

CASUS EIGEN HAARD

# Verhuur van monumenten

Een afwegingskader vanuit het corporatieperspectief



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

---

# Verhuur van monumenten

Een afwegingskader vanuit het corporatieperspectief

*Opdrachtgever:*

Eigen Haard

*Auteurs*

Peter Berkhout

Martin Damen

*Rapportnummer*

31150

*Uitgave*

3 mei 2016

**RIGO Research en Advies BV**

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Vrije sector of sociale huur?</b>	<b>7</b>
1.1	Vraagstelling	7
1.2	Casus Eigen Haard	7
1.3	Effecten van liberaliseren / verkopen	10
1.4	Kosten en baten gekwantificeerd	14
1.5	Resumerend	16



# 1 Vrije sector of sociale huur?

## 1.1 Vraagstelling

In deze notitie staat de hierboven gestelde vraag centraal. Corporaties hebben van oudsher veel monumenten in hun bezit die meestal worden gebruikt als sociale huurwoning. Monumenten zijn duur in onderhoud en ook het in stand houden op de lange termijn is relatief duur, want sloop is nooit een optie. Tegenover deze hogere kosten staan nauwelijks extra huuropbrengsten tegenover zolang de monumenten in de gereguleerde sector worden verhuurd. Aan de andere kant wordt aan monumenten toegedicht dat ze misschien niet het gangbare wooncomfort bieden, maar in elk geval wel een 'cultuur-historisch gevoel' dat velen als woongenot ervaren.

Vanuit het bedrijfseconomisch perspectief kan men zich derhalve afvragen of monumenten geschikte objecten zijn voor huisvesting van de corporatiedoelgroep. In de volgende paragrafen belichten we deze kwestie met behulp van een maatschappelijke kosten-baten analyse (mkba). Daarmee kijken we naar de gevolgen van verhuur in de vrije sector en verkoop van de monumenten aan particuliere eigenaars-bewoners. We doen dat aan de hand van het monumentenbezit van de Amsterdamse woningcorporatie Eigen Haard.

## 1.2 Casus Eigen Haard

De totale portefeuille van Eigen Haard omvat bijna 56,9 duizend woningen, waarvan ruim 2100 woningen onderdeel uitmaken van een monument. De monumentwoningen zijn onderdeel van 39 rijks- en 13 gemeentelijke monumenten; 75% ervan is gesitueerd in door het Rijk beschermd stadsgezicht. De rest (circa 530 woningen) is onderdeel van gemeentelijk beschermd stadsgezicht in Amsterdam West (Van Eesterenmuseum) en Amstelveen.

Ongeveer een derde van de monumentale woningen (ruim 700) was in 2014 genomineerd voor de verkoop. Voor vier monumentale complexen met bijna 300 vhe staat de komende vijf jaar renovatie gepland. Voor een normale woning rekent Eigen Haard met renovatiekosten van €1500 per m<sup>2</sup> bvo. Bij de renovatie van gemeentelijke monumenten liepen de kosten op tot €1750 per m<sup>2</sup> bvo (ofwel 17% hoger). Bij bijzondere projecten als Het Schip worden de kosten geschat op €1900-2000 per m<sup>2</sup> bvo (ofwel 30% hoger). De meerkosten voor renovaties aan een kleine 300 onroerend goed eenheden in de periode 2015-2019 wordt geraamd op ruim €4 miljoen, waarvan drie kwart wordt toegeschreven aan (de kostbare) renovatie van Het Schip. Tegenover de kosten staan extra huuropbrengsten van naar schatting €1 miljoen in 5 jaar. Met andere woorden: de meerkosten van onderhoud zijn op dit moment aanzienlijk hoger dan de extra huuropbrengsten.

Huidige beleid van Eigen Haard is dat de rijksmonumenten niet worden verkocht; voor de gemeentelijke monumenten is de monumentale status in beginsel geen beletsel voor verkoop.

In de visie van Eigen Haard bestaat voor bewoning van monumenten een doelgroep van *“mensen die graag in een monument wonen en daar ook iets voor over hebben: een hogere huur, een langere wachttijd of genoeg nemen met minder kwaliteit op ander vlak”*. Door regelgeving en afspraken over woonruimteverdeling kunnen woningzoekenden in de sociale huursector echter niet worden geselecteerd op hun affiniteit met monumenten. Door ze goed te informeren tracht Eigen Haard de woningzoekende zonder affiniteit ertoe te bewegen op ander aanbod te reageren.

