



RAPPORT

MKBA Harmonielocatie

In opdracht van Gemeente Bergen

Edgar Wever, Erwin van Doorn

3 juni 2021 |



Samenvatting

Achtergrond

De Harmonielocatie vormt de entree van de gemeente Bergen, maar wordt gekenmerkt door verwaarloosde oude bebouwing. Er is daarom al enige tijd sprake van planvorming om de Harmonielocatie te herontwikkelen. In de vastgestelde 'Structuurvisie Mooi Bergen 2.0' (29 januari 2015) werd onder meer een parkeergarage, een supermarkt en woningen voorzien. Dit plan, uitgewerkt in bestemmingsplan 'De zeven Dorpelingen' - en met name de supermarkt - leidde tot weerstand van de omgeving (bewonersvereniging, stichtingen) en is komen te vervallen. Samen met de omgeving zijn vervolgens de ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling op de Harmonielocatie bepaald, zoals vastgelegd in de 'Memo Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie' (20 december 2019). Binnen die randvoorwaarden zijn er nog verschillende richtingen (alternatieven) mogelijk voor de ontwikkeling van de Harmonielocatie.

De gemeenteraad van de gemeente Bergen heeft gevraagd een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uit te voeren waarin de verschillende alternatieven voor de ontwikkeling van de Harmonielocatie tegen elkaar worden afgezet. In de MKBA dienen zowel de financiële als maatschappelijke effecten (voor de omgeving) inzichtelijk te worden gemaakt. De MKBA dient ter besluitvorming van een uit te werken voorkeursvariant die richtinggevend zal worden meegegeven in de aanbesteding voor projectontwikkelaars. TwynstraGudde is gevraagd de MKBA uit te voeren en heeft de resultaten hiervan vastgelegd in voorliggend rapport.

Toelichting op de MKBA en aanpak

De MKBA is een beproefde methodiek die in Nederland sinds 2000 verplicht wordt ingezet voor grote rijksprojecten, maar ook door lagere overheden veelvuldig wordt toegepast. In een MKBA worden de welvaartseffecten van alternatieven (scenario's) tegen elkaar afgezet. Naast de financiële kosten en opbrengsten gaat het dan ook om effecten op bijvoorbeeld de omgeving (woongenot), (werk)geluk, recreatie/toerisme, gezondheid, veiligheid etc. In een MKBA worden ook deze zachtere waarden - voor zover mogelijk - in euro's uitgedrukt zodat deze maatschappelijke effecten kunnen worden afgezet tegen de financiële kosten van een project of scenario. Vaak dient een MKBA dan ook ter legitimatie van financiële kosten van overheden. Indien er als gevolg van investeringen (of hogere exploitatiekosten) sprake is van aanzienlijke maatschappelijke baten die de kosten overtreffen, dan kan dit de overheidsinvestering of hogere exploitatie uitgave legitimeren.

Gezien de doorlooptijd en het beschikbare budget dient voorliggende MKBA beschouwd te worden als een zogenaamde MKBA 'Light' of quickscan MKBA. Dit is een volledige MKBA waar alle effecten in terugkomen, echter worden de effecten doorgaans op basis van kengetallen en reeds beschikbare informatie uitgevoerd. Zo wordt hier geen diepgaand of nieuw onderzoek voor uitgevoerd. Wel zijn er enkele gesprekken met beleidsambtenaren gevoerd om tot de resultaten te komen van deze MKBA.

Project- en nulalternatief

De MKBA is een verschillenanalyse. In een MKBA zijn de effecten van het project het verschil tussen de situatie zonder het project (referentie- of nulalternatief) en de situatie met het project (projectvariant of -alternatief). De verschillen tussen beide situaties zijn de projecteffecten die in een MKBA worden opgenomen.

Het nulalternatief beschrijft de huidige situatie en gaat ervan uit dat er voorlopig geen planontwikkeling zal plaatsvinden. In feite beschrijft dit de situatie zoals die nu al een tijd is.



Er zijn al gedurende lange tijd plannen voor de herontwikkeling van de Harmonielocatie. Zolang er geen nieuw plan is, zal de huidige situatie voorlopig nog voortduren. Uiteraard zal dit niet oneindig duren en zal op een gegeven moment planontwikkeling moeten plaatsvinden. In deze optiek is het nulalternatief op de lange termijn geen realistisch nulalternatief. We hebben desondanks toch voor dit nulalternatief gekozen om vooral goed de verschillen in kosten en baten van de projectalternatieven met elkaar te kunnen vergelijken, afgezet tegen een nulalternatief waarin er geen planontwikkeling plaatsvindt.

Mede op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden zijn in een werksessie met de gemeente 2 te onderzoeken projectalternatieven geformuleerd (met 1 variant). In onderstaande tabel staan de projectalternatieven gepresenteerd.

Tabel 1 Alternatieven Harmonielocatie

Onderdeel	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2	Gevolgen tov huidige situatie (nulalternatief)
Parkeergarage	88 ondergrondse p.p., waarvan 62 openbaar	88 ondergrondse p.p., waarvan 62 openbaar	Op maaiveld verdwijnen circa 7 p.p. bij planontwikkeling
Woningen	20 appartementen, waarvan 8 sociaal	20 appartementen, waarvan 8 sociaal plus: Variant a: 7 extra sociale huurwoningen Variant b: 4 extra sociale huurwoningen	Geen
Detailhandel	Circa 1.490 m2 vvo	Circa 1.200 m2 vvo	Geen
Maatschappelijke voorzieningen	Muziekvereniging Bergens Harmonie (circa 140 m2 vvo)	Muziekvereniging Bergens Harmonie (circa 140 m2 vvo) Variant 2: + circa 250m2 vvo extra maatschappelijke voorziening (dorpshuis)	Huidige Muziekvereniging Bergens Harmonie krijgt nieuwe plek Bijgebouw brandweer en een schuur worden uitgekocht
Openbare ruimte	Kwaliteit openbare ruimte directe omgeving Harmonielocatie wordt verbeterd (o.a. bomen en beplanting)	Kwaliteit openbare ruimte directe omgeving Harmonielocatie wordt verbeterd (o.a. bomen en beplanting)	Geen

Projectalternatief 1 is deels vergelijkbaar met het plan 'De 7 dorpingen'. Er wordt een parkeergarage ontwikkeld met 88 parkeerplaatsen. Om dit te realiseren zullen circa 7 parkeerplaatsen die nu op het maaiveld zitten verdwijnen. Verder gaat het alternatief uit van de realisatie van 20 appartementen, waarvan 8 sociaal. Ook de Muziekvereniging Bergens Harmonie die nu al gevestigd is op de Harmonielocatie krijgt weer nieuwe huisvesting op deze plek. Tot slot wordt de openbare ruimte aangepakt. Het grote verschil met het plan 'De 7 dorpingen' is dat er geen supermarkt gevestigd zal worden op de Harmonielocatie. Er blijft echter ruimte geboden worden voor detailhandel. De randvoorwaarde is dat het gaat om kleinschalige vormen van detailhandel die complementair zijn aan het centrum.



Om dit projectalternatief mogelijk te maken dienen 2 locaties te worden gesaneerd, Karel de Grotelaan 21 (bijgebouw van de Brandweer) en 15 (schuur).

Het projectalternatief 2 heeft ten opzichte van projectalternatief 1 een meer sociaal karakter. Er worden binnen dit projectalternatief 2 varianten beschouwd:

- Variant a: er worden 7 extra sociale huurwoningen toegevoegd. Dit gaat ten koste van het programma detailhandel van projectalternatief 1. In plaats van 1.490 m² vvo is er ruimte voor circa 1.200 m² vvo detailhandel.
- Variant b: in plaats van 7 worden er 4 extra sociale huurwoningen toegevoegd. De extra m² die dit oplevert ten opzichte van variant 1 worden gebruikt om een extra maatschappelijke voorziening van 250 m² vvo te realiseren, waarbij gedacht wordt aan een dorps huishuisachtige invulling.

MKBA resultaat

In hoofdstuk 3 van dit rapport zijn alle onderkende effecten (kosten en baten) van de alternatieven uitgewerkt. Samengevat leidt dit tot onderstaand totaaloverzicht:

Tabel 2. Kosten en baten alternatieven Harmonielocatie, afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro, contante waarde (periode 2021-2070, discontovoet 2,25%)

Effecten	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2a	Projectalternatief 2b
Financieel			
Resultaat grex/exploitatie	1,29	1,16	0,49
Maatschappelijk			
Woongenot	0,84	1,31	1,11
Maatschappelijke voorziening			0,88
Leefbaarheid buurt	1,12	1,12	1,12
Commercieel vastgoed buurt	0,60	0,60	0,60
Subtotaal maatschappelijk	2,56	3,03	3,71
SALDO MKBA	3,85	4,19	4,20
PM post	+ parkeren zaterdagen	+ parkeren zaterdagen	+ parkeren zaterdagen

Zoals uit de tabel blijkt leiden de drie alternatieven tot een positief MKBA saldo. Projectalternatief 1 leidt tot een resultaat van 3,9 miljoen euro (netto contant) en projectalternatieven 2a en 2b beiden tot een resultaat van 4,2 miljoen euro (netto contant). Daarnaast geldt voor elk alternatief dat er sprake is van een licht positieve PM post voor parkeerders op met name zaterdagen als gevolg van de extra capaciteit die wordt gerealiseerd met de parkeergarage.

De eindsaldi van de drie alternatieven liggen dus niet heel ver uit elkaar, waarbij alternatieven 2a en 2b met het extra sociale programma (sociale huurwoningen en een extra maatschappelijke voorziening) tot het hoogste resultaat leidt. Alternatief 1, dat het kleinste programma sociaal heeft, leidt tot het laagste saldo. Alhoewel de verschillen tussen de saldi niet erg groot lijken, zitten er in de opbouw van kosten en opbrengsten wel duidelijke verschillen, waarbij duidelijk naar voren komt dat er een uitrui zit tussen het financiële resultaat van de alternatieven en de maatschappelijke baten:

- Als we kijken naar het financiële resultaat dan leidt alternatief 1 namelijk tot het hoogste saldo (1,29 miljoen euro, nette contant).



Projectalternatief 2a, waarin ten opzichte van alternatief 1 een deel van het commerciële vastgoedprogramma wordt opgeofferd voor 7 extra sociale huurwoningen, leidt tot een financieel resultaat van 1,16 miljoen euro (netto contant). Projectalternatief 2b, waarin ten opzichte van alternatief 2a 3 sociale huurwoningen minder worden gebouwd maar circa 260 m2 extra maatschappelijke vastgoed, leidt tot een positief financieel resultaat van 490 duizend euro (netto contant).

- Alle drie de alternatieven leiden tot positieve maatschappelijke effecten, waarbij ze niet onderscheidend zijn qua leefbaarheidseffecten voor de omliggende buurt en de positieve effecten voor het omliggende commerciële vastgoed. De positieve verandering in omgevingskenmerken verschilt niet sterk tussen de drie alternatieven en is voor een aantal onderdelen ook precies gelijk (aantal vrije sector woningen, de parkeergarage, de investering in de openbare ruimte). De verschillen in maatschappelijke effecten worden verklaard door het aantal sociale huurwoningen en het maatschappelijk vastgoed. De 7 extra sociale huurwoningen in projectalternatief 2a voorzien in een maatschappelijke behoefte, waardoor de baat op woongenot bijna een half miljoen euro (netto contant) hoger uitvalt dan in projectalternatief 1. In projectalternatief 2b zijn de woongenot baten weer iets lager dan in 2a omdat er 3 sociale huurwoningen minder worden gebouwd. Daarentegen wordt een extra maatschappelijke voorziening gerealiseerd met een berekende maatschappelijke waarde van 0,88 miljoen euro (netto contant). Onder de streep leidt alternatief 2b hiermee tot de hoogste maatschappelijke baten. De baten van de maatschappelijke voorziening zijn dus hoger ingeschat dan het verlies van de baten van de sociale huurwoningen. Hierin zit overigens wel een onzekerheid (zie gevoeligheidsanalyse). Dat alternatief 2a en 2b in eindsaldo nagenoeg gelijk scoren wordt veroorzaakt door het lagere resultaat in de businesscase van alternatief 2b.

Gevoeligheidsanalyse

Het resultaat van de MKBA valt dus positief uit voor de drie alternatieven. In elke MKBA dient echter wel een gevoeligheidsanalyse te worden uitgevoerd om na te gaan hoe robuust deze uitkomst is. Zo'n gevoeligheidsanalyse heeft vooral zin op de meest zwaarwegende effecten en/of effecten die onzeker zijn. In de hoofdttekst is een gedetailleerde gevoeligheidsanalyse opgenomen. De algemene conclusie is dat er sprake is van een robuuste MKBA uitkomst, in die zin dat de eindsaldi van de alternatieven altijd positief uitvallen. Ook zien we in de basisberekening en gevoeligheidsanalyses dat in de eindsaldi doorgaans alternatieven 2a en 2b tot een vergelijkbaar hoger saldo leiden dan alternatief 1. De verschillen tussen de alternatieven in eindsaldi zijn echter niet groot en indien de maatschappelijke baten van de extra maatschappelijke voorziening in alternatief 2b tegenvallen, dan leidt alternatief 2a tot het hoogste saldo. Tot slot zit er een gevoeligheid in het financiële resultaat van de 3 alternatieven. In de basisberekening zijn de saldi positief, waarbij alternatief 1 tot het hoogste saldo leidt. Bij hogere bouwkosten of lagere vastgoedopbrengsten kan het financiële resultaat van alternatief 2b negatief worden en valt ook het resultaat van 1 en 2a lager uit.

