelijke extra druk vanwege substitutie van koop naar huur. De berekening is slechts bedoeld om te weten te komen hoeveel sloop de corporaties nog aankunnen.

Uitgaande van een gemiddelde boekwaarde en sloopkosten per woning à € 50.000 (volgens Limburg transformeert) levert de sloop een kostenpost op ter waarde van gemiddeld 100 mln. over de periode 2010-2020. De corporaties hebben aangegeven nog ongeveer € 40 mln. te kun-

⁴ Bron: E,til bv - GBRD Parkstad Limburg - Afdeling Belastingen gemeente Kerkrade.

nen uitgeven van hun vermogen. Bij gebrek aan meer nauwkeurige informatie gaan we uit van dit bedrag als financiële armslag.

Dat zou betekenen dat minder dan de helft van de (eigen) sloopopgave, namelijk 800 tot 1.000 woningen in de volgende 10 jaar nog uitgevoerd kan worden in de nulsituatie. Deze sloop zal zich concentreren op oudere portieketagewoningen en galerijflats.

Van 2020 tot 2040 neemt het aantal huishoudens naar verwachting verder af met circa 15.500 huishoudens. Omdat er in de nulsituatie geen verdere financiële ruimte (bij de corporaties) is om sloop te bekostigen gaan we ervan uit dat in de periode van 2020-2040 niet verder gesloopt wordt.

Intensivering van het sloopprogramma zou mogelijk zijn indien voor de optredende tekorten projectbijdragen van het CFV worden verkregen. Deze projectbijdragen kunnen in het projectalternatief dienen om de tekorten die bij de woningcorporaties optreden te dekken en worden als een mogelijke dekkingsbron daar in beschouwing genomen. In het nulalternatief laten we dit buiten beschouwing.

Beperkte nieuwbouw in het nulalternatief

In het nulalternatief zal naar verwachting 10% van de bestaande bouwplannen nog worden uitgevoerd onder de aanname dat er nichemarkten zijn waar dat nog mogelijk is. Die 10% is gebaseerd op het idee dat de opbrengsten van de meeste nieuwe woningen nu of in de nabije toekomst onder de bouwkosten liggen. Totaal zijn er nog 5.112 woningen gepland (in zogenoemde ABC-plannen). We gaan ervan uit dat 500 woningen daarvan nog worden gerealiseerd, waarbij het accent meer zal liggen op tweekappers en vrijstaande woningen: daar is nog vraag naar en voor de ontwikkelaars zijn het segmenten waar in niches nog voldoende marges zijn te realiseren.

De beperking van het nieuwbouwprogramma kan op verschillende manieren haar beslag krijgen. Ontwikkelaars kunnen vrijwillig afzien van de bouw vanwege een negatieve inschatting van het ontwikkelrisico. Maar gemeenten kunnen ook de bouw actief afremmen door woningbouwbestemmingen om te zetten in andere functies. Daarmee zou planschade voor de grondeigenaar kunnen optreden. Die is echter beperkt indien de ontwikkeling niet winstgevend is door lage grondopbrengsten.

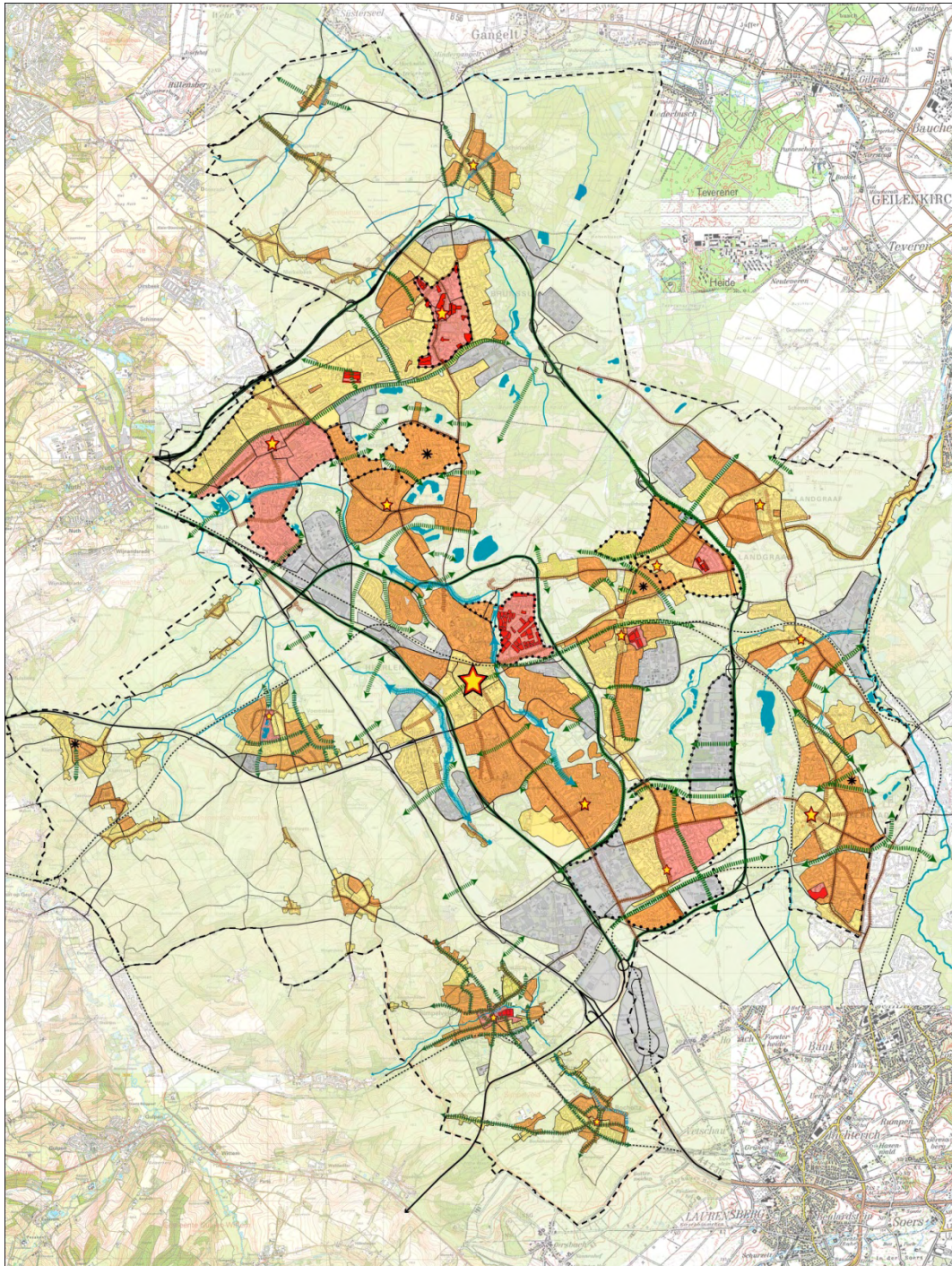
Tabel 13 Voorraadeffecten in nulalternatief: beperkte overgang van huur naar koop

Nulalternatief 2008-2020/2040		apart. 2 ^e /hoek	tussen	vrijstaand	totaal
sloop	huur	-500	-500		-1.000
	koop				
nieuwbouw	huur				
	koop		250	250	500
saldo		-500	250	-500	250

Er zullen circa 1.000 huurwoningen worden gesloopt en circa 500 aan nieuwbouw worden toegevoegd. De nieuwbouwwoningen zullen naar verwachting in nichemarkten aan de bovenkant van de koopsector komen of bijzondere woningen worden zoals woonwerkwoningen.

3.2 Beschrijving van het projectalternatief

Eind 2009 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad vastgesteld, die in co-maatschap met de elf woningbouwcorporaties is opgesteld. Deze visie geeft van regionaal tot stadsdeelniveau de verdeling van de krimpogave voor de woningvoorraad weer tot en met 2020 door middel van een kaart en programma's in tabelvorm.



Voorafgaand aan de ontwikkeling van de visie hebben de zeven gemeenten en elf corporaties begin 2009 de regionale opgave vastgesteld, die was opgenomen in de ‘envelop’. Deze envelop vormt de ‘beeldspraak’ voor de woningbouwopgave tot en met 2020 en de basis voor de herstructureringsvisie.

De envelop biedt inzicht in de onttrekkingopgave ten gevolge van huishoudendaling en structurele leegstand (boven frictieleegstand van 2%) en biedt tevens inzicht in de geprogrammeerde reguliere woningen en zorgwoningen, c.q. de plannen die op stapel staan en een bepaalde hardheid hebben.

Het Projectalternatief uit de MKBA is gebaseerd op de systematiek van de envelop. Deze MKBA geeft dan ook een oordeel over de realisatie van de herstructureringsvisie (het Projectalternatief) ten opzichte van het beleidsarme 0-alternatief in termen van maatschappelijke kosten en baten.

In het projectalternatief wordt gepoogd de negatieve gevolgen van de huishoudenkrimp op te vangen door leegstand te voorkomen via sloop en herstructurering. In het navolgende wordt allereerst het Transformatie alternatief beschreven. Deze is gebaseerd op de voorstellen van Parkstad met een uitgebreid pakket aan sloop en nieuwbouw. Als een eerste nadere invulling van het projectalternatief heeft RIGO een variant beschreven (Andere Vormgeving) waarbij de woningvoorraad afneemt door een beperktere sloop maar de kwaliteit met name verbetert door aanpassingen in de bestaande voorraad. Deze laatste variant is bedoeld om de mogelijkheden van verdere optimalisatie te verkennen. De betrokken partijen zullen de praktische toepasbaarheid ervan nog onderzoeken.

3.2.1 Het Transformatie alternatief

Het Transformatie alternatief komt voort uit voorstellen die de regio Parkstad Limburg tezamen met regionale partijen hebben gedaan om de leegstand te verminderen, de woningkwaliteit te verbeteren en voorzieningen af te stemmen op de herstructurering teneinde verdere verpaupering, segregatie en waardedaling van woningen tegen te gaan en positieve ontwikkelingen te bewerkstelligen.

Invulling van het woningbouwprogramma

Parkstad heeft een inventarisatie gemaakt van de woningbouw die voor de komende jaren boven de markt hangt. Een deel daarvan is opgenomen in het regionale meerjarige bouwprogramma en is in enig stadium van ontwikkeling. Het accent ligt sterk op nieuwbouw in het bestaande stedelijk gebied, waarbij voor heel wat plannen ook woningen gesloopt zullen worden (herstructurering). Daarnaast zijn er ook plannen voor nieuwbouw in gebieden die nu een andere functie hebben (transformatie), zoals scholen, bedrijfsterreinen etc. De categorie overig is minder hard: het betreft locaties die nog geen woningbouwbestemming hebben of waarvoor nog geen sprake is van planontwikkeling.

In totaal omvat de mogelijke nieuwbouwproductie in de periode 2009-2020 circa 7.000 woningen. Gegeven een wenselijke voorraadafname op basis van de geraamde ontwikkeling van de woningbehoefte van 5.500 woningen zou de sloopopgave uitkomen op 12.500 woningen.

Tabel 14 Herstructureringsopgave Projectalternatief⁵

Locatie	Onttrekking (demografie en 2% leegstand)	Bouw en sloop		
		ABC	Zorg	Totaal
Stedelijk:				
* Brunssum	400	525	125	1050
* Heerlen	2447	2625	925	5997
* Kerkrade	1913	800	300	3013
* Landgraaf	423	575	300	1298
Totaal stedelijk	5182	4525	1650	11358
Landelijk:				
* Onderbanken	129	93	0	222
* Simpelveld	270	181	105	556
* Voerendaal	-82	313	50	281
Totaal landelijk	318	587	155	1059
TOTAAL	5500	5112	1805	12417

Tot 2020 zou de woningvoorraad in absolute termen met 5.500 woningen moeten afnemen. Twee derde van deze opgave ligt in de jaren tot 2015, vanwege een grotere leegstand op dit moment dan wenselijk. De helft van deze gewenste reductie komt voort uit de huidige leegstand, die met ongeveer 6% ruim boven de gebruikelijke frictieleegstand ligt. Een deel van de leegstand kan te maken hebben met herstructurering en ingrijpende renovatie van woningen: dit kan de frictieleegstand tijdelijk verhogen.

Na 2020 staat er meer te doen

De raming voor de jaren na 2020 geeft aan dat de afname van de woningvoorraad daarna zal versnellen. Met de vermindering van 5.500 is het werk niet gedaan, maar is slechts een eerste stap gezet om daarna de voorraad met jaarlijks zo'n 1.000 woningen te doen afnemen. In 2040 mag meer dan een op de vijf woningen verdwenen zijn. Dat betekent dat woningbeheerders naast plannen voor de sloop op korte termijn ook een langetermijnvisie moeten hebben op de afbouw van de woningvoorraad.

Tabel 15 Raming benodigde vermindering woningvoorraad 2008-2040

Raming Etil	2008	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
huidige woningvoorraad	114.900							
huishoudenontwikkeling	111.400	111.500	111.300	109.700	107.100	103.600	99.100	94.000
Woningvoorraad benodigd	110.900	111.100	111.000	109.400	107.000	103.500	99.200	94.000
sloopopgave (cumulatief)		-3.800	-3.900	-5.500	-7.900	-11.400	-15.700	-21.000
als % voorraad nu		-3,3%	-3,4%	-4,8%	-6,9%	-9,9%	-13,7%	-18,3%
per 5-jaarsperiode			-780	-320	-480	-700	-860	-1060

Bron E'til; bewerking RIGO

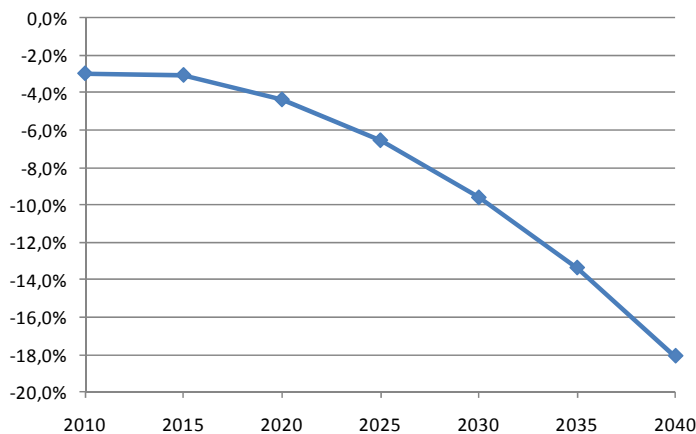
⁵ De hoeveelheid onttrekkingen is aangepast aan de nieuwste schattingen van E'til (2009), zie voor de informatie over aantallen woningen en omvang van de leegstand in 2008: E'til woningmonitor.

Omdat een deel van de huishoudens inwonend is ligt de bewoonde woningvoorraad lager dan het aantal huishoudens. De benodigde woningvoorraad ligt vervolgens weer 2-3% boven de bewoonde woningvoorraad vanwege de ruimte die nodig is als frictieleegestand.

Naast de opgave om de woningvoorraad te verminderen is er een opgave om de kwaliteit van de voorraad te verbeteren om aan te blijven sluiten bij een veranderende vraag in de woningmarkt. Het nieuwbouwprogramma, in combinatie met sloop van slechtere delen van de voorraad voorziet in belangrijke mate in deze kwaliteitsverbetering.

De rapportage van Etil over de transformatie-opgave projecteert de opgave om de woningvoorraad te verminderen (de kwantitatieve opgave) op de gebieden met relatief veel leegstand, terwijl de verbeteropgave neerslaat in de gebieden met een minder goede woningvoorraad (de kwalitatieve opgave, op basis van het oordeel van bewoners). De leegstand zal zich concentreren in de woningen met een ongunstige prijs/kwaliteitverhouding. Dat zijn onder meer dure appartementen, naast slechte oude woningen. Dit laat zich daarom niet direct vertalen in een sloopopgave.

Figuur 10 Ontwikkeling benodigde woningvoorraad als % voorraad nu (bron: Etil)



Bron E'til; bewerking RIGO

In de praktijk zal de vermindering van de woningvoorraad gebruikt kunnen worden om de kwaliteit te verhogen door de minst gewaardeerde woningen (zowel in bewonersoordeel als waarde) te selecteren voor sloop of samenvoeging. Daarmee levert de afname van 5.500 woningen tot 2020 een bijdrage aan de verbetering van de gemiddelde kwaliteit van de woningvoorraad. Het betekent dat door verhuisketens de betere leegstaande woningen bewoond raken en dat andere bewoonde woningen verdwijnen.

De benodigde woningvoorraad: tot 2020 gemengd beeld

De geraamde ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en huur/eigen geeft een indicatie van wenselijke verschuivingen in de woningvoorraad in de periode 2008-2020. De huurvoorraad zou aanzienlijk sterker moeten afnemen, terwijl de voorraad eigen woningen nog een redelijke groei door kan maken. Per saldo zou het aantal tweekappers en vrijstaande woningen zelfs nog kunnen groeien.

Tabel 16 Geraamde verschuiving in de benodigde woningvoorraad, bij vaste relatieve prijzen, 2008-2020 (projectie RIGO)

	appart. 2 ¹ /hoek	tussen	vrijstaand	overig	totaal
huur	-5.480	-1.440	-2.020	-80	-9.380
koop	1.230	1.000	1.130	550	3.890
totaal	-4.250	-450	-890	470	-5.490

Het projectalternatief omvat een pakket maatregelen om de woningvoorraad in Parkstad te verkleinen. Sommige van deze maatregelen zijn al in voorbereiding en uitvoering, andere zullen de komende jaren tot ontwikkeling moeten komen. De tijdshorizon tot 2040 is lang, maar gezien de verwachte langdurige opgave van de voorraadverkleining wel relevant. In de uitwerking van het projectalternatief beschouwen we het tijdvak 2010-2020 en 2020-2040.

Na 2020: overal overschotten?

Het tweede tijdvak is met veel meer onzekerheid omgeven en de opgave wordt vooralsnog aanzienlijk zwaarder geschat.

Tabel 17 Geraamde verschuiving in de benodigde woningvoorraad, bij vaste relatieve prijzen, 2020-2040 (projectie RIGO)

	appart. 2 ¹ /hoek	tussen	vrijstaand	overig	totaal
huur	-3.530	-1.930	-3.100	-40	-8.980
koop	-880	-2.370	-2.580	-80	-6.660
totaal	-4.410	-4.290	-5.680	-120	-15.640

In totaal worden na 2020 nog ruim 15.500 extra woningen overbodig, verdeeld over alle categorieën naar eigendom en woningtype. Waar tot 2020 door verschuiving naar duurdere segmenten nog dekking voor de opgave kan worden gevonden is dat na 2020 omgeslagen in het tegendeel: ook de duurdere segmenten kennen overschotten. Grosso modo is de opgave voor de huursector gelijk aan die van de periode 2008-2020, en per jaar dus beperkter, terwijl de opgave in de koopsector geheel omslaat, van een groei van enkele duizenden woningen naar een afname met ruim 6.000 woningen.

Opgemerkt zij dat hierbij nog geen rekening is gehouden met substitutie-effecten als gevolg van prijsaanpassingen.

Bij het krimpen van de woningvoorraad door sloop en/of samenvoeging van woningen moet men zich realiseren dat de sloop van eigen woningbezit doorgaans niet uit eigen beweging door eigenaars zal plaatsvinden. De weerstand hiertegen zal dusdanig zijn dat alleen via dure minnelijke verwerving of na een langdurige onteigeningsprocedure de sloop kan worden gerealiseerd. De sloop van woningen door eigenaar-bewoners gebeurt gewoonlijk alleen voor planologische ingrepen (zoals verkeerstracés) of om een nieuwe grotere woning te bouwen. Het zwaartepunt van de krimp-opgave zal daarom bij de (sociale en institutionele) verhuurders liggen.

De combinatie van de opgave om de woningvoorraad tot 2020 met 5.500 woningen te verminderen en daarna tot 2040 nog eens met zo'n 15.500 terwijl daarnaast nog tot 2020 7.000 nieuwe woningen worden toegevoegd levert een ingrijpend programma op voor het projectalternatief.

tief, dat we hebben vertaald naar segmenten in de woningmarkt. De volgende tabel geeft dit weer. Hierbij is verondersteld dat sloop zich zal concentreren in de sociale huurvoorraad en dat bij nieuwbouw daarom toch ook 30% sociale huurvoorraad wordt toegevoegd. Per saldo is sprake van een groei van de eigen woningvoorraad met 3.700 woningen terwijl de huurvoorraad met 9.200 vermindert. De nieuwbouw kan via herstructurering een flink deel van de sloopopgave omvatten. Als we veronderstellen dat 70% van de gesloopte woningen wordt teruggebouwd is de opgave voor sloop zonder nieuwbouw beperkt: de 7.000 nieuwe woningen brengen de sloop van bijna 10.000 woningen met zich mee. Dan moeten er nog 2.500 extra worden gesloopt.

Tabel 18 Programma Transformatie alternatief tot 2020

Transformatie alternatief tot 2020		appart. 2 ¹ /hoek	tussen	vrijstaand	totaal	
sloop	huur	-7.800	-1.000	-2.500	0	-11.300
	koop	-1.200				-1.200
nieuwbouw	huur	1.700		400		2.100
	koop	2.500	800	1.100	500	4.900
saldo		-4.800	-200	-1.000	500	-5.500

Voor de periode na 2020 is sprake van een forse uitbreiding van het sloopprogramma, zoals onderstaande tabel weergeeft. Het volstaat niet meer om alleen in de huursector te slopen, maar het accent blijft wel daar liggen.

Tabel 19 Programma Transformatie alternatief 2020 tot 2040

Transformatie alternatief 2020-2040		appart. 2 ¹ /hoek	tussen	vrijstaand	totaal	
sloop	huur	-7.500	-1.700	-3.100		-12.300
	koop	-1.200		-2.000		-3.200
nieuwbouw	huur					
	koop					
saldo		-8.700	-1.700	-5.100		-15.500

Voor deze business case, het projectalternatief, worden kosten en opbrengsten geraamd die worden vergeleken met de kosten en opbrengsten van het nulalternatief.

3.3 Nadere invulling projectalternatief: variant Andere Vormgeving

Als nadere invulling van het projectalternatief heeft RIGO tevens een nieuwbouwprogramma (Andere Vormgeving) gecreëerd waarbij mede door aanpassingen in de voorraad het aantal woningen wordt teruggebracht en de kwaliteit wordt opgehoogd. De praktische uitvoering van deze variant en de veronderstelde kosten en opbrengsten moeten nog nader worden getoetst. Als zodanig kunnen nog geen harde conclusies uit de uitkomsten getrokken worden. De variant is bedoeld om de mogelijkheden van een verdere optimalisatie te verkennen.

Het Transformatiealternatief kent twee ingrepen: herstructurering (sloop/nieuwbouw) en sloop zonder terugbouwen. Deze variant richt zich ook op kleinschalige verdunning, bijvoorbeeld door rijwoningen om te zetten in 2-onder-1-kap, het aftoppen van hoge appartementengebouwen of het samenvoegen van kleine rijwoningen of appartementen. Bij het samenvoegen is te

denken aan kleine vooroorlogse eengezinswoningen of het vertikaal of horizontaal samenvoegen van portiekflats van 3-4 lagen.⁶

Het voordeel van zulke combinaties van sloop en verbetering is dat iedere door samenvoeging verloren woning bijdraagt aan de kwaliteit van een of twee naastgelegen woningen. De sloopkosten worden niet gemaakt en een deel van de inbrengwaarde kan worden terugverdiend uit toekomstige exploitatie. Wel moet geïnvesteerd worden in de ingreep zelf: de samenvoeging en verbetering.

Een deel van de kwaliteitsvraag uit zich in de wens om van een huurwoning over te gaan op een eigen woning. Deze herpositionering kan simpelweg worden bereikt door (sociale) huurwoningen te verkopen. Dit gebeurt meestal wanneer woningen vrijkomen door vertrek van de huurder. Daarnaast kan bij herstructurering van wijken hierin worden voorzien door sloop en vervangende nieuwbouw. In beide gevallen biedt de koopopbrengst van de woningen investeringsruimte voor de aanpak van de woningvoorraad.

Uitgangspunt bij de variant Ander Vormgeving voor de ingrepen tot 2020 is dat nog een beperkt aantal woningen wordt bijgebouwd. Dat betekent dat in zijn totaliteit de woningvoorraad met 5.500 woningen moet worden verkleind. Het accent ligt daarbij op rijwoningen en portieketagewoningen. Er worden 6.000 rijwoningen gesloopt, samengevoegd of omgebouwd tot tweekappers. Per saldo daalt hierdoor het aantal eengezinswoningen met 3.000. Voor portieketagewoningen geldt dat per saldo 2.500 woningen verdwijnen, 1.000 worden gesloopt, 1.000 worden samengevoegd tot 500 woningen en 3.000 worden geherstructureerd en vervangen door een gevarieerd woningbouwprogramma met 2.000 nieuwe woningen.

Tabel 20 Ingrepen tot 2020 in schema

Ingrepen 2008-2020		bestaand	nieuw	saldo	nieuw koop	nieuw huur
rijwoningen	sloop	1.000	-	-1.000	-	-
	samenvoeging	2.000	1.000	-1.000	700	300
	tweekappers	3.000	2.000	-1.000	1.400	600
portieketage	sloop	1.000	-	-1.000	-	-
	samenvoeging	1.000	500	-500	350	150
	herstructurering	3.000	2.000	-1.000	1.400	600
		11.000	5.500	-5.500	3.850	1.650

Op dit programma zijn vanzelfsprekend verschillende varianten denkbaar. De goedkoopste is wanneer het hele programma in de vorm van aanpassingen van de voorraad wordt gerealiseerd met veel verkoopopbrengsten, maar de mogelijkheden tot verkoop zullen begrensd worden tot hetgeen in de markt kan worden opgenomen. De feitelijke uitwerking van het programma tot vermindering van de voorraad vergt een situationele uitwerking: van gebouw tot gebouw en van gebied tot gebied verschillend. Het effect van dit pakket ingrepen op de voorraad van Parkstad geeft de volgende tabel weer.

⁶ Een beschrijving van dit type ingrepen en de geraamde kosten en baten is opgenomen in bijlage 1.