### **Probleemanalyse**

Sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn er in beginsel voor mensen die vanwege hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Woningcorporaties hebben als ‘toegelaten instellingen’ de primaire taak genoeg van deze woningen betaalbaar aan te bieden aan deze doelgroep. Dit wordt gezien als dienst van algemeen economisch belang (DAEB), waarvoor corporaties staatssteun mogen ontvangen<sup>1</sup>. Die steun is nodig omdat het stichten en exploiteren van een sociale huurwoning over het algemeen geen winstgevende aangelegenheid is gebleken. In corporatieland wordt dit vaak aangeduid met de term ‘onrendabele top’.

Een monument is cultureel erfgoed dat als zodanig een beetje van ons allemaal is. Monumenten zijn relatief duur met betrekking tot het planmatig onderhoud en de kosten van renovatie. Ze drukken daardoor zwaarder op de kosten van corporaties dan de doorsnee sociale huurwoning. Gebruik van monumenten als sociale huurwoning ligt gezien vanuit het perspectief van de kerntaak niet voor de hand. Als de sociale huuropbrengsten van monumenten de kosten niet dekken, wie moet daar dan aan bijdragen? Wanneer de corporatie dit oplost door aan alle andere huurders een beetje meer huur te vragen, dan draait de doelgroep - de huishoudens met de laagste inkomens - impliciet op voor het behoud van cultureel erfgoed van ons allemaal. Dit is onrechtvaardig. Doet de corporatie dat niet, dan lijdt ze verlies en moet staatssteun er links of rechtsom voor zorgen dat ze niet kopje onder gaat. In dat geval betalen we met zijn allen een te hoge prijs voor de DAEB-taak, want zonder verhuur van monumenten als sociale huurwoningen zou die prijs lager zijn. Dit is rechtvaardiger, maar vanuit het oogpunt van onze welvaart niet efficiënt.

Kortom: aan de verhuur van monumenten als sociale huurwoning kleven aspecten van maatschappelijk belang (behoud van erfgoed), rechtvaardigheid (wie betaalt de rekening?) en efficiëntie (wat is een redelijke prijs voor DAEB).

In de voorliggende casus onderzoeken we de effecten van liberalisatie en verkoop van monumenten die als sociale huurwoningen dienst doen. Welke effecten treden op als

<sup>1</sup> Wie staatssteun krijgt wordt financieel ondersteund door ons allemaal. Corporaties hebben in het verleden grote vermogens opgebouwd, mede door financiële ondersteuning (subsidies) van Rijk en gemeenten. Ook kunnen ze de grond onder sociale huurwoningen vaak tegen gereduceerd tarief kopen.

monumenten uit de sociale voorraad worden gehaald? De monumenten worden dan bewoond door mensen die bereid zijn er meer huur voor te betalen dan de corporatiedoelgroep ervoor kan betalen. Wat betekent dat voor de welvaart van de maatschappij als geheel?

In deze casus speelt investeren in monumenten alleen indirect een rol. De monumenten blijven in elk scenario gewoon bestaan en beschikbaar als woning. Alleen wanneer ze van eigenaar verwisselen kunnen ze in een ander onderhoudsregime komen. Dan wordt de vraag relevant of de nieuwe eigenaar het onderhoud beter of slechter doet dan een corporatie.

### **0-alternatief**

Het **0-alternatief** is doorgaan met het huidige beleid van Eigen Haard. Daarin blijft het aantal monumentwoningen in de toekomst per saldo constant: er worden evenveel eenheden verkocht als er door nieuwe aanwijzingen bijkomen. Het onderhoudsbeleid verandert niet en de huren blijven op hetzelfde niveau (percentage van maximaal redelijk). Dat wil zeggen de huren volgen de inflatie en bij mutatie vindt geen harmonisatie plaats.

Eigen Haard heeft als beleid om 10% van de vrijgekomen woningen te liberaliseren. We veronderstellen dat hierop voor monumenten geen uitzondering wordt gemaakt. Dat betekent dat in het staande beleid 10% van de vrijgekomen monumenten in het 0-alternatief wordt geliberaliseerd.

### **Projectalternatieven: 1) liberaliseren of 2) verkopen aan eigenaar-bewoners**

Het uitgangspunt in het projectalternatief is dat het aantal woningen van Eigen Haard in de tijd constant blijft. Bij liberalisatie worden monumenten boekhoudkundig overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB<sup>2</sup>. Het totaal van te verhuren woningen blijft gelijk. Bij verkoop van monumenten zou de vastgoedportefeuille kleiner worden. Met het oog daarop veronderstellen we bij verkoop dat het woningenbestand wordt aangevuld met nieuw gebouwde sociale huurwoningen (stichtingskosten: €180.000).