Kosten en opbrengsten per stakeholder

In tabel 2 zijn de totale kosten en baten weergegeven. In tabel 3 zijn deze verdeeld over verschillende doelgroepen. In de tabel zijn de financiële resultaten van de drie alternatieven verdeeld over de gemeente en de ontwikkelaar. In het geval van projectalternatief 1 en 2a haalt de gemeente een resultaat uit de grex. Dat geldt niet meer in het geval van alternatief 2b, in dat geval komt een tekort op de exploitatie van de maatschappelijke voorziening voor rekening van de gemeente. Voor de ontwikkelaar leiden alle alternatieven ongeveer tot hetzelfde resultaat.

Aan de maatschappelijke kant zijn de baten voor nieuwe bewoners hoger naar gelang er meer sociale huurwoningen worden toegevoegd en scoort alternatief 2a dus het hoogst. Echter voor bestaande bewoners scoort alternatief 2b verreweg het best, zij profiteren net als in de andere alternatieven van de verbeterde omgevingskenmerken (effecten op leefbaarheid), maar daar komen de effecten van de maatschappelijke voorziening bij.

Voor het bestaande commerciële vastgoed tenslotte scoren de alternatieven gelijkwaardig.



Tabel 3. Stakeholderanalyse, MKBA eindsaldi alternatieven Harmonielocatie per doelgroep, afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro, contante waarde (periode 2021-2070, discontovoet 2,25%)

	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2a	Projectalternatief 2b	Toelichting
Financieel:				
Gemeente	0,74	0,61	-0,07	Grex
Ontwikkelaar	0,55	0,55	0,56	Planontwikkeling
Subtotaal financieel	1,29	1,16	0,49	
Maatschappelijk:				
Nieuwe bewoners	0,84	1,31	1,11	Woongenot
Bestaande bewoners	1,12	1,12	2,00	Leefbaarheid (1, 2a en 2b) en maatschappelijk vastgoed (2b)
Bestaande commerciële vastgoed	0,60	0,60	0,60	Omgevingskenmerken
Subtotaal maatschappelijk	2,56	3,03	3,71	
MKBA TOTAAL	3,85	4,19	4,20	



Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. Achtergrond	8
1.1. Inleiding en vraagstelling	8
1.2. Leeswijzer	8
2. Toelichting MKBA en alternatieven	9
2.1. Toelichting op de MKBA	9
2.2. Onderzochte alternatieven	10
3. Effecten	13
3.1. Financiële kosten en opbrengsten	13
3.2. Baten woongenot	18
3.3. Baten maatschappelijke voorzieningen	20
3.4. Baten leefbaarheid omgeving	22
3.5. Baten voor commercieel vastgoed.	24
3.6. Baten parkeren	26
4. Conclusies MKBA	29
4.1. Uitgangspunten	29
4.2. MKBA Resultaat	29
Bijlage 1: Financiële doorrekening alternatieven	33
Bijlage 2: Bronnenlijst	36



1. Achtergrond

1.1. Inleiding en vraagstelling

De Harmonielocatie vormt de entree van de gemeente Bergen, maar wordt gekenmerkt door verwaarloosde oude bebouwing. Er is daarom al enige tijd sprake van planvorming om de Harmonielocatie te herontwikkelen. In de vastgestelde 'Structuurvisie Mooi Bergen 2.0' (29 januari 2015) werd onder meer een parkeergarage, een supermarkt en woningen voorzien. Dit plan, uitgewerkt in een bestemmingsplan 'De zeven Dorpelingen' - en met name de supermarkt - leidde tot weerstand van de omgeving (bewonersvereniging, stichtingen) en is komen te vervallen. Samen met de omgeving zijn vervolgens de ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling op de Harmonielocatie bepaald, zoals vastgelegd in de 'Memo Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie' (20 december 2019). Binnen die randvoorwaarden zijn er nog verschillende richtingen (alternatieven) mogelijk voor de ontwikkeling van de Harmonielocatie.

De gemeenteraad van de gemeente Bergen heeft gevraagd een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uit te voeren waarin de verschillende alternatieven voor de ontwikkeling van de Harmonielocatie tegen elkaar worden afgezet. In de MKBA dienen zowel de financiële als maatschappelijke effecten (voor de omgeving) inzichtelijk te worden gemaakt. De MKBA dient ter besluitvorming van een uit te werken voorkeursvariant die richtinggevend zal worden meegegeven in de aanbesteding voor projectontwikkelaars. TwynstraGudde is gevraagd de MKBA uit te voeren.

1.2. Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de MKBA-methodiek en worden de alternatieven beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de maatschappelijke effecten van de alternatieven. De resultaten worden samengevat en nader geduid in hoofdstuk 4. In het rapport zijn diverse foto's terug te vinden. Voor al deze foto's geldt dat deze zijn gemaakt door de onderzoekers van TwynstraGudde.



2. Toelichting MKBA en alternatieven

2.1. Toelichting op de MKBA

De MKBA is een beproefde methodiek die in Nederland sinds 2000 verplicht wordt ingezet voor grote rijksprojecten, maar wordt ook door lagere overheden veelvuldig toegepast. In een MKBA worden de welvaartseffecten van alternatieven (scenario's) tegen elkaar afgezet. Naast de financiële kosten en opbrengsten gaat het dan ook om effecten op bijvoorbeeld de omgeving (woongenot), (werk)geluk, recreatie/toerisme, gezondheid, veiligheid etc. In een MKBA worden ook deze zachtere waarden - voor zover mogelijk - in euro's uitgedrukt, zodat deze maatschappelijke effecten kunnen worden afgezet tegen de financiële kosten van een project of scenario. Vaak dient een MKBA dan ook ter legitimatie van financiële kosten van overheden. Indien er als gevolg van investeringen (of hogere exploitatiekosten) sprake is van aanzienlijke maatschappelijke baten die de kosten overtreffen, dan kan dit de overheidsinvestering of hogere exploitatie uitgave legitimeren. Andere voordelen van de MKBA zijn:

- Het biedt kansen om projecten te optimaliseren. Bijvoorbeeld door - nadat de resultaten gereed zijn - aan de hand van de MKBA de baten te optimaliseren en onrendabele onderdelen uit het project te halen.
- De MKBA hanteert strakke redenerlijnen die voorkomen dat baten worden overschat of meerdere keren worden meegeteld (dubbel tellen). Er is consensus onder economen over de methodologie.
- De MKBA zorgt ervoor dat discussiepunten tussen partijen over een project sneller naar voren komen.
- Het uitvoeren van een MKBA vergroot de transparantie en de controleerbaarheid van de overheid.
- De MKBA kan helpen bij het kiezen van een voorkeursalternatief uit verschillende projectvarianten.
- De MKBA kan overheden ook helpen nadenken over het verder vormgeven van beleid.

In onze optiek is de MKBA een uitstekend middel ter beantwoording van de vragen van de gemeente Bergen. De MKBA-aanpak die is gevolgd bestaat uit:

- Het formuleren van de te onderzoeken alternatieven.
- Het consulteren van gemeentelijke medewerkers ten behoeve van het ophalen van de maatschappelijke effecten en financiële effecten die zij zien (kosten en baten), dit alles onderbouwd door een literatuuranalyse.
- Het uitwerken van de effecten van de alternatieven, kwantitatief dan wel kwalitatief.
- De concept MKBA-uitkomsten opstellen.
- Presenteren en rapporteren van het eindresultaat.

Gezien de doorlooptijd en beschikbare budget, dient voorliggende MKBA beschouwd te worden als een zogenaamde MKBA 'Light' of quickscan MKBA. Dit is een volledige MKBA waar alle effecten in terugkomen, echter zijn de effecten op basis van kengetallen en reeds beschikbare informatie uitgevoerd. Zo is hier geen diepgaand of nieuw onderzoek voor uitgevoerd. Ook heeft er in deze MKBA - gezien het kortlopende karakter van de studie - geen burgerparticipatie plaatsgevonden. Wel is er rekening gehouden met de wensen van de omgeving omtrent de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de Harmonielocatie. Deze zijn op basis van inbreng van de stichting Mooier Bergen en de Bewonersvereniging Bergen Centrum vastgelegd in de 'Memo Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie' (20 december 2019). Met deze ruimtelijke randvoorwaarden is rekening gehouden in de definiëring van de te onderzoeken alternatieven.



2.2. Onderzochte alternatieven

De MKBA is een verschillenanalyse. In een MKBA zijn de effecten van het project het verschil tussen de situatie zonder het project (referentie- of nulalternatief) en de situatie met het project (projectvariant of -alternatief). De verschillen tussen beide situaties zijn de projecteffecten die in een MKBA worden opgenomen. Op basis van een werksessie met de gemeente zijn we tot de volgende alternatieven gekomen.

Nulalternatief

Het nulalternatief beschrijft de huidige situatie en gaat ervan uit dat er voorlopig geen planontwikkeling zal plaatsvinden. In feite beschrijft dit de situatie zoals die nu al een tijd is. Er zijn al gedurende lange tijd plannen voor de herontwikkeling van de Harmonielocatie. Het project maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling van de omgeving van het Plein. Daarbij gaat het om het creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum, verbetering van de entree van het centrum en van het winkelcircuit, het realiseren van meer ruimte voor wonen in het centrum en verbetering van de verkeerssituatie en het parkeren. De basis van deze herontwikkeling vormt de vastgestelde 'Structuurvisie Mooi Bergen 2.0' en de stedenbouwkundige contourenkaart (1 oktober 2015). In december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen gekozen voor het plan 'De 7 Dorpelingen' en het college opdracht gegeven dit plan uit te werken in een nieuw bestemmingsplan. Het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan is door de Raad van State op 10 april 2019 integraal vernietigd. Zolang er geen nieuw plan is zal de huidige situatie voorlopig nog voortduren. Uiteraard zal dit niet oneindig duren en zal op een gegeven moment planontwikkeling moeten plaatsvinden. In deze optiek is het nulalternatief op de lange termijn geen realistisch nulalternatief. We hebben desondanks toch voor dit nulalternatief gekozen om vooral goed de verschillen in kosten en baten van de projectalternatieven met elkaar te kunnen vergelijken, afgezet tegen een nulalternatief waarin er geen planontwikkeling plaatsvindt.

Projectalternatieven

Het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' ging uit van het realiseren van een ondergrondse parkeergarage, waar met name winkels en een supermarkt op gerealiseerd worden. Boven deze centrumvoorzieningen is woningbouw gepland. Tot slot krijgt Muziekvereniging Bergense Harmonie een nieuwe locatie binnen dit gebied. Vanwege de weerstand tegen met name de supermarkt en in een poging het maatschappelijk draagvlak voor een nieuwe ontwikkeling op de Harmonielocatie uit te breiden, zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling samen met de omgeving vastgelegd. In deze memo is technisch gezien als randvoorwaarde meegegeven, voor zowel de footprint, korrelgrootte als bouwhoogte, aan te sluiten bij de maten uit 'Mooi Bergen 1.0'. De uitgangspunten van 'Mooi Bergen 1.0' zijn onderworpen aan een stevige inspraakprocedure en konden toen op de instemming van het overgrote deel van de omwonenden en de BBC rekenen. Qua programma is vastgelegd dat er geen supermarkt komt op de Harmonielocatie en dat er ruimte is voor bestemmingen die wonen, cultuur, ontspanning, kleinschalige detailhandel, horeca en maatschappelijke dienstverlening mogelijk maken. Ook de parkeergarage blijft onderdeel uitmaken van het plan.

Mede op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden zijn in een werksessie met de gemeente 2 te onderzoeken projectalternatieven geformuleerd (met 1 variant). In onderstaande tabel staan de alternatieven gepresenteerd.