Tabel 21 Programma tot 2020 van de variant Andere Vormgeving

Andere Vormgeving tot 2008-2020		appart. 2 ¹ /hoek	tussen	vrijstaand	totaal
sloop en transformatie	huur	-5.200		-5.500	-10.700
	koop	-300			-300
(ver)nieuwbouw	huur	750		900	1.650
	koop	350	1.400	2.100	3.850
saldo		-4.400	1.400	-2.500	-5.500

In vergelijking tot het projectalternatief wordt tot 2020 minder gesloopt, onder de veronderstelling dat nieuwbouw wordt weggedrukt door transformaties in de voorraad, die goedkoper zijn en ook tot kwaliteitsverbetering leiden. Ook in dit alternatief moet na 2020 het accent liggen op de afname van de voorraad. Het accent verschuift dan van aanpassingen in de voorraad naar sloop zonder nieuwbouw. Het onderstaande pakket ingrepen zorgt voor de benodigde vermindering:

Tabel 22 Ingrepen 2020-2040

Ingrepen 2020-2040		bestaand	nieuw	saldo	nieuw koop	nieuw huur
rijwoningen	sloop	6.000	-	-6.000	-	-
	samenvoeging	2.000	1.000	-1.000	700	300
	tweekappers	3.000	2.000	-1.000	1.400	600
portieketage	sloop	6.500	-	-6.500	-	-
	samenvoeging	2.000	1.000	-1.000	700	300
	herstructurering	-	-	-	-	-
		19.500	4.000	-15.500	2.800	1.200

Over de hele periode 2008-2040 zien we dan onderstaande verschuiving in de woningvoorraad:

Tabel 23 programma 2008-2040 van de variant Andere Vormgeving

Andere Vormgeving 2008-2040		appart. 2 ¹ /hoek	tussen	vrijstaand	totaal
sloop en transformatie	huur	-12.500		-14.500	-27.000
	koop	-1.500		-2.000	-3.500
(ver)nieuwbouw	huur	1.050	1.200	600	2.850
	koop	2.450	2.800	1.400	6.650
saldo		-10.500	4.000	-14.500	-21.000

In vergelijking met het eerder berekende projectalternatief neemt de voorraad appartementen en tussenwoningen sterker af, terwijl de tweekappers/hoekwoningen toenemen. Van de ruim 30.000 woningen in het sloop- en transformatieprogramma zijn er 12.500 die hergebruikt worden bij samenvoeging en ombouw tot tweekapper.

Hoofdstuk 4

Dynamische effecten op de woningmarkt

4.1 Algemeen

Zoals in hoofdstuk 2 naar voren kwam zal de vraag naar woningen in Parkstad Limburg in de periode tot 2040 aanzienlijk afnemen. Dit zal echter niet gelijkmatig zijn verdeeld over alle woningmarktsegmenten. In hoofdstuk 2 hebben wij laten zien welke ontwikkeling van de vraag kan worden verwacht uitgaande van gelijkblijvende prijzen. Ten gevolge van de ongelijke ontwikkeling van de vraag naar verschillende woningmarktsegmenten zullen de relatieve prijzen veranderen en zal substitutie tussen segmenten optreden.

In dit hoofdstuk analyseren wij de dynamische effecten op de woningmarkt. Hiervoor is het regionaal woningmarktmodel (RWM) van het EIB ingezet, waarin verschillende woningmarktsegmenten en verschillende regio's worden onderscheiden.

4.2 Werking van het model

Het RWM bevat de relevante mechanismen om de prijsvorming en substitutie op een regionale woningmarkt analytisch te beschrijven en is zo gemaakt dat het op maat kan worden toegesneden op verschillende regionale situaties, wat voor de analyse van Parkstad Limburg uiteraard essentieel is.

Het RWM onderscheidt binnen de regio een aantal woningmarktsegmenten die niet alleen met elkaar concurreren, maar ook met andere regio's.

Het model neemt de huidige situatie op de regionale woningmarkt (vraag, aanbod en prijzen) als uitgangspunt. De effecten van autonome veranderingen in vraag en aanbod op de prijsvorming en substitutie tussen woningmarktsegmenten worden bepaald ten opzichte van deze situatie. De autonome vraagveranderingen hebben betrekking op demografische en inkomensontwikkelingen, welke neerslaan in de vraag naar de verschillende woningmarktsegmenten. Autonome aanbodontwikkelingen staan hier tegenover. Zowel de vraag- als de aanbodontwikkelingen zijn in hoofdstuk 2 in beeld gebracht. Het model vertaalt deze ex ante spanningen tussen vraag en aanbod in de verschillende segmenten door in substitutie- en prijseffecten per segment.

Tenslotte houdt het model rekening met institutionele verschillen tussen de koopmarkt en de sociale huurmarkt. Op de koopmarkt vertalen spanningen tussen vraag en aanbod zich in (relatieve) prijsveranderingen met uitzondering van die segmenten waar kwaliteitsverlies en het bereiken van 'bodemprijzen' zich vertalen in structurele leegstand. Op de sociale huurmarkt worden prijzen gezet door corporaties binnen de speelruimte die de regelgeving biedt. Bij de invulling van die speelruimte hebben de corporaties ook met marktomstandigheden van doen, maar de prijsvorming verloopt hier anders dan op de koopmarkt. Het model biedt de mogelijkheid om rekening te houden met restricties ten aanzien van prijsverloop in de sociale huursector.

4.3 Woningmarktsegmenten

Het model is toegespitst op de relevante woningmarktsegmenten in deze regio en de actuele vraag- en aanbodsituatie. Voor de gedragsreacties in het model is aangesloten bij de in de literatuur gangbare waarden van de elasticiteiten.

Regionale segmentering: vier regio's

In deze regio onderscheiden wij vraag en aanbod van de verschillende woningmarktsegmenten en de daarbij behorende gemiddelde WOZ-waarden. Voor deze centrale regio wordt de substitutie tussen de onderscheiden woningmarktsegmenten bepaald samen met de bijbehorende prijseffecten.

Vervolgens wordt voor ieder woonsegment de prijsverandering in de regio Parkstad Limburg als uitgangspunt genomen voor de substitutie met andere regio's buiten de Parkstad Limburg. Wij onderscheiden hierbij overig Limburg, overig Nederland en het buitenland. In de praktijk beperkt zich de substitutie in sterke mate tot de aanpalende woonregio's. Voor het buitenland gaat het dan om de regio vlak over de grens met Duitsland en België.

Segmentering naar typen woningen in Parkstad Limburg

In de begeleidingsgroep is afgesproken in de regio Parkstad zeven woningmarktsegmenten te onderscheiden:

- sociale huursector, in wijken waarbij veel leegstand en leefbaarheidproblemen te verwachten zijn;
- sociale sector, in wijken waarbij minder leegstand en minder problemen met de leefbaarheid te verwachten zijn;
- rest van de huursector;
- goedkope koopsector, in wijken waarbij veel leegstand en leefbaarheidproblemen te verwachten zijn;
- goedkope koopsector in relatief 'goede' wijken;
- middeldure koopsector;
- dure koopsector.

Essentieel voor de woonsegmentering in Parkstad is de segmenten 1 en 4 goed te onderscheiden. Immers, dit zijn de segmenten waar de leefbaarheid als minder goed kan worden aangemerkt en waar naar verwachting de leegstand zich zal concentreren. In overleg met de begeleidingsgroep is bepaald dat de WOZ-waarde meestal een goed criterium is om deze woningmarktsegmenten te onderscheiden. Er zijn echter wijken waarbij de leefbaarheid niet (volledig) door de WOZ zich laat verklaren. In de begeleidingsgroep is wijk per wijk beoordeeld welke segmenten als 'zwak' kunnen worden beschouwd. Daarbij zijn voor die wijken de appartementen en hoek- en tussenwoningen als zwak onderscheiden. Er is aangenomen dat vrijstaande woningen niet als zwak kunnen worden aangemerkt. De details voor alle wijken worden in bijlage 3.1 weergegeven. In de volgende tabel geven wij het totaal aantal woningen per segment weer.

Tabel 24 Woningmarktsegmenten in Parkstad zoals gehanteerd in het model

	Aantal	Woningen Aandeel	WOZ-waarde €
Sociale huur, zwak	23.614	20%	104.000
Sociale huur, goed	21.955	19%	118.000
Overige huur	6.414	6%	132.000
Goedkope koop	17.176	15%	121.000
Middeldure koop	26.551	23%	176.500
Dure koop	18.943	17%	265.000
Totaal	114.652	100%	155.000

Bron: EIB

Er zijn in Parkstad Limburg 1.956 woningen met een gemiddelde WOZ-waarde van € 132.000, die in de betere wijken staan. Gelet op het relatief kleine aantal zijn deze woningen toegerekend aan het middeldure koopsegment, waarmee de gemiddelde WOZ-waarde in dit segment ook iets lager uitvalt.

4.4 Uitgangspunten voor de berekeningen

De ontwikkeling van de vraag

De ontwikkeling van de vraag zoals geschetst in hoofdstuk 2 hebben wij als volgt vertaald in de segmenten die in het woningmarktmodel worden gehanteerd.

Tabel 25 Autonome ontwikkeling van de vraag

	Niveau	Verschil	Niveau	Verschil	Niveau
	2008	2008/20	2020	2020/40	2040
Sociale huur, zwak	22.102	-3.842	18.260	-4.052	14.208
Sociale huur, goed	20.683	-3.138	17.545	-3.938	13.607
Overige huur	6.022	20	6.042	-810	5.232
Goedkope koop	16.366	2.080	18.446	-1.070	17.376
Middeldure koop	25.299	960	26.259	-4.940	21.319
Dure koop	18.214	2.490	20.704	-520	20.184
Totaal	108.686	-1.430	107.256	-15.330	91.926

Bron: MKBA conceptrapportage Rigo met bewerking EIB

Vraagveranderingen als gevolg van generieke prijsveranderingen

Een (huur)prijzdaling in een bepaald segment heeft tot gevolg dat de woningen van het desbetreffende segment beter bereikbaar worden voor lagere inkomens. Een lagere prijs biedt huurders/kopers meer budget, die ten dele tot meer vraag naar betere woningen zal leiden. Voor de mate waarin dit gebeurt is aangesloten op de CPB-studie 'Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning'.⁷ Hierin wordt voor Nederland een model beschreven, waarin een prijsverlaging van 1 % van de woningprijzen tot ½ % extra vraag naar woningkwaliteit leidt. Dit is ons model als uitgangspunt gehanteerd.

Vraagveranderingen als gevolg van relatieve prijsveranderingen

Een (huur)prijsverandering van een bepaald segment biedt niet alleen meer of minder budgettaire ruimte, ook de relatieve prijs van een segment ten opzichte van andere segmenten kan hierdoor veranderen. Naarmate een sector relatief goedkoper wordt ten opzichte van een andere sector zal ook de vraag naar

⁷ Koning, Saitua Nistal en Ebrecht (2006), 'Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning', CPB Document 128, Den Haag.

dit woningmarktsegment toenemen. Als twee woningmarktsegmenten van dezelfde kwaliteit (bijvoorbeeld luxe appartementen en goede koopwoningen van dezelfde prijsklasse in de uitgangssituatie) een relatieve prijsverandering ondergaan zal de vraag verschuiven naar het segment die relatief goedkoper is geworden. Dit is een substitutie verschuiving die anders is dan een verschuiving langs de vraagcurve voor woningkwaliteit. Voor de mate waarin dit gebeurt is aangesloten bij de in de literatuur gangbare waarden voor deze zogenoemde substitutie-elasticiteiten. Deze liggen rond de waarde 1. Wij hebben deze elasticiteiten⁸ voor de substitutie tussen aanpalende segmenten gehanteerd en deze snel af te laten nemen naarmate het prijsverschil toeneemt. Voor de mate waarin dit afneemt bestaat weinig empirie. Wij hebben hiervoor aannames gemaakt. Wij hebben deze aannames getoetst bij lokale maakelaars. Gesprekken met de lokale maakelaars leidde weliswaar niet tot harde inzichten over de elasticiteiten, maar het beeld van snel dalende substitutie-elasticiteiten is wel bevestigd.

Substitutie met overig Nederland/buitenland

Buitenland

Substitutie met het buitenland vindt plaats met (aantrekkelijke) regio's over de grens, die op relatief geringe afstand van Parkstad Limburg liggen. Dit zijn met name regio's in Duitsland en België. Migratiestromen van en naar verder gelegen buitenlandse regio's hebben veelal andere motieven dan de relatieve situatie op de woningmarkt.

Het effect van de relatieve prijsverandering tussen Parkstad en het buitenland hebben wij kunnen schatten op basis van een natuurlijk experiment dat recentelijk in de praktijk heeft plaatsgevonden.⁹ In 2002 werd de hypotheekrenteaftrek verbreed tot woningen buiten Nederland voor mensen die in Nederland werken en hier belasting betalen. In de hierop volgende jaren nam de (netto) emigratiestroom toe van 250 tot 750 mensen per jaar. Uitgaande van een aanpassingsperiode van 7 jaar levert de verbreding van de hypotheekrenteaftrek een extra substitutie op van 3.500 mensen ofwel 1.750 huishoudens. Op een totaal van zo'n 110.000 huishoudens/woningen betekent dit een daling van 1,6%. De hypotheekrenteaftrek levert gemiddeld een verlaging van 25% van de gebruikerkosten van een koopwoning op. Dit impliceert een elasticiteit van 0,06, ofwel 1% prijsdaling levert een toestroom aan buitenlandse huishoudens op van 0,06% van de woningvoorraad in dat segment.

Een ander belangrijk punt is de prijsontwikkeling in de relevante buitenlandse regio's. Weliswaar neemt ook in Duitsland de bevolking af (16% in de periode tot 2050), waardoor de prijzen ook hier zullen dalen. Maar in de met Parkstad concurrerende regio is de krimp beperkt of is er zelfs sprake van een geringe groei.¹⁰

Rest Limburg en overig Nederland

De relevante migratiestromen met andere Nederlandse regio's betreffen met name de aanpalende regio's. Emigratie naar andere regio's als de Randstad vindt vaak plaats op basis van studie- of werkmotieven en hebben weinig te doen met de situatie op de woningmarkt.

⁸ Een elasticiteit geeft de procentuele verandering weer van 1 eenheid (bijv. de vraag) als gevolg van een procentuele verandering van een andere eenheid (bijv. de prijs).

⁹ Zie ook Rigo, 'MKBA herstructureringsaanpak Parkstad Limburg; Conceptrapportage fase 1 en 2' d.d. 28 augustus 2009.

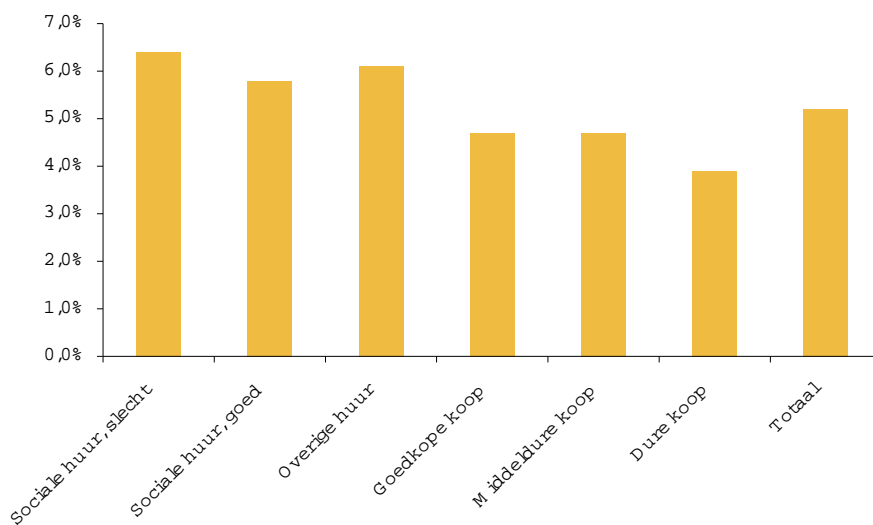
¹⁰ Zie Schlomer, C., 'Demographic change in Germany from a spatial point of view: beyond east and west', Federal Institute for Research on building, Urban Affairs and Spatial Developments, Bonn, Germany.

In de periode 2002-2005 schommelde de netto uitstroom van huishoudens rond de 250 personen, terwijl de woningprijzen in Parkstad juist minder hard stegen (1,8% p.j.) dan het landelijk gemiddelde (3,7% p.j.). De relatieve prijsverbetering van bijna 2% per jaar heeft de netto uitstroom niet gekeerd. De netto uitstroom wordt voornamelijk veroorzaakt door het wegtrekken van studenten. Bij ouderen is daarentegen sprake van een netto immigratiestroom. Het lijkt aannemelijk te veronderstellen dat de relatieve woningprijsdaling in Parkstad Limburg wel enig effect heeft gehad, maar dat dit minder sterk is dan met de nabijgelegen Duitse regio's. Wij zijn van een substitutie-elasticiteit uitgegaan die de helft is van die voor de buitenlandse substitutie. Hiervan hebben wij aangenomen dat 90% substitutie betreft met de rest van Limburg en 10% overig Nederland. In het kader van de gevoeligheidsanalyse hebben wij ook een variant berekend waarbij de substitutie-elasticiteit met de rest van Nederland gelijk is van die voor het buitenland (zie bijlage 3.1).

Het aanbod, de woz-waarde en de leegstand in 2008

Op basis van verschillende bronnen hebben wij het aanbod per segment in 2008 kunnen bepalen.¹¹ Het aanbod, de gemiddelde WOZ- waarde staan in tabel 24. In onderstaande figuur wordt de gemiddelde leegstand in 2008 per segment per segment weergegeven.

Figuur 11 Leegstand per segment, 2008



Bron: EIB

Effect van de leegstand

Leegstand ontstaat in het model op het moment dat de prijsdaling van een segment onvoldoende is om vraag vanuit andere segmenten en regio's aan te trekken. In overleg met de begeleidingsgroep is de prijsdaling in het model voor de sociale huursector beperkt tot 20%. In tegenstelling tot de koopmarkt, waarbij de prijzen dalen tot de waarde van het alternatief gebruik van de woning (bijvoorbeeld als tweede woning) of de grond, gelden voor corporaties andere motieven. Voor enkele segmenten van de koopsector kunnen in bepaalde gevallen ook bodemprijzen van toepassing zijn.

¹¹ De bronnen betreffen de 'Transformatieopgave Parkstad Limburg 2008-2020', Maastricht, 2008, 'WOZ- monitor Limburg', Etil, 2008, en het eerder genoemde rapport van RIGO.

Leegstand in een wijk wordt door mensen als negatief ervaren omdat de leefbaarheid slechter wordt. Mensen hebben minder voor een woning over naarmate de leegstand in de omgeving toeneemt.

Rigo heeft een empirisch verband bepaald tussen leegstand en leefbaarheid en tussen leefbaarheid en de waardering van de woningen door de markt. Hieruit wordt de daling van de waarde van de woning als functie van de leegstand (vermindering van kwaliteit) afgeleid. Dit om het welvaartseffect van leegstand voor de MKBA te kwantificeren. Voor een nadere beschrijving van het model zie paragraaf 5.2.

De waardevermindering van de woningen ten gevolge van de verslechtering van de leefbaarheid die met leegstand gepaard gaat zal leiden tot een versterking van de verhuizing naar andere segmenten. Dit hebben wij in het model benaderd door een (fictieve)lastenverhoging voor de gebruiker te koppelen aan de waardevermindering van de woning. Dit hebben wij gedaan voor de als ‘zwak’ aangemerkte wijken.

Immers, voor de segmenten in ‘zwakke’ wijken met leegstand is dit effect van belang. Door de negatieve waardering van de leegstand en de daarmee gepaard gaande kwaliteitsvermindering is minder prijsdaling van de woningen in andere segmenten nodig om mensen naar een ander woonsegment te bewegen.

Verder zijn wij in de berekeningen uitgegaan van een ‘frictie’ leegstand van 2%. Dit is de leegstand die nodig is om de transacties op een normale wijze te laten plaatsvinden. Met een lagere leegstand is de markt overspannen en zal de prijs van de woningen zal neigen tot een stijging. Met een hogere leegstand zal de prijs tenderen tot dalen.

Specifieke aannames voor de corporatiesector

Door bijzondere institutionele aspecten zijn de prijsdalingen in de corporatiesector beperkt. Prijzen mogen niet te veel verschillen met prijzen van gelijksoortige woningen elders. Daarom is in overleg met de begeleidingsgroep bepaald dat de prijsdaling van de woningen in deze sector beperkt blijven tot maximaal 20 %.

4.5 Resultaten

Hieronder zullen wij de resultaten van de modelberekeningen weergeven en bespreken. Dit heeft betrekking op zowel het nulalternatief als het projectalternatief ‘Transformatie’.

Het nulalternatief

In het nulalternatief vindt geen grootschalige sloop en nieuwbouw plaats. Zoals in hoofdstuk 4 wordt uiteengezet gaan wij in dit rapport uit van de sloop van 1.000 woningen in het ‘sociale huur zwak’ segment en de toevoeging van 500 woningen in de koopsector (250 middenkoop en 250 in het dure segment).

De resultaten van de modelberekeningen worden in de twee volgende tabellen voor het jaar 2020 weergegeven.

Tabel 26 Modelresultaten voor 2020, nulalternatief

	Aanbod	Vraag	Leegstand	Woningprijs ¹
Sociale huur, zwak	22.620	16.811	25½%	-20%
Sociale huur, goed	21.980	21.221	3½%	-20%
Overige huur	6.421	6.293	2%	-2%
Goedkope koop	17.194	16.850	2%	-16%
Middeldure koop	26.835	26.298	2%	1½%
Dure koop	20.052	19.651	2%	2%
Totaal	115.102	107.124	7%	-7%

¹ Prijsontwikkeling ten opzichte van 2008

Bron: EIB

Tabel 27 Substitutie met andere regio's, 2020 nulalternatief

	Overig Lim- burg	Rest Neder- land	Buitenland	Totaal
Sociale huur, zwak	2	0	3	4
Sociale huur, goed	23	3	38	64
Overige huur	4	0	7	11
Goedkope koop	-16	-2	-26	-44
Middeldure koop	-23	-3	-39	-65
Dure koop	-37	-4	-62	-103
Totaal	-47	-5	-79	-132

Bron: EIB

Wij kunnen constateren dat de leegstand (ca. 26%) zich concentreert in het segment sociale huur 'zwak'. Daar vindt een prijsdaling plaats tot de bodemprijs (-20%). Het segment sociale huur 'goed' is in staat met een prijsdaling van 20%, leegstand te beperken tot 3,5%. De goedkope koopsector kan alleen met een prijsdaling van ca. 16% voorkomen dat er leegstand boven de frictieleegstand optreedt. Ondanks de forse autonome toename van de vraag in dit segment (zie tabel in bijlage 3) moet een forse prijsdaling plaatsvinden om leegstand te voorkomen. Dit komt door twee factoren. Ten eerst leidt de vermindering van de leefbaarheid van de wijken waar deze sector zich bevindt tot een verhuizingtendens die door prijsdaling moet worden voorkomen. Ten tweede heeft dit segment te maken met de concurrentie met de lage aanpalende segmenten waar de prijs ook fors daalt.

In de middeldure en dure koopsegmenten vindt een prijsstijging plaats die de consequentie is van de autonome ontwikkeling van de vraag. In het dure koopsegment wordt 'endogeen' gebouwd, 816 woningen in de periode tot 2020. Een deel van het (ex ante) vraagoverschot in deze sector (2.119 woningen) biedt mogelijkheden nieuwe woningen te laten bouwen en de vraag kan daar deels neerslaan in plaats van te verschuiven naar andere sectoren of andere regio's.

Door de concurrentie met de aanpalende lage segmenten, treedt dit effect van extra aanbod in het middeldure woonsegment niet op.

Opmerkelijk is de ontwikkeling van de migratiestromen naar andere regio's. In de segmenten 'sociale huur goed' en 'overige huur' is er sprake van bescheiden uitgaande stromen, ten gevolge van de prijsdaling. In de 'goedkope koop' sector vindt enige emigratie plaats ondanks de prijsdaling ten gevolge van de verslechterde leefbaarheid. In de dure segmenten vindt enige emigratie plaats ten gevolge van de beperkte prijsstijging.

De resultaten van de modelberekeningen worden voor het jaar 2040 weergegeven in de volgende twee tabellen.

Tabel 28 Modelresultaten voor 2040, nulalternatief

	Aanbod	Vraag	Leegstand	Woningprijs ¹
Sociale huur, zwak	22.620	10.459	54%	-20%
Sociale huur, goed	21.980	14.232	35%	-20%
Overige huur	6.421	6.293	2%	-33%
Goedkope koop	17.194	16.250	5½%	-48%
Middeldure koop	26.835	26.298	2%	-13%
Dure koop	20.052	19.651	2%	0%
Totaal	115.102	93.085	19%	-16%

¹ Prijsontwikkeling ten opzichte van 2008

Bron: EIB

Tabel 29 Substitutie met andere regio's, 2040 nulalternatief

	Overig Limburg	Rest Nederland	Buitenland	Totaal
Sociale huur, zwak	-4	-1	-7	-12
Sociale huur, goed	23	3	38	64
Overige huur	59	6	98	163
Goedkope koop	59	18	273	454
Middeldure koop	216	23	362	602
Dure koop	-5	0	-8	-13
Totaal	452	50	756	1.258

Bron: EIB

De leegstand in het 'zwakke' deel van de sociale huursector overtreft de 50%. Ook het segment sociale huur 'goed' kan zich niet aan de leegstand onttrekken. In dat segment ontstaat een leegstand van ca. 35%. Deze woningen zijn wel gevestigd in 'goede' wijken waardoor de leegstand (in deze wijken) beperkt blijft tot gemiddeld een kleine 9%.

In het goedkope koopsegment bereikt de prijsdaling 48%. Desondanks ontstaat een leegstand van gemiddeld een kleine 6%. Maar de desbetreffende woningen zijn wel gevestigd in de wijken waar een hogere leegstand heerst, waardoor de negatieve effecten op de leefbaarheid aanzienlijk zijn.

Door de lage prijs kunnen inwoners van deze woningen vaak niet verhuizen, zij zitten als het ware vast. De leegstand in de 'zwakke' wijken bereikt gemiddeld een niveau van 33%

Het middeldure koopsegment kan met een prijsdaling van ca. 13% leegstand voorkomen. Het dure koopsegment ontrekt zich goeddeels aan deze ontwikkelingen; de prijs ten opzichte van 2008 verandert nauwelijks.