Op dit moment verhuurt Eigen Haard 85% van zijn rijksmonumenten in de sociale huur, terwijl ze bijna allemaal (94%) in de vrije sector zouden kunnen worden verhuurd. Van de gemeentelijke monumenten zit 94% in de sociale huur en kan 20% worden geliberaliseerd. Het liberalisatie-potentieel is 79% bij de rijksmonumenten (270 woningen) en 17% bij de gemeentelijke monumenten (295 woningen).

In het liberalisatie-projectalternatief wordt dit potentieel van 565 monumenten bij mutatie in de vrije sector verhuurd tegen de markthuur<sup>3</sup>. De mutatiegraad veronderstellen we gelijk aan 5% per jaar, zodat elk jaar 28 monument-woningen vrijkomen voor liberalisatie. Na 20 jaar is het potentieel volledig geliberaliseerd. Daarbij zij opgemerkt dat in het 0-alternatief door staand beleid ook al mondjesmaat monumenten

<sup>2</sup> Om te voorkomen dat corporaties de vrije huur sector verstoren moeten zij, om in het middeldure segment net boven de liberalisatiegrens woningen te mogen aanbieden, volgens de nieuwe Woningwet hun bezit opsplitsen in een DAEB-deel en een niet-DAEB-deel.

<sup>3</sup> We veronderstellen een markthuur van 5,5% van de woz-waarde.

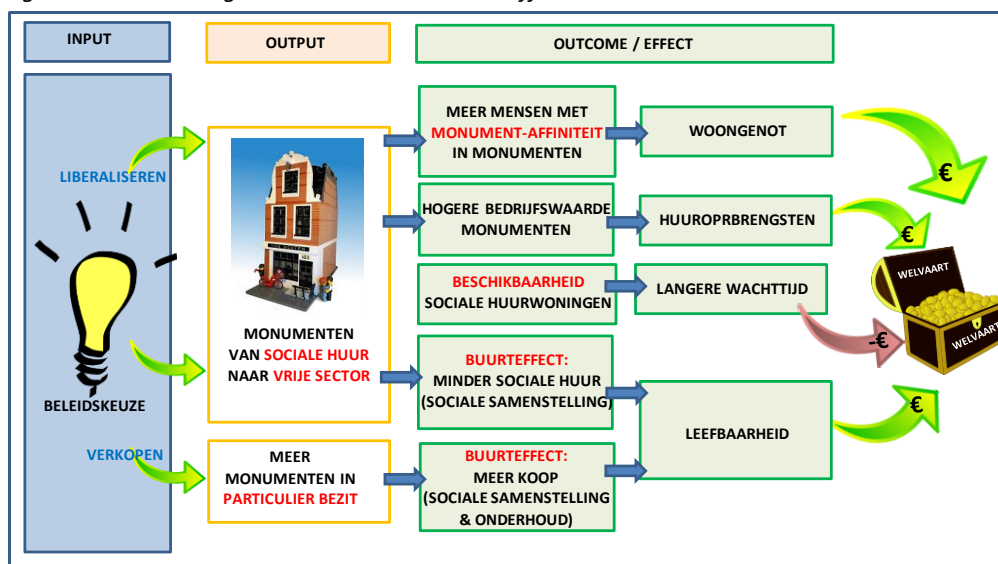
worden geliberaliseerd, maar in een veel lager tempo: 2,8 woningen per jaar. In het projectalternatief kijken we dus naar het effect van jaarlijkse liberalisatie van zeg 25 monumentwoningen.

Bij verkoop is de vraag of de woning op grond van zijn WWS-punten in de vrije sector verhuurd kan worden niet relevant. Alle monumenten zijn in principe verkoopbaar, óók de monumenten met minder dan 143 WWS-punten. We gaan er in deze exercitie van uit dat Eigen Haard alle ruim 2100 monumenten bij mutatie te koop aanbiedt. De mutatiegraad wordt wederom gelijk gesteld aan 5% per jaar; elk jaar komen derhalve 210 monument-woningen in de verkoop. Tegelijkertijd wordt het woningenbestand aangevuld met 210 nieuw gebouwde sociale huurwoningen.

### 1.3 Effecten van liberaliseren / verkopen

Figuur 4.1 geeft een overzicht van de effecten die naar verwachting optreden als Eigen Haard haar monumenten liberaliseert of per eenheid verkoopt aan eigenaar-bewoners.