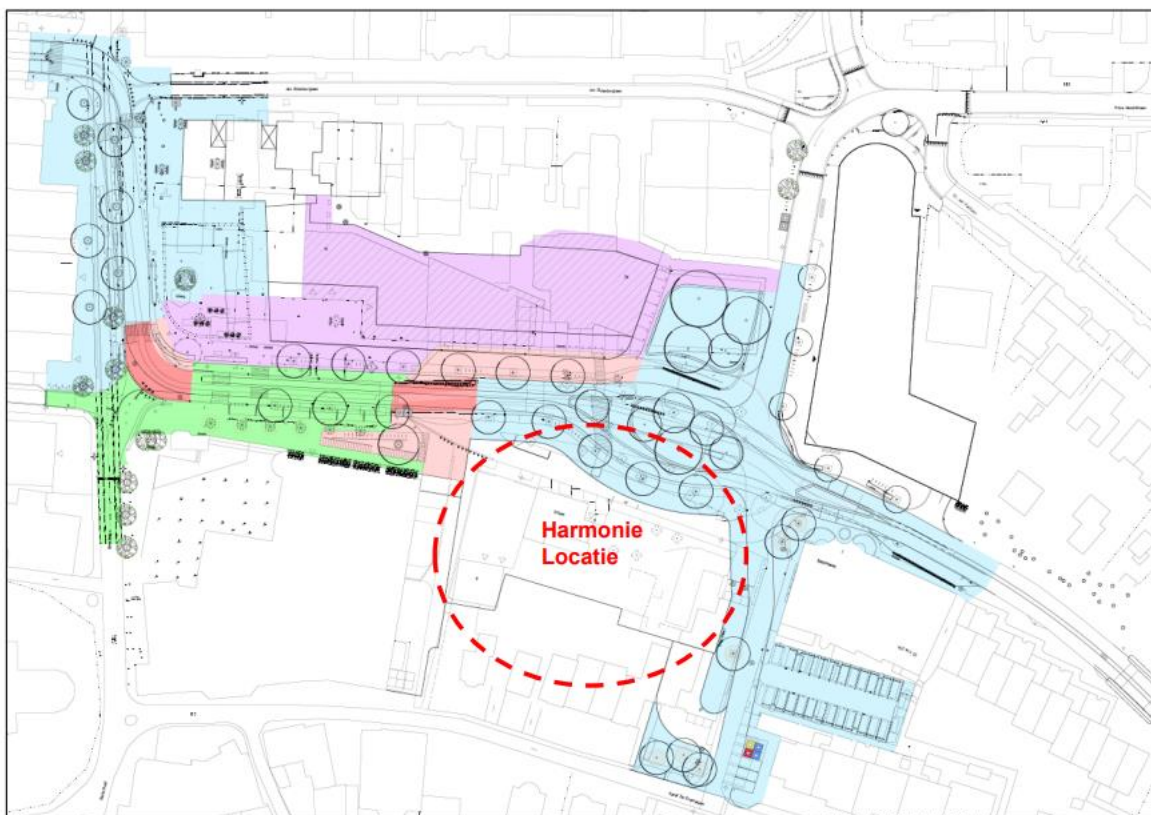


Tabel 2.1 Alternatieven Harmonielocatie

Onderdeel	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2	Gevolgen tov huidige situatie (nulalternatief)
Parkeergarage	88 ondergrondse p.p., waarvan 62 openbaar	88 ondergrondse p.p., waarvan 62 openbaar	Op maaiveld verdwijnen circa 7 p.p. bij planontwikkeling
Woningen	20 appartementen, waarvan 8 sociaal	20 appartementen, waarvan 8 sociaal plus: Variant a: 7 extra sociale huurwoningen Variant b: 4 extra sociale huurwoningen	Geen
Detailhandel	Circa 1.490 m2 gbo/vvo	Circa 1.200 m2 gbo/vvo	Geen
Maatschappelijke voorzieningen	Muziekvereniging Bergens Harmonie (circa 140 m2 vvo)	Muziekvereniging Bergens Harmonie (circa 140 m2 vvo) Variant b: + circa 250m2 vvo extra maatschappelijke voorziening (dorpshuis)	Huidige Muziekvereniging Bergens Harmonie krijgt nieuwe plek Bijgebouw brandweer en een schuur worden uitgekocht
Openbare ruimte	Kwaliteit openbare ruimte directe omgeving Harmonielocatie wordt verbeterd (o.a. bomen en beplanting)	Kwaliteit openbare ruimte directe omgeving Harmonielocatie wordt verbeterd (o.a. bomen en beplanting)	Geen

Op een aantal onderdelen is projectalternatief 1 vergelijkbaar met het plan 'De 7 dorpelingen':

- Er wordt een parkeergarage ontwikkeld met 88 parkeerplaatsen. Om dit te realiseren zullen de circa 7 parkeerplaatsen die nu op het maaiveld zitten verdwijnen.
- Verder gaat het alternatief uit van de realisatie van 20 appartementen, waarvan 8 sociaal.
- Ook de Muziekvereniging Bergens Harmonie, die nu al gevestigd is op de Harmonielocatie, krijgt weer nieuwe huisvesting op deze plek.
- Tot slot wordt de openbare ruimte aangepakt (het blauw gemarkeerde deel rond de Harmonielocatie in onderstaande figuur). Er is sprake van een kwaliteitsimpuls, mede door een invulling met bomen en andere beplanting.



Figuur 2.1. Plangebied Harmonielocatie

Het grote verschil met het plan 'De 7 dorpingen' is dat er geen supermarkt gevestigd zal worden op de Harmonielocatie. Er blijft echter ruimte geboden worden voor detailhandel. De randvoorwaarde is dat het gaat om kleinschalige vormen van detailhandel die complementair zijn aan het centrum.

Om dit projectalternatief mogelijk te maken dienen 2 locaties te worden gesaneerd, Karel de Grotelaan 21 (bijgebouw van de Brandweer) en 15 (schuur).

Het projectalternatief 2 heeft ten opzichte van projectalternatief 1 een meer sociaal karakter. Er worden binnen dit projectalternatief 2 varianten beschouwd:

- Variant a: er worden 7 extra sociale huurwoningen toegevoegd. Dit gaat ten koste van het programma detailhandel van projectalternatief 1. In plaats van 1.490 m² vvo is er ruimte voor circa 1.200 m² vvo detailhandel.
- Variant b: in plaats van 7 worden er 4 extra sociale huurwoningen toegevoegd. De extra m² die dit oplevert ten opzichte van variant 1 worden gebruikt om een extra maatschappelijke voorziening van 250 m² vvo te realiseren, waarbij gedacht wordt aan een dorpshuishuisachtige invulling.



3. Effecten

In dit hoofdstuk werken we de effecten die zijn geïnventariseerd nader uit. Daar waar mogelijk kwantificeren we de effecten in euro's. Voor die effecten die niet in euro's kunnen worden gewaardeerd omdat hiervoor te veel informatie ontbreekt, zullen we zo goed mogelijk in andere kwantitatieve eenheden beschrijven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aantal inwoners dat ergens waarde aan hecht. De volgende effecten worden beschreven en zijn uitgewerkt:

- Financiële kosten en opbrengsten (paragraaf 3.1).
- Baten woongenot (paragraaf 3.2).
- Baten maatschappelijke voorzieningen (paragraaf 3.3)
- Baten leefbaarheid omgeving (paragraaf 3.4)
- Baten parkeren (paragraaf 3.5)

3.1. Financiële kosten en opbrengsten

3.1.1. Conclusies

De resultaten van de financiële doorrekening van de verschillende varianten voor de herontwikkeling van de Harmonielocatie in Bergen zijn weergegeven in tabel 3.1. De tabel laat zien dat het saldo van variant 1 het meest positieve is, namelijk € 1,3 mln. netto contante waarde¹. Het saldo van variant 2a komt net iets lager uit (€ 1,2 mln. netto contant) en het resultaat van variant 2b komt uit op een saldo van € 0,5 mln. netto contant. Een uitgebreider overzicht van de resultaten van de doorrekeningen staan in bijlage 1. In dat overzicht zijn de kosten en opbrengsten ook verdeeld naar stakeholder.

Het verschil van saldo tussen variant 1 en 2a wordt met name veroorzaakt doordat in variant 2a een deel van de commerciële ruimten wordt vervangen door sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen leveren minder opbrengsten op dan commerciële functies. Het verschil tussen 2a en 2b wordt veroorzaakt doordat in variant 2b een deel van de sociale woningen vervangen zijn door een buurthuis. Een buurthuis is een maatschappelijk voorziening, die niet tegen een kostendekkende huur verhuurd kan worden. De inkomsten van zo'n functie zijn hiervoor te laag. Dit betekent dat elk jaar geld bijgelegd moet worden om de exploitatie van zo'n maatschappelijke functie te kunnen betalen. Hierdoor is het saldo van variant 2b een stuk lager dan variant 2a.

3.1.2. Toelichting op de resultaten

Hieronder een toelichting van de doorrekening per kosten- en opbrengstenpost.

Parameters

Voor de financiële doorrekening van de varianten is gebruik gemaakt van onderstaande parameters. De kostenstijging en opbrengstenstijging zijn aan elkaar gelijkgesteld, omdat sommige posten voor de ene partij een kostenpost is en voor de andere partij een opbrengstenpost.

- | | |
|---------------------|------|
| • Kostenstijging | 2,0% |
| • Opbrengststijging | 2,0% |

¹ Zie voor een toelichting op de netto contante waarde berekening paragraaf 4.1



- Disconteringsvoet grondexploitatie marktpartijen 2,25%
- Rente 1,5%
- Prijspeil 1-1-2021
- Beschouwde periode 50 jaar

Alle genoemde kosten en opbrengsten moeten, gezien de voorfase van de herontwikkeling als ook de beperkte informatie, gezien worden in het perspectief van een bandbreedte. In deze fase is het gebruikelijk uit te gaan van een bandbreedte van -50% tot +50%.

Tabel 3.1. Resultaten doorrekening van de varianten van de herontwikkeling van de Harmonielocatie. Bedragen in miljoen euro

tabel 5.1: Resultaten doorrekening van de varianten van de herontwikkeling van de Namdhollocatie. Bedragen in €				
KOSTEN		Project alternatief 1	Project alternatief 2a	Project alternatief 2b
01	Verwerving	€ -5,05	€ -4,68	€ -4,60
02	Sloopkosten	€ -0,03	€ -0,03	€ -0,03
03	Bouwrijp maken	€ -0,16	€ -0,16	€ -0,16
04	Bouwkosten	€ -9,80	€ -10,28	€ -10,51
05	Woonrijp maken bouwvelden	€ -0,83	€ -0,83	€ -0,83
06	Investeringskosten maatschappelijk	€ -0,36	€ -0,36	€ -1,09
07	Exploitatiebijdrage maatschappelijk	€ -0,34	€ -0,34	€ -1,01
08	Plankosten	€ -0,78	€ -0,78	€ -0,78
09	Huur maatschappelijk vastgoed	€ -0,67	€ -0,67	€ -2,03
	Totaal	€ -18,0	€ -18,1	€ -21,0

OPBRENGSTEN		Project alternatief 1	Project alternatief 2a	Project alternatief 2b
10	Woningbouw koop	€ 7,44	€ 7,44	€ 7,44
11	Woningbouw sociale huur	€ 1,14	€ 2,19	€ 1,75
12	Commerciele voorzieningen	€ 4,57	€ 3,63	€ 3,63
13	Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,29	€ 0,29	€ 0,90
14	Parkeren	€ 1,82	€ 1,82	€ 1,82
15	Bijdragen	€ 0,36	€ 0,36	€ 1,04
16	Bouwrijpe grond	€ 5,00	€ 4,63	€ 4,55
17	Inkomsten verhuur ruimten	€ 0,34	€ 0,34	€ 1,01
	Totaal	€ 21,0	€ 20,7	€ 22,1
Saldo nominaal		€ 3,0	€ 2,6	€ 1,1

Kasstroom				
Kostenstijging		€ -1,64	€ -1,66	€ -3,27
Inkomstenstijging		€ 1,60	€ 1,60	€ 2,64
Totale kasstroom		€ -0,04	€ -0,06	€ -0,63

Rente en saldooverloop				
Rente		€ -0,1	€ -0,1	€ -0,1
SALDO EINDWAARDE		€ 2,9	€ 2,5	€ 0,4
SALDO CONTANTE WAARDE		€ 1,3	€ 1,2	€ 0,5
		positief	positief	positief



Kosten

Verwerving

Dit betreft de kosten van de verwerving van het gebouw van de brandweer (Karel de Grotelaan 21) en de compensatie voor Karel de Grotelaan 15. Deze kosten zijn geleverd door de gemeente Bergen en komen uit op € 45.000.

Daarnaast vallen onder deze kostenpost de kosten voor verwerving van de grond door de ontwikkelaar, die de gronden koopt van de gemeente, zie bijlage 1. De grondprijs voor de kavel is bepaald op basis van een residuele grondwaarde berekening. Het verschil in grondprijs tussen projectalternatief 1 en de overige alternatieven komt door het verschil in programma, waarbij winkels meer grondopbrengsten opleveren dan sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Het verschil tussen projectalternatief 2a en 2b komt doordat in variant 2b maatschappelijk vastgoed in de plaats is gekomen voor 3 sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen hebben een hogere grondprijs ten opzichte van maatschappelijk vastgoed.

Sloopkosten

Onder deze post zijn de kosten opgenomen voor de sloop van de bestaande bebouwing op de huidige locatie. Uitgangspunt is dat totaal 1.425 m3 gesloopt dient te worden. Per m3 sloop is een bedrag van € 20 aangehouden. Totaal zijn de sloopkosten € 28.500.



Figuur 3.1. Bijgebouw brandweer dat dient te worden gesloopt. Op de voorgrond te saneren parkeerplaatsen op maaiveld

Bouwrijp maken

Bij de post 'bouwrijp maken' zijn naast de kosten voor bouwrijp maken ook de kosten voor het verwijderen van kabels en leidingen en de kosten voor sanering meegenomen. Deze kosten zijn mede op basis van inbreng van de gemeente geraamd op € 156.000.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn bepaald op basis van het aantal vierkante meter BVO per functie en de kostenkengetallen van Bouwkostenkompas.nl. Hierbij is rekening gehouden met dat er bovenop een nieuwe parkeergarage gebouwd gaat worden. Omdat het gaat om een binnenstedelijke ontwikkeling in het centrum van Bergen, zijn de directe bouwkosten aangehouden zoals deze staan vermeld op Bouwkostenkompas.nl en zijn de indirecte bouwkosten aangepast. Deze zijn ingeschat op totaal 27% van de directe bouwkosten. Dit is hoger dan gemiddeld omdat in deze situatie midden in een centrum gebouwd gaat worden, wat extra kosten met zich meebrengt.



Er is bijvoorbeeld weinig ruimte om een bouwplaats te creëren en het zou nodig kunnen zijn dat een verkeersregelaar nodig is om het verkeer de goede kant op te leiden.

De bouwkosten zijn de kosten die de ontwikkelaar betaald aan de aannemer, oftewel de aanneemsom. Naast de bouwkosten maakt de ontwikkelaar ook andere kosten. Dit zijn onder andere kosten voor adviseurs zoals een architect en een constructeur en directievoering tijdens de bouw. De kosten die de ontwikkelaar naast bouwkosten maakt worden de bijkomende kosten genoemd. Hiervoor is gemiddeld een percentage aangehouden van 29%, inclusief winst & risico. De bouwkosten, inclusief de bijkomende kosten, zijn tezamen de investeringskosten. Echter wordt in een MKBA de winst & risico niet meegenomen in de kosten (maar gepresenteerd als resultaat), daarom zijn onder deze post de investeringskosten exclusief winst & risico meegenomen.

