



Afbeelding: Waterrijk Woerden (2011) Retrieved Februari 2019, from <https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?ID=19926px?ID=19926>

Noordendijk Dordrecht

Quick scan analyse kosten en baten (MKBA)

Gemeente Dordrecht

21 februari 2019

Project	Noordendijk Dordrecht
	Quick scan analyse kosten en baten (MKBA)
Opdrachtgever	Gemeente Dordrecht
Document	Quick scan maatschappelijke kosten en baten gebiedsontwikkeling Noordendijk Dordrecht
Status	Definitief
Datum	21 februari 2019
Referentie	112928/19-002.938
Projectcode	112928
Projectleider	ir. H. Wieringa
Projectdirecteur	drs.ing. E.J.N. Rijsdijk
Auteur(s)	drs. M. Wienhoven
Gecontroleerd door	mevrouw ing. R. Schrijver
Goedgekeurd door	drs.ing. E.J.N. Rijsdijk
Paraaf	
Adres	Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. Leeuwenbrug 8 Postbus 233 7400 AE Deventer +31 (0)570 69 79 11 www.witteveenbos.com KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING	5
2	AANLEIDING EN OPZET MKBA	6
2.1	Aanleiding en doel	6
2.2	Wat is een MKBA?	6
3	OVERZICHT KOSTEN EN BATEN	8
	Laatste pagina	10

SAMENVATTING

In het voorliggende document is gekeken naar de kosten en de baten van de 'woningbouwontwikkeling Noordendijk'. Het project richt zich op het topsegment van de woningmarkt, met een woonmilieu dat zich kenmerkt als 'rustig en groen' in een voor deze locatie authentiek zoetwater getijdenlandschap.

Samenvattende conclusies

- de meerwaarde van 'waterwonen' in een onderscheidend en exclusief zoetwater getijdenlandschap komt in belangrijke mate tot uitdrukking in een hogere waarde van het vastgoed (in vergelijking met traditionele woningbouwontwikkeling). Er is een doelgroep voor waterwonen, en deze doelgroep is bereid hiervoor ook te betalen, orde grootte 5 á 10 %. Nader marktonderzoek zou dit kunnen onderbouwen;
- tegenover in potentie hogere opbrengsten staan hogere bouwkosten van de woningen en kosten voor bouw- en woonrijp maken. Een belangrijke component hierin zijn de kosten van het (eenmalig) baggeren van de Vlij. Hoe bovenstaande per saldo uitpakt voor de grondexploitatie, is afhankelijk van meerdere factoren en laat zich vast stellen door in detail de verschillende kosten en opbrengsten in een model bijeen te brengen;
- in het geval van een negatief saldo op de grondexploitatie wordt het des te relevanter de positieve externe effecten die het project genereert kwantitatief te onderzoeken. Onderscheidende effecten ten opzichte van een traditionele locatie zijn vooral:
 - de verhoogde belevings-/attentiewaarde van het gebied voor direct omwonenden en in mindere mate bezoekers van buiten Dordrecht;
 - het toevoegen van unieke zoetwater getijdennatuurwaarden en biodiversiteit in de regio;
 - de binding van hoge inkomens aan Dordrecht en daarmee koopkracht, resulterend in positieve sociaaleconomische effecten, waaronder behoud van draagvlak voor voorzieningen en werkgelegenheid en de levendigheid van het stadscentrum.

De analyse is in dit stadium beperkt tot een voornamelijk kwalitatieve analyse. Indien de besluitvorming vraagt om een kwantitatieve afweging is een volgende logische stap een kentallen-MKBA uit te voeren.

AANLEIDING EN OPZET MKBA

2.1 Aanleiding en doel

De gemeente Dordrecht heeft plannen om de locatie Noordendijk te (laten) ontwikkelen als uniek woongebied met als eindbeeld 70 woningen in het topsegment (meer dan EUR 450.000 VON) in een zoetwater getijdenlandschap. Overweging hierbij voor deze locatie is dat Dordrecht steeds aantrekkelijker wordt gevonden om te wonen, maar dat door het ontbreken van doorgroeimogelijkheden naar kwalitatief goede woningen met name huishoudens met hogere inkomens de stad verlaten. Dit is ongewenst. De locatie Noordendijk geldt daarbij als een van de weinige locaties in Dordrecht waar kansen liggen voor realisatie van woningen in het echte topsegment in een rustige en groene omgeving. Dit betekent nogal wat voor de betreffende locatie. Het gebied als geheel zal een metamorfose ondergaan, waarbij het terugbrengen van zoetwater getijdendynamiek en aanverwante natuur- en landschapskenmerken als leidend principe voor de inrichting gelden en daarmee de uitstraling van het gebied gaan bepalen.