Figuur 4.1 Casus Eigen Haard: schema van effecten



#### 1. Woongenot: meer mensen met 'monument-affiniteit' in monumenten

Er bestaat – zo ziet Eigen Haard in de praktijk – een groep bewoners die iets over heeft voor wonen in een monument. Noem dit 'monument-affiniteit'. Zij nemen een hogere huur, langere wachttijd of inboeten op andere kwaliteitsaspecten voor lief als zij in een monument kunnen wonen. Een huurder met monument-affiniteit ervaart in een monument meer woongenot dan een gemiddelde huurder in datzelfde monument zou ervaren. De waarde van dat woongenot-surplus is gelijk aan wat hij er extra voor over heeft (hogere huur, wachttijd, andere kwaliteit etc). Hoe meer huurders met monument-affiniteit in monumenten wonen, des te meer woongenot door de monumenten wordt voortgebracht. De welvaart voor de maatschappij als geheel neemt dus toe als de concentratie van bewoners met monument-affiniteit in monumenten hoger wordt. Dat is precies wat door liberalisatie of verkoop (aan eigenaar-bewoners) wordt

bewerkstelligd. Zo kan monument-affiniteit in de vrije sector door het spel van vraag en aanbod worden verdisconteerd in de marktprijs. De mensen die er het meest over hebben mogen uiteindelijk het begeerde object bewonen; ze betalen daar de marktprijs voor. Er zijn sterke aanwijzingen dat affiniteit met cultureel erfgoed en cultuur in het algemeen positief samenhangt met inkomen en opleiding<sup>4</sup>. Als we dat doorvertalen naar affiniteit met wonen in een monument dan zou verhuur van monumenten in de vrije sector de kans op een huurder met monument-affiniteit vergoten.

Geliberaliseerde monumenten leveren ook meer huuropbrengsten op, maar die worden betaald door huurders. In maatschappelijk perspectief - onder de streep - maakt dat in principe geen verschil voor de totale welvaart.

#### **Wijze van kwantificeren**

Het extra woongenot dat wordt gecreëerd wanneer een monument wordt bewoond door een huurder *met* in plaats van *zonder* monument-affiniteit, wordt gelijkgesteld aan het verschil tussen de markthuur van het monument en de markthuur van een niet-monumentale woning die verder identiek is aan het monument. Aan de basis van deze aanname ligt de veronderstelling dat de prijs die mensen bereid zijn te betalen voor hun monument-affiniteit tot uitdrukking zou komen in de vrije markthuur. Diverse studies wijzen op een additionele waarde van monumenten. Lazrak et al (2014)<sup>5</sup> schatten bijvoorbeeld een waardenplus voor rijksmonumenten in Zaanstad van 20-30%. Daar monument-affiniteit niet per definitie is voorbehouden aan huishoudens met hoge inkomens/opleiding wordt deze woongenotwinst niet in elk monument gerealiseerd. Gegevens hierover zijn niet voor handen. We veronderstellen dat 10% van de huurders in de sociale huursector even veel geniet van wonen in een monument als huurders in de vrije sector.

## **2. Hogere bedrijfswaarde monumenten**

De bedrijfswaarde van een corporatiewoning is gelijk aan de netto contante waarde van de toekomstige cash flow van huuropbrengsten en kosten. Voor een gemiddeld monument van Eigen Haard is de bedrijfswaarde volgens onze berekeningen ca €20 duizend. Dat is aanzienlijk lager dan de bedrijfswaarde van een gemiddelde woning van Eigen Haard: €52 duizend. Dat komt omdat de onderhouds- en renovatiekosten van monumenten hoger zijn en de huuropbrengsten wat lager. Door de monumenten in de vrije sector te verhuren verandert er niets aan de kosten, maar de huuropbrengsten worden hoger. Bijgevolg neemt de bedrijfswaarde van de monumenten van Eigen Haard toe.

#### **Wijze van kwantificeren**

De huur wordt verhoogd tot de markthuur, die wij gelijk stellen aan 5,5% van de WOZ-waarde. De contante waarde van deze huurverhoging is gelijk aan de toename van de bedrijfswaarde. Het overhevelen van vastgoed van DAEB naar niet-DAEB is aan regels gebonden en zal gepaard gaan met een geldstroom. We zien de corporatie hier echter als één geheel, zodat deze boekhoudkundige overheveling onzichtbaar blijft. Voor deze kosten-baten analyse is dat niet van belang.