In de tabel 3.1 is te zien dat de investeringskosten in projectalternatief 2a en 2b hoger zijn dan in projectalternatief 1. Dat is het gevolg van de verschillen in programma. Woningen en maatschappelijke voorzieningen, zoals een buurthuis, zijn duurder om te bouwen dan winkels. Met name het maatschappelijk vastgoed heeft relatief hoge bouwkosten, waardoor projectalternatief 2b de hoogste investeringskosten heeft.

Woonrijp maken

Bij de post 'woonrijp maken' zijn de kosten opgenomen om het omliggende terrein in te richten. Hiervoor zijn de kosten meegenomen voor zowel de tijdelijke situatie als de definitieve situatie. Het gaat hierbij om het blauwe gedeelte aansluitend aan de Harmonielocatie zoals dat is weergegeven in figuur 2.1. De kosten voor de tijdelijke situatie zijn € 290.000 en voor de definitieve situatie € 536.000, totaal € 826.000.

Investeringskosten maatschappelijk

Onder de investeringskosten maatschappelijk vallen de kosten voor de aankoop van het maatschappelijk vastgoed, de Harmonie en het buurthuis. Deze kosten zijn inclusief BTW, omdat de BTW op maatschappelijke voorzieningen niet verrekend kunnen worden.

De investeringskosten voor de Harmonie zijn € 365.000 en voor het buurthuis € 740.000. De investeringskosten voor het buurthuis zijn een stuk hoger omdat het om een grotere ruimte gaat, 155m² bvo vs 274m² bvo. Daarnaast liggen de bouwkosten van een buurthuis per m² bvo een stuk hoger dan voor de Harmonie. De verschillen tussen de alternatieven wordt veroorzaakt doordat in projectalternatief 1 en 2a alleen het maatschappelijk vastgoed voor de Harmonie gerealiseerd wordt en in alternatief 2b wordt daarnaast ook een buurthuis gerealiseerd.

Exploitatiebijdrage maatschappelijk

Voor de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed is het uitgangspunt dat de gemeente eigenaar wordt en de verantwoordelijkheid van de exploitatie bij een stichting neerlegt. De stichting is daarmee verantwoordelijk voor de verhuur van het maatschappelijk vastgoed en het instant houden van het pand. Echter, omdat het maatschappelijk vastgoed betreft, zullen zij niet in staat zijn om voldoende huurinkomsten te generen om het gebouw te kunnen exploiteren. De gemeente zou daarom ieder jaar een exploitatiebijdrage moeten betalen om de maatschappelijke functies in stand te houden.

Om te bepalen wat de exploitatiekosten gemiddeld per jaar zijn, is voor zowel de Harmonie als het buurthuis de kostendekkende huur bepaald. Het uitgangspunt voor de doorrekening van de projectalternatieven is hierbij dat 50% daarvan betaald wordt door de gemeente en de andere 50% wordt betaald door de stichting.



De stichting genereert op haar beurt weer inkomsten uit de verhuur van ruimten, waaruit zij de huur voor het maatschappelijk vastgoed kunnen betalen. Een ander uitgangspunt hierbij is dat de stichting de organisatorische kosten, die de stichting maakt, ook kan dekken uit de verhuur van ruimten.

Voor de Harmonie is de kostendekkende huur per jaar zo'n € 15.000 en voor het buurthuis is de kostendekkende huur € 30.000 per jaar (prijsspeil 2021). De weergegeven kosten in tabel 3.1 is de totale exploitatiebijdrage over de gehele periode die in een MKBA aangehouden wordt, totaal 50 jaar.

Plankosten

De plankosten zijn ingeschat op basis van informatie die is geleverd door de gemeente. Hiervan is op basis van de totale grondopbrengsten één derde toegerekend aan de Harmonielocatie. Daarnaast is nog 10% extra aan plankosten meegenomen in verband met uitloop van het project.

Huur maatschappelijk vastgoed

In deze post zijn de totale kosten voor de huur van het maatschappelijk vastgoed weergegeven. Hiervan wordt 50% betaald door de stichting die de maatschappelijke voorzieningen beheert en de andere 50% wordt betaald door de gemeente. In alternatief 2b zijn de kosten voor de huur het hoogst, omdat in deze variant het aandeel maatschappelijk het hoogst is.

Opbrengsten

Woningbouw koop

Onder deze post vallen de opbrengsten voor de koopwoningen in de vrije sector. Het gaat daarbij om totaal 12 appartementen, waarvan 2 penthouses. De VON-prijzen van deze woningen zijn bepaald op basis van de comparatieve methode. De referenties hiervoor zijn verzameld via Funda.nl. Op basis van de comparatieve methode is voor de appartementen (116 m² GBO) een VON-prijs aangehouden van € 600.000 (excl. BTW) en voor de penthouses (185 m² GBO) € 735.000 (excl. BTW).

Woningbouw sociale huur

Het uitgangspunt voor de sociale huur is dat de ontwikkelaar deze verkoopt aan een investeerder/woningbouwcorporatie. De verkoopprijs is daarbij bepaald op basis van een bruto aanvangsrendement (BAR) van 4,25% en een huurprijs per maand. Voor de boven-beneden woningen is een huurprijs aangehouden van € 550 per maand, voor de sociale eengezinswoningen een huurprijs van € 650 per maand en voor de appartementen € 700 euro per maand. Op basis van deze uitgangspunten komt de VON-prijs exclusief BTW voor de boven-beneden woningen (53 m² GBO) op € 128.000, voor de eengezinswoningen (67 m² GBO) op € 150.000 en de VON-prijs voor de appartementen (79 m² GBO) op € 165.000.

De verschillen in opbrengsten voor de sociale huurwoningen in tabel 3.1 komen door het verschil in aantal sociale huurwoningen. In variant 2a worden de meeste sociale huurwoningen (15 woningen) gerealiseerd en in variant 1 de minste (8 woningen).

Commerciële voorzieningen

De opbrengsten voor de winkelruimten zijn bepaald op basis van een bruto aanvangsrendement (BAR) van 7,0% en een huurprijs per maand. Voor de bloemenwinkel is daarbij een huurprijs per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) aangehouden van € 225, voor de winkel op de hoek € 190 en voor de overige winkels is een huurprijs aangehouden van € 210. Op basis van deze uitgangspunten zijn de opbrengsten voor de bloemenwinkel (60 m² VVO) € 193.00, voor de winkel op de hoek (254 m² VVO) € 688.000 en voor de overige winkels is dat € 2.700 per m² VVO.



Dat laatste betekent dat voor de overige winkels in project alternatief 1 de opbrengst € 3.684.000 (1.364 m² BVO) is en in projectalternatief 2a en 2b de opbrengst € 2.752.000 (1.019 m² BVO) is.

Maatschappelijke voorzieningen

Het uitgangspunt voor de maatschappelijke voorzieningen is dat de opbrengsten gelijk zijn aan de investeringskosten inclusief winst en risico. Dat betekent dat de opbrengsten voor de Harmonie € 294.000 zijn en voor het buurthuis € 611.000. De verschillen tussen de alternatieven wordt veroorzaakt doordat in projectalternatief 1 en 2a alleen het maatschappelijk vastgoed voor de Harmonie gerealiseerd wordt en in alternatief 2b daarnaast ook een buurthuis.

Parkeren

Voor de parkeerplaatsen is een opbrengst aangehouden van € 21.000 exclusief BTW (€ 25.000 incl. BTW). Dit is ingeschat op basis van referenties via Funda.nl.

Bijdragen

Onder bijdragen zijn de exploitatiebijdragen opgenomen die de gemeente betaald aan de stichting voor de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed over de gehele periode die in een MKBA aangehouden wordt, totaal 50 jaar. Zie 'exploitatiebijdrage maatschappelijk' onder 'kosten' voor een toelichting.

Bouwrijpe grond

Onder deze post vallen de grondopbrengsten van de gemeente voor de verkoop van de kavel aan de ontwikkelaar. De opbrengsten van de grond zijn bepaald op basis van de residuele grondwaarde.

Inkomsten verhuur ruimten

Onder deze post vallen een deel van de inkomsten uit de verhuur van de maatschappelijke ruimten door de stichting over de gehele periode die in een MKBA aangehouden wordt, totaal 50 jaar. Het andere deel van de huurinkomsten wordt gebruikt voor de dekking van organisatorische kosten van de stichting. Dit laatste is niet meegenomen in de doorrekening.

3.2. Baten woongenot

Onderdeel van het plan Harmonielocatie is het toevoegen van vrije sector en sociale huurwoningen (appartementen). De financiële effecten hiervan zijn in de vorige paragraaf uitgewerkt. De woningen leiden echter ook tot een aanvullend maatschappelijk effect. Het leidt tot een maatschappelijke baat voor de nieuwe bewoners. Door het nieuwe aanbod verandert de woningsituatie voor deze bewoners ten opzichte van de oude situatie in het algemeen ten goede. Dat is ook de reden waarom mensen bijvoorbeeld verhuizen. Dit geldt in het bijzonder als er sprake is van een tekort aan woningen. Voor de gemeente Bergen gaat dat voor appartementen en de sociale sector op. Uit een aantal factsheets over de woningmarkt (bron: gemeente Bergen, opgesteld door de gemeente/Companen) komt het volgende beeld:

- Voor de middellange termijn (vanaf 2021) ligt de vraag gemiddeld op 20 tot 40 woningen per jaar. Het bouwprogramma sluit daar ongeveer op aan.
- Voor de korte en lange termijn is er met name vraag naar rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Het aanbod aan eengezinswoningen in de planvoorraad ligt hoger dan de vraag. Voor appartementen is het omgekeerde het geval.
- Vooral aan de onderkant van de markt (sociaal) hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden.

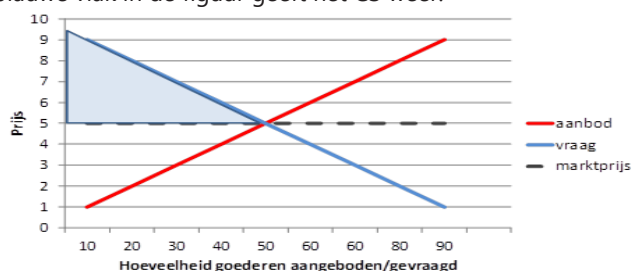
De nieuwe appartementen in het plan Harmonielocatie lijken dus te voorzien in een maatschappelijke behoefte, zowel de vrije markt appartementen als de sociaal huurwoningen.



De positieve verandering in woonsituatie voor de nieuwe bewoners wordt uitgedrukt in een stijging van het woongenot aan de hand van het zogenaamde consumentensurplus (zie kader).

Woongenot: waarden via consumentensurplus (CS)

Het woongenot dat iemand heeft van een woning drukken we uit in het zogenaamde CS. Het CS is het verschil tussen de waardering van een product (in dit geval woning) en de prijs die hij daarvoor betaalt. Uit de micro-economie is bekend dat deze waardering gemiddeld altijd iets hoger is als gevolg van klassieke vraag/aanbod prijscurves. Het blauwe vlak in de figuur geeft het CS weer.



Uit verschillende onderzoeken weten we inmiddels dat het CS op een nieuwe woning kan oplopen tot 10% van de huur of koopprijs en bij sterk verouderde woningen het CS vaak nihil is. In de woningmarkt spelen nog een aantal bijzondere zaken die daarbij meegenomen moeten worden. Bijvoorbeeld in de sociale sector is sprake van een verschil tussen markthuurwaarde en de gehanteerde huur welke als maatschappelijke baat kan worden toegerekend aan de doelgroep. Verder dient er rekening te worden gehouden met het feit dat in de loop van de tijd het CS (of extra waardering) doorgaans afneemt omdat een woning veroudert of minder past bij de behoeften van de bewoners. Ook het effect van gewinning speelt hier mee. Al deze principes nemen we mee in deze MKBA.

We hebben het effect op woongenot in euro's uitdrukken door het aantal woningen dat wordt toegevoegd of aangepast te vermenigvuldigen met de (geschatte) huur- of koopprijs van die woningen en het opslagpercentage voor het consumentensurplus. In onderstaand overzicht staan de hoeveelheden woningen die worden gebouwd in de alternatieven.

Tabel 3.2. Sloop-nieuwbouwprogramma beide alternatieven

	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2	
Appartementen		Variant 1	Variant 2
Vrije sector	10	10	10
Penthouse	2	2	2
Sociaal (mix van be-bo, egw en appartementen)*	8	15	12
Totaal	20	27	24

* be-bo= beneden-bovenwoning, egw= eengezinswoning

In beide alternatieven verbetert voor tussen de 20 tot 27 huishoudens de woonsituatie als gevolg van het nieuwe aanbod. De woongenotbaten van de huishoudens hangen af van prijsklassen, kwaliteit en aansluiting op de behoeften van de nieuwe bewoners. Omdat dit alles nog niet in detail is uitgewerkt, zijn hierover aannames gedaan:

- Voor de vrije sector woningen is op basis van lokale referenties (funda) uitgegaan van een gemiddelde markthuyprijs van 19 euro per m² (of 1.900 euro/100 m²). Het consumentensurplus op de nieuwe woningen is gesteld op 10%. De baat van 1 vrije sector appartement is daarmee bijvoorbeeld: 116m² x 19 euro per m² x 10% x 12 maanden = 2.645 euro op jaar basis. Een vergelijkbare berekening is gemaakt voor de penthouses.