De totale migratiestromen ten opzichte van 2008 zijn positief, in het bijzonder in het middeldure segment. De prijsdalingen zijn hieraan debet. Het goedkope koopsegment trekt per saldo nog wel immigratie, maar daarvoor zijn dan wel uitzonderlijk forse prijsdalingen nodig. In het dure koopsegment is er per saldo nauwelijks sprake van migratie omdat prijzen en kwaliteit nauwelijks veranderen.

Het Transformatiealternatief

Uit de analyse van de ontwikkelingen in het nulalternatief valt te constateren dat de leegstand zich vooral in de aangemerkte probleemwijken concentreert, met verspreiding naar het 'goede' sociale huur segment. Dit laatste gebeurt door de beperkte prijsdaling van de Corporatiewoningen.

Doordat de woningen van het 'goede' huursegment in wijken zijn gevestigd waar voor de koopsector geen leegstand is (boven de frictie) zal per saldo ook leegstand in deze goede wijken ontstaan. Voor wijken die niet als zwak zijn aangemerkt kan dus een leegstand van een kleine 9 % ontstaan.

Het projectalternatief richt zich op het voorkomen van omvangrijke leegstand en de daarmee gepaard gaande leefbaarheidverslechtering. Dit kan worden gerealiseerd door het slopen van woningen in de 'zwakke' wijken. Dit biedt tevens mogelijkheden voor versterken van de publieke ruimte en voor selectieve nieuwbouw. Dit projectalternatief wordt in dit rapport als 'Transformatiealternatief' aangeduid.

De kerngegevens voor de sloop en nieuwbouw van het 'Transformatiealternatief' zijn reeds in hoofdstuk 3 weergegeven.

De modelresultaten voor 2020 van het Transformatiealternatief¹ worden in de twee volgende tabellen weergegeven.

Tabel 30 Modelresultaten voor 2020, Transformatiealternatief

	Aanbod	Vraag	Leegstand	Woningprijs ¹
Sociale huur	36.997	35.997	3%	-6%
Overige huur	6.418	6.290	2%	-2%
Goedkope koop	18.989	18.609	2%	-2%
Middeldure koop	26.712	26.178	2%	1%
Dure koop	20.576	20.164	2%	1%
Totaal	109.692	107.239	2%	-3%

¹ Prijsontwikkeling ten opzichte van 2008

Bron: EIB

Tabel 31 Substitutie met andere regio's, 2020, Transformatiealternatief

	Overig Limburg	Rest Nederland	Buitenland	Totaal
Sociale huur	12	1	20	34
Overige huur	3	0	5	8
Goedkope koop	14	2	24	40
Middeldure koop	-17	-2	-28	-46
Dure koop	-19	-2	-32	-53
Totaal	-6	-1	-10	-17

Bron: EIB

Daar een aanzienlijk deel van de 'zwakke' sociale huursector wordt gesloopt is het onderscheid met het 'goede' huursegment niet meer zinvol. Omdat het 'zwakke' deel wordt gesloopt naderen de WOZ-waarden elkaar. Daarom zijn zij in de tabel samengenomen tot één sociale huursegment. Zoals verwacht dalen de prijzen (aanzienlijk) minder dan in het nulalternatief. Per saldo vinden enige emigratiestromen plaats ten gevolge van de bescheiden prijsstijging in de dure segmenten die een grotere substitutie ten

opzichte van andere regio's hebben dan de goedkopere segmenten. De prijsdaling is per saldo heel beperkt.

Voor het beeld voor 2040 verwijzen wij naar de twee onderstaande tabellen.

Tabel 32 Modelresultaten voor 2040, Transformatiealternatief

	Aanbod	Vraag	Leegstand	Woningprijs ¹
Sociale huur	24.688	24.025	3%	½%
Overige huur	6.418	6.290	2%	-2%
Goedkope koop	16.217	15.893	2%	½%
Middeldure koop	26.712	26.178	2%	-12%
Dure koop	20.576	20.164	2%	0%
Totaal	94.612	92.748	2%	-2%

¹ Prijsontwikkeling ten opzichte van 2008

Bron: EIB

Tabel 33 Substitutie met andere regio's, 2040, Transformatiealternatief

	Overig Limburg	Rest Nederland	Buitenland	Totaal
Sociale huur	11	1	18	29
Overige huur	3	0	5	8
Goedkope koop	-2	0	-2	-4
Middeldure koop	204	23	341	568
Dure koop	8	1	13	22
Totaal	225	25	376	625

Bron: EIB

De prijzen dalen aanzienlijk minder dan in het nulalternatief. Door de onttrekkingen van woningen kan een prijsdaling ten gevolge van de vraagvermindering grotendeels worden voorkomen. Alleen het middeldure woningmarktsegment ervaart een belangrijke prijsdaling ten gevolge van de forse autonome daling van de vraag (zie tabel bijlage 3) en de afwezigheid van sloop in dit segment (kwalitatief goede woningen).

Door een aantal endogene aanpassingen, onder ander ten gevolge van de immigratiestromen, wijken vraag en aanbod enigszins af van het oorspronkelijk plan van het projectalternatief.

Voor beschrijving van de substitutie-effecten van de variant Andere Vormgeving zie bijlage 2. Voor een beschrijving van de gevoeligheidsanalyse op de uitkomsten het substitutie model zie bijlage 3.

4.6 Anticipatie

Bij de berekeningen is geen rekening gehouden met prijsverwachtingen die burgers op de koopmarkt hanteren. In het algemeen lijkt het niet erg aannemelijk dat burgers over een heel lange horizon vooruitkijken. Bovendien zijn de onzekerheden omvangrijk. Dit neemt echter niet weg dat woonconsumenten wel degelijk oog zullen hebben voor de waardevastheid van een investering in een eigen woning. Het kan zijn dat de verwachtingsvorming deels adaptief is: naarmate de prijzen gaan dalen, wordt meer rekening gehouden met een verdergaande daling. Een dergelijke analyse leidt ertoe dat tot nu toe slechts en beperkt deel van de (mogelijke) prijsdaling in de huidige prijzen is verwerkt. Belangrijk hierbij

is vooral de inschatting van burgers en banken inzake het beleid van overheden en corporaties. Aanemelijk lijkt dat de gemiddelde koper in Parkstad er niet van uit zal gaan dat de krimp volledig op zijn beloop gelaten wordt en dat in tegendeel net als elders in Noordwest europa, beleid zal worden ingezet om verloedering te voorkomen. Als het nulalternatief daarentegen toch werkelijkheid zou worden, dan zullen burgers dit in de tijd merken en hun verwachtingen over beleid moeten bijstellen. In dat geval zullen prijseffecten sneleer kunnen optreden dan hier is berekend. Het meenemen van verwachtingen leidt dan tot twee conclusies. De prijseffecten zouden ten eerste iets beperkter kunnen uitvallen omdat deze voor een stukje al in de huidige woningprijzen zijn verwerkt. Ten tweede zouden de prijseffecten sneller kunnen optreden, wat uiteraard gevolgen heeft voor alle vastgoedeigenaren.

4.7 Conclusies

Uit de berekeningen met het regionaal woningmarktmodel voor Parkstad Limburg kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De leegstand concentreert zich in het nulalternatief (weinig sloop en nieuwbouw) vooral in de sociale huursector (corporatiewoningen). Het merendeel van deze woningen bevindt zich in 'zwakke' wijken, maar een betekenisvol deel van deze woningen zijn ook verspreid over 'goede' wijken.
- De leegstand in de 'zwakke' wijken neemt als gevolg van de krimp van het aantal huishoudens in de loop van de tijd sterk toe. In 2040 staat een derde van de woningen in deze wijken leeg, waardoor de leefbaarheid in deze wijken sterk achteruit gaat.
- Als gevolg van het overaanbod van woningen dalen de huizenprijzen in de regio met gemiddeld 16%. Alleen de prijzen van de dure koopwoningen blijven op het huidig niveau vanwege de autonome vraag naar kwalitatief betere woningen. De grootste prijsdalingen doen zich voor in het goedkope koopsegment. De particuliere eigenaren van goedkope (koop)woningen worden als gevolg van de prijsdaling getroffen door een enorm vermogenverlies. De corporaties laten hun huren niet verder dalen dan maximaal 20%, waardoor de leegstand zich vooral bij de sociale huurwoningen voordoet.
- In het 'Transformatiealternatief' wordt door gerichte sloop de leegstand en de prijsdaling grotendeels voorkomen.
- De substitutie met andere regio's is beperkt, in het bijzonder in de 'zwakke' wijken. Tengevolge van de prijsdaling in het nulalternatief is er sprake van iets grotere immigratiestromen dan in het 'Transformatiealternatief', maar omdat de prijsdaling het grootst is in de 'zwakke' wijken plaatsvindt is per saldo dit effect erg beperkt.
- De modeluitkomsten roepen vragen op over het (hoge) ambitieniveau voor de nieuwbouw en de bijbehorende omvangrijke sloop in het 'Transformatiealternatief' Meer inzicht in mogelijkheden en kosten om de kwaliteit van wijken te versterken is nodig om tot een zo optimaal mogelijke strategie te komen.
- Een gevoeligheidsanalyse met een hogere demografische prognose (CBS) laat zien dat de effecten in termen van leegstand en prijsdaling betekenisvol lager uitvallen (zie bijlage 3.1). Ook in deze situatie blijft echter sprake van sterk toenemende leegstand en fors prijsdalingen in

'zwakkere' segmenten op de woningmarkt in Parkstad. Gevoeligheidsanalyse met andere parameters (hogere of lagere elasticiteiten over de hele linie) leidt niet tot andere inzichten op hoofdlijnen. In die zin zijn de uitkomsten als vrij robuust op te vatten. Wel heeft het hanteren van 'zwakke segmenten' met $\frac{1}{4}$ minder woningen belangrijke consequenties voor het aantal huishoudingen die in het nulalternatief in wijken met leefbaarheidsproblemen wonen. Hierdoor worden de leefbaarheidsbaten van het 'Transformatie' alternatief relatief kleiner.

- Onzekerheid is er voorts over de mate waarin anticipatie-effecten een rol spelen. Het meenemen van anticipatie-effecten leidt ertoe dat de prijsdalingen wat minder fors zouden kunnen uitvallen (voor een stukje al in huidige prijzen verwerkt). Daarnaast zou gelden dat als het nulalternatief inderdaad beleidswerkelijkheid zou worden, burgers hun verwachtingen negatief gaan bijstellen. In dat geval zullen de negatieve prijseffecten zich sneller gaan voordoen, dan hier is berekend.

Hoofdstuk 5

Welvaartseffecten

5.1 Gebiedsexploitatie

De alternatieven om de krimppogave aan te pakken bevatten drie verschillende typen ingrepen om de woningvoorraad om te vormen. Deze ingrepen vormen de basis voor de gebiedsexploitatie van de alternatieven. Deze paragraaf beschrijft de ingrepen en laat vervolgens zien hoe deze zich vertalen in de alternatieven vanuit de gebiedsexploitatie. Er wordt hierbij geen rekening gehouden met bijvoorbeeld het consumentensurplus op sociale huurwoningen. Bedragen zijn nominale waarden op prijspeil 1-1-2009.

5.1.1 Nulalternatief en Transformatiealternatief

De ingrepen in het nul- en transformatiealternatief zijn sloop, nieuwbouw en herstructurering. Het Nulalternatief leidt tot een afname van 500 woningen, het Transformatiealternatief tot een afname van 21.000 woningen in de periode 2008 tot 2040.

In het Nulalternatief worden 1.000 woningen gesloopt in de periode 2008-2020. Daarnaast worden 500 vrijstaande en tweekapwoningen gebouwd door uitvoering van bestaande plannen in dezelfde periode. In het transformatiealternatief worden 28.000 woningen gesloopt en 7.000 nieuwe gebouwd van 2008 tot 2040. Eerst worden 12.500 vervangen door 7.000 nieuwe woningen van 2008 tot 2020. Van 2020 tot 2040 worden nog eens 15.500 woningen gesloopt.

Tabel 34 Ingrepen Nul- en Transformatiealternatief 2008-2040

	Nulalternatief	Transformatiealternatief
Sloop	-1.000	-28.000
Nieuwbouw	500	
Nieuwbouw door herstruct.		7.000
Saldo	-500	-21.000

Bron: RIGO

De ingrepen sloop, nieuwbouw en herstructurering kennen kosten en opbrengsten. De kosten-bepalende elementen worden hier beschreven. Daarna worden de inbrengwaarde en opbrengsten besproken. Met deze input is voor beide alternatieven een gebiedsexploitatie opgesteld. Voor de kosten is gebruikt gemaakt van kengetallen van RIGO, de opbrengsten zijn bepaald met een daartoe opgesteld referentiebestand van woningen die in augustus 2009 te koop stonden op Funda in Parkstadgemeenten.

Sloop

De meest eenvoudige manier om de woningvoorraad te reduceren is sloop. Uitgangspunt is 10% particulier bezit in de te slopen voorraad en 90% sociale huur in de periode 2010-2020. In de periode daarna met de forse toename van het aantal te slopen woningen hanteren we een percentage van 20% particulier bezit en 80% sociale huur. De reden hiervoor is dat normaal gesproken bloks- of buurtgewijs wordt gesloopt. Soms hebben corporaties delen van het bezit verkocht of staan er particuliere woningen op plekken die, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, ook gesloopt moeten worden. De sloopkosten voor een- en meergezinswoningen zijn gelijk gesteld. De wettelijk voorgeschreven uitplaatsingskosten zijn alleen voor sociale huurwoningen meegenomen.

Nieuwbouw

In het nulalternatief worden geplande nieuwbouwprojecten uitgevoerd. Deze projecten bestaan vooral uit vrijstaande en tweekapwoningen. Uitgangspunt in de gebiedsexploitatie is dat deze nieuwbouw kostendekkend is. Gezien de krimppogave is het aannemelijk dat woningen die nog worden toegevoegd geen winst opleveren. De kosten zijn gelijk gesteld aan de opbrengsten. Het opbrengstenniveau is bepaald met referenties van Funda, gecorrigeerd voor het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs.

Herstructurering

Een andere mogelijkheid is om woningen terug te bouwen op de locatie van te slopen woningen. Dit levert een verdunning op van de woningvoorraad en de kwaliteit neemt toe. Dit kan zowel op locaties met eengezinswoningen als met meergezinswoningen. Bij herstructurering wordt een gevarieerd nieuwbouwprogramma gerealiseerd met zowel een- als meergezinswoningen. Uitgangspunt is dat de helft van de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht. De kosten en baten zijn berekend met kengetallen van RIGO. De uitgangspunten voor sloop zijn gelijk aan die van sloop zonder nieuwbouw.

Inbrengwaarde

De woningen die worden ingebracht vertegenwoordigen een waarde voor de eigenaar. Bij sociale huurwoningen is het uitgangspunt van de corporaties, € 30.000 per woning, overgenomen. Voor particuliere woningen is de onderkant van de markt aangehouden, € 80.000¹² per woning, zowel voor eengezins- als meergezinswoningen.

Opbrengsten

Bij opbrengsten wordt onderscheid gemaakt tussen koopwoningen en sociale huurwoningen. Bij alle nieuwe en vernieuwde woningen gaan we uit van 30% sociale huur en 70% koop.

Bij herstructurering is het uitgangspunt dat corporaties de nieuwe sociale huurwoningen uitnemen tegen stichtingskosten. De prijzen voor nieuwe woningen bij sloop-nieuwbouw zijn afge-

¹² Volgens EIB hebben de koopwoningen in de zwakke wijken een waarde van circa € 104.000. We gaan ervan uit dat de woningen die zullen worden gesloopt daar onder liggen namelijk op circa € 80.000.

leid van de referenties van woningen gebouwd na 1990, gecorrigeerd voor het verschil met transactiepreizen.

Gebiedsexploitatie per alternatief

Het saldo van de gebiedsexploitatie in de periode 2008-2040 is een tekort van € 51 mln. in het Nulalternatief en een tekort van € 1.562 mln. in het Transformatiealternatief. Het tekort in het Nulalternatief wordt veroorzaakt door de kosten voor sloop en de inbrengwaarde van te slopen woningen. De nieuwbouw is kostendekkend omdat dit als uitgangspunt is opgenomen.

Het tekort in het Transformatiealternatief wordt vooral veroorzaakt door de sloopkosten. Daarnaast zijn opbrengsten van de nieuwe woningen in de herstructurering niet voldoende om de bouw- en grondkosten te dekken. Het tekort van de herstructurering van 2008 tot 2020 is ongeveer gelijk aan het tekort van alleen slopen van 2020 tot 2040. De inbrengwaarde van te slopen woningen in die periode is € 1.060 mln. In Bijlage 4 worden de kostenposten nader uitgesplitst.

Tabel 35 gehanteerde kengetallen voor de gebiedsexploitatie(€ x1000)

	Nulalternatief	Transformatiealternatief
Inbrengwaarde	35	38
Sloop- en uitplaatsingskosten	16	15
Bouw- en grondkosten	228	193*
Opbrengsten	228	181*

* Het programma in het transformatiealternatief bestaat uit 30% sociale woningen, d.w.z. kleinere woningen. Het nulalternatief bevat alleen duurdere eengezinswoningen in de koopsector.

Tabel 36 Gebiedsexploitaties Nul- en Transformatiealternatief 2008-2040 (€ mln.)

	Nulalternatief	Transformatiealternatief
Inbrengwaarde	-35	-1060
Sloop- uitplaatsingskosten	-16	- 424
Bouw- en grondkosten	-114	-1.348
Opbrengsten	114	1.270
Saldo gebiedsexploitatie	-51	-1.562

Bron: RIGO

Zonder ingrepen komen in Parkstad 19.500 woningen leeg te staan in de periode 2008-2040. Het verlies aan bedrijfswaarde die met deze leegstand gemoeid is bedraagt € 577 mln. Dat bedrag is weliswaar niet opgenomen in de gebiedsexploitatie maar vormt wel een verlies in het nulalternatief. Bij de berekening van de MKBA wordt dit verlies meegenomen in de nulsituatie.

5.2 Welvaartseffecten van krimp

De omvangrijke krimp van het aantal huishoudens zal leiden tot een afname van de vraag naar woningen. Zoals eerder aangegeven zal de vraaguitval zich concentreren in, nu reeds, sociaal zwakke wijken. Naar verwachting zal in die wijken een reeks van ontwikkelingen plaatsvinden:

1) Fysieke verloedering doordat:

- a) Geen of minder onderhoud wordt gepleegd aan de woningen;

Mechanisme(n):

- i) Eigenaren hebben geen belang bij het maken van kosten voor onderhoud als daar geen opbrengsten tegenover staan. Voor de individuele woningbezitter is dat een direct effect: als de woning structureel leeg staat, zal daar geen onderhoud meer aan worden gepleegd; voor de collectieve sector (verhuurders) zal het onderhouden van complexen nog wel aan de orde zijn zolang de leegstand niet 100% is; dat onderhoud wordt dan wel verhoudingsgewijs kostbaarder. Op het breekpunt zal een beweging richting 'uitplaatsing' ontstaan, waardoor de leegstand wel 100% wordt.
- ii) Een zelfde argument geldt voor eigenaren die hun woning bewonen of verhuren. Ook in die gevallen zal de investering in de woning niet lonend zijn omdat er te weinig extra waarde of opbrengsten uit voortkomen.
- iii) Klein onderhoud door de achterblijvende huurders zal ook minimaal zijn omdat juist die groep daar weinig financiële mogelijkheden voor heeft en daar op zichzelf ook weinig toe geneigd is.

- b) Geen of minder onderhoud zal worden gepleegd aan de openbare ruimte;

Mechanisme(n):

- i) Collectieve middelen voor beheer en onderhoud nemen af met de dalende bevolking.
- ii) Individuele betrokkenheid van de achterblijvers bij de woonomgeving is gering.

2) Fysieke verloedering en verminderde sociale controle hangen samen met een toenemende criminaliteit en onveiligheid.

Mechanisme:

- i) Fysieke verloedering werkt als een signaal voor verminderde controle en toezicht, waardoor dit vernielingen en crimineel gedrag uitlokt.
- ii) Leegstand leidt ook feitelijk tot vermindering van toezicht en controle in de openbare ruimte (minder ogen op straat).
- iii) Verminderd toezicht trekt activiteiten aan die zich bij voorkeur aan de waarneming onttrekken (i.h.b. drugsgerelateerde activiteiten, maar dat zou ook best breder kunnen doorwerken).

3) De verminderde druk op de woningmarkt leidt tot concentratie van kansarmen in de mindere wijken. Kansarmen vatten we dan vooral op als mensen zonder werk, met een lage opleiding en dientengevolge met een laag inkomen.

Mechanisme(n):

- i) Door de afnemende woningbehoefte zal een prijsdaling ontstaan in de voorraad. Die prijsdaling is een vermogensverlies voor bestaande huiseigenaren, maar maakt het voor een deel van de bewoners ook mogelijk meer woonkwaliteit te realiseren bij gelijkblijvende kosten).
 - ii) Hoe minder (uitzicht op) inkomen een huishouden heeft, hoe geringer de kwaliteitssprong zal kunnen zijn. Daardoor blijven kansarmen in de kwalitatief slechtste delen van de voorraad en in de minst gewilde wijken achter. In die wijken zal de leegstand ook het sterkst tot uiting komen.
- 4) Krimp zal het voorzieningenniveau doen afnemen.

Mechanisme:

- i) Draagvlak voor voorzieningen wordt te klein om ze in dezelfde omvang te kunnen handhaven; dat geldt in ieder geval voor voorzieningen zoals winkels, maar uiteindelijk ook voorzieningen op het vlak van onderwijs, zorg en welzijn.

Hoewel de oorzaak een andere is (dalende werkgelegenheid in plaats van krimpende bevolking) komen de mechanismen overeen met die welke gevonden zijn door Glaeser¹³ betreffende de ontwikkeling van steden in Amerika. Glaeser beschrijft daarbij met name de neerwaartse spiraalwerking van toenemende leegstand, verloedering en dalende prijzen.

Bovenstaande mechanismen maken het plausibel dat een toenemende leegstand gepaard gaat met een afnemende leefbaarheid. De empirische basis voor deze mechanismen is lastiger in beeld te brengen omdat er geen bruikbare algemene leegstandscijfers zijn en de causaliteit tussen leegstand en prijzen niet eenduidig is.

Om desondanks inzicht te krijgen in de omvang van het verwachte leefbaarheideffect volgen we drie benaderingen:

1. Op basis van case studies
2. Op basis van modellering leegstand, leefbaarheid en prijsontwikkelingen.
3. Op basis van en toets op plausibiliteit

5.2.1 Case studies

Bij de case studies is gezocht naar informatie over de ontwikkeling van Nederlandse en buitenlandse steden in termen van leegstand en prijsontwikkeling van woningen. De vraag daarbij was met name in hoeverre een lange neerwaartse spiraal van leegstand en prijzen voorkomt.

Het gaat daarbij niet sec om een prijsdaling, deze kan immers ook het gevolg zijn van vraaguitval, maar om een langdurige neerwaartse ontwikkeling, waarbij prijsdalingen naast vraaguitval ook de verandering in leefbaarheid weerspiegelen.

¹³ Glaeser¹³ die onderzoek deed naar de ontwikkeling van steden geeft aan dat bij negatieve invloeden (bijvoorbeeld een sterk afnemende werkgelegenheid) prijzen sterk dalen. Tegelijkertijd geeft hij aan dat de prijzen sterker reageren dan de bevolkingsomvang. De sterke prijs-spiraal neerwaarts kan verklaard worden door de onevenwichtigheid van de markt maar ook door bijkomende effecten zoals een eenzijdige en met name laag opgeleide populatie, verloedering van buurten, afnemend voorzieningenniveau en daarop volgend de verwachting van toenemende leegstand en prijsdalingen. Volgens Glaeser zullen prijzen in een neerwaartse spiraal terechtkomen vanaf het moment dat de prijzen van woningen onder de kosten voor woningbouw geraken.

Voor de MKBA zijn we vooral geïnteresseerd in de effecten door leefbaarheid omdat deze een welvaartseffect vertegenwoordigen: de prijs voor achteruitgang. Een prijsdaling als gevolg van vraaguitval veroorzaakt met name een herverdeling van vermogen: de huiseigenaar wordt armer, een eventuele koper rijker. De totale nationale welvaart verandert hierdoor niet maar wordt slechts herverdeeld.

Zonder verdere modellering en informatie over leefbaarheid is het moeilijk om de prijseffecten op te splitsen in leefbaarheids- en schaarste-effecten. De case studies kunnen ons echter wel een indruk geven van de ordegrrootte van prijseffecten, de samenhang met leegstand en de duur van de prijsdalingen.

De samenhang tussen leegstand en de prijzen in de woningvoorraad is overigens complex. In beginsel zijn beide (prijs en leegstand) manifestaties van de verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Bij een toenemende vraag stijgen de prijzen en daalt de leegstand tot het niveau van de frictieleegstand. In deze benadering is er dus geen sprake van een causale relatie tussen prijzen en leegstand of tussen leegstand en prijzen. Beide zijn het gevolg of de manifestatie van een ander fenomeen: de (woning)marktsituatie. Niettemin is het wel waarschijnlijk dat er ook causale relaties bestaan tussen prijzen van woningen en leegstand. Daarvoor gelden de reeds eerder genoemde mechanismen zoals: leegstand dat kan leiden tot verloedering, aantrekking van criminaliteit en concentratie van een kansarme populatie.

De informatie die we zoeken betreft twee uiterste situaties: tussen forse ingrepen en laissez-faire op de Parkstadse woningmarkt. We zoeken als zodanig naar voorbeelden van al dan niet ingrijpen in de leegstand en de effecten daarvan op de prijsontwikkeling. Los van het vinden van de juiste gegevens liggen voorbeelden van 'niet ingrijpen' zeker in Europa niet voor het oprapen.