<sup>4</sup> Voor een overzicht van literatuur, zie Marlet, G., J. Poort en F. Laverman (2007), De kunst van investeren in cultuur, SEO-rapport 976, SEO Economisch Onderzoek

<sup>5</sup> Lazrak, F., P. Nijkamp, P. Rietveld en J. Rouwendal (2014), The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing, Journal of Geographical Systems Vol 16: 89-114

### 3. Verminderde beschikbaarheid van sociale huurwoningen, langere wachttijd

Door monumenten in de vrije sector te verhuren worden ze onttrokken aan de voorraad sociale huurwoningen. De voorraad wordt kleiner. Voor wachtenden op een sociale huurwoning betekent dat een langere wachttijd. Dat vertegenwoordigt een zeker welvaartsverlies. Bij verkoop veronderstellen we dat de vhe-voorraad wordt aangevuld met nieuwe sociale huurwoningen. Verkoop heeft dus geen gevolgen voor beschikbaarheid en wachttijd.

#### **Wijze van kwantificeren**

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is in Nederland 8 jaar; en in Amsterdam zelfs 12 jaar. Wanneer een woning aan de sociale voorraad wordt onttrokken, wordt de wachttijd langer. Hoe groot is het welvaartsverlies als een doelgroep huishouden een jaar wacht op een sociale huurwoning? In Van Os (2014) wordt daaraan met behulp van de verhuisketentheorie een waarde toegerekend van €850 per wachtend huishouden per jaar. Een alternatieve benadering zou kunnen zijn de gemiddelde onrendabele top te spreiden over een exploitatie van 50 jaar. Bij een gemiddelde onrendabele top van €42500 resulteert dan het bedrag van €850 per wachtend huishouden per jaar.

### 4. Samenstelling van de buurten kan veranderen

De monumenten van Eigen Haard staan – enkele uitzonderingen daargelaten – in de betere buurten van Amsterdam. Door ze in de vrije sector te verhuren, verandert indirect de bevolkingssamenstelling van die buurten enigszins. Uit onderzoek voor de Leefbaarometer is gebleken dat de buurtleefbaarheid toeneemt naarmate de bevolking hoger is opgeleid en een hoger inkomen geniet, en vice versa. In theorie neemt de leefbaarheid van een buurt met veel monumenten dus toe bij liberalisatie of verkoop, omdat in het kielzog daarvan de buurt meer hoogopgeleide bewoners en hoge inkomens trekt. Daar staat echter tegenover dat de sociale huurder zal moeten uitwijken naar een andere buurt. Scherp gesteld brengt liberalisatie van monumenten door hun locatie in de gemiddeld ‘betere’ buurten met zich mee dat huishoudens met hoge opleiding/inkomen wat meer samenklonteren. Een beetje extra segregatie naar inkomen/opleiding is het gevolg.

Voor deze studie is de vraag van belang of hiervan op hoger schaalniveau leefbaarheidseffecten zijn te verwachten. Als een positief leefbaarheidseffect optreedt in de buurten waar monumenten worden geliberaliseerd, wat is dan het effect in de buurten waar de ‘verdrongen’ huishoudens nu terecht komen? Dit wordt ook wel aangeduid als het zogenaamde waterbedeffect<sup>6</sup>. Uit een onderzoek van Posthumus et al (2012) blijkt dat waterbedeffecten bij herstructureringsaanpakken niet voorkomen<sup>7</sup>. In de praktijk van het Nederlandse wijkenbeleid gaat men er van uit dat door het bestaan van omslagpunten en verdunning van waterbedeffecten per saldo positieve effecten kunnen overblijven. Dit is in wezen de basisveronderstelling onder wijkenbeleid dat beoogt wijkproblematiek te verhelpen door middel van menging<sup>8</sup>. In de voorliggende studie veronderstellen we dat een (positief) buurteffect van liberalisa-

<sup>6</sup> Schulenberg R, et al (2011), Waterbedeffecten van het wijkenbeleid: 2008-2010 (eerste herhalingsmeting, RIGO-rapport P20080 (ism Atlas voor Gemeenten).