- Voor de sociale huurwoningen is - afhankelijk van het type woning - uitgegaan van huurprijzen tussen de 550 en 700 euro per maand. De baat voor sociale huurwoningen is uitgedrukt in het verschil tussen de sociale huur en de markthuurl (in feite ontvangt een sociale huurder een product met een hoge kwaliteit tegen een gereduceerde prijs). De baten per woning komen hoger uit dan bij de vrije sector woningen, gemiddeld op circa 7.600 duizend euro per jaar. Dit draagt uit dat met een sociale huurwoning in een grotere maatschappelijke behoefte wordt voorzien dan met een marktwoning.

Uitgaande van deze aannames zijn de baten voor woongenot als volgt.

Tabel 3.3. Baten woongenot projectalternatieven, afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen afgerond in duizend euro.

Type woningen	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2	
		Variant a	Variant b
Vrije sector app.	26	26	26
Penthouse	8	8	8
Sociaal (mix)	61	114	91
Totaal	96	149	126

De jaarlijkse baat voor woongenot komt voor projectalternatief 1 dus uit op 96 duizend euro, voor ruim 60% als gevolg van het extra sociale aanbod en ruim 30% voor de vrije markthuurl woningen. Voor projectalternatief 2-variant a is de baat hoger (149 duizend euro per jaar) vanwege de extra toevoeging van de 7 sociale huurwoningen. Variant b komt weer iets lager uit dan variant a omdat er 3 minder sociale huurwoningen in het programma zitten.

3.3. Baten maatschappelijke voorzieningen

In de projectalternatieven zitten maatschappelijke voorzieningen. In alle projectalternatieven én in het nulalternatief zit een vestiging van de muziekvereniging Bergens Harmonie. Daarnaast is in variant 2b een extra maatschappelijke voorziening opgenomen. De maatschappelijke effecten van deze voorzieningen zijn afhankelijk van het gebruik en de baten die dat gebruik oplevert voor individuen.

Omdat de MKBA een verschillenanalyse is waarin de effecten van de projectalternatieven worden afgezet tegen het nulalternatief, gaan we er in deze MKBA van uit dat er geen grote maatschappelijke effecten optreden voor Bergens Harmonie. In alle alternatieven, inclusief het nulalternatief, heeft de vereniging een locatie om haar activiteiten te ontplooiën en ontlenden de leden een maatschappelijke baat van de muziekactiviteiten. Er kan natuurlijk wel een verschil in kwaliteit zitten tussen het oude gebouw en de nieuwe locatie. En dat verschil in kwaliteit zou bijvoorbeeld effect kunnen hebben op de beleving van de muziekactiviteiten van de leden. Echter kunnen we niet inschatten wat dat effect zal zijn. We nemen dit effect daarom op als PM post.

De maatschappelijke voorziening echter die in projectalternatief 2b is opgenomen, zorgt voor extra aanbod in Bergen. Het staat nu nog niet vast wat voor maatschappelijke voorziening hier zal komen. In de memo ruimtelijke randvoorwaarden wordt een hele reeks mogelijke voorzieningen genoemd waaraan gedacht zou kunnen worden, zoals een creativiteitscentrum, theater, bibliotheek, gezondheidscentrum of expertisecentrum. Binnen de gemeente wordt verder gedacht aan een creatieve broedplaats (voor ZZP'ers) en de herlocatie van het consultatiebureau van de GGD. Een theater bijvoorbeeld leidt tot hele andere typen baten dan een gezondheidscentrum. Daarbij zijn de baten afhankelijk van de maatschappelijke behoeften van bewoners.



Om in het kader van deze MKBA toch een inschatting van effecten te kunnen doen van de maatschappelijke voorziening, is in afstemming met de gemeente ervoor gekozen om uit te gaan van een dorpshuisachtige invulling. De reden hiervoor is dat er binnen de gemeente regelmatig geluiden worden opgevangen over de wens voor een dergelijke maatschappelijke voorziening. Bijvoorbeeld omdat verenigingen op zoek zijn naar locaties waar zij hun activiteiten kunnen ontplooiën. Voor sommige van die verenigingen is er een capaciteitstekort in Bergen.

Om de baten van zo'n dorpshuis te kunnen bepalen is om te beginnen het gebruik van belang. De gemeente heeft dit, met behulp van een vereniging in Bergen, ingeschat:

- Ledenvergaderingen Bewonersverenigingen, 60 personen, vier maal per jaar.
- Vergaderingen maatschappelijke organisaties, 6 tot 20 personen, wekelijks.
- Koffieochtenden, tot 20 personen, wekelijks.
- Bijeenkomsten politieke partijen, tot 20 personen, vier keer per jaar.
- Handnijverheidsclubs, tot 20 personen, 2 à 3 keer per week.
- Vrouwen van Nu, 80 personen, maandelijks.
- Zang-, dans- en kaartclubs, tot 20 personen, 2 à 3 keer per week.
- Inloopochtenden buurtbewoners, dagelijks (doordeweeks).
- Presentaties, participatiebijeenkomsten gemeente voor wijkbewoners, tot 80 personen, 1 à 2 keer per maand.

Ook aan deze reeks van activiteiten kunnen verschillende effecten hangen. Voor een aantal sociale activiteiten (bijvoorbeeld zang-, dans- en kaartclub, koffieochtenden) waarbij in het nulalternatief sprake is van capaciteitstekort, is sprake van een recreatie baat of sociale cohesie baat als gevolg van het nieuwe aanbod. Terwijl voor bijeenkomsten van politieke partijen waarschijnlijk geldt dat deze sowieso wel ergens periodiek bijeenkomen. De baat zit hem dan voor de partij en de bezoekers mogelijk in een reistijdvoordeel ten opzichte van een alternatieve locatie. Omdat we deze effecten echter niet op dit detailniveau per activiteit weten, hebben we de baten van de maatschappelijke voorziening geraamd aan de hand van het totale gebruik van de maatschappelijke voorziening.

Op basis van bovengenoemde lijst en aannames over de duur van bijeenkomsten, is het totale aantal uur van gebruik van de maatschappelijke voorziening ingeschat op 32.000 uur per jaar (aantal personen x aantal uur x aantal bijeenkomsten).

Voor de batenberekening is vervolgens uitgegaan van een zogenaamde bezoekersbaat. Dat wil zeggen dat de bezoekers waarde hechten aan hun bezoek, ofwel daar plezier aan beleven. In een MKBA drukken we zo'n baat uit met behulp van het consumentensurplus op een bezoek. Het consumentensurplus drukt het verschil in waardering voor een bezoek uit in een prijs die hij voor dat bezoek betaalt (zie ook tekstkader in de vorige paragraaf). Die prijs bestaat dan uit de duur van het bezoek, eventuele uitgaven, maar ook de reistijd en de kosten die iemand gemaakt heeft voor het bezoek. Het consumentensurplus wordt dan uitgedrukt in een opslagpercentage op de totale gemaakte kosten.

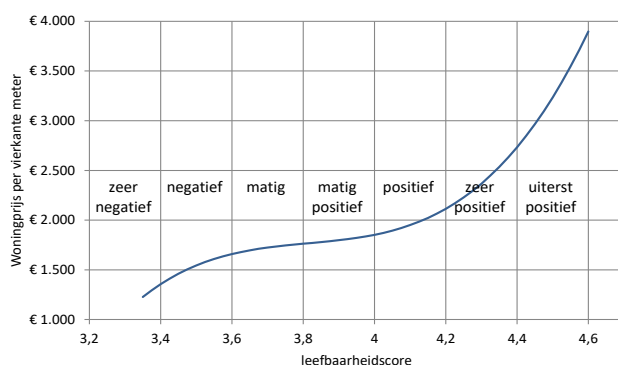
In dit geval bestaan de kosten dan vooral uit de duur van de bijeenkomsten plus nog wat reistijd. Eventuele uitgaven (contributies, consumpties) laten we buiten beschouwing. Voor de waardering van het bezoek hanteren we de totale tijdsbesteding vermenigvuldigd met een tijdwaardering van € 10,-² per uur en vermenigvuldigd met een consumentensurplus van 10%. De totale gebruiksduur is 32.000 uur, we hebben ingeschat dat daar nog ongeveer 1.700 uur aan reistijd bij komt. Hiervan uitgaande komt de totale bezoekersbaat van de maatschappelijke voorziening uit op ruim 33 duizend euro per jaar. Nogmaals dient vermeld te worden dat dit als een richtinggevende baat dient te worden beschouwd. Bij meer of minder gebruik veranderen deze baten, zijn ze ook afhankelijk van concurrerend aanbod en zal een andere invulling van de voorziening ook kunnen leiden tot hele andere typen baten.

² Dit is een standaard kengetal dat wordt gebruikt voor de waardering van vrijetijdsbesteding.



3.4. Baten leefbaarheid omgeving

Een van de effecten die wij voorzien, zijn leefbaarheidseffecten voor de directe omgeving van de Harmonielocatie. Dit effect treedt niet op als gevolg van één onderdeel van het plan, maar is het gevolg van het gehele plan met al zijn onderdelen. Het leefbaarheidseffect geeft aan dat er een positief uitstralingseffect te verwachten valt voor alle bewoners en woningen (en overige vastgoed, zie daarvoor paragraaf 3.5) waarin niet wordt geïnvesteerd. Omdat er al veel onderzoek naar de effecten van investeringen op leefbaarheid in wijken (zie kader) is gedaan, kunnen wij een goede inschatting maken welke relatieve waarde-effecten te verwachten zijn voor de Harmonielocatie. Een dergelijke verbetering van de leefbaarheid gaat namelijk altijd gepaard met een relatieve waardestijging van het vastgoed (woningen). De volgende figuur geeft mooi de relatie weer tussen leefbaarheidsscores en waarde van vastgoed.



Figuur 3.2 Relatie leefbaarheidsscores en woningprijzen. Bron: MKBA Hart van Zuid Rotterdam

Leefbaarheidseffecten

Uit onderzoek naar leefbaarheid in wijken is bekend dat leefbaarheid wordt beïnvloed door vijf verklarende hoofdthema's met circa 50 onderliggende indicatoren. De vijf hoofdthema's zijn:

- 1 De woningen in de wijk (type woningen, dichtheden, leeftijd etc.).
- 2 De bewoners (werkloosheid, afkomst, sociale cohesie etc.).
- 3 Voorzieningen in de wijk.
- 4 De fysieke ruimte (groen, water, verkeer etc.).
- 5 Veiligheid (inbraken, sociale veiligheid).

Indien in een wijk wordt geïnvesteerd op een of meerdere van deze thema's, dan zal de leefbaarheid in de wijk ten positieve veranderen. Indien de leefbaarheid verbetert, zal dat positief doorwerken in de waarde van het vastgoed. Op deze manier kunnen de leefbaarheidseffecten in een MKBA in euro's worden gewaardeerd. Voor de MKBA Harmonielocatie worden leefbaarheidseffecten verwacht omdat in de projectalternatieven tenminste op 4 van de 5 thema's hierboven veranderingen optreden; er komen woningen bij, de samenstelling van de bevolking verandert daarbij iets, er worden voorzieningen toegevoegd en er wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte. Met name die laatste 2 en het feit dat een verwaarloosde oude bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw, leidt tot positieve leefbaarheidseffecten.

Om de leefbaarheidseffecten te ramen dient eerst de omvang van het invloedsgebied te worden bepaald (de straal rondom de projectlocatie). Deze varieert in de praktijk sterk, afhankelijk van het type ingreep. Voor een project als de Harmonielocatie zullen de effecten vooral in de directe nabijheid optreden en in het bijzonder voor huishoudens met direct uitzicht op de locatie en de openbare ruimte aan de Dreef, Plein en Karel de Grotelaan (zie foto's).



Figuur 3.3. Woningen rond de Harmonielocatie

Om nu het totale leefbaarheidseffect te kunnen bepalen, zijn de volgende gegevens nodig:

- Het aantal huishoudens dat een verbetering van de leefbaarheid ervaart.
- De waarde van de woningen van die huishoudens.
- De verwachte waardestijging van de woningen als gevolg van de verbetering van de leefbaarheid.

Het aantal huishoudens hebben wij bepaald met behulp van google maps en BAGviewer (Kadaster) en komt uit op 89. De waarde van de woningen is vervolgens bepaald door eerst met behulp van BAGViewer het totaal aantal m² van die woningen te bepalen. Die komt uit op ruim 100 m²/woning. Er is daarbij overigens een grote variatie in omvang, namelijk woningen van 30m² (aan de Dreef) tot woningen van meer dan 200m². Het totaal m² woonoppervlak komt uit op iets meer dan 9.000 m².

De waarde van al die woningen is vervolgens bepaald aan de hand van de gemiddelde m² prijs in het centrum van Bergen. Op basis van referenties op funda komen we uit op gemiddeld zo'n 5.500 euro/m². Vermenigvuldigd met de 9.000 m² is de totale marktwaarde van de woningen afgerond 50 miljoen euro.

De laatste vraag is nu welk waarde-effect op die woningen verwacht kan worden op basis van de verwachte verbetering van de leefbaarheid. Als we kijken naar een aantal referentieprojecten, dan zien we een relatieve leefbaarheidsverbetering in wijken optreden in orde grootte van 1,5% - 12% stijging van de marktwaarden:

- Hart Van Zuid Rotterdam; uitbreiding winkelcentrum Zuidplein, OV knooppunt, uitbreiding Ahoy, slooppnieuwbouw 900 woningen, sociale maatregelen; + 1% tot 1,6% in een straal van 500-1.000m².
- Dr. Struyckenplein Breda; een project met slooppnieuwbouw van 210 woningen en ruim 5.000 m² voorzieningen: tussen de 0,64% en 2,85% indirecte omgeving.