Inzicht in de mogelijke samenhang tussen leegstand en prijzen is voor de Nederlandse situatie empirisch moeilijk te onderbouwen. Daarvoor zijn twee (hoofd)redenen:

1. Er is geen goede langjarige registratie van leegstand in de Nederlandse woningvoorraad.
2. De woningmarkt, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in Nederland zijn sterk (overheids)gereguleerd. Voorbeelden daarvan zijn de huurtoeslag, de hypotheekrenteaftrek, de aanwezigheid van een grote sociale huursector, de beperkingen in de toewijzing van bouwlocaties en subsidiëring van herstructurering. Klassieke marktmechanismen zijn daardoor minder dominant aanwezig dan in bijvoorbeeld de Verenigde Staten. Per saldo leidt de regulering vermoedelijk tot een versterking van prijsstijgingen bij een grote vraagdruk en een demping van de prijsdaling bij een geringe vraagdruk:
 - a. In gebieden met een sterke vraagdruk zijn veelal vanuit de ruimtelijke ordening beperkingen aan de ontwikkeling van het aanbod gesteld. Een toenemende vraag resulteert dus niet snel in toenemend aanbod en dalende prijzen.
 - b. In situaties van een afnemende vraag en (dreigende) leegstand vindt groot-schalige herstructurering plaats, waardoor de leegstand beperkt blijft en de negatieve (prijs)effecten ervan worden geminimaliseerd.

Geschikte cases

De leegstand is door de bovenstaande mechanismen in Nederland – behoudens enkele uitzonderingen zoals Delfzijl, Bijlmerhoogbouw en Lelystad – zeer beperkt gebleven.

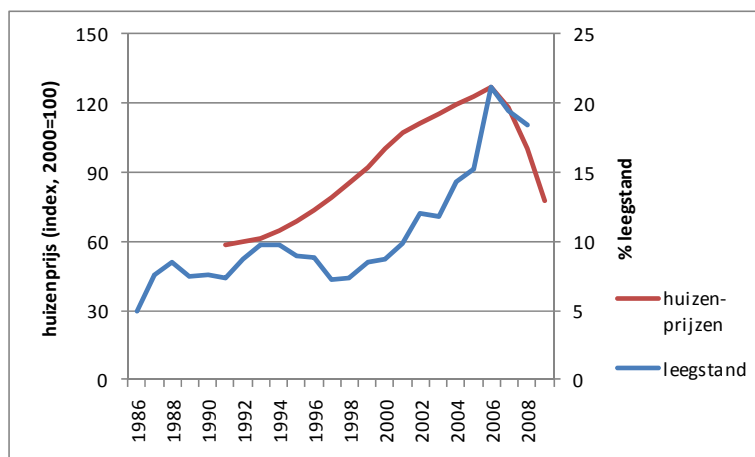
Voor de onderzochte Nederlandse, Duitse en Engelse cases bleek dat er wel informatie over prijsdalingen beschikbaar was maar geen goede informatie over leegstand.

Wel waren er gegevens over de ontwikkeling van de leegstand en prijzen beschikbaar voor Amerikaanse steden. Die gegevens zijn vanzelfsprekend niet zonder meer overdraagbaar naar de Nederlandse situatie maar ze geven enig houvast over de orde grootte van prijseffecten, de lengte van de prijsdalingen en de samenhang met leegstand. Bovendien zou de nulsituatie (langdurig niet ingrijpen) eerder passen bij Amerikaanse ervaringen dan die binnen Europa. Bijkomend voordeel is ook dat – weer door de beperkte invloed van de overheid in de V.S. - er vrij veel fluctuatie is in leegstand. Daardoor zijn eventuele relaties tussen leegstand en prijs al dan niet als gevolg van dezelfde beïnvloedende factor (de marktsituatie) vermoedelijk beter zichtbaar.

De steden waarover gegevens zijn verzameld, zijn: Atlanta, Boston, Charlotte, Chicago, Cleveland, Dallas, Denver, Detroit, Las Vegas, Miami, Minneapolis, New York, Portland, San Diego, San Francisco, Seattle, Tampa en Washington. De tijdreeks heeft in beginsel betrekking op de periode 1986-2009. Per stad verschilt voor welke jaren gegevens beschikbaar zijn.

De situatie zoals afgebeeld in onderstaande figuur is typerend voor veel steden: bij een oplopende leegstand is er een eveneens toenemend prijsniveau van woningen. Tot er een kantelpunt lijkt te ontstaan (in Detroit in 2006) waarna beide dalen. In dat prijsniveau zitten evenwel ook allerlei macro-economische invloeden (zoals inflatie, rentestand enzovoort).

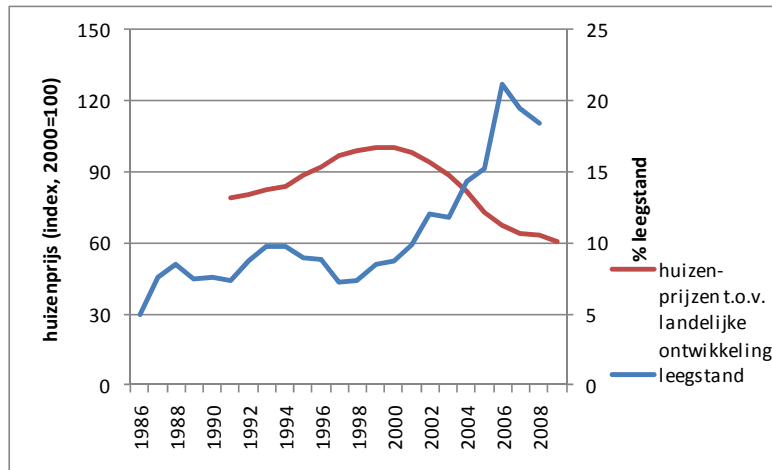
Figuur 12 Detroit: woningprijzen en leegstand (1986-2009)



Het absolute prijsniveau zegt daarmee dus niet zo veel over wat er werkelijk aan de hand is met de prijzen in een stad. Daarom kijken we ook naar het relatieve prijsniveau waarbij wordt gecorrigeerd voor de landelijke ontwikkelingen. Als dat prijsniveau in verband wordt gebracht met leegstand ontstaat een ander beeld (zie volgende figuur), waaruit veel eerder een negatieve relatie tussen leegstand en prijs naar voren komt: zo is er in de periode 1993-1998 sprake

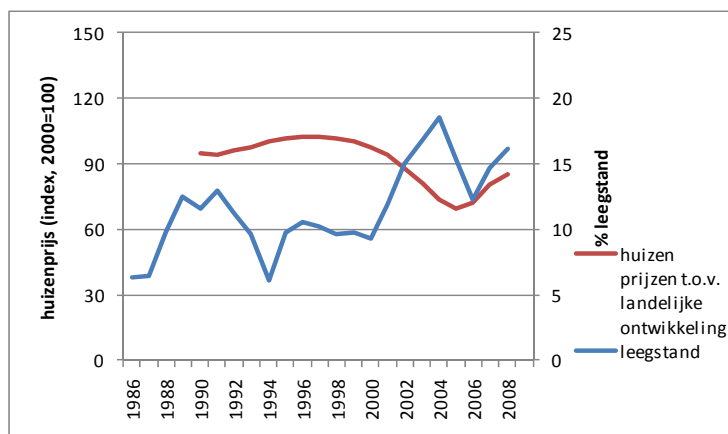
van een stijgende prijs bij een dalende leegstand en in de periode 2000-2006 van een dalende prijs bij een stijgende leegstand.

Figuur 13 Detroit: woningprijzen ten opzichte van landelijke ontwikkeling en leegstand (1986-2009)



Uitzonderingen zijn er ook: waar de leegstand na 1998 toeneemt, gaat de prijsstijging nog door tot 2000 en waar de leegstand na 2006 afneemt, daalt de huizenprijs nog verder, zij het wel minder dan daarvoor. Er lijkt – ook in andere steden - sprake van eenzelfde soort vertraging: de prijsontwikkeling reageert 1 – 3 jaar later dan de leegstandsontwikkeling. Maar ook dit is geen wet van Meden en Perzen. Het komt ook voor dat de prijsontwikkeling al is ingezet, terwijl de leegstand volgt. Zie bijvoorbeeld de onderstaande figuur, waarin een prijsdaling in Atlanta vanaf 1997 samengaat met een licht afnemend leegstandsniveau. Pas 3 jaar later (in 2000) neemt de leegstand scherp toe.

Figuur 14 Atlanta: woningprijzen ten opzichte van landelijke ontwikkeling en leegstand (1986-2009)



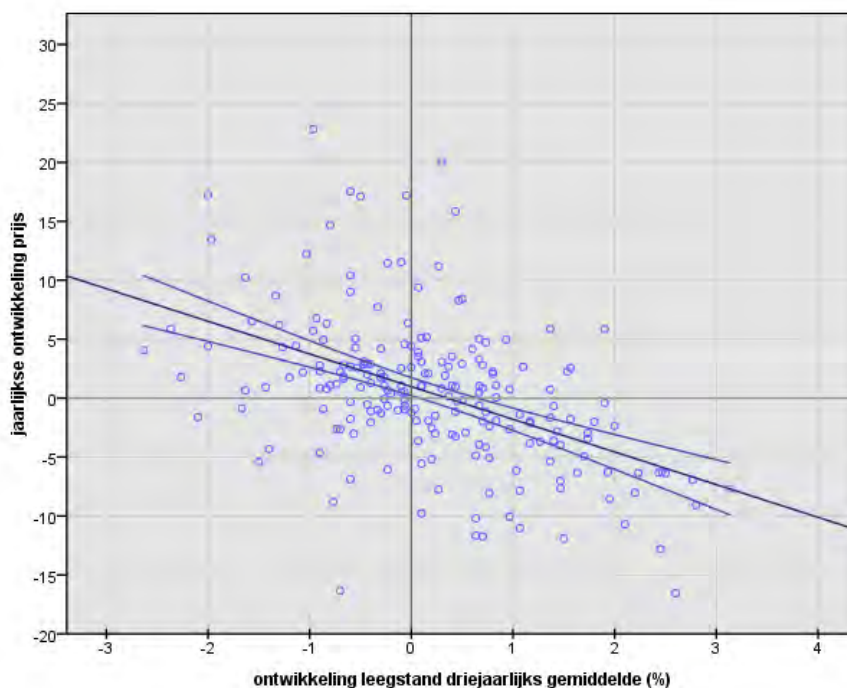
Uit de voorbeelden blijkt dat leegstand van meer dan 5%, soms oplopend tot 10 à 20% over lange termijn mogelijk is. Tevens blijken prijsdalingen van meer dan 30% over een periode van

10 jaar niet ongebruikelijk. Let wel, deze conclusies betreffen gehele steden. Voor specifieke buurten zullen naar verwachting de prijs- en leegstandeffecten aanzienlijk sterker zijn.

In algemene zin lijkt het zo te zijn dat in een al zwakke markt (met een hoog niveau van leegstand en een laag prijsniveau) de kans op een prijsdaling groter is dan in een sterkere markt. Verder is er een verwachte samenhang met de ontwikkeling in de leegstand. Waar deze over de drie voorgaande jaren jaarlijks gemiddeld genomen toeneemt, is de kans op een prijsdaling groot. De positieve samenhang tussen de ontwikkeling van de leegstand op de korte termijn en de prijsontwikkeling moet in de context worden gezien van de langetermijnontwikkeling in de leegstand. Het duidt in het bijzonder op de vertraging die kan bestaan in de reactiesnelheid van prijs en leegstand op de veranderende marktsituatie.

Als we ons concentreren op de relatie tussen de ontwikkeling van de leegstand en de ontwikkeling van de huizenprijzen, dan ontstaat het beeld dat is weergegeven in de volgende figuur. Daarin hangt een toename van de leegstand van 1% samen met een afname van de huizenprijs met ongeveer 2,5%. Als ook wordt gecontroleerd voor de kortetermijnfluctuaties en de situatie op de woningmarkt is die relatie nog wat sterker: 1% toename van de leegstand hangt dan samen met 2,8% afname van de huizenprijs.

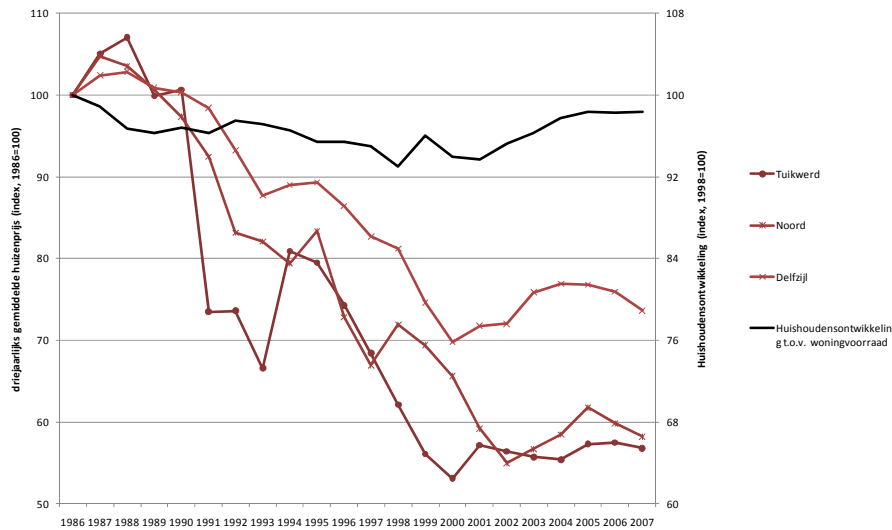
Figuur 15 *Samenhang tussen ontwikkeling leegstand en ontwikkeling woningprijzen (V.S), zonder controle voor andere indicatoren*



Door de kortetermijnfluctuaties en -vertragingen er 'op het oog' uit te filteren en duidelijk samenhangende lijndelen te selecteren kan de verklaarde variantie worden vergroot. De relatie tussen de ontwikkeling van de leegstand en de ontwikkeling van de huizenprijzen is dan nog steeds wel in dezelfde orde van grootte: 1% meer leegstand hangt samen met 2,7% afname van de huizenprijzen.

Europese cases

Figuur 16 *Ontwikkeling huishoudens en relatieve prijzen Delfzijl*

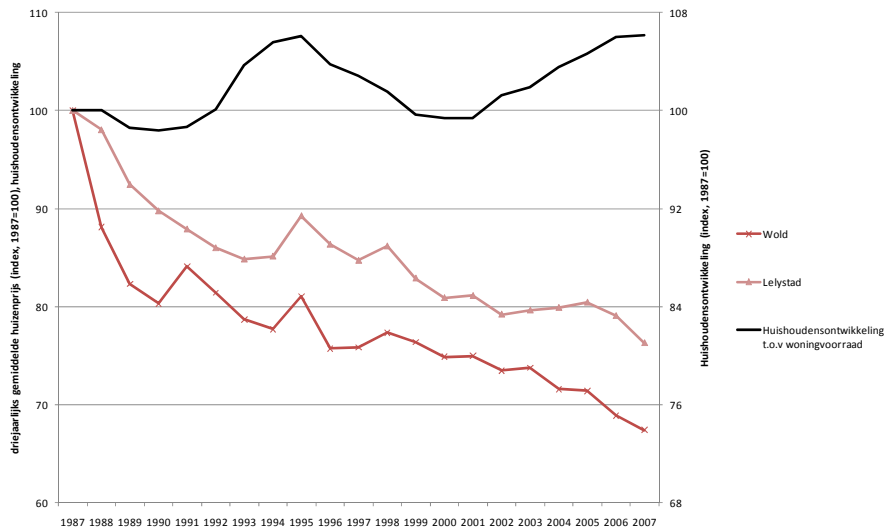


Van de **case Delfzijl** weten we dat er gedurende de jaren 80 en 90 sprake was van leegstand. Eind jaren 90 spreekt men voor geheel Delfzijl over 5 procent leegstand en in sommige wijken meer dan 20%. Omdat goede statistieken over leegstand verder ontbreken hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de huishoudens (afgeleid van cijfers over bevolkingsontwikkelingen, huishoudcijfers zelf worden pas vanaf 2000 stelselmatig bijgehouden) gecorrigeerd voor veranderingen in de woningvoorraad. Daarbij zien we dat een afname van het aantal huishoudens (ten opzichte van voorraadmutaties) van 1986 tot 2000 gepaard gaat met een relatieve prijsdaling van circa 30% in geheel Delfzijl ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.

Vanaf 2000 zien we een omgekeerde beweging met een toename van het aantal huishoudens (ten opzichte van voorraadmutaties) en een lichte prijsstijging/stabilisatie.

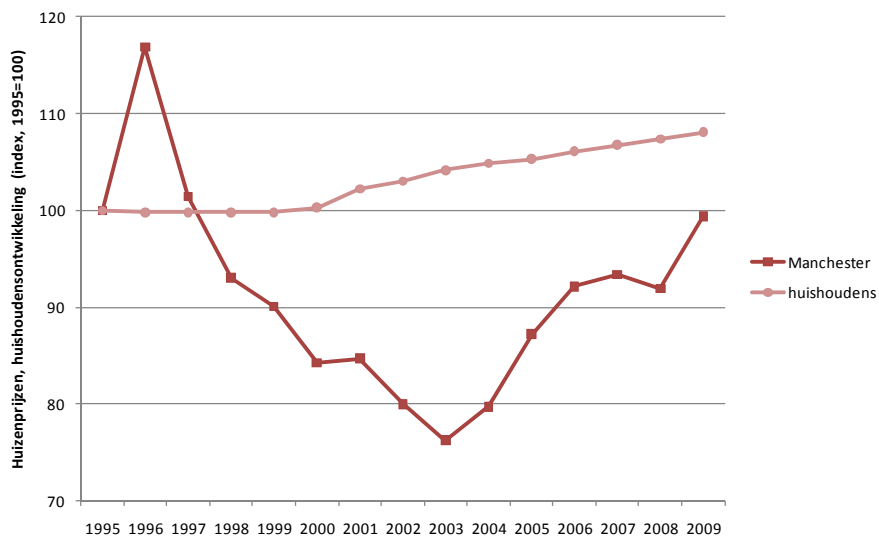
Hieruit leiden we af dat een relatieve prijsdaling van circa 30% binnen een gemeente ter grootte van Delfzijl mogelijk kan zijn in de Nederlandse context. Als we bovendien rekening houden met het feit dat in de loop van de periode er via sloop en nieuwbouw pogingen zijn gedaan om het proces tegen te houden, zou een percentage boven de 30% mogelijk kunnen zijn.

Figuur 17 *Ontwikkeling huishoudens en relatieve prijzen Lelystad*



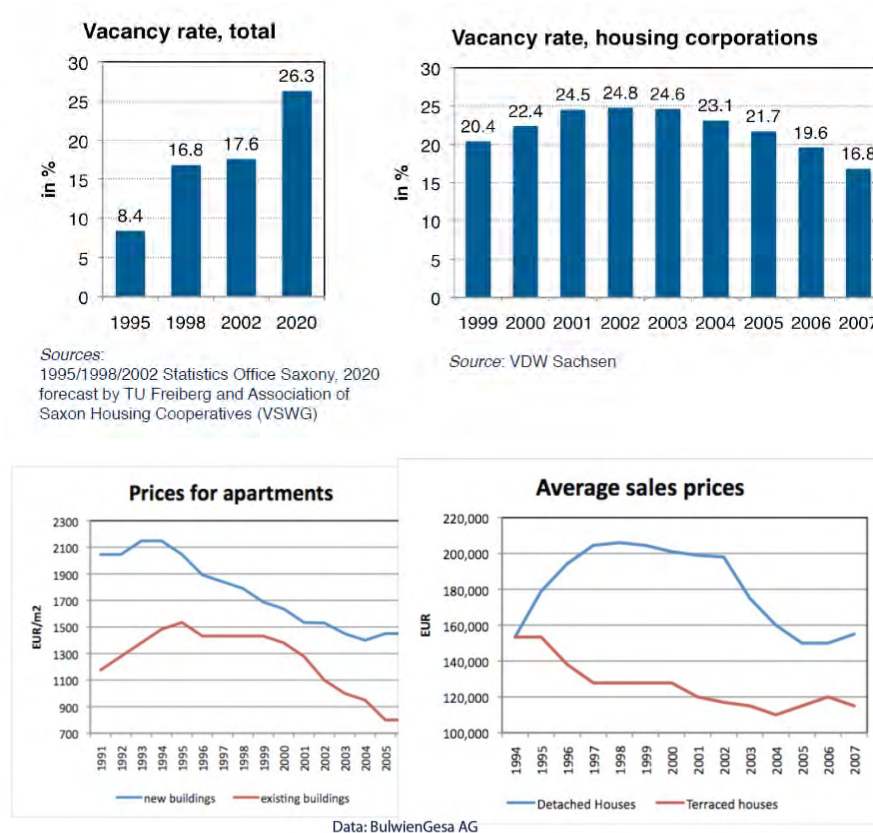
Voor de case **Lelystad** bleek eveneens een forse prijsdaling van ruim 20% ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde in de periode 1987-2007. Met name eind jaren 80, begin jaren 90 daalden de relatieve prijzen snel. Dit zou te maken kunnen hebben met de aantrekkelijkheid van Almere en de trek daarnaar toe. Uit beschrijvingen weten we dat zich leegstand heeft voorgedaan in Lelystad en zeker in specifieke wijken. Hoe groot die leegstand was is echter zelfs bij de gemeente niet bekend. Nabootsing via de methode van bevolkingsontwikkeling naar huishoudenontwikkeling gecorrigeerd voor voorraadmutaties gaf een dermate onduidelijk beeld dat geen duidelijke relatie gelegd kon worden. We kunnen hier slechts concluderen dat teruggang van de aantrekkelijkheid van een stad als Lelystad meer dan 20% prijsdalingen mogelijk maakt en dat deze trend zich over lange tijd kan voortzetten.

Figuur 18 *Ontwikkeling huishoudens en relatieve prijzen Manchester*



Manchester is lang in verval geweest met een lage werkgelegenheid en een forse afname van de bevolking. Beschikbare data vanaf 1995 laten zien dat de relatieve prijzen ten opzichte van het landelijke gemiddelde nog fors dalen tot begin 2003 (van 1996 tot 2003 met circa 35%) en dan weer toenemen met circa 25% binnen 6 jaar. Die laatste periode ging gepaard met een toename van het aantal huishoudens met circa 9%. De grafiek laat zien dat in de periode 1995-2000 het aantal huishoudens stabiel bleef. Uit andere bron weten we dat de bevolking in de jaren 90 met ruim 9% afnam maar of dat in het begin of het einde van die periode was is niet duidelijk. Mogelijk is er hier een invers verband tussen bevolking en prijzen en mogelijk met leegstand. De grote prijsfluctuaties gekoppeld aan beperkte beweging van het aantal huishoudens in een vrij korte periode wijst erop dat prijsdalingen van meer dan 35% mogelijk zijn.

Figuur 19 Chemnitz



De case **Chemnitz** is in vele opzichten een extreem voorbeeld waarbij met de val van de muur en het gebrek aan werkgelegenheid vele Oost-Duitse steden in rap tempo in verval raakten. Tussen 1995 en 2002 groeide de leegstand van 8.4 procent naar 17.6 procent. In diezelfde periode daalde de waarde van appartementen met ruim 36% en die van rijtjeswoningen met ruim 32%. Vrijstaande huizen maakten een vreemde beweging: in eerste instantie een forse stijging om in de periode na 2001 flink te dalen. De ontwikkeling van deze laatste categorie is niet duidelijk te verklaren uit deze statistieken. De ontwikkeling van appartementen en rijtjeshuizen past echter in het beeld uit ons model waarbij een leegstandstijging van 9% leidt tot ruim 30% prijsdaling.

Na 2002 daalt de leegstand weer – in ieder geval in het bezit van de woningcorporaties. De samenhang met de prijzen blijft vooralsnog beperkt. Prijzen in de nieuwbouw lijken wat te stabiliseren, evenals de prijzen in de rijwoningen en de vrijstaande woningen. In de bestaande voorraad van appartementen zijn vooralsnog echter geen tekenen van herstel zichtbaar.

Conclusie case studies

Uit met name de Amerikaanse cases maar deels ook de Europese voorbeelden blijkt dat leegstand ver boven de frictieleegstand over een lange periode kan plaatsvinden zonder dat zich dat via het prijsmechanisme herstelt. Verder blijkt dat forse prijsdalingen van 30% of meer mogelijk zijn. Er blijkt tevens een relatie te zijn tussen leegstand en prijsdalingen waarbij prijzen heftiger reageren dan leegstand hetgeen Glaesers conclusie ondersteunt dat prijzen sterker reageren dan de bevolkingsomvang vanwege het duurzame karakter van woningen. Al deze conclusies gelden op stadsniveau. Omdat de achteruitgang vaak geconcentreerd is in specifieke wijken zullen prijs- en leegstandseffecten nog veel sterker zijn op wijkniveau.

5.2.2 Modellering relatie leegstand, leefbaarheid en woningprijzen

Om inzicht te krijgen in de omvang van het welvaartseffect onderzoeken we een tweetal relaties:

- (1) De samenhang tussen leegstand en leefbaarheid in de wijk en
- (2) De samenhang tussen woningprijzen en leefbaarheid.

Uit de combinatie van deze twee relaties kunnen we een prijs hangen aan de achteruitgang van leefbaarheid die samenhangt met de verwachte leegstandsontwikkelingen.

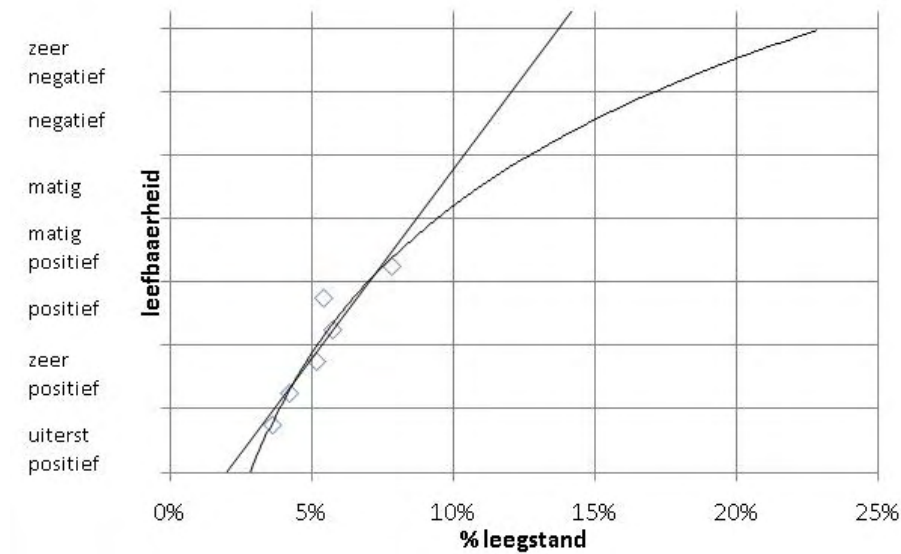
We beschrijven allereerst de samenhang tussen de leefbaarheid van de buurt (Leefbaarometer 2008) en de leegstand die in diezelfde buurt is geregistreerd (CBS-buurtindeling). Op basis daarvan leiden we een relatie af tussen de leegstand en de leefbaarheid.