Aan het ontwikkelen van het gebied in de hierboven beschreven richting zijn financiële consequenties verbonden. Het introduceren van zoetwater getijdendynamiek vraagt om relatief hoge aanvangsinvesteringen (bijvoorbeeld verlagen schotbalk, baggerkosten Vlij, inpassing woningen) en ook het beheer van het gebied verandert. Tegenover de relatief hoge kosten staan vanwege de hoge kwaliteit die voor het gebied wordt nagestreefd, evenwel ook hogere opbrengsten uit nieuwbouwproductie, maar ook een categorie opbrengsten die niet direct een financiële uitingsvorm kennen. Voor een goed begrip van het potentieel van de ontwikkeling is het belangrijk een compleet beeld te hebben van de 'baten', dus ook de baten bij anderen dan de partijen die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van de locatie (zoals direct omwonden, lokale middenstand). Daartoe is in deze fase van de ontwikkeling een *quick scan* (kwalitatieve) maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uitgevoerd.

2.2 Wat is een MKBA?

Een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) geeft zicht op alle relevante effecten van een project. Alle voor- en nadelen voor de maatschappij van het nieuwe project worden in een kosten-batenanalyse in principe in geld gewaardeerd, ook sociale effecten en milieueffecten. Door een goed inzicht in de effecten van het voorgestelde project kan de afweging over eventuele uitvoering van het nieuwe project en de vormgeving daarvan zorgvuldig plaatsvinden.

Projecteffecten worden hierbij gedefinieerd als verschillen tussen de ontwikkeling met het project (projectalternatief) en de ontwikkeling zonder het project (nulalternatief). Van belang hierbij is dat het nulalternatief niet gelijk is aan 'niets doen'. De tijd staat immers niet stil. Het nulalternatief staat voor de situatie waarin de gebiedsontwikkeling niet wordt uitgevoerd en de investeringsmiddelen op een andere manier worden aangewend (dat kan ook zijn 'geld op de bank zetten'). Uiteraard is hierbij oog voor mogelijke knelpunten in het gebied waarop het project geprojecteerd wordt.

Uitgangspunten en kenmerken van deze MKBA

In het voorliggende document is gekeken naar de kosten en de baten van investeren in de gebiedsontwikkeling aan de locatie Noordendijk. In een kosten-batenanalyse worden het projectalternatief en nulalternatief met elkaar vergeleken. Hierbij worden niet alleen financiële, maar alle welvaartseffecten in beeld gebracht. Deze kosten-batenanalyse heeft hierbij nadrukkelijk een regionaal perspectief. Er kunnen regionale verschuivingen zijn, die op nationaal niveau geen of minder effect hebben. Wij presenteren hier vanwege de aansluiting met de besluitvorming de effecten op regionaal niveau.

Bij de berekening van de kosten en baten maken we een onderscheid tussen een projectalternatief en een referentiealternatief. Het projectalternatief gaat uit van een ontwikkeling conform het zoetwater getijdenconcept. Het referentie- (of in MKBA-termen het nulalternatief) houdt in dat de onderdelen die specifiek verband houden met dit concept, niet van de grond komen. Dit betekent dat het zoetwater getijdenalternatief wordt afgezet tegen een situatie met traditionele nieuwbouw ('gangbare bouw'). Dit geeft een indicatie van de potentiële meerwaarde van het ontwikkelen van de locatie Noordendijk als zoetwater getijdenlandschap.