- Timorpleingebouw Amsterdam; multifunctionele accommodatie (MFA) met opknappen van een plein; +5% in directe omgeving.
- Het Sieraad Amsterdam; MFA: + 2% in directe omgeving.
- Spangen; grootschalige herstructurering, 1.300 sloopnieuwbouw, 1.600 woningverbeteringen, 400 verkoop van woningen, investeringen in woonomgeving, schoon, heel en veilig en sociale projecten; 8% gemiddeld in heel Spangen.
- Feyenoord City Rotterdam; nieuw stadion, renovatie Kuip, beperkte nieuwbouwwoningen, nieuwe voorzieningen en sociaal sportprogramma, waarde-effect van circa 4% in de aangrenzende buurten.
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ); vervanging en renovatie woningen in zeven wijken, oplopend tot 60% van het totale aanbod woningen in Carnisse met waarde-effecten van 10%.
- Jacob Geelbuurt Amsterdam, vervanging of renovatie van de gehele woningvoorraad van 700 woningen, inclusief aanpassen openbare ruimte, waarde-effect 12%.

De variatie van het waarde-effect hangt erg af van de omvang en aard van de projecten, ook de straal waarop de waarde-effecten optreden. Voor de Harmonielocatie zijn Dr. Struykenplein Breda, Timorpleingebouw Amsterdam en het Sieraad Amsterdam redelijk goede referentieprojecten omdat deze drie projecten van vergelijkbare omvang zijn en ook qua ingreep overeenkomsten vertonen. Uiteraard is de Harmonielocatie qua project niet volledig vergelijkbaar, maar op basis van de referentieprojecten kunnen we wel een redelijk gefundeerde inschatting doen van het gemiddelde waarde-effect als gevolg van de leefbaarheidsverbetering. We zijn op basis van de karakteristieken van het project en de vergelijking met referentieprojecten in deze MKBA uitgegaan van een effect van 2,5% op de woningwaarden ten opzichte van het nulalternatief.

We gaan er daarbij vanuit dat de 2 projectalternatieven niet erg onderscheidend zijn. Ten opzichte van het nulalternatief is er een leefbaarheidsbaat, uitgedrukt in een relatieve waardestijging van ruim 14.000 euro van een gemiddelde woning. Over het totaal betekent dit een nominale eenmalige baat van 1,2 miljoen euro ten opzichte van het nulalternatief.

3.5. Baten voor commercieel vastgoed.

In de vorige paragraaf is beschreven welke effecten er op de leefbaarheid zijn en hoe die effecten doorwerken op de woningprijzen. Naast dit vastgoed is er in het projectgebied ook commercieel vastgoed aanwezig. Er is natuurlijk het commercieel vastgoed dat onderdeel uitmaakt van de projectalternatieven zelf (de detailhandel). De effecten daarop zijn al meegenomen bij de bedrijfseconomische effecten (paragraaf 3.2). In het projectgebied zitten aangrenzend aan de Harmonielocatie ook nog ander commercieel vastgoed, zoals bijvoorbeeld aan het plein meerdere kleinere detailhandel, de Hema en de Deen (zie foto's). Voor al dit bestaande vastgoed veranderen de omgevingskenmerken. De kwaliteit van de omgeving verandert ook voor het commercieel vastgoed, hetgeen als een welvaartseffect kan worden beschouwd. Net als bij woningen kan de kwaliteitssprong zich vertalen in een waardestijging van de panden.



Figuur 3.4. Commercieel vastgoed rond de Harmonielocatie

Hoe groot deze waardeverhoging kan zijn is voor commercieel vastgoed - voor zover bekend - niet veel onderzoek naar gedaan. Voor kantoorpanden is dat anders. In 2009 is door het Planbureau voor de Leefomgeving hier voor het eerst uitgebreid onderzoek³ naar gedaan. De volgende conclusies worden getrokken:

- Uitgebreid empirisch onderzoek naar transactieprizen van kantoren in heel Nederland tussen 1995 en 2007 heeft duidelijk gemaakt dat de omgevingskenmerken slechts in beperkte mate samenhangen met de verschillen in huurprijzen van kantoorpanden, zeker ten opzichte van andere prijsbepalende factoren. De huurders van kantoorpanden zijn wel bereid om voor omgevingskwaliteiten te betalen, maar deze bereidheid is beperkt. De effecten liggen tussen enkele tienden van procenten tot maximaal 5-6% op de kantoorprijzen.
- Als wordt ingezoomd op de verschillende soorten omgevingskwaliteiten, dan ontstaat het volgende beeld:
 - Uitzichtskennmerken. De uitzichtskennmerken hebben betrekking op de omgevingskenmerken die zich binnen een straal van 50 meter rondom een kantoor bevinden. Een aantal uitzichtskennmerken heeft, overeenkomstig de verwachting, een prijsverhogend effect. De aanwezigheid van een park of een plantsoen in de directe nabijheid van een kantoor heeft het grootste effect op de huurprijzen, gevolgd door de aanwezigheid van een horecagelegenheid en van een vestiging in de zakelijke dienstverlening.

³ PBL 2009. De waarde van de kantooromgeving. Effecten van omgevingskenmerken op de huurprijzen van kantoorpanden.



- Voorzieningen. Wat betreft de voorzieningen binnen een straal van 500 meter van een kantoor blijken vooral horecagelegenheden en theaters en musea te worden gewaardeerd. Zij hebben allemaal een verhogend effect op de huurprijs.
- Buurtkenmerken. Uit het onderzoek blijkt dat zowel het vloeroppervlak van kantoren als het oppervlak aan woningen binnen een straal van 500 meter een positief effect heeft op de huurprijzen van kantoren. Bovendien blijkt dat de huurders van kantoren een buurt met meer kantoorpanden hoger waarderen dan een buurt met veel woningen.
- Bereikbaarheid. De omgevingskenmerken die te maken hebben met bereikbaarheid hebben allemaal een statistisch significant effect op de huurprijs. Het meest opvallend is het prijseffect van de nabijheid van Schiphol. Dit effect is namelijk veel groter dan alle andere omgevingskenmerken of pandkenmerken. De hoogste huurprijzen in het land zijn in de buurt van de nationale luchthaven te vinden. Huurders zijn eveneens bereid hogere prijzen te betalen voor een meer bereikbare beroepsbevolking. Hetzelfde geldt voor een betere bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer. Tot slot heeft de zichtbaarheid vanaf de snelweg een prijsverhogend effect.
- Pandkenmerken. Nagenoeg alle pandkenmerken die in het onderzoek zijn meegenomen hebben een statistisch significant verband met de huurprijzen. De perioden waarin kantoren zijn gebouwd blijken het sterkste effect te hebben op de huurprijzen.

Voor de Harmonielocatie geldt dat er vooral aangrenzend winkels (detailhandel) zitten en enkele kantoorpanden. We verwachten echter dat ook voor de detailhandel de omgevingskenmerken van invloed zijn op de waarde van de panden of de huurprijzen, als een uiting van toegenomen kwaliteit. Als we naar het PBL lijstje kijken van hierboven dan treden voor het vastgoed in de directe omgeving vooral veranderingen op als het gaat om uitzichtskkenmerken (nieuwe bebouwing en fraaiere openbare ruimte), voorzieningen en bereikbaarheid (de extra parkeergarage). Op basis van de PBL-studie die een bandbreedte vond van enkele tienden tot 6% prijseffecten, gaan wij uit van een prijseffect van 2% op de huurprijzen. De gemiddelde huurprijs van het commercieel vastgoed rondom de Harmonielocatie schatten wij - mede op basis van aanbod op funda - in op 210 euro/m²/jaar. Met behulp van BAGViewer (Kadaster) hebben we gekeken hoeveel m² aanbod er direct aangrenzend aan de Harmonielocatie zit dat profiteert van de nieuwe omgevingskenmerken. Het gaat dan met name om de panden aan de Dokter van Peltlaan, Dreef en Plein. Het totaal aantal m² vwo van deze panden is ongeveer 5.500. Dit vertegenwoordigt een huurwaarde van circa 1,2 miljoen euro per jaar. Uitgaande van een prijseffect van 2% bedraagt het welvaartseffect dan 23 duizend euro per jaar.

3.6. Baten parkeren

In de businesscase (paragraaf 3.1) zijn de financiële effecten (investering en exploitatie) van de parkeergarage meegenomen. Daarnaast kunnen er ook maatschappelijke effecten optreden. In het kader van het oude bestemmingplan is een verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd om na te gaan wat de verkeerseffecten van het hele plan en de garage zijn en tot welke consequenties dit zou leiden voor de inrichting van het plan. De conclusies van dit onderzoek zijn samenvattend:

- Dat er nauwelijks restcapaciteit voor parkeren in de omgeving is. De parkeerdruk is in grote delen van het centrum hoog (en in bijzonder op de zaterdag), maar met regulering/handhaving kan het parkeren beter over de beschikbare terreinen verdeeld worden. De planontwikkeling heeft zijn eigen parkeervoorziening nodig voor het extra verkeer dat wordt gegenereerd.
- Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de verkeersafwikkeling goed is. Soms kan het zijn dat het verkeer stagneert als gevolg van veel afslaand verkeer, fietsverkeer of expeditieverkeer. Dit past bij het normale verkeersbeeld in centrumgebieden.



De verkeersveiligheid vormt een aandachtspunt, vanwege de hoge verkeersintensiteit in combinatie met de relatief hoge snelheid. Ook de oversteekbaarheid vormt in relatie tot de herinrichting een belangrijk aandachtspunt.

- De parkeergarage kan ontsloten worden via de doorsteek. De hoeveelheid fietsverkeer vormt hier wel een aandachtspunt bij de inrichting. Ontsluiting van de parkeergarage naar het Plein is niet noodzakelijk en zou bovendien tot een nieuw conflictpunt met de vele fietsers en voetgangers leiden. De ontsluiting van de parkeergarage via de doorsteek tussen het Plein en de Karel de Grotelaan is qua bereikbaarheid en verkeersveiligheid goed mogelijk, mits goed vormgegeven.

Op basis van de conclusies worden een aantal aanbevelingen gedaan voor bijvoorbeeld de inrichting van het plan en naar nader onderzoek. Maar het algemene beeld van het verkeers- en parkeeronderzoek is dat de parkeergarage gewenst is voor de planontwikkeling en dat er geen grote nadelige effecten optreden voor de omgeving: *“Er wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte, zowel voor auto's als fietsen, de locatie is passend ontsloten en de bestaande wegenstructuur kan de toename in verkeer gemakkelijk opvangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt daardoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling”.*

Dan speelt vervolgens de vraag of de nieuwe parkeergarage ook tot baten zou kunnen leiden. In het geval er sprake is van het realiseren van overcapaciteit (dat wil zeggen dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan nodig zijn voor het extra verkeer dat het plan aantrekt), dan zou de parkeergarage ook in een maatschappelijke behoefte kunnen voorzien indien in het centrum van Bergen sprake is van een tekort aan parkeerplekken. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat dat enigszins het geval is. De bezettingsgraad in het totale onderzoeksgebied ligt op zaterdag met 80% net onder de kritische waarde van 85%. Dit betekent dat er van de 776 parkeerplaatsen in het gehele gebied 621 bezet zijn. Deze parkeerdruk doet zich voor om 11:00 uur. De zaterdag bleek de maatgevende dag binnen het onderzoek. Op alle overige onderzoeksmomenten lag de parkeerdruk lager. Verder inzoomend blijkt uit het parkeeronderzoek dat er lokaal erg hoge bezettingsgraden zijn:

- In het oostelijk deel van het onderzoeksgebied treedt een relatief hoge parkeerdruk op. Deze parkeerdruk doet zich vooral voor op de terreinen rondom Elkshove. Hier wordt veel lang geparkeerd. Omdat er geen parkeerregime geldt, worden de terreinen mogelijk gebruikt door bezoekers aan het centrum, die uitwijken voor betaald parkeren. Ook kan het zijn dat veel werknemers uit het centrum hier parkeren. Verder doet zich in de aangrenzende secties (Nassaulaan en Prins Hendriklaan) ook een hoge parkeerdruk voor. Ook hier wordt over het algemeen lang geparkeerd. In deze secties geldt niet betaald parkeren, maar wel een parkeerschijfzone met een maximale parkeerduur van 1 uur.
- In het centrum is vooral het straat parkeren drukbezet. Langs de Jan Oldenburglaan en de Breelaan doen zich bezettingsgraden voor van respectievelijk 111% en 125%. De capaciteit van deze secties samen is 30 parkeerplaatsen. Dit betekent dat alle parkeerplaatsen bezet zijn en dat er ook buiten de vakken wordt geparkeerd. Op de aangrenzende Stationsstraat ligt de bezettingsgraad ook tussen 85-100%. Op deze straten mag maximaal 1,5 uur geparkeerd worden. Deze parkeerduur wordt over het algemeen redelijk goed nageleefd. Rondom het Plein ligt de parkeerdruk op het parkeerterrein aan de noordzijde van het Plein met 100% hoog. Hier wordt veel kort geparkeerd; dit zijn nauwelijks vergunninghouders, maar bezoekers. In het centrum wordt het meest door vergunninghouders geparkeerd op het parkeerterrein achter de brandweer. De parkeerdruk op dit terrein is hoog, waardoor aangenomen kan worden dat bewoners niet altijd een plaats zullen vinden.

Geconcludeerd wordt dat het straat parkeren in het centrum veel wordt gebruikt voor bezoek aan de winkels langs deze straten. Op de twee belangrijkste parkeerlocaties in het centrum (parkeerterrein Binnenhof en parkeergarage Deen) ligt de parkeerdruk op maximaal respectievelijk 88% en 84%. Er is geen limiet aan de parkeerduur in deze gebieden. Toch blijkt dat het merendeel van de geparkeerde voertuigen kort parkeert. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het parkeermotief (supermarktbezoek).