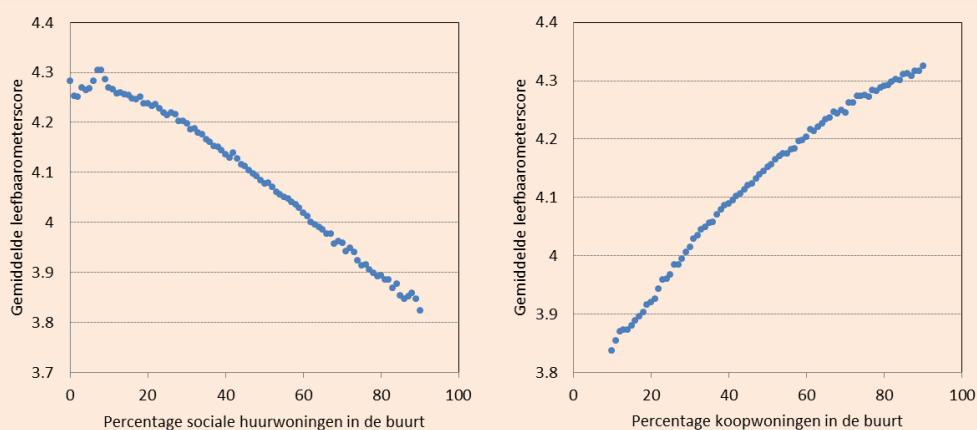
<sup>7</sup> Posthumus, H., R. Kleinhans & G. Bolt (2012) Bijwerkingen van herstructureringsoperaties: Verhuizingen, waterbedeffecten en veranderingen in de woningvoorraad, OTB Delft

<sup>8</sup> Grinsven, A. en A. Zandstra (2011) Gestuurd mengen; een zoektocht naar interessante en kansrijke experimenten. RIGO i.o.v. SEV

tie/verkoop van monumenten niet gepaard gaat met een even groot (negatief) effect elders in het land.

### Wijze van kwantificeren

De Leefbaarometer laat een sterk verband zien tussen het percentage sociale huurwoningen in een buurt en de leefbaarheid. Het zelfde geldt voor het percentage koopwoningen in een buurt. Onderstaande figuren tonen de gemiddelde leefbaarheid over pc6-gebieden, gegeven het percentage sociale huur / koop in het betreffende postcodegebied:



Uit ander RIGO-onderzoek<sup>9</sup> nemen we de relatie tussen leefbaarheid en de woningwaarde over. Per 0,1-punt hoger op de leefbaarometerschaal is de woz-waarde van woningen €7,70 per m<sup>2</sup> hoger. In deze schatting is gecorrigeerd voor het feit dat de mooiere woningen doorgaans in de betere buurten staan. Op grond van deze cijfers is berekend dat het liberaliseren van één monument van 70 m<sup>2</sup> een leefbaarheidseffect met zich meebrengt ter waarde van €2900. Bij verkoop is het effect iets groter: €3200. Deze bedragen kunnen worden geïnterpreteerd als een waardestijging van alle woningen in een willekeurige straal rond het monument. Hoe groter de straal, hoe meer woningen meetellen en hoe kleiner het effect.

## 5. Onderhoud door particuliere VvE versus corporatie

Eigen Haard kan zijn monumenten ook (bij mutatie) verkopen. Als we ervan uitgaan dat de monumenten per VvE worden verkocht aan een eigenaar-bewoner, dan komt de verkoop neer op liberalisatie plus eigendomswisseling. De effecten van liberalisatie zijn hierboven reeds genoemd, maar bij verkoop speelt mee dat alle monumenten verkocht kunnen worden, terwijl slechts een deel van de monumenten door restricties van het WWS geliberaliseerd mogen worden. Voor de analyse is met name van belang welke additionele effecten zich voordoen bij de eigendomswisseling. Bij verkoop aan particulieren komt het onderhoud van het monument in handen van een VvE. Men zou kunnen postuleren dat de gemiddelde VvE minder professioneel te werk gaat en minder kapitaalkrchtig is dan de gemiddelde corporatie. Dit zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor het onderhoud. Of bovenstaande postulaat opgeld doet voor een monument-VvE is echter niet zeker. In de praktijk zijn er ook voorbeelden van achterstallig onderhoud bij corporatiemonumenten (bijv. Willemspoort in Amsterdam). De 'bottom-line': in handen van een particuliere VvE kan het monument

<sup>9</sup> Berkhout, P.H.G. en M. Damen (2016), Investeren in buurteconomie: een kosten-baten analyse voor inzicht in effecten, RIGO-rapport 31840 i.o.v. Ymere

onder een ander onderhoudsregime komen. Beter of slechter, dat valt te bezien. De staat van onderhoud heeft wel gevolgen voor de uitstraling van de directe omgeving.

#### **Wijze van kwantificeren**

Bij gebrek aan betrouwbare gegevens wordt dit mogelijke effect van liberalisatie/verkoop niet geraamd.