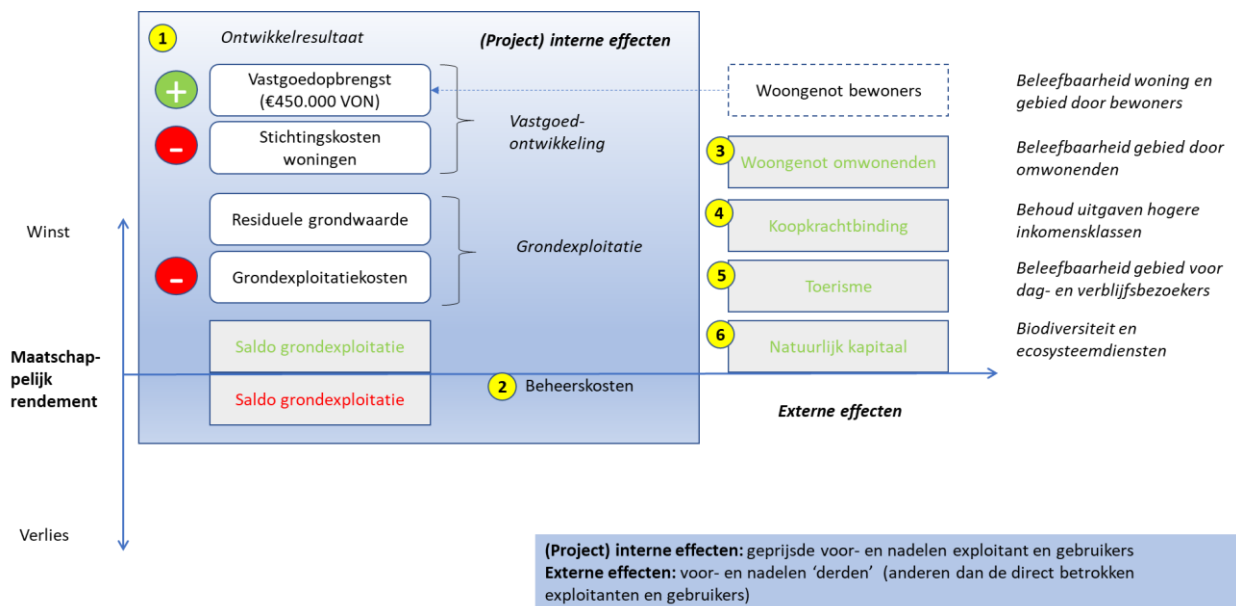
De kosten-batenanalyse is uitgevoerd aan de hand van al beschikbare informatie. Het betreft een quick scan van de kosten en baten en nadrukkelijk geen volwaardige MKBA. Op basis van het beschikbare materiaal en de impressies uit de werksessies zijn de effecten (voor zover mogelijk) benoemd en gekwalificeerd. Als voor de besluitvorming behoefte blijkt aan kwantitatieve informatie is een volgende logische stap een kentallen-MKBA uit te voeren.

OVERZICHT KOSTEN EN BATEN

Afbeelding 3.1 geeft een overzicht van de kosten en baten van de ontwikkeling van de locatie Noordendijk tot zoetwater getijdenlandschap. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de (interne) effecten voor de direct betrokkenen bij de ontwikkeling van de locatie (ontwikkelaar, gemeente, toekomstige bewoners van het gebied) en de (externe) effecten bij 'derden'. Een toelichting bij de diverse winst- en verliesposten is opgenomen na de figuur. Met verwijzing naar nummering in de figuur komen achtereenvolgens aan bod:

- 1 bedrijfseconomisch resultaat ontwikkeling;
- 2 beheerkosten;
- 3 woongenot omwonenden;
- 4 koopdrachtbinding hogere inkomensgroepen;
- 5 toeristisch verblijfsklimaat;
- 6 natuurlijk kapitaal.

Afbeelding 3.1 Maatschappelijke winst- en verliesrekening (kwalitatief) ontwikkeling locatie Noordendijk



Ad 1) (Bedrijfseconomisch) ontwikkelresultaat

Het maatschappelijk rendement wordt in de eerste plaats bepaald door de netto waardeestijging van de grond voor de ontwikkellocatie Noordendijk. Relevant hierbij onderscheid tussen vastgoedontwikkeling en grondexploitatie. De projectontwikkelaar investeert in de bouw van de woningen en incasseert de opbrengsten uit de verkoop van woningen. Het verschil (residu) is het bedrag dat de ontwikkelaar maximaal bereid is te betalen voor de (bouwrijpe) grond aan de gemeente¹. Dit bedrag na aftrek van alle andere kosten uit de grondexploitatie (onder andere verwerving grond, bouw- en woonrijp maken) is de netto opbrengst voor de gemeente als huidige eigenaar van de grond. Merk op dat in geval de

¹ Hierin verdisconteert een redelijke winst voor de ontwikkelende partij.

grondexploitatiekosten hoger liggen dan de verkoopwaarde van de grond, verkopen van de grond meer kost dan dat het oplevert (en dus netto een verlies optreedt).

Van invloed op het saldo uit de grondexploitatie, specifiek voor dit project en deze locatie, zijn de volgende factoren:

- 1 **meerkosten en meeropbrengsten 'waterwonen'**: woningen op of aan het water leveren in de regel meer op dan een op alle andere facetten vergelijkbare woning. Er is een doelgroep die bereid is te betalen voor een woning in een waterrijke omgeving, voornamelijk vanwege de ruimte die het water biedt en uitstraalt. De meeropbrengst op woningen in een unieke waterrijke omgeving bedraagt al snel 5 á 10 % afhankelijk van aard van de woning (drijvend of vaste waterwoning) en de specifieke inrichting van het omliggend gebied. Tegelijkertijd zijn de bouwkosten voor dit type woningen ook hoger, zodat (meer)kosten en (meer)opbrengsten elkaar tot op zekere hoogte in evenwicht houden;
- 2 **hogere kosten bouw- en woonrijp maken**: de aanleg van waterpartijen en specifieke natuurlijk/landschappelijke inrichting van het gebied kunnen een prijsopdrijvend effect hebben op de kosten van bouw- en woonrijp maken. Bij drijvend wonen zal rekening moeten worden gehouden met dure oeveroplossingen. Dit beïnvloedt de grondexploitatie in negatieve zin;
- 3 **eenmalige kosten grootschalige baggeren**: specifiek voor de situatie waarbij de open verbinding van de Vlij met het Wantij wordt hersteld, zal rekening moeten worden gehouden met (eenmalig) baggeren van de watergang waardoor de grondexploitatiekosten verder oplopen¹.