De relatie is weergegeven in de volgende figuur. Daaruit blijkt dat er een vrij duidelijke tendens is die aangeeft dat meer leegstand samenhangt met een negatievere leefbaarheid. De variatie aan leefbaarheidsscores is in Parkstad op dit aggregatieniveau echter beperkt. De meest negatieve score op buurtniveau is ‘matig positief’. Welk niveau van leegstand samen zou hangen met een leefbaarheid ‘negatief’ en ‘zeer negatief’ is daardoor alleen op basis van extrapolatie vast te stellen. Die extrapolatie zou zowel lineair als logaritmisch kunnen zijn:

- o Bij een lineair verband veronderstellen we dat een toenemende mate van leegstand samenhangt met een afnemende mate van leefbaarheid.
- o Bij een logaritmisch verband veronderstellen we dat een steeds grotere mate van leegstand nodig is om de leefbaarheid te doen verminderen.

Het verschil tussen beide zouden we kunnen hanteren als onzekerheidsmarge. Een leegstand van 10% hangt dan samen met een leefbaarheidsscore matig, een leegstand van 12,5% hangt samen met een leefbaarheid tussen matig en negatief en een leegstand van 15% varieert tussen negatief en zeer negatief. Een leegstand van 17,5% à 20% zou vanuit deze benadering moeten samenhangen met een leefbaarheidsscore ‘zeer negatief’.

Figuur 20 Relatie tussen leegstand en leefbaarheid in Parkstad



Bron: leegstand 2008/2009 en Leefbaarometer 2008.

Er moet worden opgemerkt dat bovenstaande relatie stoelt op een ‘omgekeerde waarneming’, dat wil zeggen de gemiddelde leegstand in buurten onderscheiden naar leefbaarheid. Als de samenhang wordt omgedraaid: de leefbaarheid in buurten onderscheiden naar leegstandsperscentage, dan is de relatie veel minder scherp en treffen we bij eenzelfde leegstandsperscentage een brede range van leefbaarheidsscores aan. Het is denkbaar dat die variatie ontstaat doordat de leegstand in de buurten verschillende achtergronden heeft: mutatieleegstand, ingrepen door corporaties en mogelijk ook structurele leegstand. Door de relatie om te draaien, wordt scherper op welke wijze de leegstand specifiek samenhangt met leefbaarheid (omdat a.h.w. wordt gemiddeld over alle andere versturende effecten). Gezien de onzekerheden lijkt het verstandig deze relatie met voorzichtigheid te behandelen. Bovendien lijkt het aannemelijk dat de toename van de leegstand in een buurt vanaf het moment dat een buurt als negatief bekend staat steeds minder invloed heeft op de verdere achteruitgang van die buurt. Dit alles pleit ervoor om een logaritmische (voorzichtige) relatie te hanteren.

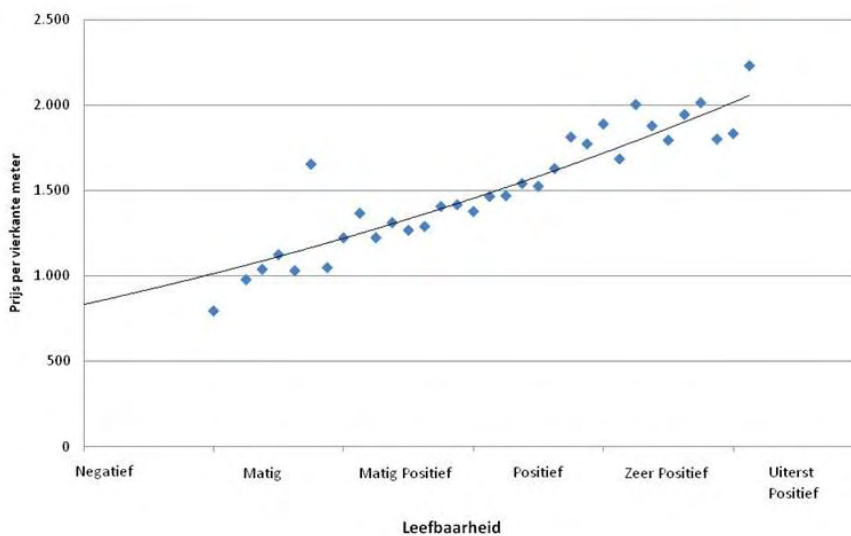
Het welvaartseffect van leefbaarheid

Het welvaartseffect van leefbaarheid kunnen we vaststellen door de relatie te leggen tussen woningprijzen (per vierkante meter) en de leefbaarheid van de buurt waarin de woningen staan, gecontroleerd voor de marktomstandigheden (regionaal niveau). De controle voor marktomstandigheden (mate van schaarste) is nodig omdat dit juist het deel van de prijsontwikkeling is dat geen invloed heeft op welvaart.

De hiervoor genoemde indicatoren van de verminderde leefbaarheid: concentratie van kansarmen, afnemende sociale samenhang, laag voorzieningenniveau, verloedering en onveiligheid maken onderdeel uit van de Leefbaarometer. De score op de Leefbaarometer gebruiken we dan ook om de prijs van leefbaarheid vast te stellen. We gaan na wat de empirische relatie is tussen de leefbaarheid van de buurt en de prijzen van woningen.

Daarvoor hebben we gebruikgemaakt van specifieke data van leefbaarheid en prijzen in Parkstad. De waarnemingen zijn in de volgende grafiek weergegeven. Om een voorspelling te geven van de afnemende waarde van woningen bij een afnemende leefbaarheid hebben we geëxtrapolerd. Daarbij zijn we uitgegaan van een asymptotische ontwikkeling, d.w.z. dat bij een lage leefbaarheid de verdere vermindering van de leefbaarheid steeds minder effect heeft op de prijzen.

Figuur 21 Relatie woningprijzen per m2 (Funda) en de leefbaarheid in de buurt (modeluitkomst)



Ter controle hebben we de relatie tussen leefbaarheid en prijzen tevens uitgevoerd op verschillende databestanden. Daarbij bleek steeds een vergelijkbare relatie te bestaan. Ook hebben we een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een ruime en een krappe markt. Ook daar gold dat de relatie vergelijkbaar was, zij het dat het prijsniveau in de krappe markten aanzienlijk hoger was. Uiteindelijk hebben we zoals gezegd gekozen om de specifieke data van Parkstad te gebruiken.

Huursector

Een vergelijkbare relatie is gezocht tussen huurprijzen en leefbaarheid. Zoals te verwachten was bleken de prijzen in de huursector veel minder afhankelijk van zowel de marktsituatie als de leefbaarheid van de wijk. De marktgevoeligheid ligt op ca. 10% van die in de koopsector. De gevoeligheid voor de leefbaarheid van de buurt komt uit op 25% voor sociale verhuurders en 32% voor particuliere verhuurders, in vergelijking met de koopsector.

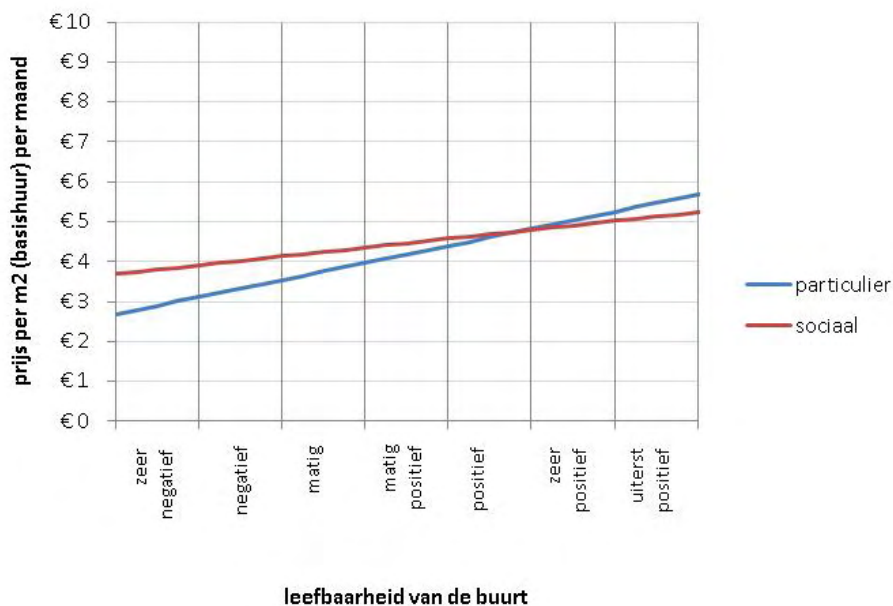
Dit betekent dat de huren in de buurten met een negatieve leefbaarheid niet heel erg veel lager liggen dan in de buurten met een zeer positieve leefbaarheid. In het bezit van de sociale verhuurders is het een verschil tussen € 400 per maand in een buurt met een negatieve leefbaarheid en € 450 in een buurt met een positieve leefbaarheid. Voor particuliere verhuurders komt dat uit op respectievelijk € 325 en € 450. Hetzelfde verschil in leefbaarheid betekent in de koopsector echter al ruim een verdubbeling van de prijs.

De beperkte invloed van leefbaarheid en marktsituatie op de huurniveau wordt vooral veroorzaakt doordat de huurmarkt geen markt is waar prijsvorming tot stand komt in de verhouding tussen vraag en aanbod. Dat betekent vanzelfsprekend niet dat de huurwoningen resistent zijn tegen vraagontwikkelingen. Als de markt sterk verruimt en er ook voor huurders meer keuzemogelijkheden ontstaan, zal een woning in een meer leefbare buurt voor huurders vermoedelijk net zoveel 'waard' zijn als voor een koper. Er zijn immers geen redenen om aan te nemen dat huurders de leefbaarheid van hun buurt minder waarderen dan eigenaar-bewoners. Het gevolg is dat bij toenemende keuzevrijheid de woningen in de minst leefbare buurten overblijven.

De belangrijkste drempels die er ontstaan, hebben te maken met de grenzen in de huurtoeslagregeling. Het ligt niet voor de hand dat een huishouden met een minimuminkomen een stap zal maken naar een (huur)woning waarvoor geen of substantieel minder huurtoeslag zal worden uitgekeerd omdat daarmee de woonlasten tot een onacceptabel niveau zullen stijgen. Dat draagt verder bij aan de concentratie van de kansarmen in de mindere wijken.

In zoverre we aannemen dat huurders leefbaarheid gelijk waarderen als kopers zou het welvaartseffect van de leefbaarheid via de koopsector een goede indicatie zijn voor het welvaartseffect van de leefbaarheid in de huursector.

Figuur 22 Basishuur per m2 per maand (WoON2006) in relatie tot de marktsituatie in de regio en de leefbaarheid in de buurt (modeluitkomst)



Bron: WoON 2006, Leefbaarometer 2006

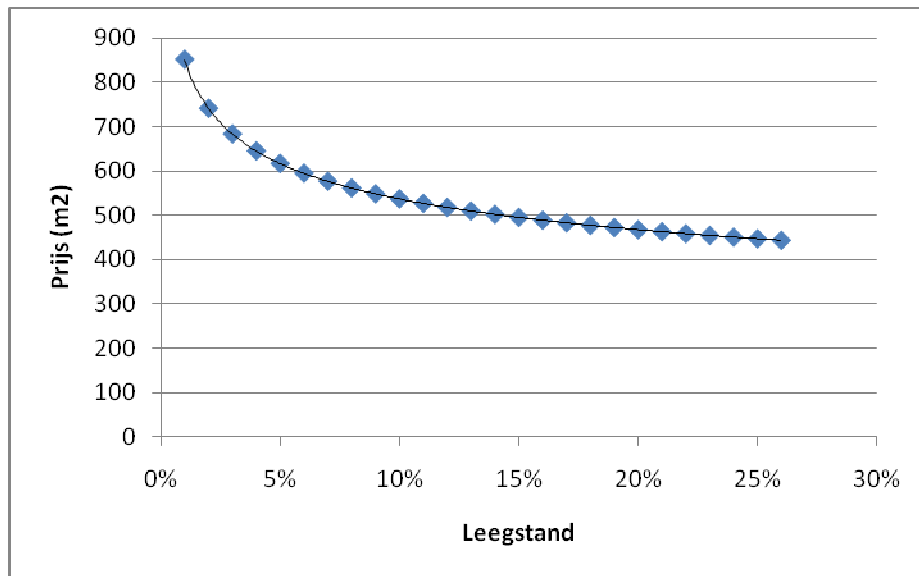
Combinatie van relaties: leegstand-leefbaarheid en leefbaarheid-prijzen

Tenslotte hebben we de twee relaties gecombineerd om het welvaartseffect te vinden dat gerelateerd is aan leegstand. Daarbij bleek in eerste instantie de gevoeligheid van leegstand en leefbaarheid op prijzen groot. Bij een toename van de leegstand met 5% ontstond een prijsdaling van circa 45%. Let wel, dit zou het leefbaarheidseffect moeten zijn boven eventuele prijs-

veranderingen als gevolg van een toenemend ruime markt. Bovendien is er een zekere mate van onzekerheid doordat de waarnemingen zich slechts in een beperkt deel van de variatie aan leefbaarheid bevinden. Daarom hebben we de gevoeligheid van de gevonden functie vermindert tot een gebied dat plausibel lijkt, gegeven ook de case studies (zie hieronder). Tevens hebben we het toepassingsgebied beperkt tot de leegstand boven de 5%. Het lijkt immers niet aannemelijk dat huidige buurten waar nu een leegstand van 3 of 4% bestaat wezenlijk verbeteren door een afname van leegstand.

De uiteindelijk gebruikte functie ziet er als volgt uit:

Figuur 23 Gecombineerde functie: relatie tussen leegstand en woningprijzen per vierkante meter



Bron: RIGO

De welvaartseffecten van leefbaarheid zijn aan de hand van bovenstaande functie berekend. Daarbij zijn de prijseffecten vertaald naar effecten in jaarlijkse huurwaarde en is rekening gehouden met de ontwikkeling van leegstand over de tijd. Verder is het welvaartseffect alleen van toepassing verklaard op de zogenaamde zwakke buurten zoals die uit het substitutiemodel voorkwamen. Aan de beperkte variatie in leegstand binnen de betere wijken wordt geen leefbaarheids-effect toegekend.

De leefbaarheids-effecten hebben in eerste instantie invloed op de populatie die in de zwakke buurten achterblijft. Daarnaast geldt dat voor de populatie die naar betere buurten uitwijkt slechts de helft van het effect is toegekend (rule-of-half). Voor hen geldt immers dat sommigen reeds bij een kleine achteruitgang van de leefbaarheid waren uitgeweken, terwijl anderen pas bij de volle achteruitgang die beslissing hadden genomen. Gemiddeld zullen zij bij de helft van de achteruitgang overgegaan zijn tot verhuizing. Het gemiddelde voordeel dat zij ervaren in het projectalternatief vormt dus de helft van de leefbaarheidverbetering. Die laatste groep is overigens klein.

Aan de hand van de te hanteren reële risicovrije discontovoet van 2,5% is het totale leefbaarheids-effect berekend per alternatief. Het totale verschil in leefbaarheids-effect tussen nul- en projectalternatief komt neer op **circa € 1.150 mln.**¹⁴

Tabel 37 Leefbaarheids-effecten in NCW, 2009-2108, mln euro.

Effect	NCW
Leefbaarheid	€ 1.150

Bron: RIGO

5.2.3 Toets op plausibiliteit

De circa € 1200 mln. leefbaarheids-effecten die via het leefbaarheidmodel zijn bepaald, beschrijven het welvaartsverlies van bewoners (en verhuizers) dat zij ervaren als gevolg van de krimp, in de vorm van een toenemende verloedering, aantrekken van criminaliteit en een concentratie van sociaal zwakke bevolking in de zwakke wijken.

Om gevoel te krijgen van de omvang van dit effect drukken we de achteruitgang uit in termen van maandelijks huurcompensatie aan huishoudens die met de leefbaarheidproblemen geconfronteerd worden.

De € 1200 mln. betekent, bij de in dit geval te hanteren reële risicovrije discontovoet van 2,5%, een jaarlijks leefbaarheids-effect van circa € 30 mln. Het aantal huishoudens dat beïnvloed wordt door de achteruitgang en eventueel kan profiteren van een verbetering bereikt circa 26.700 in 2040. Het leefbaarheids-effect per gezin komt dan neer op ruim € 90 per maand per huishouden. Vergeleken met een gemiddelde huurwaarde (van zowel huur als koop) in de zwakke wijken van circa € 375 komt dit neer op 25%. Tegen de achtergrond van een leegstand van meer dan 30% van de woningen in die wijken en de daarmee gepaard gaande problematiek lijkt een dergelijke compensatie redelijk.

In de gevoeligheidsanalyse zullen we nagaan wat het compensatiebedrag voor achteruitgang minimaal moet zijn om nog van een maatschappelijk rendabele investering te kunnen spreken.

Tabel 38: Huurcompensatie voor slechte leefbaarheid; per maand per gezin

Effect	Per maand per gezin.
Huurcompensatie	€ 93,- oftewel 25% van de huurwaarde

Bron: EIB

¹⁴ De verandering in woningprijzen is omgezet in verandering van jaarlijkse huurbedragen als gevolg van de verminderde leefbaarheid. De effecten zijn verder 100 jaar doorgerekend en verdisconteerd met 2,5%.

5.3 Effect keuzevrijheid

Een implicatie van het nulalternatief is dat er in de komende 30 jaar – en langer – vrijwel geen rendabele nieuwbouw is te realiseren. De prijzen van veel nieuwbouwwoningen liggen in Parkstad Limburg nu al – dat wil zeggen nog voor de crisis - op kritisch lage niveaus. De gemiddelde prijs van een woning in Parkstad was in 2008 ongeveer 150.000 euro en de gemiddelde prijs van een appartement bedroeg 109.000 euro. Dergelijke prijsniveaus liggen op en niet zelden al beneden de woningbouwkosten. In het nulalternatief komen de prijzen nog verder onder druk te staan, zodat rendabele projectontwikkeling steeds minder mogelijk wordt. De implicatie hiervan is dat de woningvoorraad in het nulalternatief sterk veroudert en de keuze tussen bestaande bouw en nieuwbouw steeds meer komt te vervallen.

In het projectalternatief wordt wel nieuwbouw toegevoegd. Voor burgers betekent dat een grotere mate van keuzevrijheid. Over het algemeen waarderen we een grotere mate van keuzes. Het extra aanbod van nieuwe woningen geeft ons de mogelijkheid een nieuwe woning te kopen als dat beter bij ons past, in plaats van gedwongen te zijn een sterk verouderde woning te kiezen. We zijn met andere woorden bereid voor het toegevoegde aanbod van nieuwbouwwoningen extra te betalen.

Er zijn nu twee mogelijkheden: ofwel deze huizen worden één voor één aan de meest betalende koper verkocht (geveild). Hierdoor nemen opbrengsten toe. Ofwel er wordt een eenheidsprijs vastgesteld voor deze woningen conform het lage prijsniveau in het projectalternatief in Parkstad. In dat geval zullen de kopers meer welvaart ontlenen aan de woningen dan ze ervoor betalen (consumentensurplus). Deze extra betalingsbereidheid is niet in de bedrijfseconomische exploitatie meegenomen en moet dan nog apart als maatschappelijke baat worden megeteld in het totale overzicht van kosten en baten. We schatten de omvang van dit effect op ongeveer 5% van de woningwaarde.¹⁵

De baten hiervan zijn relatief vrij bescheiden en worden geschat op € 30 mln. aan contante waarde.

Tabel 39 Effect Keuzevrijheid in NCW, 2009-2108, mln. euro

Effect	NCW
Keuzevrijheid	€ 30

Bron: EIB

5.4 Transactiekosten

De slechte aansluiting tussen vraag en aanbod in het nulalternatief leidt tot extra transactiekosten bij de verkoop van woningen, waarbij relatief grote inspanningen moeten worden gedaan om een koper te vinden. De lage prijzen in het nulalternatief zijn overigens geen wel-

¹⁵ We schatten het consumentensurplus op circa 10% van de woningwaarde. Aan de hand van de rule-of-half komen we tot een percentage van 5%.

vaartseffecten, maar herverdelingseffecten tussen verkoper en koper. Extra transactiekosten in een dunne markt zijn wel op te vatten als welvaartsverliezen.

We hebben verondersteld dat per transactie circa € 500 meer moet worden uitgegeven in de nulsituatie ten opzichte van de projectsituatie, om een koper te vinden. Die extra kostenpost heeft alleen betrekking op de moeilijk verkoopbare koopwoningen in de zwakke wijken. Dat zijn er circa 16.000. Ervan uitgaande dat een woning eens in de 20 jaar van eigenaar wisselt komt dit neer op een baat van circa € 7 mln. in contante waarde.

Tabel 40 Transactiekosten, NCW, 2009-2108, mln euro

Effect	NCW
Transactiekosten	€ 7

Bron: EIB

5.5 Effecten op de voorzieningen

De afname van de bevolking leidt tot een gebrek aan draagvlak voor voorzieningen. Zo daalt het aantal leerlingen in voor de basisschool met circa 4.000 tussen 2008 en 2020 in het nulalternatief. In het projectalternatief is die daling iets minder vanwege de iets andere opbouw van de bevolking. De verschillen zijn zoals gezegd beperkt. Er zijn in heel Parkstad in 2020 slechts 104 kinderen meer die naar de basisschool gaan.

Tabel 41 Aantal deelnemers onderwijs, naar onderwijsvorm

		2008	2015	2020
nul	basisscholen	19.033	16.034	15.040
	speciaal onderwijs	589	496	465
	voortgezet onderwijs	11.945	10.296	9.060
	volwasseneneducatie	7.016	6.418	6.098
project	basisscholen	19.033	16.094	15.143
	speciaal onderwijs	589	498	468
	voortgezet onderwijs	11.945	10.315	9.094
	volwasseneneducatie	7.016	6.424	6.107
verschil	basisscholen	-	60-	104-
	speciaal onderwijs	-	2-	3-
	voortgezet onderwijs	-	19-	33-
	volwasseneneducatie	-	5-	9-
verschil %	basisscholen	0%	0%	-1%
	speciaal onderwijs	0%	0%	-1%
	voortgezet onderwijs	0%	0%	0%
	volwasseneneducatie	0%	0%	0%

Wat geldt voor onderwijs geldt ook voor andere voorzieningen. Er treedt een forse daling op vanwege de bevolkingskrimp. Het verschil tussen alternatieven is marginaal.

Voor het nulalternatief geldt echter dat er grote verschillen gaan ontstaan tussen zwakke en goede buurten. De grote leegloop van zwakke buurten gecombineerd met een achterblijvende bevolking met lage inkomens zal het draagvlak daar veel sterker doen afnemen dan elders. Het verschil tussen project- en nulalternatief bestaat als zodanig uit een concentratie van achteruitgang van voorzieningen tegenover een verspreiding van die achteruitgang over verschillende

buurten. Het is niet duidelijk of tussen spreiding en concentratie van achteruitgang een groot welvaartsverschil bestaat, laat staan dat we dit kunnen berekenen.

In de berekening van welvaartseffecten van leefbaarheid zit impliciet de achteruitgang van het voorzieningenniveau. Een sterk verslechterde leefbaarheid behelst tevens een laag niveau aan voorzieningen. Het geconcentreerde effect van achteruitgang in de nulsituatie is als zodanig meegenomen. Geen rekening is echter gehouden met welvaartsverlies door een meer verspreide achteruitgang van voorzieningen in het projectalternatief. Als zodanig zou er van een overschatting sprake kunnen zijn.

5.6 Uitstralingseffect nieuwbouw

In zijn algemeenheid geldt dat nieuwbouw een positieve uitstraling naar zijn omgeving heeft. Het kan in principe de samenhang van de wijk versterken, of het draagvlak voor voorzieningen verbeteren. Ook kan nieuwbouw tot verbetering van met name zwakke buurten door inbreng van een sociaal-economische sterkere bevolking.

Het gaat hier dus niet om het woongenot van de nieuwe bewoners. Dat woongenot is in principe in de prijs van de woningen verwerkt. Het gaat hier om het effect op de omgeving (extern effect). Aangezien in dit stadium evenwel geen bijzonderheden bekend zijn over waar, welke woningen gebouwd gaan worden en wat voor criteria daarbij in acht genomen gaan worden, is deze post niet te becijferen. Bij de nadere invulling van het woningbouwprogramma is het zaak deze goed te richten op de aanwezigheid van positieve externe effecten, want hier moet uiteindelijk de legitimatie liggen om exploitatieverliezen te accepteren op nieuwbouw.

PM

5.7 Consumentensurplus van sociale huur

Het herstructureringsprogramma leidt tot sloop van enerzijds oudere sociale huurwoningen en anderzijds beperkte bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Zowel oude als nieuwe woningen worden in principe onder de marktprijs verhuurd (onrendabele top). Daarmee ontstaat er een consumenten surplus dat uitdrukking geeft aan het verschil tussen de waarde die de woonconsument aan zijn woning ontleent (marktwaarde) en de feitelijk te betalen huurprijs.

In zoverre er sociale huurwoningen worden gesloopt ontstaat een vermindering van het consumenten surplus. Het gaat daarbij uiteraard alleen om woningen die worden bewoond. In zoverre er dergelijke woningen worden bijgevoegd neemt het consumenten surplus toe. De herstructurering in Parkstad bevat sloop van 7000 woningen waarvan 90% sociaal tegen een bedrijfswaarde van € 30.000. De nieuwbouw van 7000 woningen bevat 30% sociale huur tegen een waarde van € 80.000.