## 1.4 Kosten en baten gekwantificeerd

### **Liberalisatie**

In onderstaande tabel zijn de kosten- en batenposten gekwantificeerd voor het project-alternatief waarin alle monumenten van Eigen Haard worden geliberaliseerd die bij mutatie vrijkomen en een maximaal redelijke huurprijs hebben van boven de huurtoeslaggrens. In totaal betreft het project-alternatief ca 530 monument-woningen. Dat is exclusief de monumenten die door staand beleid al zouden zijn geliberaliseerd. Jaarlijks komt volgens veronderstelling 5% door mutatie vrij.

LIBERALISATIE	TOTAAL	Eigen Haard		Maatschappij	
				Bewoners	Overig
<b>Kosten (miljoenen, ncw over 50 jaar)</b>					
Langere wachttijd SH-woning	€ 6			€ 6	
Hogere huur in monumenten	€ 50			€ 50	
<b>Baten (miljoenen, ncw over 50 jaar)</b>					
Woongenotwinst monumenthuurder vrije sector	€ 9			€ 9	
Extra huuropbrengsten	€ 50	€ 50			
Leefbaarheid monumentbuurt	€ 1				€ 1
<b>Saldo</b>	<b>€ 4</b>	<b>€ 50</b>	<b>€ -40</b>	<b>€ -5</b>	

We zien een licht batig maatschappelijk saldo van €4 miljoen, waarbij opvalt dat sprake is van een veel grotere herverdeling van welvaart tussen de diverse stakeholders. Eigen Haard ziet de huuropbrengsten toenemen met €50 miljoen (cw). Dit komt omdat de huur van de rijksmonumenten bij liberalisatie van €490 naar €1200 per maand gaat. De huur van te liberaliseren gemeentelijke monumenten stijgt met €300 naar meer dan €900 per maand. Deze extra huuropbrengsten voor Eigen Haard worden opgebracht door huurders. Maatschappelijk vallen deze posten tegen elkaar weg; het is een ruil van woongenot voor geld tussen corporatie en huurder. Het alloceren van mensen met monument-affiniteit in monumenten resulteert in extra woongenot ter waarde van €9 miljoen. Dit het woongenot dat in wezen werd versmaad door gebrek aan monument-affiniteit bij huishoudens uit corporatiedoelgroep. Daar staat tegenover dat het onttrekken van monumenten aan de sociale voorraad een langere wachttijd tot gevolg heeft. Het welvaartsverlies daarvan wordt geschat op €9 miljoen. De leefbaarheidsbaten worden geraamd op €1 miljoen.

In essentie komt de analyse op het volgende neer: liberalisatie resulteert in een batig maatschappelijk saldo omdat extra woongenotbaten groter zijn dan kosten van de langere wachttijd. Wanneer we kosten van een jaar wachten op €1500 per huishouden zouden inschatten slaat de balans om naar een negatief saldo.

## Verkoop

In onderstaande tabel zijn de kosten- en batenposten gekwantificeerd voor het tweede projectalternatief verkoop en vervanging van de verkochte monumenten door nieuw te bouwen sociale huurwoningen.

Verkoop van monumentale sociale huurwoningen lijkt in essentie sterk op liberalisatie. De sociale voorraad wordt er kleiner door en de monumenten worden met grotere kans verhuurd aan mensen met 'monument-affiniteit'. Het eerste zorgt voor langere wachttijden (welvaartsverlies), het laatste voor meer woongenot (welvaartswinst). Omdat voor verkoop alle vrijgekomen monumenten in aanmerking komen en voor liberalisatie slechts de monumenten met 144 of meer WWS-punten, zijn deze effecten groter van omvang.

Onder veronderstelling dat 10% van de sociale huurders affiniteit levert de andere allocatie van monumenten door verkoop per saldo een welvaartswinst op van €28 miljoen.

In het verkoopscenario wordt de sociale voorraad echter niet kleiner, maar op peil gehouden door realisatie van nieuwe sociale huurwoningen, bekostigd met de opbrengsten van de verkoop. Met andere woorden: een impliciete ruil van nieuwe sociale huurwoningen voor monumenten. Deze ruil betekent dat geen welvaartsverlies optreedt als gevolg van langere wachttijden, want de sociale voorraad blijft even groot.