Een nieuwe parkeergarage zou dus op de drukke momenten kunnen voorzien in een maatschappelijke behoefte als er sprake is van het realiseren van overcapaciteit in relatie tot de plantontwikkeling zelf. Dit laatste is niet expliciet onderzocht in het verkeers- en parkeeronderzoek, al wordt wel gesproken over een ruimschootse parkeervoorziening. Wij hebben zelf een inschatting gemaakt. Er worden netto ongeveer 80 parkeerplekken toegevoegd (de parkeergarage heeft een capaciteit van 88 parkeerplaatsen, maar op maaiveld worden enkele parkeerplekken opgeheven). Dat is 10% van het totale aantal parkeerplekken in het onderzoeksgebied. De planontwikkeling Harmonielocatie (afhankelijk van de alternatieven met 20+ woningen, 1.230-1.540 m² detailhandel en 150 tot 400 m² maatschappelijke voorzieningen) leidt volgens de eigen parkeernormen van de gemeente (Nota parkeernormen 2020) tot naar schatting een capaciteitsbehoefte die ligt tussen de 50 en 60 parkeerplekken (de variatie zit in de projectalternatieven en de parkeernormen zelf).



Figuur 3.5. Parkeerplekken op maaiveld met op de achtergrond gebouw Vereniging Bergens Harmonie

Aangezien er netto zo'n 80 parkeerplekken worden toegevoegd zou dit betekenen dat er op piekmomenten in het centrum van Bergen extra parkeercapaciteit wordt gecreëerd. Stel we gaan voor de functies binnen de Harmonielocatie uit van een eigen behoefte van 60 parkeerplaatsen, dan komen er 20 parkeerplekken bij voor overige bezoekers. Voor een deel van de bezoekers, winkeliers en bewoners geldt dan dat er minder lang naar een plekje hoeft worden gezocht. Voor deze parkeerders geldt dat er sprake kan zijn van een maatschappelijke baat. Dit kan zijn minder lang rondrijden in het centrum op zoek naar een parkeerplek of het niet hoeven parkeren direct buiten het centrum waar wel nog plek is. Dit kan leiden tot zowel minder kosten (brandstofreductie), milieubaten (uitstoot) en tijd. In theorie zouden deze baten kunnen worden berekend als we weten hoeveel km en tijd er bespaard wordt door deze parkeerders. Dit is echter niet bekend. Om toch een gevoel bij de omvang van dit soort baten te krijgen, hebben we op basis van een aantal aannames een berekening gemaakt voor het aspect tijd (deze baat zal qua omvang verreweg het grootst zijn). Ervan uitgaande dat op een zaterdag 2 x 20 parkeerders (ervan uitgaande dat de parkeergarage 2x op een dag tot extra capaciteit leidt tijdens piekmomenten omdat mensen niet de hele dag geparkeerd staan) 10 minuten tijdwinst pakken voor minder zoeken of lopen, dan komen de baten op jaarbasis uit op enkele duizenden euro's. Dat is vergeleken met de hiervoor beschreven effecten (woongenot, leefbaarheid, commercieel vastgoed etc.) een bescheiden baat. Voor overige dagen in de week zijn geen baten berekend omdat uit het parkeeronderzoek is gebleven dat er dan doorgaans voldoende capaciteit is. Omdat er echter te veel onbekende factoren spelen die van invloed zijn op deze baten, naast wat hierboven beschreven is ook zaken zoals tariefstelling van de parkeergarage, en het beleid van de gemeente⁴, nemen we deze gemonetariseerde baten niet over in het MKBA eindoverzicht (volgende hoofdstuk). Wel zullen we in de eindtabel een kleine positieve PM post opnemen voor parkeerbaten.

⁴ Er zijn bijvoorbeeld plannen om parkeren voor bewoners in het centrum lastiger te maken, dit zou leiden tot extra parkeercapaciteit voor bezoekers.



4. Conclusies MKBA

4.1. Toelichting en uitgangspunten

Kosten en baten van een project vallen zelden precies gelijk in de tijd. Om de kosten en de baten goed te kunnen vergelijken, worden de verwachte kosten en baten in een MKBA teruggerekend naar het moment dat een project start (het zogenaamde basisjaar). Het terugrekenen van toekomstige kosten en baten naar het basisjaar wordt ook wel disconteren genoemd. Gedachte achter het terugvertalen is dat mensen een voorkeur hebben voor een euro vandaag boven een euro volgend jaar of in de verre toekomst. De euro's in de toekomst rekt men in de MKBA terug met een vast percentage per jaar. Een ander woord voor dit percentage is de discontovoet. 'Contante waarde' is een ander woord voor de waarde van (toekomstige) kosten en baten van het project in het basisjaar. Wanneer je de waarde van de toekomstige kosten van het project aftrekt van de contante waarde van de toekomstige baten, dan vind je de Netto Contante Waarde. In de MKBA-eindtabel (volgende paragraaf) zijn de som van alle kosten en baten uitgedrukt in de contante waarde, uitgedrukt in prijspeil 2021. De gehanteerde discontovoet is conform de richtlijnen voor de MKBA 2,25%⁵. De contante waardeberekening is gemaakt voor een periode van 50 jaar, uitgaande van de economische levensduur van de Harmonielocatie.

4.2. MKBA Resultaat

In onderstaande tabel staan de kosten en baten van de MKBA Harmonielocatie samengevat.

Tabel 4.1. Kosten en baten alternatieven Harmonielocatie, afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro, contante waarde (periode 2021-2070, discontovoet 2,25%)

Effecten	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2a	Projectalternatief 2b
Financieel			
Resultaat grex/exploitatie	1,29	1,16	0,49
Maatschappelijk			
Woongenot	0,84	1,31	1,11
Maatschappelijke voorziening			0,88
Leefbaarheid buurt	1,12	1,12	1,12
Commercieel vastgoed buurt	0,60	0,60	0,60
Subtotaal maatschappelijk	2,56	3,03	3,71
SALDO MKBA	3,85	4,19	4,20
PM post	+ parkeren zaterdagen	+ parkeren zaterdagen	+ parkeren zaterdagen

⁵ Deze discontovoet is vastgesteld voor het Ministerie van Financiën en geldt per 1 januari 2021.



Zoals uit de tabel blijkt leiden de drie alternatieven tot een positief MKBA saldo. Projectalternatief 1 leidt tot een resultaat van 3,9 miljoen euro (netto contant) en projectalternatieven 2a en 2b beiden tot een resultaat van 4,2 miljoen euro (netto contant). Daarnaast geldt voor elk alternatief dat er sprake is van een licht positieve PM post voor parkeerders op met name zaterdagen als gevolg van de extra capaciteit die wordt gerealiseerd met de parkeergarage.

De eindsaldi van de drie alternatieven liggen dus niet heel ver uit elkaar, waarbij alternatieven 2a en 2b met het extra sociale programma (sociale huurwoningen en een extra maatschappelijke voorziening) tot het hoogste resultaat leidt. Alternatief 1, dat het kleinste programma sociaal heeft, leidt tot het laagste saldo. Alhoewel de verschillen tussen de saldi niet erg groot lijken, zitten er in de opbouw van kosten en opbrengsten wel duidelijke verschillen, waarbij duidelijk naar voren komt dat er een uitruil zit tussen het financiële resultaat van de alternatieven en de maatschappelijke baten:

- Als we kijken naar het financiële resultaat, leidt alternatief 1 namelijk tot het hoogste saldo (1,29 miljoen euro, netto contant). Projectalternatief 2a, waarin ten opzichte van alternatief 1 een deel van het commerciële vastgoedprogramma wordt opgeofferd voor 7 extra sociale huurwoningen, leidt tot een financieel resultaat van 1,16 miljoen euro (netto contant). Projectalternatief 2b, waarin ten opzichte van alternatief 2a 3 sociale huurwoningen minder worden gebouwd, maar circa 260 m2 extra maatschappelijke vastgoed, leidt tot een positief financieel resultaat van 490 duizend euro (netto contant).
- Alle drie alternatieven leiden tot positieve maatschappelijke effecten, waarbij ze niet onderscheidend zijn qua leefbaarheidseffecten voor de omliggende buurt en de positieve effecten voor het omliggende commerciële vastgoed. De positieve verandering in omgevingskenmerken verschilt niet sterk tussen de drie alternatieven en is voor een aantal onderdelen ook precies gelijk (aantal vrije sector woningen, de parkeergarage, de investering in de openbare ruimte). De verschillen in maatschappelijke effecten worden verklaard door het aantal sociale huurwoningen en het maatschappelijk vastgoed. De 7 extra sociale huurwoningen in projectalternatief 2a voorzien in een maatschappelijke behoefte, waardoor de baat op woongenot bijna een half miljoen euro (netto contant) hoger uitvalt dan in projectalternatief 1. In projectalternatief 2b zijn de woongenot baten weer iets lager dan in 2a omdat er 3 sociale huurwoningen minder worden gebouwd. Daarentegen wordt een extra maatschappelijke voorziening gerealiseerd met een berekende maatschappelijke waarde van 0,88 miljoen euro (netto contant). Onder de streep leidt alternatief 2b hiermee tot de hoogste maatschappelijke baten. De baten van de maatschappelijke voorziening zijn dus hoger ingeschat dan het verlies van de baten van de sociale huurwoningen. Hierin zit overigens wel een onzekerheid (zie gevoeligheidsanalyse). Dat alternatief 2a en 2b in eindsaldo nagenoeg gelijk scoren, wordt veroorzaakt door het lagere resultaat van de businesscase van alternatief 2b.

4.2.1. Gevoeligheidsanalyse

Het resultaat van de MKBA valt dus positief uit voor de drie alternatieven. In elke MKBA dient echter wel een gevoeligheidsanalyse te worden uitgevoerd om na te gaan hoe robuust deze uitkomst is. Zo'n gevoeligheidsanalyse heeft vooral zin op de meest zwaarwegende effecten en/of effecten die onzeker zijn. In onderstaande tabel zijn de MKBA eindsaldi van de alternatieven weergegeven. Er zijn alleen gevoeligheidsanalyses uitgevoerd voor lagere baten/effecten. Het omgekeerde zou ook kunnen, echter aangezien de drie alternatieven al positief uitvallen (zowel financieel als maatschappelijk) heeft het doorrekenen hiervan weinig toegevoegde waarde.



Tabel 4.2. Gevoeligheidsanalyse, eindsaldi alternatieven Harmonielocatie, afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro, contante waarde (periode 2021-2070, discontovoet 2,25%)

Gevoeligheidsanalyse	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2a	Projectalternatief 2b
Uitkomsten MKBA basisberekening	3,85	4,19	4,20
Bouwkosten 10% hoger	2,93	3,27	3,28
VON/marktwaarden 5% lager	3,21	3,55	3,56
Baten woongenot 50% lager	3,46	3,57	3,67
Baten maatschappelijke voorziening 50% lager	3,88	4,22	3,79
Baten leefbaarheid en commercieel vastgoed 50% lager	2,47	2,80	2,81

Voor het financiële gedeelte zijn voor een hele reeks posten gevoeligheidsanalyses uitgevoerd. Voor 2 posten geldt dat de gevoeligheidsanalyses echt van invloed zijn op het resultaat. Om te beginnen gaat het dan om de bouwkosten. Wij zijn ervan uitgegaan dat deze maximaal 10% hoger zouden kunnen uitvallen dan in onze basisberekening. Hiervan uitgaande zou het eindsaldo van de alternatieven flink dalen, namelijk in elk alternatief afgerond een miljoen euro (netto contant). De MKBA eindsaldi blijven echter wel positief, maar dat geldt niet voor de grex/businesscase van alternatief 2b. In tabel 4.1 is te zien dat het resultaat van alternatief 2b uitkomt op 0,52 miljoen euro (netto contant). Bij 10% hogere bouwkosten zou het financiële resultaat van dit alternatief negatief worden. Alternatieven 1 en 2a zouden nog net tot een positief financieel resultaat leiden.

Ook de financiële opbrengsten zouden lager kunnen uitvallen, al is op dit moment in de markt al jaren sprake van een stijging. We zijn daarom uitgegaan van 5% lagere VON, marktwaarden. De saldi van de MKBA vallen in elk alternatief dan ongeveer 6 ton lager uit (netto contant). Qua financieel resultaat zouden alternatieven 1 en 2a daarbij ongeveer op + een half miljoen euro uitkomen, alternatief 2b schiet dan in de min (circa -100 duizend euro).

Vervolgens hebben we ook gevoeligheidsanalyses uitgevoerd voor de maatschappelijke baten. Omdat deze effecten meer onzeker zijn, hebben we voor alle effectposten een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor 50% lagere baten. In alle gevallen vallen de MKBA eindsaldi dan logischerwijs lager uit, maar ze blijven wel positief. De meest interessante gevoeligheid zit hier in de baten van de sociale huurwoningen en de maatschappelijke voorziening. Als de baten van woongenot worden afgewaardeerd, komt projectalternatief 2b naar voren als alternatief met het hoogste saldo. Maar het omgekeerde geldt voor de gevoeligheidsanalyse op het maatschappelijke vastgoed. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven zijn deze onzeker omdat nog helemaal niet bekend is wat er precies gehuisvest zal worden op deze plek en in welke maatschappelijke behoefte dit zal voorzien. Als de baten 50% lager zouden uitvallen dan is berekend - iets wat zou kunnen als de maatschappelijke voorziening in de praktijk minder in een maatschappelijke behoefte zal voorzien - dan komt het eindsaldo van alternatief 2b lager uit dan de eindsaldi van alternatief 1 en 2a. De boodschap die hieraan gekoppeld is, is dat - indien de gemeente zou kiezen voor alternatief 2b - er in de uitvoering extra goed gelet moet worden op de invulling van het maatschappelijke vastgoed.