Uitgaande van een sociale huur die 30% onder de marktwaarde ligt zou het consumenten surplus dalen met circa € 6 mln. Dit betekent een negatief welvaartseffect. De precieze berekening van het consumenten surplus hangt o.a. af van de mate van onrendabele top van de oude en nieuwe woningen. Gezien het relatief kleine bedrag en de onzekerheid over de precieze invulling hebben we deze post op PM gezet.

Hoofdstuk 6

Uitkomsten MKBA

6.1 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de kosten en baten van het project samengevat en conclusies getrokken. Daarbij wordt steeds het projectalternatief vergeleken met het nulalternatief. Elke effect beschrijft de som van jaarlijkse toekomstige effecten. De kosten en baten van de MKBA worden in beginsel voor een oneindige looptijd berekend. In praktische termen worden de berekeningen na 100 jaar afgeknapt omdat effecten daarna geen invloed meer hebben op het totaal.

Discontovoet

Dat effecten in de toekomst minder waard zijn dan nu heeft te maken met onze eigen preferenties. We geven er de voorkeur aan ons salaris nu te krijgen en nu te besteden liever dan daarop een jaar te moeten wachten. Kosten en baten in de toekomst zijn dus minder waard dan kosten en baten nu. Onze gemeenschappelijke tijdsvoorkeur wordt berekend aan de hand van de wettelijk vastgestelde discontovoet. Deze bestaat uit een reëel risicovrije discontovoet van 2,5% en een risico-opslag van 3%. Uiteraard geldt dat hoe hoger de discontovoet des te minder toekomstige effecten meetellen. De discussie wanneer 3% bovenop de 2,5% risicovrije discontovoet moet worden geplaatst heeft te maken met de vraag in hoeverre de omvang van toekomstige baten met zekerheid kunnen worden vastgesteld (zie tekstvak hieronder).

Opslag voor risico's

De risicovrije discontovoet is in Nederland vastgesteld op 2,5%. Daarop komt nog de risico-opslag voor het (niet diversifieerbaar) macro-economische risico, dit is de mate van samenhang van de desbetreffende kasstromen, met de economische groei. Immers, als de economische groei lager uitpakt en de baten ook lager uitpakken ervaart de consument juist een verlies in 'slechte tijden'. Als er geen speciale studie is over de mate waarop de desbetreffende kasstromen met de economische groei samenhangen (de zogenaamde beta) dient een risico-opslag van 3% te worden gehanteerd. In plaats van te kijken naar de mate van samenhang van de kasstromen met de economische groei kan ook het rendement van een aantal representatieve bedrijven van de sector worden gehanteerd (specifieker: het verschil tussen dit rendement en de risicovrije discontovoet wordt dan als risico-opslag gehanteerd). In het KKBA van de Zuidas stelt het CPB (CPB, 2004) dat voor kosten die op het moment van de beslissing vastliggen geen risico-opslag dient te worden gehanteerd, omdat deze kosten niet met de economische groei samenhangen (zij staan vast). Echter, er zijn kosten die met de baten te faseren zijn. Voor kosten die perfect met de baten 'in de pas lopen' zodat zij onlosmakelijk met de baten verbonden zijn kan dezelfde risico-opslag als de baten worden gehanteerd. Immers, deze kosten vormen met de baten eenzelfde kasstroom. Het CPB stelt wel dat zelden kosten perfect met de baten samenlopen. Daarom hanteerde het CPB voor het bouwrijp maken van de terreinen van de Zuidas die naar zijn mening enigszins met de baten te faseren zijn in dat project in een variant een risico-opslag van 1,5%. In de centrale variant werd wel de standaard risico-opslag van 3% gehanteerd. De projectorganisatie maakte bezwaar tegen wat in de centrale variant was gehanteerd, omdat naar haar mening het bouwrijp maken van de grond min of meer perfect met de opbrengsten te faseren was. Het verschil van mening was praktisch, niet theoretisch. Conclusie is dus dat voor kosten die perfect met het verloop van de baten samenhangen dezelfde risico-opslag als de baten moet worden gehanteerd, omdat zij eigenlijk eenzelfde kasstroom vormen. Voor onomkeerbare milieueffecten (klimaat) heeft het kabinet besloten dat een risico-opslag van 1,5% dient te worden toegepast.

De discontovoeten voor Parkstad Limburg

Voor de kosten en opbrengsten van nieuwbouw zullen we een discontovoet van 5,5% (=2,5% +3%) hanteren. Voor zowel kosten als opbrengsten geldt dat ze afhankelijk zijn van de toekomstige economische groei. Belangrijker nog is nieuwbouw in principe goed te faseren en de kosten in de pas te laten lopen met de opbrengsten. Eigenlijk vormen nieuwbouw en exploitatie-opbrengsten daarvan als het ware eenzelfde kasstroom. Het ligt dus voor de hand voor deze kasstromen dezelfde risico-opslag te hanteren als voor de opbrengstbaten.

Wat de leefbaarheidbaten betreft zou men kunnen stellen dat deze niet met de economische groei samenhangen. Immers, een lagere economische groei leidt eerder tot grotere leefbaarheidproblemen en wellicht ook tot een grotere krimp. Dus tot hogere baten. Wij stellen dus voor in de centrale variant geen risico-opslag te hanteren.

Discontovoet en leefbaarheid

De bereidheid tot betalen voor een betere leefbaarheid neemt wel toe met de economische groei. Voor een bepaald jaar levert dus een hoger inkomen ook grotere baten. Dit zou dus voor het hanteren van een risico-opslag pleiten. Maar de bereidheid tot betalen voor de leefbaarheid zal waarschijnlijk niet één op één met de economische groei toenemen. Dit pleit dus voor het hanteren van een lagere risico-opslag voor deze kasstroom, bijvoorbeeld 1.5% .

Als men redeneert dat met een hoger inkomen de bereidheid tot betalen voor de leefbaarheid toeneemt zou men ook de prijs van de leefbaarheid in de tijd moeten laten stijgen. Immers, er is sprake van een toename van de waardering van de leefbaarheid in de tijd met de groei van het inkomen. Daar bij benadering hetzelfde percentage voor de prijsstijging van de leefbaarheid als voor risico-opslag dient te worden gehanteerd, geldt dat per saldo geen risico-opslag hoeft te worden gehanteerd.

De benadering kan ook consequent worden toegepast bij een lager dan voorspelde economische groei. In dat geval zal de waardering van de leefbaarheid in de toekomst ook kleiner zijn. Maar als men de groei van de waardering in de teller achterwege heeft gelaten hoeft men ook niet in de noemer met een risico-opslag rekening te houden. Daar komt nog het feit bij dat bij lage groei de problemen met de leefbaarheid wellicht groter zijn.

Voor sloopkosten geldt dat in zoverre er sprake is van sloop vanwege leegstand er weinig verband is met economische groei. Het zijn kosten die vrijwel vaststaan. Daarom hanteren we hier geen risico-opslag. In zoverre de sloopkosten samenhangen met herstructurering dient dezelfde discontovoet als voor de opbrengsten van nieuwbouw te worden gehanteerd. Immers, het sloopen loopt in dit geval synchroon met de bouw en de bouwkosten. Feitelijk vormen de sloopkosten een deel van de bouwkosten.

Discontovoet en sloopkosten

Als de omvang van deze kosten met de economische groei zou meegaan zou hierbij ook een risico-opslag moeten worden gehanteerd. In dat geval is er sprake van een soort premie, omdat een hogere discontovoet betekent dat toekomstige kosten een lager gewicht krijgen. Daarmee zeggen we dat kosten bij lagere economische groei een lager risico met zich mee brengen.

De reële kosten van bouwen en slopen veranderen in principe niet of nauwelijks met de economische groei, zodat geen risico-opslag zou moeten worden gehanteerd. Dit is het geval als deze kosten vast zitten op het moment van de beslissing. Anders is dit als zij synchroon met de baten lopen. Immers, als zij onlosmakelijk met de baten zijn verbonden dan vormen zij eenzelfde kasstroom met de baten; zij zijn als het ware een verlaging van de baten. In dat geval moet dezelfde discontovoet als voor de baten worden toegepast. Een duidelijk voorbeeld hiervan zijn gebruiksfafhankelijke onderhoudskosten (bijvoorbeeld onderhoud dat afhankelijk is van het verkeer dat ook de omvang van de baten bepaalt) die één op één met de baten samenhangen. In deze gevallen wordt dezelfde discontovoet als de baten toegepast.

In het geval van sloopkosten te behoeve van de leefbaarheid, dus sloop om openbare ruimte te creëren en de leefbaarheid te verbeteren betekent fasering ook fasering van de baten en realisatie betekent ook meteen incassering van de baten. Omdat de baten niet met de economische groei samenhangen hangen de kosten ook niet samen met de economische groei. Fasering afhankelijk van de economische groei zou ook geen zin hebben omdat men ook de baten achterwege zou laten. Dit betekent dat in dit geval een discontovoet van 2,5% dient te worden toegepast.

Samenvattend, hanteren we de volgende discontovoeten voor de verschillende kasstromen:

- Voor de opbrengsten van de nieuwbouw de risicovrije discontovoet van 2,5% plus een risico-opslag van 3%.
- Voor de leefbaarheidbaten de risicovrije discontovoet van 2,5%.
- Voor de sloopkosten die met de leefbaarheid samenhangen eveneens de risicovrije discontovoet van 2,5%.
- Voor de sloopkosten en bouwkosten die met de nieuwbouw samenhangen eveneens de risicovrije discontovoet van 2,5% plus een risico-opslag van 3%.

In de gevoeligheidsanalyses zullen we met deze discontovoet variëren.

Demografische ontwikkeling

De effecten zijn berekend op basis van de huishoudvoorspelling van E'til (2009). Deze geven een beeld van de ontwikkelingen tot 2040. Voor de periode daarna veronderstellen we dat er geen verdere huishoudenkrimp plaatsvindt. De omvang van het aantal huishoudens zou daarmee stabiel blijven. In de voorspellingen is geen rekening gehouden met invloeden van buitenaf, zoals een toename van de werkgelegenheid in het gebied; het wegnemen van de hypotheek-renteaftrek over de loop van de jaren of het beperken van de mogelijkheid om deze aftrek ook in het buitenland te benutten. In de gevoeligheidsanalyse kijken we wel naar de alternatieve huishoudvoorspelling van het CBS.

6.2 De MKBA

In onderstaande tabel worden de kosten en baten getoond in termen van contante waarde en prijzen van 2009.

Tabel 42 Kosten en baten van het programma dat in de periode 2008-2040 wordt uitgevoerd; mln. euro, NCW, prijzen 2009

		t.o.v. nulalternatief
baten	fysieke eenheden 2040	NCW mln.
Leefbaarheid zwakke buurten	27.700 huishoudens beïnvloed	€ 1.150
Keuzevrijheid	4800 nieuwe koopwoningen	€ 28
Besparing transactiekosten	1600 transacties in zwakke buurt	€ 7
Totaal		€ 1.185
Kosten		
Netto exploitatieverlies bouw	7000 woningen gebouwd 1)	€ 240
Sloop	28.000 sloop	€ 380
Totaal		€ 620
Saldo		€ 565

Bron: RIGO en EIB

De belangrijkste baat vormt de verbetering van leefbaarheid in vergelijking met de nulsituatie. De totale baat is ruim € 1 miljard. Daarnaast is er nog een aantal kleinere baten zoals de toege-

nomen keuzevrijheid door het nieuwbouwprogramma en de verminderde transactiekosten door het bestaan van een meer evenwichtige koopmarkt.

Aan de kostenkant is er het exploitatieverlies bij de bouw van 7.000 woningen. De creatie van 7.000 woningen blijkt bedrijfseconomisch niet rendabel. Wel levert het de eerder genoemde toename van keuzevrijheid en eventueel kan hier ook nog een extern effect in de vorm van een positieve uitstraling naar de omgeving verwacht worden. Hoe groot dat effect is hangt sterk af van de locatie en uitvoering hiervan.

Aan de kostenkant zijn er verder nog sloopkosten voor de 28.000 woningen die worden weggehaald. Daarvan zijn 21.000 ter compensatie voor de afname van de bevolking en 7.000 ter compensatie voor de nieuwbouw.

Het saldo geeft een sterk positief resultaat. Dat wil zeggen dat het maatschappelijk rendeert om de achteruitgang van de leefbaarheid te voorkomen.

Uitsplitsing naar periodes

We hebben de uitkomsten uitgesplitst in twee periodes, te weten 2008-2020 en 2020-2040. In de eerste periode wordt de woningvoorraad afgestemd op de woningbehoefte en wordt een nieuwbouwprogramma uitgevoerd. De tweede periode tot 2040 is met name gericht op het behoud van het evenwicht op de woningmarkt en bestaat voornamelijk uit sloopactiviteiten.

Tabel 43 Kosten en baten programma dat wordt uitgevoerd in de periode 2008-2020; mln. euro, NCW, prijzen 2009

	Transformatie alternatief	Transformatie alternatief
	fysieke eenheden 2020	NCW mln.
baten		
Leefbaarheid zwakke buurten	34.000 huishoudens beïnvloed	€ 190
Keuzevrijheid	4800 nieuwe koopwoningen	€ 28
Besparing transactiekosten	1600 transacties in zwakke buurt	€ 3
Totaal		€ 221
Kosten		
Netto exploitatieverlies bouw	7000 woningen gebouwd	€ 240
Sloop	12.500 sloop en 7000 bouw	€ 150
Totaal		€ 390
Saldo		€ 169-

Doordat een belangrijk deel van de kosten in deze periode vallen en de leefbaarheidbaten nog beperkt zijn valt het saldo voor deze periode negatief uit. Daarentegen laat figuur 6.4 zien dat de leefbaarheidbaten in de periode daarna fors oplopen. Dit heeft uiteraard te maken met het feit dat de bevolkingsdaling met name na 2020 grote vormen gaat aannemen maar ook met het feit dat het voorkomen van leegstand ook in de periode na 2040 nog effecten heeft. Het saldo van deze tweede periode is als zodanig positief.

Tabel 44 Kosten en baten van het programma dat in de periode 2020-2040 wordt uitgevoerd; mln. euro, NCW, prijzen 2009

	Transformatie alternatief	Transformatie alternatief
	fysieke eenheden 2040	NCW mln.
baten		
Leefbaarheid zwakke buurten	27.700 huishoudens beïnvloed	€ 960
Keuzevrijheid		€ 0
Besparing transactiekosten	1600 transacties in zwakke buurt	€ 4
Totaal		€ 964
Kosten		
Netto exploitatieverlies bouw		€ 0
Sloop, bouw en renovatie	15.500 sloop	€ 230
Totaal		€ 230
Saldo		€ 734

6.3 Welvaartseffecten per actor

Hoewel de totale maatschappij er qua welvaart op vooruitgaat geldt dat niet voor elke individuele partij. Onderstaande tabel laat zien dat corporaties en publieke sector erop achteruitgaan. Voor de corporatiesector geldt dat de exploitatie van 7.000 woningen een verlies zal opleveren. Daar staat tegenover dat hij met de betere leefbaarheid in de buurt € 90 mln. meer aan huuropbrengsten kan ontvangen. Eventueel zou een betere leefbaarheid ook kunnen afstralen op de waarde van zijn eigen bezit waardoor verkoop weer wordt vergemakkelijkt.

Bij de kosten van sloop en exploitatie zijn we ervan uitgegaan dat de publieke sector deze voor 20% draagt. De verhouding 80% / 20% (corporaties/publieke sector) vormt een technische veronderstelling gebaseerd op ervaring bij herstructurering. In hoeverre deze toepasbaar is in de krimp situatie is de vraag. Bovendien wijst informatie uit de corporatie sector erop dat deze dergelijke kosten niet zullen kunnen dragen. De feitelijke verdeling is uiteraard het resultaat van onderhandeling. Het bereiken van een toename van de leefbaarheid in deze omvang is echter iets waar de individuele burger niet toe in staat is. Een rol voor de overheid lijkt hier dan ook aannemelijk.

Tabel 45 Welvaartseffecten per actor, progr.2020-2040; mln. euro, NCW, prijzen 2009

	Corporaties	huurders	Eigenaren	Publieke
		zwakke buurten	zwakke buurten	sector
Baten	NCW mln.	NCW mln.	NCW mln.	NCW mln.
Leefbaarheid zwakke buurten		€ 470	€ 680	
Keuzevrijheid			€ 28	
Transactiekosten			€ 7	
Toename huur	€ 90			
Totaal baten	€ 90	€ 470	€ 715	€ 0
Kosten				
Netto exploitatie verlies bouw	€ 192			€ 48
Sloop	€ 304			€ 76
Toename huur		€ 90		
Totaal kosten	€ 496	€ 90	€ 0	€ 124
Saldo	-€ 406	€ 380	€ 715	-€ 124

De baten bestaan zoals gezegd grotendeels uit de baten van leefbaarheid. Deze vallen in de eerste plaats toe aan de bewoners, zowel huurders als huiseigenaren.

6.4 De variant Andere Vormgeving

Als nadere invulling van het bouwprogramma heeft RIGO een aantal ingrepen voorgesteld. Voor de praktische uitvoering daarvan dient uiteraard bekeken te worden in hoeverre de ingrepen lokaal mogelijk zijn. Op basis van die ingrepen is opnieuw een MKBA gemaakt; deze ziet er voor de gehele periode als volgt uit:

Tabel 46 Kosten en baten progr.2020-2040 Andere vormgeving; mln.euro,NCW, prijzen 2009

	Andere vormgeving	Andere vormgeving
	fysieke eenheden 2040	NCW mln.
Baten		
Leefbaarheid zwakke buurten	25.000 huishoudens beïnvloed	€ 1.150
Keuzevrijheid	6650 gerenoveerde woningen	€ 19
Transactiekosten	1600 transacties in zwakke buurt	€ 7
Totaal		€ 1.176
Kosten		
Netto resultaat exploitatie bouw	9.500 woningen gerenoveerd 1)	€ 0
Sloop	19.500 sloop 9.500 renovatie 1)	€ 190
Totaal		€ 190
Saldo		€ 986

1) tegenover deze hoeveelheid te bouwen en te slopen woningen staan in het nulalternatief 1000 woningen sloop en 500 bouw

De verschillen met de oorspronkelijke uitvoering zitten met name in de lagere kosten voor sloop. Er wordt namelijk minder gesloopt doordat woningen deels samengevoegd en gerenoveerd worden. Daarnaast is er geen exploitatieverlies. De aanmerkelijk betere saldi lijkt voldoende reden om deze nadere invulling verder te onderzoeken.

Een mogelijke kostenpost kan de afkoop van bouwtitels zijn. Die afkoop zorgt voor herverdeling van welvaart tussen eigenaar en publieke sector en leidt niet tot een verandering van de welvaart. Als zodanig is deze niet opgenomen in de MKBA. De vraag of bouwtitels afgekocht dienen te worden is met name afhankelijk van de vraag of bouwen winstgevend kan worden uitgevoerd.

6.5 Gevoeligheidsanalyse

Omdat de MKBA-berekeningen afhankelijk zijn van toekomstige ontwikkelingen bevatten ze uiteraard onzekerheden. In de gevoeligheidsanalyse testen we die onzekerheden om na te gaan in hoeverre onze belangrijkste conclusies overeind blijven.

We hebben de volgende onzekerheden getoetst:

1. Een discontovoet van 5,5% voor alle effecten.
2. Een later uitvoering van het herstructureringsprogramma.
3. Een andere (kleinere) segmentering van 'zwakke buurten'.
4. Bepaling minimale omvang van leefbaarheideffecten om project rendabel te laten zijn.
5. Berekening met de CBS-huishoudprognose van Parkstad.

6.5.1 Toepassing van de discontovoet van 5,5%

In deze gevoeligheidsanalyse krijgen alle toekomstige effecten een onzekerheidspremie van 3% opgelegd. Dat wil zeggen dat toekomstige effecten minder waard worden. Met name heeft dit invloed op de grootte van de leefbaarheideffecten. Deze daalt stevig, waarbij het saldo van baten en kosten ook aanzienlijk kleiner wordt, maar nog wel positief blijft.

Tabel 47 Transformatie alternatief 2008-2040; mln. euro, NCW, prijzen 2009 met verschillende discontovoeten

Saldo MKBA	deels met en deels zonder risicopremie van 3%	€ 565
Saldo MKBA	alle effecten met risicopremie van 3%	€ 45

6.5.2 Een latere uitvoering van het herstructureringsprogramma

Interessant is verder de vraag wanneer het herstructureringsprogramma moet worden ingezet. Dit met name tegen de achtergrond dat de grote bevolkingsafname pas na 2020 zal beginnen. In dit alternatief wordt tussen 2008-2020 wel het kwantitatieve evenwicht hersteld tussen woningvraag en aanbod door een sloop van 5.500 woningen maar nog geen kwaliteitsverbetering doorgevoerd. Dat gebeurt pas in de periode daarna.

Tabel 48 Transformatie alternatief 2008-2040; mln. euro, NCW, prijzen 2009 met later uitvoering herstructurering

Saldo MKBA	herstructurering in 2008-2020	€ 565
Saldo MKBA	herstructurering in 2020-2040	€ 725

Het gevolg van de verschuiving naar achteren zorgt voor een toename van het saldo met € 170 mln. In feite wordt hier het tekort verder naar achteren verschoven. Een kanttekening hierbij is wel dat herstructurering mogelijk ook externe effecten met zich meebrengt naar de omgeving. Die effecten zijn hierin niet meegenomen. Een verschuiving naar achteren zou tevens een vermindering van deze eventuele externe baten betekenen.

6.5.3 Een kleinere segmentering van 'zwakke buurten'

Bij deze analyse is getoetst of een stringentere definitie van zwakke wijken (wijken waar de leefbaarheidproblemen zich naar verwachting zullen concentreren) tot andere conclusies zouden leiden.

Tabel 49 Transformatie alternatief 2008-2040; mln. euro, NCW, prijzen 2009 met kleinere zwakke wijken

Saldo MKBA	Oorspronkelijke indeling van zwakke wijke	€ 565
Saldo MKBA	Zwakke wijken zijn die een kwart kleiner zijn	€ 295

Uit de analyse komt naar voren dat een kleinere segmentering van de zwakke wijken leidt tot een minder groot effect op de leefbaarheid. Weliswaar concentreert de leegstand zich nu volledig in de kleinere wijken met als gevolg hogere leegstandscijfers, maar de leefbaarheid zal bij een leegstand van 30% of meer niet meer wezenlijk verder achteruitgaan.

6.5.4 Bepaling minimale omvang van leefbaarheideffecten om project rendabel te laten zijn

De berekening van leefbaarheideffecten kwam uit op ruim € 1,1 miljard. De eerste inschatting van leefbaarheideffecten ging uit van een huurcompensatie voor de slechte leefbaarheid in de zwakke wijken. De 1,1 miljard kwam overeen met circa € 90 compensatie per maand hetgeen overeenkomt met 25% van de gemiddelde huurwaarde¹⁶ in de zwakke wijken. Die 25% lijkt plausibel gegeven de enorme leegstand van meer dan 30% in die wijken.

Tabel 50 Transformatie alternatief 2008-2040; mln. euro, NCW, prijzen 2009 huurcompensatie

Huurcompensatie o.b.v. leefbaarheidmodel	€ 94 per maand
Huurcompensatie break even	€ 50 per maand

¹⁶ Op basis van de huurwaarde van woningen huur en koop in de zwakke wijken.

Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat bij een compensatie van € 50 per maand (13% van de gemiddelde huurwaarde) het project nog net rendabel is. Dit ondersteunt het beeld dat ingrepen om leegstand te beperken (al snel) de moeite waard zijn.

6.5.5 Berekening met de CBS-huishoudprognose van Parkstad

De CBS huishoudprognose laat een minder sterke afname van het aantal zelfstandig wonende huishoudens zien dan de prognose van E'til. Volgens de CBS prognose zal de afname 4000 huishoudens minder betreffen dan E'til voorspelt.

Tabel 51 *Vergelijking ontwikkeling van het aantal zelfstandige huishoudens volgens CBS en E'til*

	2008	2020	2040
E'til	108.686	107.256	91.926
CBS	108.686	108.981	95.975
Verschil	0	1,6%	4,4%

Het gevolg hiervan is dat enerzijds de leegstand en daarmee samenhangende leefbaarheidproblemen in het nulalternatief minder groot worden en anderzijds dat er minder woningen hoeven te worden gesloopt. Bij een hoge mate van leegstand is de leefbaarheidssituatie dermate slecht dat iets meer of minder leegstand relatief een kleine verandering aan leefbaarheid teweegbrengt: het leefbaarheidseffect neemt asymptotisch af, terwijl de sloopkosten proportioneel veranderen met de omvang van de sloop. Netto betekent het dat het rendement van het project bij een iets kleinere krimp toeneemt. De conclusie hieruit zou moeten zijn dat afhankelijk van de omvang van de huishoudenkrimp de interventie nog kan worden geoptimaliseerd.

Tabel 52 *Transformatie alternatief 2008-2040; mln. euro, NCW, andere huishoudprognose*

Saldo MKBA	HH prognose volgens E'til	€ 565
Saldo MKBA	HH prognose volgens CBS	€ 595

6.6 Conclusies

- ❖ De voornaamste conclusie uit de MKBA is dat de omvang van de leefbaarheids effecten een ingreep zinvol maken. Deze conclusie lijkt robuust bij variatie van de belangrijkste uitgangspunten.
- ❖ De ingreep kan mogelijk worden geoptimaliseerd door een variant waarin de nadruk minder ligt op nieuwbouw en meer op transformeren van de bestaande voorraad. DE kosten vallen hier aanzienlijk lager uit terwijl een groot deel van de baten kan worden gerealiseerd.
- ❖ Uiteraard dient te worden nagegaan in hoeverre dergelijke transformaties praktisch haalbaar is.
- ❖ Een verdere optimalisatie is mogelijk door de herstructurering in de tijd naar achteren te verschuiven.