De stichtingskosten van ruim 2100 vervangende nieuwe sociale huurwoningen worden geraamd op €227 miljoen (contante waarde, veronderstelde stiko €180.000 per woning). Tegenover deze uitgaven staan de verkoopopbrengsten van de monumenten: €246 miljoen (contante waarde, verkoopprijs gelijk verondersteld aan de woz-waarde<sup>10</sup>). Vervanging van de monumenten door nieuwe sociale huurwoningen resulteert dus in een 'verkoopwinst' voor Eigen Haard, omdat de monumenten gemiddeld duurder verkocht worden dan het kost om een nieuwe sociale huurwoning te stichten. De netto winst van deze operatie voor Eigen Haard wordt derhalve geraamd op €19 miljoen. Dit is geen welvaartswinst; het is een netto geldstroom van de maatschappij naar Eigen Haard.

Daarnaast is er voor Eigen Haard nog een verschil in de exploitatie. Sociaal verhuurde monumenten hebben een lagere bedrijfswaarde dan normale sociale huurwoningen, omdat de monumenten duurder zijn in onderhoud. Dit verschil in bedrijfswaarde nemen we als indicatie voor het exploitatievoordeel dat Eigen Haard heeft als monumenten worden ingeruild voor nieuwe sociale huurwoningen. De contante waarde daarvan wordt geraamd op €59 miljoen. Ook dit is geen welvaartswinst; het vertegenwoordigt wederom een netto geldstroom van de maatschappij naar Eigen Haard (m.a.w. de maatschappij gaat de monumenten onderhouden ipv de corporatie).

<sup>10</sup> Gemiddelde woz-waarde rijksmonumenten €248.000; gemeentelijke monumenten €150.000

VERKOOP	TOTAAL	Eigen		Maatschappij	
		Haard	Bewoners	Overig	
<b>Kosten (miljoenen, ncw over 50 jaar)</b>					
Aankoop nieuwe SH-woningen	€ 19			€ 19	
Bedrijfswaarde monumenten	€ 59			€ 59	
<b>Baten (miljoenen, ncw over 50 jaar)</b>					
Netto woongenotwinst monumentkopers (affiniteit)	€ 28		€ 28		
Netto verkoopwinst, na aanschaf nieuwe SH-woningen	€ 19	€ 19			
Netto exploitatievoordeel nieuwe SH-woningen	€ 59	€ 59			
Leefbaarheid monumentbuurt	€ 4				€ 4
Buurtuitstraling door ander onderhoudsregime	PM				
<b>Saldo</b>	<b>€ 32</b>	<b>€ 77</b>	<b>€ 28</b>	<b>€ -73</b>	

Onder de streep blijft uiteindelijk een positief saldo over van €32 miljoen. Deze welvaartswinst komt in wezen tot stand door 1) een netto toename van het woongenot in de wereld (monument-affiniteit en 'subsidie' aan huurders van vervangende huurwoningen), en 2) een kleine leefbaarheidswinst als gevolg van buurtmenging.

## 1.5 Resumerend

In een notendop samengevat wordt het volgende geconcludeerd. Eigen Haard heeft naast het doorexploiteren van haar monumentenbezit in wezen twee voor de hand liggende keuzen: 1) bij mutatie liberaliseren (indien mogelijk) en 2) bij mutatie leeg verkopen. Beide opties zijn met een MKBA in maatschappelijk perspectief geplaatst.

Liberaliseren heeft in wezen twee tegengestelde effecten. Ten eerste worden de monumenten met grotere kans verhuurd aan mensen die het waarderen om in een monument te wonen (monument-affiniteit). Ten tweede wordt de wachttijd voor een sociale huurwoning wat langer. Beide effecten worden in deze studie op grond van veronderstellingen geraamd. Als 10% van de huurders in de sociale huursector monument-affiniteit heeft en de wachttijd van één jaar gelijk staat aan een welvaartsverlies van €850, dan resulteert een positief MKBA-saldo. Bij een wachttijdwaarde van €1500 slaat het saldo om naar negatief.

Verkoop van monumentale sociale huurwoningen lijkt in essentie sterk op liberalisatie. Wanneer daarbij de sociale voorraad op peil wordt gehouden door realisatie van nieuwe sociale huurwoningen, bekostigd met de opbrengsten van de verkoop, dan ontstaat een impliciete ruil van nieuwe sociale huurwoningen voor monumenten. Dit pakt gunstig uit voor Eigen Haard om twee redenen: 1) een netto verkoopwinst (monumenten leveren meer op dan het kost om evenveel sociale huurwoningen te bouwen) en 2) een exploitatievoordeel (de maatschappij gaat de monumenten onderhouden i.p.v. de corporatie). Het batige maatschappelijke saldo dat resulteert komt hoofdzakelijk voort uit de betere allocatie van monumenten: meer mensen met monument-affiniteit komen in een monument te wonen.