De eindconclusie over de MKBA resultaten is dat er sprake is van een robuuste uitkomst, in die zin dat de eindsaldi van de alternatieven altijd positief uitvallen. Ook zien we in de basisberekening en gevoeligheidsanalyses dat in de eindsaldi doorgaans alternatieven 2a en 2b tot een vergelijkbaar hoger saldo leiden dan alternatief 1. De verschillen tussen de alternatieven in eindsaldi zijn echter niet groot en indien de maatschappelijke baten van de extra maatschappelijke voorziening in alternatief 2b tegenvallen, dan leidt alternatief 2a tot het hoogste saldo. Tot slot zit er een gevoeligheid in het financiële resultaat van de 3 alternatieven. In de basisberekening zijn de saldi positief, waarbij alternatief 1 tot het hoogste saldo leidt. Bij hogere bouwkosten op lagere vastgoedopbrengsten kan het financiële resultaat van alternatief 2b negatief worden.



4.2.2. Kosten en opbrengsten per stakeholder

In tabel 4.1 zijn de totale kosten en baten weergegeven. In tabel 4.3 zijn deze verdeeld over verschillende doelgroepen.

Tabel 4.3. Stakeholderanalyse, eindsaldi alternatieven Harmonielocatie per doelgroep, afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro, contante waarde (periode 2021-2070, discontovoet 2,25%)

	Projectalternatief 1	Projectalternatief 2a	Projectalternatief 2b	Toelichting
Financieel:				
Gemeente	0,74	0,61	-0,07	Grex
Ontwikkelaar	0,55	0,55	0,56	Planontwikkeling
Subtotaal financieel	1,29	1,16	0,49	
Maatschappelijk:				
Nieuwe bewoners	0,84	1,31	1,11	Woongenot
Bestaande bewoners	1,12	1,12	2,00	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed (2b)
Bestaand commerciële vastgoed	0,60	0,60	0,60	Omgevingskenmerken
Subtotaal maatschappelijk	2,56	3,03	3,71	
MKBA TOTAAL	3,85	4,19	4,20	

In de tabel zijn de financiële resultaten van de drie alternatieven verdeeld over de gemeente en de ontwikkelaar. In geval van projectalternatief 1 en 2a haalt de gemeente een resultaat uit de grex. Dat geldt niet meer in geval van alternatief 2b, in dat geval komt een tekort op de exploitatie van de maatschappelijke voorziening voor rekening van de gemeente. Voor de ontwikkelaar leiden alle alternatieven ongeveer tot hetzelfde resultaat.

Aan de maatschappelijke kant zijn de baten voor nieuwe bewoners hoger naar gelang er meer sociale huurwoningen worden toegevoegd en scoort alternatief 2a dus het hoogst. Echter voor bestaande bewoners scoort alternatief 2b verreweg het best, zij profiteren net als in de andere alternatieven van de verbeterde omgevingskenmerken (effecten op leefbaarheid), maar daar komen de effecten van de maatschappelijke voorziening bij. Voor het bestaande commerciële vastgoed tenslotte scoren de alternatieven gelijkwaardig.



Bijlage 1: Financiële doorrekening alternatieven

In onderstaande tabellen zijn de financiële doorrekeningen van de verschillende projectalternatieven weergegeven verdeeld over drie verschillende partijen, de gemeente, de ontwikkelaar en de stichting. Uitgangspunt daarbij is dat de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie en de kosten voor het maatschappelijk vastgoed voor de gemeente zijn. De ontwikkelaar koopt de grond van de gemeente en bouwt het vastgoed, waarna hij deze weer verkoopt. De stichting is verantwoordelijk voor de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed. Zij betaalt de huur en krijgt hiervoor van de gemeente een exploitatiebijdrage.

Financiële doorrekening projectalternatief 1

KOSTEN	Gemeente	Ontwikkelaar	Stichting	Totaal
01 Verwerving	€ -44.383	€ -5.002.661	€ -	€ -5.047.044
02 Sloopkosten	€ -28.500	€ -	€ -	€ -28.500
03 Bouwrijp maken	€ -156.333	€ -	€ -	€ -156.333
04 Bouwkosten	€ -	€ -9.795.620	€ -	€ -9.795.620
05 Woonrijp maken bouwvelden	€ -825.161	€ -	€ -	€ -825.161
06 Investeringskosten maatschappelijk	€ -355.652	€ -	€ -	€ -355.652
07 Exploitatiebijdrage maatschappelijk	€ -335.940	€ -	€ -	€ -335.940
08 Plankosten	€ -781.522	€ -	€ -	€ -781.522
09 Huur maatschappelijk vastgoed	€ -	€ -	€ -671.880	€ -671.880
Totaal	€ -2.527.490	€ -14.798.281	€ -671.880	€ -17.997.651

OPBRENGSTEN	Gemeente	Ontwikkelaar	Stichting	realiseren
10 Woningbouw koop	€ -	€ 7.438.017	€ -	€ 7.438.017
11 Woningbouw sociale huur	€ -	€ 1.143.413	€ -	€ 1.143.413
12 Commerciële voorzieningen	€ -	€ 4.565.192	€ -	€ 4.565.192
13 Maatschappelijke voorzieningen	€ -	€ 293.927	€ -	€ 293.927
14 Parkeren	€ -	€ 1.818.182	€ -	€ 1.818.182
15 Bijdragen	€ -	€ -	€ 335.940	€ 335.940
16 Bouwrijpe grond	€ 5.002.661	€ -	€ -	€ 5.002.661
17 Inkomsten verhuur ruimten	€ -	€ -	€ 335.940	€ 335.940
Totaal	€ 5.002.661	€ 15.258.730	€ 671.880	€ 20.933.271
Saldo nominaal	€ 2.475.170	€ 460.449	€ -	€ 2.935.619

Kasstroom

Kostenstijging	€ -373.993	€ -750.908	€ -514.987	€ -1.639.888
Inkomstenstijging	€ 150.828	€ 934.750	€ 514.987	€ 1.600.565
Totale kasstroom	€ -223.165	€ 183.842	€ -	€ -39.323

Rente en saldooverloop

Rente	€ -15.532	€ -38.507	€ -	€ -54.040
SALDO EINDWAARDE	€ 2.236.473	€ 605.784	€ -	€ 2.842.257
SALDO CONTANTE WAARDE	€ 735.187	€ 554.198	€ -	€ 1.289.385
	positief	positief	positief	positief



Financiële doorrekening projectalternatief 2a

KOSTEN	Gemeente	Ontwikkelaar	Stichting	Totaal
01 Verwerving	€ -44.383	€ -4.633.039	€ -	€ -4.677.422
02 Sloopkosten	€ -28.500	€ -	€ -	€ -28.500
03 Bouwrijp maken	€ -156.333	€ -	€ -	€ -156.333
04 Bouwkosten	€ -	€ -10.279.865	€ -	€ -10.279.865
05 Woonrijp maken bouwvelden	€ -825.161	€ -	€ -	€ -825.161
06 Investeringskosten maatschappelijk	€ -355.652	€ -	€ -	€ -355.652
07 Exploitatiebijdrage maatschappelijk	€ -335.940	€ -	€ -	€ -335.940
08 Plankosten	€ -781.522	€ -	€ -	€ -781.522
09 Huur maatschappelijk vastgoed	€ -	€ -	€ -671.880	€ -671.880
Totaal	€ -2.527.490	€ -14.912.904	€ -671.880	€ -18.112.274

OPBRENGSTEN	Gemeente	Ontwikkelaar	Stichting	realiseren
10 Woningbouw koop	€ -	€ 7.438.017	€ -	€ 7.438.017
11 Woningbouw sociale huur	€ -	€ 2.193.486	€ -	€ 2.193.486
12 Commerciele voorzieningen	€ -	€ 3.633.287	€ -	€ 3.633.287
13 Maatschappelijke voorzieningen	€ -	€ 293.927	€ -	€ 293.927
14 Parkeren	€ -	€ 1.818.182	€ -	€ 1.818.182
15 Bijdragen	€ -	€ -	€ 335.940	€ 335.940
16 Bouwrijpe grond	€ 4.633.039	€ -	€ -	€ 4.633.039
17 Inkomsten verhuur ruimten	€ -	€ -	€ 335.940	€ 335.940
Totaal	€ 4.633.039	€ 15.376.898	€ 671.880	€ 20.681.817
Saldo nominaal	€ 2.105.549	€ 463.994	€ -	€ 2.569.543

Kasstroom

Kostenstijging	€ -373.993	€ -769.429	€ -514.987	€ -1.658.409
Inkomstenstijging	€ 139.684	€ 941.989	€ 514.987	€ 1.596.660
Totale kasstroom	€ -234.309	€ 172.561	€ -	€ -61.749

Rente en saldooverloop

Rente	€ -15.532	€ -35.662	€ -	€ -51.195
SALDO EINDWAARDE	€ 1.855.707	€ 600.893	€ -	€ 2.456.600
SALDO CONTANTE WAARDE	€ 610.019	€ 549.723	€ -	€ 1.159.742
	positief	positief	positief	positief



Financiële doorrekening projectalternatief 2b

KOSTEN	Gemeente	Ontwikkelaar	Stichting	Totaal
01 Verwerving	€ -44.383	€ -4.552.030	€ -	€ -4.596.413
02 Sloopkosten	€ -28.500	€ -	€ -	€ -28.500
03 Bouwrijp maken	€ -156.333	€ -	€ -	€ -156.333
04 Bouwkosten	€ -	€ -10.514.962	€ -	€ -10.514.962
05 Woonrijp maken bouwvelden	€ -825.161	€ -	€ -	€ -825.161
06 Investeringskosten maatschappelijk	€ -1.094.906	€ -	€ -	€ -1.094.906
07 Exploitatiebijdrage maatschappelijk	€ -1.013.601	€ -	€ -	€ -1.013.601
08 Plankosten	€ -781.522	€ -	€ -	€ -781.522
09 Huur maatschappelijk vastgoed	€ -	€ -	€ -2.027.202	€ -2.027.202
Totaal	€ -3.944.406	€ -15.066.992	€ -2.027.202	€ -21.038.599

OPBRENGSTEN	Gemeente	Ontwikkelaar	Stichting	realiseren
10 Woningbouw koop	€ -	€ 7.438.017	€ -	€ 7.438.017
11 Woningbouw sociale huur	€ -	€ 1.750.122	€ -	€ 1.750.122
12 Commerciele voorzieningen	€ -	€ 3.633.287	€ -	€ 3.633.287
13 Maatschappelijke voorzieningen	€ -	€ 904.881	€ -	€ 904.881
14 Parkeren	€ -	€ 1.818.182	€ -	€ 1.818.182
15 Bijdragen	€ -	€ -	€ 1.013.601	€ 1.013.601
16 Bouwrijpe grond	€ 4.552.030	€ -	€ -	€ 4.552.030
17 Inkomsten verhuur ruimten	€ -	€ -	€ 1.013.601	€ 1.013.601
Totaal	€ 4.552.030	€ 15.544.488	€ 2.027.202	€ 22.123.719
Saldo nominaal	€ 607.624	€ 477.496	€ -	€ 1.085.120

Kasstroom

Kostenstijging	€ -938.698	€ -781.388	€ -1.553.823	€ -3.273.909
Inkomstenstijging	€ 137.241	€ 952.256	€ 1.553.823	€ 2.643.320
Totale kasstroom	€ -801.456	€ 170.867	€ -	€ -630.589

Rente en saldooverloop

Rente	€ -30.339	€ -35.039	€ -	€ -65.378
SALDO EINDWAARDE	€ -224.171	€ 613.325	€ -	€ 389.153
SALDO CONTANTE WAARDE	€ -73.691	€ 561.096	€ -	€ 487.405
	negatief	positief	positief	positief



Bijlage 2: Bronnenlijst

Atlas voor gemeenten/LPBL (2012). MKBA Spangen.

Bouwkostenkompas.nl (2021). Geraadpleegd op 17 mei 2021 via <https://www.bouwkostenkompas.nl/>

Funda.nl (2021). Geraadpleegd op 17 mei 2021 via <https://www.funda.nl/>

Gemeente Bergen. Bestemmingsplan 'De 7 dorpelingen'

Gemeente Bergen (4 februari 2016). Kernenkaart Bergen 2016

Gemeente Bergen (15 mei 2020). Nota parkeernormen 2020

Gemeente Bergen (23 februari 2021). Toekomstbestendige dorpshuizen en dorpskernen

Gemeente Bergen (2015). Wonen in de Gemeente Bergen NH 2015-2020

Gemeente Bergen/Companen. Factsheet gemeente Bergen (wonen)

Mees Ruimte & Milieu. De 7 dorpelingen; bijlagen bij de toelichting

Rigo Research en Advies (2012). MKBA Dr. Struyckenplein Breda

Rigo Research en Advies (2011). MKBA Timorpleingebouw Amsterdam en Het Sieraad Amsterdam

Troostwijk (2021). Woningmarkt Nederland – 3^{de} kwartaal 2020. Geraadpleegd op 17 mei 2021 via <https://www.troostwijk.nl/wp-content/uploads/2021/03/Woningmarkt-Nederland-3e-kwartaal-2020.pdf>

Twynstra Gudde (2016). MKBA Feyenoord City Rotterdam

Twynstra Gudde (2013). MKBA Hart Van Zuid Rotterdam

Twynstra Gudde (2013). MKBA Jacob Geelbuurt Amsterdam

Twynstra Gudde (2013). MKBA Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

Stivad (2021). Woningen 4^e kwartaal 2020 – BAR 4,5% mediaan | 2,75% min. Geraadpleegd op 17 mei 2021 via <https://stivad.nl/2021/03/08/woningen-mediane-bar-naar-45-procent/>

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.