- ❖ Herstructurering zou eventueel een extra baat kunnen opleveren door deze in of om de zwakke buurten te laten plaatsvinden. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit en samenhang mogelijk verbeterd.
- ❖ De kosten en baten van het project lopen sterk uiteen per partij. De belangrijkste baathebbers zijn de huidige en toekomstige bewoners van de kwetsbare wijken.
- ❖ De kosten komen te liggen bij corporaties en publieke sector. Deze dragen de sloop en exploitatieverliezen.
- ❖ In de verdeling hiervan is nu een verhouding van 80% / 10% (corporaties/publieke sector) gehanteerd. Dat is een veronderstelling gebaseerd op verhoudingen bij herstructurering en zou nader bediscussieerd moeten worden voor de krimp situatie.
- ❖ Het voorkomen van leegstand is geen financiële baat voor de corporatie aangezien noch een leegstaande noch een gesloopte woning bedrijfswaarde genereert. Het voorkomen van erosie van de huuropbrengsten is wel een baat voor de corporaties.

Bijlagen

Bijlage 1

Bevolking- en huishoudprognoses

Inleiding

De demografische prognoses voor Parkstad volgen elkaar in hoog tempo op. Landelijk zijn de economische vooruitzichten het afgelopen jaar met hoge regelmaat bijgesteld. Hoewel houvast gewenst is, is er waar het gaat om de toekomst geen zekerheid te bieden.

Ook in de onderhavige MKBA hebben we met deze onzekerheid te kampen. Daar komt nog eens bij dat er methodisch gezien sprake is van een kip-ei-problematiek: bestaande bevolkingsprognoses worden benut om de voorraadprogramma's (project- en nulalternatief) vorm te geven. Vervolgens wordt voor deze voorraadprogramma's inzichtelijk gemaakt wat de te verwachten invloed op de demografie is.

Deze laatstgenoemde exercitie vindt in het vervolg van de MKBA plaats. In deze notitie gaan we in op de bestaande prognoses en geven we aan wat de consequenties van de ontwikkelingen zijn voor de woningbehoefte.

Demografische ontwikkelingen

Er zijn voor Parkstad verschillende prognoses voorhanden. Naast de prognoses van CBS heeft onderzoeksbureau E'til recentelijk drie prognoses opgesteld voor Parkstad:

4. De provinciale prognose 2008. Het gaat hier om een prognose voor de gehele provincie Limburg en haar regio's (waaronder Parkstad);
5. De regionale prognose 2008. Speciaal voor Parkstad is er in 2008 een prognose opgesteld met meer lokaal specifieke input;
6. De regionale prognose 2009. In 2009 is er voor de hele provincie een nieuwe prognose opgesteld met daarin onder meer verwerkt de nieuwe inzichten van het CBS.

In de projectgroep is afgesproken de laatstgenoemde prognose bij deze MKBA als uitgangspunt te nemen. Een logische keuze, omdat het de meest recente lokaalspecifieke prognose is. Tegelijkertijd geldt dat er zoals gezegd niet één waarheid is waar het gaat om de toekomst. Vandaar dat ook is afgesproken de aannamen en onzekerheden die gelden bij deze prognose in kaart te brengen. In deze notitie is dit gedaan mede door de uitkomsten te spiegelen aan de andere genoemde prognoses.

Uitgangspunten E'til

In Progneff – het prognosemodel van E'til – is het migratiesaldo een van de belangrijkste sleutels. In de provinciale prognose van 2008 werd voor Parkstad uitgegaan van stabilisatie van het migratiesaldo op -0,2%, in de regionale prognose 2008 van een saldo van -0,4% en in de nieuwste prognose van -0,28%. In haar toelichting schrijft E'til dat het relatieve saldo een goede sleutel is, omdat hij relatief gezien stabiel is: de ontwikkelingen die erachter schuilgaan (de migra-

tiestromen, mede gestuurd door woningbouw en werkgelegenheid) zijn veel grilliger en daarmee moeilijker te voorspellen.

Dit is tegelijkertijd een nadeel van het migratiesaldo als sleutel. De achterliggende ontwikkelingen blijven buiten schot. Het aantrekken van een grote vestiging van een multinational kan op het niveau van Parkstad een flinke invloed hebben op het migratiesaldo. Hetzelfde geldt voor een nieuwbouwwijk met uitmuntende kwaliteiten. En in negatieve zin: negatieve pers kan de instroom aanzienlijk beperken. Het zijn juist dit soort specifieke zaken, die het verschil – op lokaal niveau – kunnen maken. Voor de MKBA geldt dat het specifieke effect van sloop en nieuwbouw in kaart zal moeten worden gebracht.

De aanname dat het relatieve migratiesaldo zich zal stabiliseren is aantrekkelijk qua eenvoud. Tegelijkertijd roept hij vragen op. Deze hebben deels te maken met bovenstaande invloedsferen. Ook puur demografisch geldt echter dat stabilisatie een opvallende trend zou zijn. De komende decennia zet immers de vergrijzing in en algemeen bekend is dat ouderen relatief weinig verhuizen. Een constant relatief migratiesaldo zou betekenen dat de verhuismobiliteit constant blijft, ondanks de veranderende bevolkingsamenstelling.

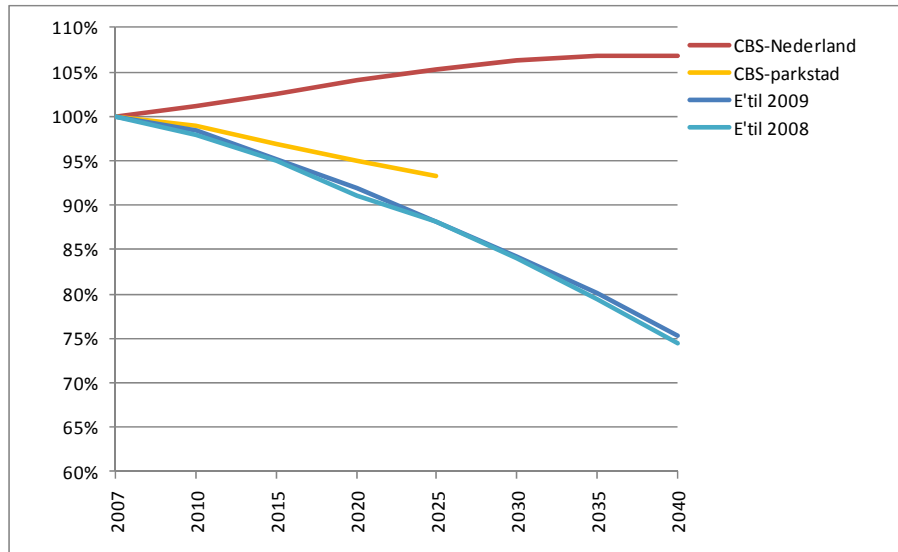
De prognose van E'til wordt een 'beleidsneutrale' prognose genoemd. Dit omdat er o.a. geen rekening is gehouden met bijvoorbeeld nieuwbouwplannen in de toekomst. Hoewel dit laatste het geval is, is het wel verwarrend de prognose vervolgens beleidsneutraal te noemen. Trends uit het verleden doortrekken, kan immers net zo goed worden beschouwd als ongewijzigd beleid (en dat is ook beleid) in een ongewijzigde context. Bij het doortrekken van trends uit het verleden wordt er dus impliciet van uitgegaan dat de economische groei in Parkstad – net als in het verleden – achterblijft bij de rest van het land én dat het woningaanbod (zowel qua woningen als qua woonomgeving) in Parkstad kwalitatief achterblijft.

E'til legt in haar prognoses geen directe link met de WLO-scenario's. Het CBS houdt wel rekening met de meest recente economische scenario's en omdat E'til daarop aansluit is er dus wel een indirecte link. Overigens geldt voor Parkstad dat de situatie daar vooral beïnvloed wordt door de relatieve ontwikkeling. In andere woorden: het gaat er vooral om hoe Parkstad – op cruciale indicatoren als werkgelegenheid en woonkwaliteit – scoort ten opzichte van omliggende regio's en het landelijk gemiddelde. Als deze relatieve positie verbetert, zullen meer mensen er willen wonen, ook als het minder gaat met de landelijke economie. In de 'beleidsneutrale prognose' van E'til wordt deze relatieve positie in de tijd constant verondersteld. Het is echter nog maar de vraag hoe 'beleidsneutraal' deze aanname is.

Bevolkingsontwikkelingen

Zowel de E'til-prognose uit 2008 als die uit 2009 komt uit op een flinke daling van het aantal inwoners van Parkstad. In 2020 wonen er volgens de prognose (de middenvariant) een kleine 220.000 mensen, bij 240.000 inwoners in 2007. De E'til-prognoses komen hiermee op een lager aantal inwoners in 2020 dan het CBS (die rond de 227.500 inwoners in 2020 voorspellen). De oorzaak van dit verschil moet vooral worden gezocht in aannamen over migratiestromen naar binnen- en buitenland.

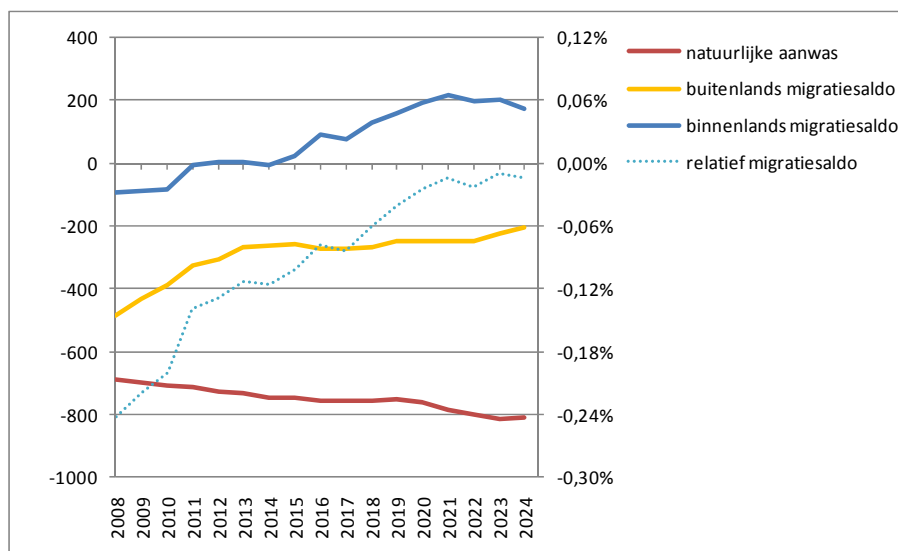
Figuur B.1 De ontwikkeling van het aantal inwoners in Parkstad volgens het CBS en de E'til prognose



Binnenlands migratiesaldo

Het binnenlandse migratiesaldo is al decennia negatief (zie ook figuur B.2). De afgelopen 10 jaar verlaten ieder jaar tussen de 200 en 300 meer mensen de regio dan er zich vestigen. Dit negatieve saldo wordt al sinds jaar en dag bepaald door de trek richting de werkgelegenheid en opleidingsinstituten elders in het land. De spreiding van werkgelegenheid, bevolking en woningbouw hangen immers nauw samen. Het CBS gaat – daar waar het gaat om het aantal inwoners – uit van een iets positiever scenario, mede samenhangend met – indirect – andere aannamen op genoemde terreinen.

Figuur B.2 De bevolkingsontwikkeling in Parkstad volgens de prognoses van het CBS over de periode 2008-2025, uitgesplitst naar natuurlijke ontwikkeling en buitenlandse en binnenlandse migratie (driejaarlijks gemiddelden)

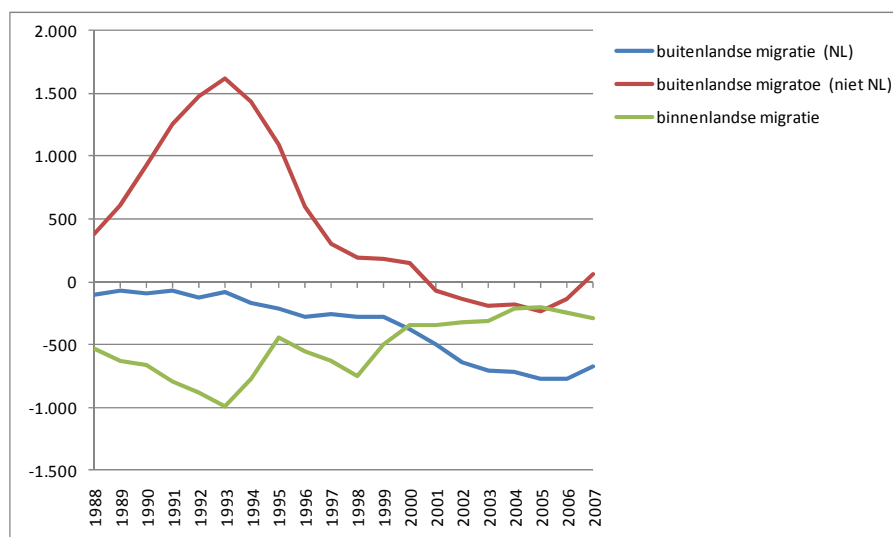


Bron: CBS

E'til gaat zoals gezegd uit van een negatieve migratietrend van -0,28%. Hierbij geldt dat de buitenlandse en binnenlandse migratie zijn samengenomen. In figuur B.2 is te zien dat het CBS op het punt van migratie andere aannamen hanteert. Het CBS verwacht dat het buitenslands migratiesaldo zich licht zal herstellen, maar negatief zal blijven. Wat betreft de binnenlandse migratie gaat het CBS op de langere termijn uit van een positief migratiesaldo. Deze positieve afwijking heeft vooral te maken met (a) een door het CBS aangenomen uitbreiding van de woningvoorraad¹⁷ en (b) het feit dat het CBS rekening houdt met selectieve migratie.¹⁸ Per saldo betekent dit dat het CBS niet zoals E'til uitgaat van een constant saldo van -0,28%, maar een situatie waarbij dit percentage zich langzaam richting de 0% ontwikkelt.

Hoe de migratiepatronen zich werkelijk gaan ontwikkelen, is afhankelijk van verschillende factoren. Als de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de woningvoorraad een kwaliteitsimpuls krijgen, dan zijn wellicht op termijn zelfs positieve saldi mogelijk.

Figuur B.3 Het verloop van het binnenlands migratiesaldo en het buitenslands migratiesaldo (uitgesplitst naar al dan niet Nederlands) over de periode 1998-2007



Werkgelegenheid kan vooral van invloed zijn op de bovenregionale verhuisbewegingen (over lange afstand). Op een lager schaalniveau geldt dat gemeenten en regio's onderling 'concurreren' om de huishoudens. In de prognose van E'til wordt dit onderscheid niet gemaakt. In de vervolgfase – bij het doorrekenen van de voorraadprogramma's – zal RIGO dit onderscheid wel maken. Dan wordt ook de koppeling gelegd met de ambities in aangrenzende regio's: men vist in bepaalde mate immers in dezelfde vijver. De verhuizingen op lager schaalniveau worden veel meer gestuurd door de kwaliteit van woningen, woonomgeving en het voorzieningenniveau. Op

¹⁷ Het CBS is naar verwachting uitgegaan van oude plannen, waarbij de woningvoorraad in de komende decennia werd uitgebreid.

¹⁸ Zoals al eerder vermeld verhuizen ouderen veel minder dan jongeren. Het is dan ook logisch te veronderstellen dat vergrijzing en ontgroening leiden tot een lagere verhuisactiviteit en dus migratiesaldo.

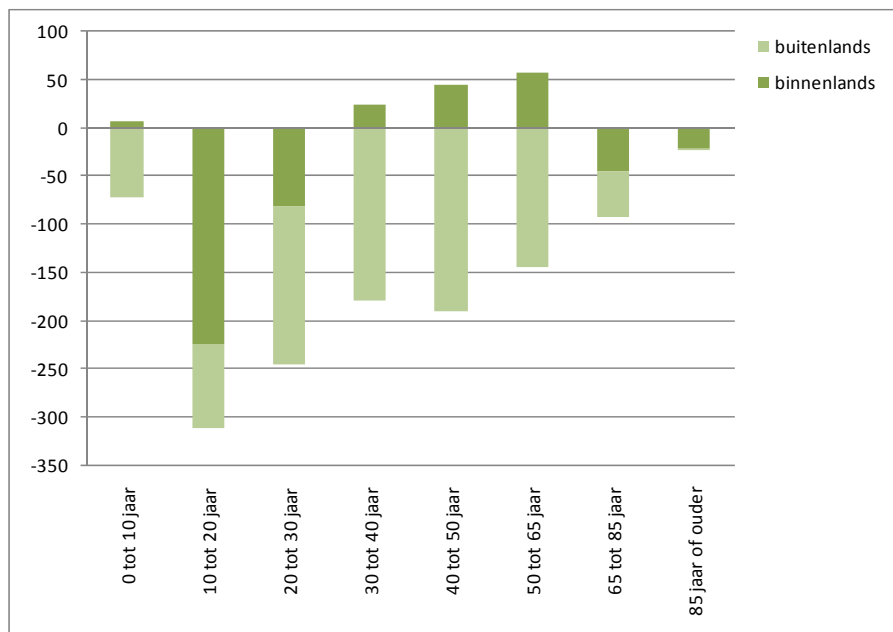
basis van de ambities op dit punt kan een inschatting worden gemaakt van de te verwachten verhuisstromen.

Het gaat hier nadrukkelijk om kwaliteiten en niet zozeer om kwantiteiten. De afgelopen jaren (periode 2000-2008) zijn er in Parkstad netto 290 woningen per jaar toegevoegd, bij een gemiddelde toename van het aantal huishoudens van 17 per jaar (bron: CBS). De relatieve overmaat aan toevoegingen is een van de verklaringen voor de actuele leegstand.

E'til werkt alleen met een overall migratiesaldo. Voor de woningmarkt is ook – en wellicht met name – de samenstelling van de verhuisstromen van belang. In figuur B.4 staan de migratiesaldi naar leeftijdsklasse weergegeven. Dan blijkt – zoals verwacht – dat het vooral jongeren zijn die het negatieve binnenlandse migratiesaldo beïnvloeden. Aan dit vertrek valt weinig te doen: over het algemeen gaan deze jongeren elders studeren. Wel kan men het voor diegenen die dat wensen mogelijk maken om later terug te keren. Dit door het creëren van banen en aantrekkelijke woningen. Naast jongeren kent Parkstad ook bij 65-plussers een negatief migratiesaldo. Dit kan te maken hebben met een te beperkt aanbod aan geschikte woningen en gewenste (zorg)voorzieningen.

In de leeftijd van 30 tot 65 jaar heeft Parkstad een positief binnenlands migratiesaldo. Er vestigen zich dus meer mensen in deze leeftijdsklassen dan er vertrekken. Dit geldt echter niet voor de buitenlandse migratie.

Figuur B.4 De gemiddelde jaarlijkse migratiesaldi naar leeftijd over de periode 2002-2007 naar binnenlandse en buitenlandse migratie



Buitenlandse migratie

Het buitenlandse migratiesaldo ontwikkelt zich veel grilliger dan het binnenlandse saldo (zie ook figuur B.4). Binnen de migratie van en naar het buitenland is onderscheid te maken tussen de groep Nederlanders en de groep andere nationaliteiten. Voor Nederlanders geldt dat het

voor een belangrijk deel om woonmigratie gaat. Omdat men in Duitsland meer woning voor dezelfde prijs krijgt gaat men (net) over de grens wonen. Tot 1995 leverde deze verhuisstroom een negatief saldo van niet veel meer dan 50 personen, in de periode 1995-2002 nam dit toe tot 250 en na de verruiming van de hypotheekrenteaftrek nam het negatief saldo zelfs toe tot 750 personen gemiddeld per jaar.

E'til spreekt in haar toelichting bij de prognoses uit 2008 de verwachting uit dat de prijsverschillen op termijn gaan nivelleren. Dat is een mogelijkheid. Men moet echter beseffen dat de grensstreek in Duitsland ook te maken heeft met krimp (bron: Eurostat). Ook hier zal de markt ontspannen en dalen mogelijk de prijzen bijgevolg, waardoor het relatieve prijsverschil mogelijk in stand blijft. Deze migratiestroom is dus met onzekerheden omgeven.

Het migratiesaldo voor andere nationaliteiten is nog grilliger (zie ook figuur B.3). Tot 2000 was dit saldo sterk positief. Mede door het strengere asielbeleid, is de instroom vervolgens sterk gedaald. De afgelopen periode was het saldo zelfs negatief. De laatste jaren neemt het saldo weer toe, waarschijnlijk door instroom van de nieuwe EU-lidstaten. Deze trend zal door de economische crisis op korte termijn niet doorzetten, maar op termijn kan – onder de voorwaarde van voldoende werkgelegenheid in de regio – wel weer instroom van de EU-lidstaten verwacht worden. Grofweg bestaat de buitenlandse migratie uit drie stromen: Duitsers die in Nederland komen wonen (het gaat hier vooral om woonmigratie), personen van buiten de EU (omdat een versoepeling van het asielbeleid niet in de lijn der verwachting ligt, zal deze naar verwachting beperkt blijven) en personen van binnen de EU (als de economie aantrekt, kan dit een belangrijke groep worden).

In de periode 2002-2007 was het buitenlands migratiesaldo van mensen met een niet-Nederlandse nationaliteit relatief beperkt van omvang. Dit betekent dat de migratiesaldi naar leeftijdsklasse zoals weergegeven in figuur 3.4 met name worden veroorzaakt door verhuisstromen van mensen met een Nederlandse nationaliteit. Ofwel: Nederlandse huishoudens die (net) over de grens gaan wonen omdat dat financieel aantrekkelijk is. Het is vooral deze verhuisstroom die zorgt voor een afname van gezinnen met kinderen en personen behorende tot de beroepsbevolking. Vanaf 2001 nam deze uitstroom sterk toe. De afgelopen twee jaar nam de uitstroom wat in omvang af, wat een mogelijk lichtpuntje is naar de toekomst toe.

Natuurlijke ontwikkeling

Overigens is de bevolkingsdaling niet in zijn geheel toe te schrijven aan migratiepatronen. Er worden in Parkstad sinds enige jaren ook minder kinderen geboren dan dat er mensen overlijden. Dit 'sterfteoverschot' zal in de toekomst toenemen en hangt mede samen met de relatief hoge sterftetekansen en lage vruchtbaarheidscijfers in Parkstad (en Limburg als geheel).

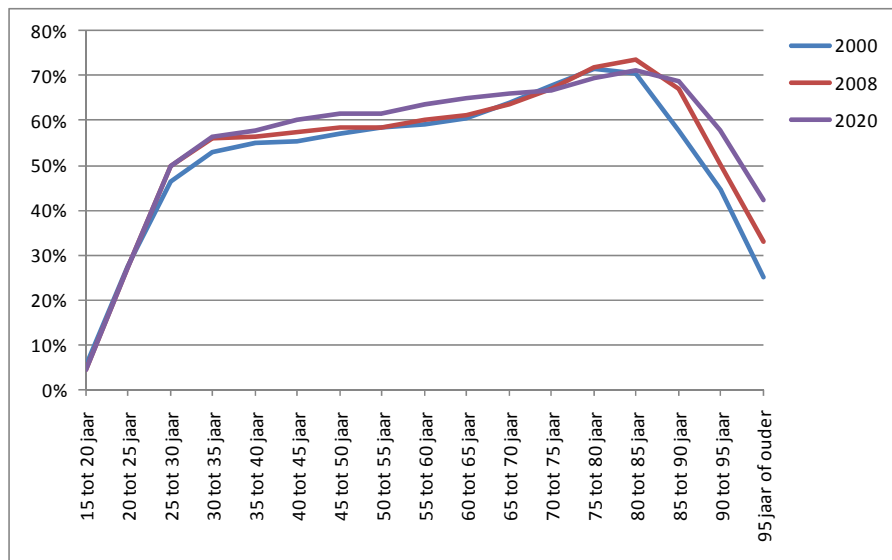
De uiteindelijke natuurlijke ontwikkeling hangt nauw samen met de selectieve migratie. Het lage aantal geboorten hangt samen met het lage aantal vruchtbare vrouwen. Het aantal jongeren en gezinnen met kinderen is mede zo laag omdat juist zij in het verleden vertrokken richting de werkgelegenheid in onder meer de Randstad. Als deze migratiestroom wordt geremd en – door het creëren van werkgelegenheid en een goed woonklimaat – deels omgedraaid, kan ook het sterfteoverschot wat worden afgeroomd.

Van bewoners naar huishoudens

De E'til-prognose 2009 laat een afname zien van 111.364 huishoudens in 2007 tot 109.735 in 2020. Een afname van 1.629 huishoudens.

Bij het omzetten van een bevolkingsprognose naar een huishoudenprognose kan op verschillende manieren te werk worden gegaan. Een vaak toegepaste methode is die van de leeftijd-specifieke 'headshiprates' (het aandeel inwoners in een bepaalde leeftijdsklasse dat een hoofd van een huishouden is). Ook E'til past deze methode toe en sluit bij de verwachte ontwikkelingen van de headshiprates aan op de verwachtingen van het CBS. Dit geldt althans voor de prognoses uit 2009. De provinciale prognose uit 2008 was niet uitgewerkt tot het niveau van de huishoudens. Dat is ten behoeve van deze notitie door RIGO wel gedaan, om zo vergelijking van de prognoses mogelijk te maken.

Figuur B.5 De headshiprates in Parkstad in 2000, 2008 en 2020



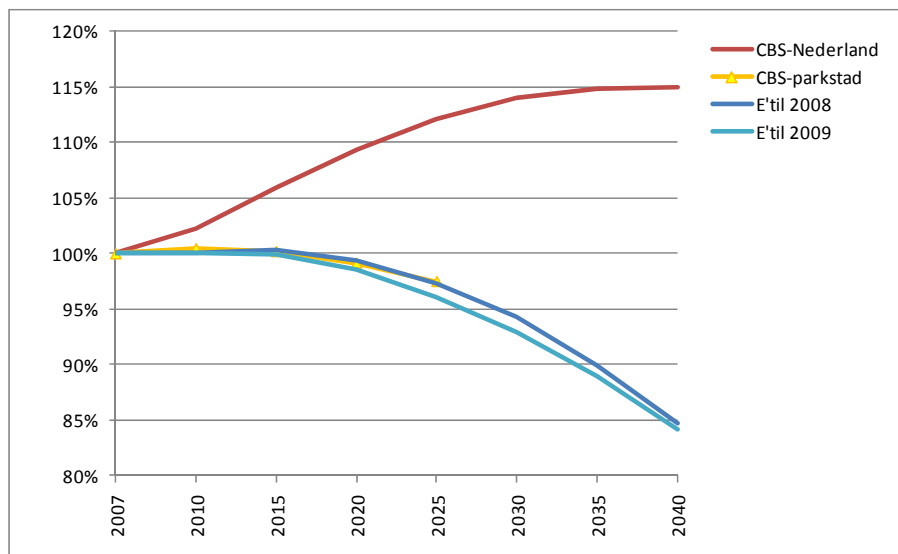
In figuur B.5 staan de headshiprates voor Parkstad aangegeven voor de jaren 2000, 2008 en 2020. De figuur laat zien dat met name in de middelste leeftijdsklassen en de hogere leeftijdsklassen de headshiprates toenemen. Voor de eerste groep geldt dat het gaat individualisering (toenemend aantal alleenstaanden en echtscheidingen). Voor de groep ouderen geldt dat ook de extramuralisering haar invloed heeft (ouderen blijven langer een zelfstandig huishouden voeren). De lijn in 2020 is bepaald op basis van de landelijke trend volgens het CBS. Deze lijkt op het oog in grote lijnen aan te sluiten op de ontwikkeling die in Parkstad al is ingezet gedurende de periode 2000-2008.