Ad 2) Beheerskosten

Naast de eenmalige kosten van realisatie van de woningen en de inrichting van het openbare gebied, moet rekening worden gehouden met jaarlijks terugkerende beheerskosten. Dat geldt in alle gevallen, ook als het gebied een andere bestemming krijgt. In die zin is een ontwikkeling als zoetwater getijdenlandschap niet onderscheidend. Door het terugbrengen van getijdendynamiek verandert de slibhuishouding in het gebied. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de kosten van het onderhoudsbaggerwerk. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat de beheerskosten niet mogen stijgen (derhalve zijn de beheerskosten in afbeelding 3.1 als neutraal = 0 aangegeven).

Ad 3) Woongenot omwonenden

Een succesvolle ontwikkeling van de locatie Noordendijk als zoetwater getijdenlandschap heeft een positief effect op de leefomgeving van bewoners in de directe omgeving van het plangebied. Er ontstaan immers nieuwe mogelijkheden voor recreëren in de nabijheid van de woning in een rustige en groene omgeving. De natuur die hier zal ontstaan zal ook recreanten/bewoners uit de binnenstad van Dordrecht trekken als recreatieplek. Daarnaast kan het gebied gebruikt worden als stapsteen naar het Wantij en het Nationaal Park De Biesbosch (om met een vaartuig heen te gaan). Dit effect werkt door in de waarde van met name het direct aangrenzend vastgoed, waarbij het effect groter zal zijn naarmate de attentiewaarde van het gebied voor recreatie groter is (bijv. door het toevoegen van voorzieningen waardoor het bijzondere landschap beleefbaar wordt, zoals gevarieerde land-waterverbindingen) en alternatieve recreatiemogelijkheden in de omgeving schaars zijn.

Ad 4) Koopkrachtbinding

Dordrecht kent een vertrekoverschot van hoge inkomens². Het realiseren van nieuwbouw in het topsegment is positief voor de binding van hoge inkomensgroepen en daarmee koopkracht voor Dordrecht. Dit is belangrijk voor het behoud van draagvlak voor het voorzieningenniveau dat de afgelopen decennia is opgebouwd. Hoger opgeleiden besteden verhoudingsgewijs meer aan horeca, recreatie, cultuur, kleding, en dergelijke hetgeen zorgt voor werkgelegenheid in sectoren als de horeca en retail en een levendig en aantrekkelijk stadscentrum. Ook bij een ontwikkeling van de locatie Noordendijk op een meer traditionele manier met woningen in het hogere segment zal dit effect in zekere mate optreden. Verondersteld wordt dat door het onderscheidende en exclusieve karakter van het wonen in een zoetwatergetijden-landschap de

¹ Deze (eenmalige) baggerkosten zijn eerder indicatief geraamd op ca. 750 k€ equivalent aan orde grootte circa 15-20 % hogere grondproductiekosten.

² Marktanalyse 2016, Gemeente Dordrecht.

woningen in het topsegment zullen worden weggezet en daarmee per saldo hogere inkomensgroepen zullen binden.

Ad 5) Toerisme

De populariteit van Dordrecht als toeristische bestemming groeit¹. Dordrecht wordt door dag- en verblijfsbezoekers vooral gewaardeerd om de combinatie van cultuurhistorie en water. Denkbaar is verbindingen te creëren tussen het plangebied Noordendijk en het gebied Villa Augustus - binnenstad, waardoor het gebied ook voor bezoekers van buiten de stad beleefbaar wordt.

Ad 6) Natuurlijk kapitaal

Het project levert ten opzichte van de huidige kwaliteiten van het gebied belangrijke ecologische winst op. Met het terugbrengen van getijdendynamiek in het gebied ontstaat een waardevol ecologische systeem met zoetwater moeras/-getijdenbiodiversiteit. Dit past bij het uitgangspunt van bijvoorbeeld de Kaderrichtlijn Water (KRW) voor het bereiken van een goede ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater. Hoewel de waarde van natuur en biodiversiteit niet (eenvoudig en volledig) in geld is uit te drukken, zal de transformatie naar zoetwater getijdennatuur mogelijk wel passen binnen een aantal subsidieregelingen, en daarmee mogelijk ook financieel gewaardeerd worden door bijvoorbeeld waterschap, provincie of Rijkswaterstaat. Dit zou nader kunnen worden verkend.

¹ Toeristisch imago-onderzoek 2018, Gemeente Dordrecht.