De in de figuur weergegeven percentages zijn door RIGO toegepast op de bevolkingsaantallen volgens de E'til-prognose uit 2008. In figuur B.6 staat de uitkomst van deze exercitie weergegeven samen met de uitkomsten van de CBS-prognose en de recente prognose van E'til. De verschillende prognoses lopen op hoofdlijnen weinig uiteen. In 2020 is er een verschil van ongeveer 1.000 huishoudens tussen de diverse modellen. Dat is een zeer klein verschil dat valt binnen de onzekerheidsmarges die gelden bij prognoses. Daar waar het gaat om investeringen in

woningen betekent 1.000 uiteraard wel een fors bedrag. Of er 1.000 woningen meer of minder moeten worden gesloopt is met een demografische prognose echter niet te onderbouwen. De onderbouwing van de exacte aantallen bij het project- en nulalternatief is dan ook (mede) op andere wijze tot stand gekomen.

In de periode 2020-2040 neemt het aantal huishoudens volgens de prognoses versterkt af, in totaal met ongeveer 16.000 huishoudens.

Figuur B.6 Huishoudenontwikkeling volgens het CBS, E'til 2009 en E'til 2008 volgens de HHR-benadering



Veranderingen in de samenstelling van de bevolking

Voor de kwalitatieve invulling van de voorraadsscenario's is vooral de ontwikkeling van de woningbehoefte van belang (deze komt aan de orde in de volgende paragraaf). De kwalitatieve verschuivingen in de behoefte worden voor een belangrijk deel bepaald door de veranderingen in de leeftijdsopbouw (die sterk samenhangt met de gezinssamenstelling en maatschappelijke carrière).

In figuur B.7 staan de belangrijkste verschuivingen op dit vlak aangegeven. Er is een aantal belangrijke bepalende (robuuste) trends te onderscheiden:

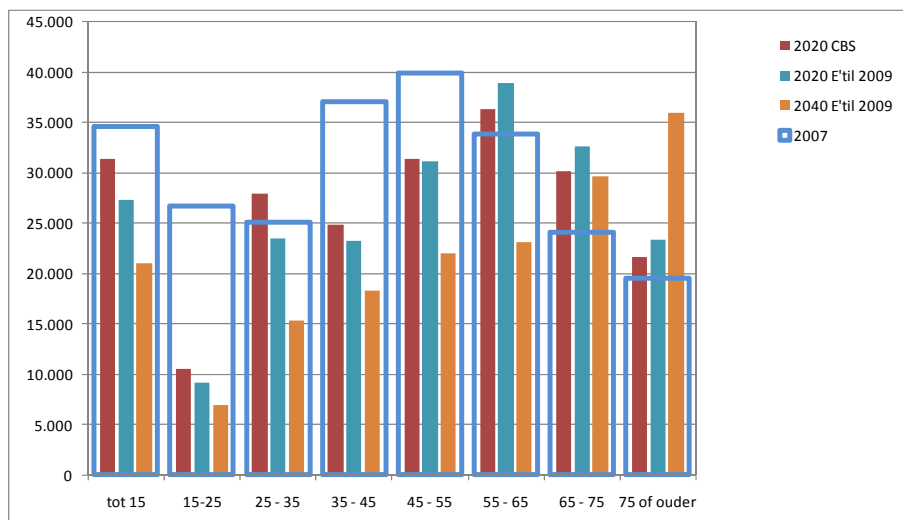
- Het aantal jongeren (< 25 jaar) neemt sterk af en daarmee het aantal starters op de woningmarkt;
- Het aantal huishoudens in de gezinsleeftijd (van pakweg 35 tot 55 jaar) neemt sterk af;
- Het aantal ouderen neemt als gevolg van de vergrijzing sterk toe.

Deze demografische trends zijn robuust in de zin dat geen bouwprogramma er naar verwachting iets aan kan veranderen. De effecten van deze trends op de woningbehoefte vormen dan ook een goed richtpunt voor de voorraadvarianten. In de volgende paragraaf worden deze effecten besproken.

Opgemerkt moet worden dat de genoemde trends weliswaar robuust zijn, maar dat de exacte mate waarin ze op zullen treden mede afhankelijk is van beleid:

- Zo is het wegtrekken van jongeren beneden de 25 jaar naar de grote (universiteit-)steden waarschijnlijk niet te voorkomen, maar terugkeer na de studie kan wel vaker dan nu voorkomen. Voorwaarden hiervoor zijn werkgelegenheid en kwalitatief hoogwaardige woonproducten.
- De afname van het aantal huishoudens in de leeftijd van 25 tot 55 jaar kan worden afgevoerd als de concurrentiepositie van Parkstad ten opzichte van de Duitse grensregio verbetert. Dit bijvoorbeeld door (landelijk) de ingrepen in de hypotheekrenteaftrek terug te draaien.
- De toename van het aantal ouderen is natuurlijk niet af te remmen. Wel geldt dat er ingrepen nodig kunnen zijn om de vergrijzing te faciliteren, anders bestaat het gevaar dat ook ouderen de regio verlaten.

Figuur B.7 De veranderingen in de bevolkingsamenstelling naar leeftijd



Bijlage 2

De variant: Andere Vormgeving

De variant Andere vormgeving van de transformatie (verder Andere vormgeving)

leidt tot een afname van 21.000 woningen in de periode 2008-2040, net als het Transformatie-alternatief. In het alternatief Andere vormgeving worden naast sloop, nieuwbouw en herstructurering ook woningen samengevoegd en er worden rijwoningen omgebouwd tot tweekapwoningen. Dat laatste door telkens de derde woning in de rij te slopen.

In totaal worden 30.500 woningen ingebracht in het alternatief Andere vormgeving. Deze worden niet allemaal gesloopt. Er worden 7.000 woningen samengevoegd tot 3.500 grotere appartementen en eengezinswoningen. Daarnaast worden van 6.000 rijwoningen 4.000 tweekapwoningen gemaakt en 2.000 gesloopt. In de herstructurering worden 3.000 woningen vervangen door 2.000 nieuwe. De andere 14.500 woningen worden gesloopt.

In het alternatief Andere vormgeving worden meer woningen ingebracht dan in het Transformatiealternatief. Veel van deze woningen worden niet gesloopt maar gerenoveerd en omgezet in grotere woningen (samenvoegen) of andere woningtypen (tweekapwoningen). Dit levert minder nieuwe woningen op, 2.000 in plaats van 7.000. Het levert daarnaast echter ook 7.500 vernieuwde woningen op.

Tabel B.1 Ingrepen Transformatiealternatief en Andere Vormgeving 2008-2040

	Transformatiealternatief	Andere vormgeving
Inbreng	-28.000	-30.500
Nieuwbouw (herstructurering)	7.000	2.000
Samenvoegen		3.500
Ombouwen rij tot tweekap		4.000
Saldo	-21.000	-21.000

Bron: RIGO

In het alternatief Andere vormgeving worden twee nieuwe typen ingrepen geïntroduceerd, samenvoegen en het ombouwen van rijwoningen tot tweekapwoningen. Deze worden hier eerst toegelicht. Vervolgens wordt de gebiedexploitatie van het alternatief Andere Vormgeving afgezet tegen het Transformatiealternatief.

Samenvoegen

Samenvoegen van woningen leidt ook tot een reductie van de woningvoorraad. Uitgangspunt is horizontaal samenvoegen van twee rij- of meergezinswoningen.

Rijwoningen ombouwen tot tweekapwoningen

Een variant op de sloop van eengezinswoningen is het slopen van steeds één woning uit een rij van drie. Per gesloopte woning neemt de voorraad af met drie rijwoningen en neemt toe met twee tweekapwoningen. De ruimte van de gesloopte woning dient deels als tuin en wordt deels gebruikt voor het toevoegen van garage en/of slaapkamer of badkamer. De woningen worden ook compleet gerenoveerd. De sloopkosten voor de te slopen woningen zijn op het dubbele gesteld van de standaard sloopkosten, omdat het hier om maatwerk gaat. De woningen die achterblijven krijgen nieuwe kopgevels.

Opbrengsten vernieuwde woningen

Bij het vernieuwen van woningen is ook uitgegaan van 30% sociaal en 70% koop. De bedrijfs-waarde van samengevoegde of tot tweekap omgebouwde sociale huurwoningen is € 80.000 uitgaande van een levensduur van 30 jaar, huur € 650 per maand, exploitatielasten van € 3.000 per jaar en geen restwaarde. De prijzen voor koopwoningen zijn afgeleid van het referentiebestand en gecorrigeerd voor de ligging in de minder populaire wijken.

Gebiedsexploitatie

Het alternatief Andere vormgeving heeft een tekort van € 931. De opbrengsten zijn over de hele periode ongeveer gelijk aan het Transformatiealternatief. De kosten voor samenvoegen en ombouwen van rijwoningen tot tweekapwoningen zijn echter lager dan de kosten voor nieuwbouw. Daarbij worden wel meer woningen ingebracht, maar er worden minder woningen gesloopt dan in het Transformatiealternatief.

Tabel B.2 Gebiedsexploitaties Transformatiealternatief en Andere Vormgeving 2008-2040 (€ mln)

	Transformatiealternatief	Andere vormgeving
Inbrengwaarde	-980	-1.068
Sloopkosten	-438	-321
Bouw- en grondkosten	-1.348	-835
Opbrengsten	1.270	1.293
Saldo gebiedsexploitatie	-1.496	-931

Bron: RIGO

Tabel B.3 *Gebiedsexploitaties Nul- en Transformatiealternatief 2008-2020 (€ mln)*

	Nulalternatief	Transformatiealternatief	Andere vormgeving
Inbrengwaarde	-35	-438	-385
Sloopkosten	-16	-196	-102
Bouw- en grondkosten	-114	-1.348	-595
Opbrengsten	114	1.270	797
Saldo gebiedsexploitatie	-51	-711	-285

Bron: RIGO

Tabel B.4 *Gebiedsexploitaties Nul- en Transformatiealternatief 2020-2040 (€ mln)*

	Nulalternatief	Transformatiealternatief	Andere vormgeving
Inbrengwaarde	0	-543	-683
Sloopkosten	0	-243	-219
Bouw- en grondkosten	0	0	-240
Opbrengsten	0	0	496
Saldo gebiedsexploitatie	0	-785	-646

Bijlage 3

Gevoeligheidsanalyse woningmarkteffecten

In deze bijlage bekijken wij hoe gevoelig de resultaten zijn voor het hanteren van andere uitgangspunten. Wij kijken of het hanteren van een andere plausibele demografische prognose de resultaten in belangrijke mate doet veranderen. Hierbij hanteren wij een demografische prognose gemaakt door het CBS, die hoger is dan de prognose van Parkstad Limburg, die gebaseerd is op de prognose van E'TIL (2009). Daarnaast kijken wij hoe gevoelig de resultaten zijn voor het hanteren van andere plausibele waarden van de parameters (elasticiteiten) en een andere begrenzing van de zwakke woningmarktgenten.

Demografische prognose van het CBS

Het CBS gaat uit van een hogere demografische prognose dan E'til. In tabel B.5 wordt de demografische prognose van het CBS gezet naast die van E'til, beide uitgedrukt in het aantal zelfstandige huishoudingen.

Tabel B.5 *Vergelijking van de ontwikkeling van het aantal zelfstandige huishoudens volgens het CBS en E'til*

	2008	2020	2040
Parkstad Limburg	108.686	107.256	91.926
CBS	108.686	108.981	95.975
Vershil	0	1,6%	4,4%

Op basis van de demografische ontwikkeling zoals geschetst door het CBS ontstaat het volgende beeld voor leegstand en prijzen in 2020 en 2040.

Tabel B.6 *Leegstand en prijseffect in het nulalternatief uitgaande van CBS demografische prognose, in procenten*

		2020		2040	
		Leegstand	Prijseffect	Leegstand	Prijseffect
Sociale huur, zwak		20½%	-20%	45%	-20%
Sociale huur, goed		2%	-15%	31½%	-20%
Overige huur		2%	1½%	2%	-25%
Goedkope koop		2%	-8%	2%	-46%
Middeldure koop		2%	3%	2%	-9%
Dure koop		2%	3%	2%	1½%
Totaal		4½%	-1½%	15½%	-13%

De ontwikkelingen van de leegstand en de prijsdalingen zijn minder fors dan bij het hanteren van de demografische prognose van E'til (2209). De totale prijsdaling voor alle woningen tezamen komt nu uit op 13%, tegen een daling van 16% bij de bevolkingsprognoses van Etil. Ook de leegstand pakt minder fors uit. Niettemin moet worden geconstateerd dat ook bij de CBS-prognoses nog altijd forse prijsdalingen optreden. In het goedkope koopsegment dalen de prijzen met 46% en de leegstand van corporatiewoningen in 'zwakke' wijken blijft zeer hoog. De conclusies in termen van fors toenemende leegstand en sterke prijsdalingen in het 'zwakke' koopsegment blijven gelden en in dit opzicht zijn deze (negatieve) resultaten als robuust aan te merken.

Hanteren van andere parameters

Hieronder kijken wij in hoeverre het hanteren van lagere en hogere elasticiteiten de resultaten beïnvloedt. Wij vermenigvuldigen alle elasticiteiten van 0,8 in de lage variant en door 1,2 in de hoge variant.

Tabel B.7 Leegstand en prijseffecten bij het hanteren van lage en hoge elasticiteit voor 2040, in procenten

		Lagere elasticiteit		Hogere elasticiteit	
		Leegstand	Prijseffect	Leegstand	Prijseffect
Sociale huur, zwak		50½%	-20%	56%	-20%
Sociale huur, goed		36%	-20%	35%	-20%
Overige huur		2%	- 36½%	2%	-26½%
Goedkope koop		10%	-52%	7%	-51%
Middeldure koop		2%	-16%	2%	-10%
Dure koop		2%	0%	2%	½%
Totaal		19½	-17%	19½	-15%

De verschillen zijn relatief klein. De prijzen dalen iets minder met hogere elasticiteiten omdat een lagere prijsdaling nodig is om de leegstand in de hogere segmenten naar een evenwichtniveau te laten zaken. De verdringing van lagere door hogere segmenten die met een generieke prijsdaling gepaard gaat kan met een iets lagere prijsdaling tot stand worden gebracht. Dit wordt enigszins gecompenseerd door de iets grotere immigratie bij de lage variant. De leegstand laat nauwelijks een verschil zien. Het kleine verschil is te wijten aan verschillen in de immigratie en verschillen in de endogene nieuwbouw (overigens zeer bescheiden in beide gevallen) in het dure segment.

Daarnaast hebben wij een variant berekend waarbij de substitutie elasticiteit met overig Nederland gelijk is van die met het buitenland. De resultaten voor het nulalternatief in 2040 worden in tabel B.8 weergegeven.

Tabel B.8 Leegstand, prijseffect en netto immigratiestromen in 2040 bij een hogere substitutie-elasticiteit met overig Nederland

	Leegstand	Prijseffect	Netto Immigratie
Sociale huur, zwak	54%	-20%	-15
Sociale huur, goed	35%	-20%	85
Overige huur	2%	-31%	210
Goedkope koop	3%	-52%	635
Middeldure koop	2%	-12%	769
Dure koop	2%	3%	-20
Totaal	18½%	-15½%	1.663

Een vergelijking met tabellen B.6 en B.7 laat zien dat de prijzendingen iets kleiner worden en de netto immigratiestromen iets groter. De leegstand in de goedkope koop en in de sociale huur 'goed' wordt iets lager. Deze effecten zijn echter heel beperkt.

Hantering van andere segmentgrenzen

De grenzen van de verschillende woningmarktsegmenten beschreven in paragraaf 3.3 zijn met onzekerheid omgeven. Het is in het bijzonder onzeker het vaststellen van welke wijken als (potentieel) zwak kunnen worden aangemerkt. Het aantal huishoudens van deze wijken is bepalend voor het berekenen van de leegstandpercentage en de daarmee gepaard gaande leefbaarheidverslechtering in het nulalternatief. De grenzen van de 'zwakke segmenten' kunnen dus een belangrijk effect hebben op de omvang van de leefbaarheidbaten. Daarom is belangrijk na te gaan welke consequenties heeft het hanteren van andere grenzen tussen de segmenten. Hierbij is relevant de afgrenzing van de 'zwakke' segmenten 1 en 4 ('sociale huur zwak' en 'goedkope koop'). In overleg met de begeleidingsgroep is besloten na te gaan welke consequenties voor de berekeningen heeft het hanteren van 'zwakke segmenten' met ¼ minder woningen. Immers, dit is ongeveer de ondergrens waaraan je volgens kenners van de woningmarkt in Parkstad Limburg zou kunnen denken. De resultaten van de modelberekeningen voor 2020 en 2040 worden in tabellen B.9 en B.10 weergegeven.

Tabel B.9 Modelresultaten voor 2020, nulalternatief bij hanteren ¼ kleinere ‘zwakke’ woningmarktsegmenten

	Aanbod	Vraag	Leegstand	Woningprijs
Sociale huur, zwak	16.709	12.121	27½%	-20%
Sociale huur, goed	27.890	25.944	7%	-20%
Overige huur	6.421	6.292	2%	-2%
Goedkope koop	12.896	12.638	2%	-20%
Middeldure koop	31.133	30.510	2%	2%
Dure koop	20.053	19.652	2%	2%
Totaal	115.102	107.156	7%	-5%

Tabel B.10 Modelresultaten voor 2020, nulalternatief bij hanteren ¼ kleinere ‘zwakke’ woningmarktsegmenten

	Aanbod	Vraag	Leegstand	Woningprijs
Sociale huur, zwak	16.709	7.125	57½%	-20%
Sociale huur, goed	27.890	18.091	35%	-20%
Overige huur	6.421	6.293	2%	-35%
Goedkope koop	12.896	11.420	11½%	-53%
Middeldure koop	31.133	30.510	2%	-15%
Dure koop	20.053	19.652	2%	½%
Totaal	115.102	93.091	19%	-14%

Zoals verwacht wordt de leegstand in de ‘zwakke’ segmenten groter, omdat de leegstand zich daar concentreert en er minder woningen zijn (ruim 37% in plaats van een kleine 33% in segmenten 1 en 4 opgeteld). Daardoor verslechtert de (waardering van de) leefbaarheid met een kleine 3%. Daartegenover staat dat het aantal huishoudingen in de ‘zwakke’ segmenten ca. 30% kleiner wordt in 2040. Per saldo zijn de welvaartseffecten dus ca. ¼ lager (dus ca. € 300 miljoen lager). Geconcludeerd mag worden dat de consequenties van een andere grens voor de zwakke wijken grotere consequenties heeft voor de grootte van de leefbaarheid, omdat het effect op het aantal huishoudens waar de leefbaarheidverbetering neerslaat groter is dan de vermindering van de waardering van de leefbaarheid.

Tabel B.11 Details wijken

	Kwaliteit	Aantal zwakke woningen		
		huur	koop	totaal
Gemeente Heerlen				
Bekkerveld	0	0	0	0
Caumerveld-Douve-We	0	0	0	0
Eikenderveld	1	804	593	1.397
Gasbroek-Muss-schandelen	1	1.133	956	2.089
Heerlen-centrum	0	0	0	0
Heerlenbaan-centrum	0	0	0	0
Heerlenbaanschil	0	0	0	0
Heerleide-Passart	1	1.773	640	2.413
Heksenberg	1	326	929	1.255
Hoensbroek- De Dem	1	2.349	787	3.136
Maria Gewarden-Terschuren	1	810	644	1.454
Mariarade	1	502	657	1.159
Meezenbroek-Schaesberg-Pal	1	1.927	1.116	3.043
Molenberg	½	522	211	733
Nieuw Lotbroek	1	794	650	1.444
Rennemig-Beersdal	1	957	834	1.791
Vrieheide-De Stack	1	1.181	1.034	2.215
Welten-Benzenrade	0	0	0	0
Zeswegen-Nieuw Husken	1	736	698	1.434
Subtotaal		13.815	9.748	23.563
Gemeente Voerendaal				
Klimmen	0		0	0
Ransdaal	0		0	0
Ubachsberg	0		0	0
Voerendaal-Kunrade			0	0
Subtotaal		0	0	0

	Kw aliteit	Aantal zw akke w oningen		
		huur	koop	totaal
Gem eente Landgraaf				
Eiske	0	0	0	0
Groenstraat R im burg	0	0	0	0
Heiveld /Hoefveld	1	794	687	1.481
Lauradorp /A bd issenbosch	0	0	0	0
Oude Heide-de Voort	½	309	135	444
Schaesberg-N oord /kakaert	0	0	0	0
Schaesberg-Zu id	0	0	0	0
Subtotaal		1.103	822	1.925
Gem eente Sim pelveld				
Bocholtz	1	516	577	1.093
Sim pelveld	0	0	0	0
Subtotaal		516	577	1.093
Gem eente Onderbanken				
Bingelrade	0	0	0	0
Jabeek	0	0	0	0
M erkelbeek-Dou vergenhout	0	0	0	0
Sch inveld	1	515	462	977
Subtotaal		515	462	977
Gem eente Brunssum				
Brunsum Centrum	0	0	0	0
Brunsum Noord	1	1.646	1.075	2.721
Brunsum Oost	1	686	637	1.323
Brunssum W est	0	0	0	0
Brunssum Zu id	0	0	0	0
Subtotaal		2.332	1.712	4.044

	Kw aliteit	Aantal zw akke w oningen		
		huur	koop	totaal
Gem eente Kerkrade				
Chevrem ont/Haanrade	0	0	0	0
Eresntein /olduckerveld	1	1.638	456	2.094
Eygelshoven	1	405	495	900
Gracht	½	136	309	445
Heillust/Kaalheide	1	1.522	689	2.211
Hope/V ink	1	357	982	1.339
Kerkrade-centrum /Holz	0	0	0	0
N ulland/Bleijerheide	1	1.794	1.501	3.295
Spekholzerheide	0	0	0	0
Terw inselen	0	0	0	0
W aubacherveld	0	0	0	0
Subtotaal		5.851	4.433	10.284
Totaal Parkstad		23.616	17.177	40.793

Literatuur

E'til, 2008, 'Transformatieopgave Parkstad Limburg 2008-2020', Maastricht

E'til, 2009, 'WOZ-monitor Limburg 2009', Maastricht

Koning, Saitua Nistal en Ebregt, 2006, "Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning", CPB Document 128, Den Haag

Schlommer, C., 2009, 'Demographic change in Germany from a spatial point of view: beyond east and west', Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Developments, Bonn, Germany

Bijlage 4

Uitsplitsing kosten

Inbrengwaarden

De inbrengwaarde van particuliere woningen is gesteld op € 80.000 per woning. Dit is afgeleid van de referentiebestanden van koopwoningen in de Parkstadgemeenten, waarbij is aangenomen dat de te slopen woningen aan de onderkant van de markt zitten.

Voor corporatiewoningen is de inbrengwaarde € 30.000. Dit bedrag is opgegeven door betrokken corporaties.

Uitplaatsingskosten

De uitplaatsingskosten, € 8.450 per woning, bestaan voor het grootste deel uit een verhuiskostenvergoeding aan zittende huurders. Dit bedrag is wettelijk bepaald. Daarnaast is een bedrag opgenomen voor tijdelijk beheer van de leegstaande woningen.

De uitplaatsingskosten zijn alleen toegerekend aan de sociale huurwoningen, omdat woningegenaren niet in aanmerking komen voor de verhuiskostenvergoeding. Dit is inbegrepen in de inbrengwaarde van de particuliere woningen.

Sloopkosten

De sloopkosten zijn € 8.050 per woning. Deze kosten zijn afgeleid uit kengetallen van RIGO en gelijkgesteld voor eengezinswoningen en appartementen. De kosten gelden zowel voor sociale huur als voor particuliere woningen.

Verhouding sociale huur en particuliere woningen

In de periode 2008 tot 2020 is 90% van de in te brengen woningen van corporaties (sociale huur) en 10% particulier bezit. In de periode 2020 tot 2040 is dit aandeel 80% respectievelijk 20%.

Berekeningen

Nul 2008-2020	Aantal	Kengetal	Totaal
Inbrengwaarde soc. huur	900	30.000	27,0
Inbrengwaarde particulier	100	80.000	8,0
Uitplaatsing huur	900	8.450	7,6
Sloop huur	900	8.050	7,2
Sloop koop	100	8.050	0,8
Totaal	1.000		50,6

Transformatie 2008-2020	Aantal	Kengetal	Totaal
Inbrengwaarde soc. huur	11.250	30.000	337,5
Inbrengwaarde particulier	1.250	80.000	100,0
Uitplaatsing huur	11.250	8.450	95,1
Sloop huur	11.250	8.050	90,6
Sloop koop	1.250	8.050	10,1
Totaal	12.500		633,3

Transformatie 2020-2040	Aantal	Kengetal	Totaal
Inbrengwaarde soc. huur	12.400	30.000	372,0
Inbrengwaarde particulier	3.100	80.000	248,0
Uitplaatsing huur	12.400	8.450	104,8
Sloop huur	12.400	8.050	99,8
Sloop koop	3.100	8.050	25,0
Totaal	15.500		849,6