

# Quick scan beoordeling Centrumplan Valkenburg

Bijgestelde versie

Opdrachtgever: Provincie Limburg

ECORYS Nederland BV

Rotterdam, 28 mei 2009



ECORYS Nederland BV  
Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)  
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Regio, Strategie &  
Ondernemerschap  
T 010 453 87 99  
F 010 453 86 50



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>7</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>2 Centrumplan Valkenburg</b>	<b>9</b>
2.1 Gebiedsvisie ‘Een groene weldadige stad’	9
2.2 Centrumplan Valkenburg	9
2.3 Overzicht maatregelen	10
<b>3 Quick Scan beoordeling Centrumplan Valkenburg</b>	<b>11</b>
3.1 Samenvatting quick scan beoordeling	11
3.2 Coherentie	12
3.3 Legitimiteit	13
3.4 Effectiviteit	14
3.5 Efficiëntie	15
3.6 Samenhang & Cradle to Cradle	16
<b>Bijlage 1: Toelichting op de MKBA berekeningen</b>	<b>17</b>
Financiële exploitatie	17
Indirecte effecten	18
Externe effecten	20
Totaaloverzicht	20



# Voorwoord

Dit rapport is een bijgestelde versie van het eerder op 28 april uitgebrachte rapport “Quick scan beoordeling Centrumplan Valkenburg. Abusievelijk is in het rapport van 28 april slechts een deel van het Centrum waarvoor en bijdrage van de Provincie Limburg wordt gevraagd in de beoordeling meegenomen. Daardoor zijn niet de grondverwerking en de aanpassing van de openbare ruimte inclusief de verkeersaanpassingen Reinaldstraat en St Pieterstraat buiten beschouwing gelaten in de kosten-batenanalyse.

In de voorliggende rapportage zijn deze omissies hersteld. Het beeld van de uitkomsten van de quick scan beoordeling is daarmee niet gewijzigd. Het Centrumplan scoort op alle beoordelingscriteria gunstig met uitzondering van een neutrale beoordeling op het criterium samenhang vanwege het niet expliciet meenemen van het cradle to cradle principe in de business case.

# 1 Inleiding

Binnenkort dient de provincie Limburg een besluit te nemen over akkoord gaan met, en subsidie verlenen aan een deel van de gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg, nl het Centrumplan Valkenburg. Ter onderbouwing van deze beslissing heeft de provincie Limburg aan ECORYS gevraagd om op basis van de beschikbare informatie een integrale projectbeoordeling te maken aan de hand van de checklist uit het door ECORYS in 2008 voor de provincie ontwikkelde “afwegingskader coalitieakkoord”.

## *Aanpak*

In dit rapport wordt het project Centrumplan Valkenburg getoetst op de criteria van het bovengenoemde afwegingskader; coherentie, legitimiteit, effectiviteit, efficiëntie en samenhang. Op deze criteria zal een oordeel worden gegeven in termen van gunstig, neutraal en ongunstig. Het oordeel neutraal betekent dat bij subcriteria kanttekeningen zijn te zetten, maar dat dit niet direct tot een ongunstig totaaloordeel op het totale criterium leidt. ECORYS heeft deze interne oordelen gecheckt op basis van de informatie over de projecten die door de provincie ter beschikking zijn gesteld.

## *Leeswijzer*

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het Centrumplan Valkenburg, het doel van het programma en de programma's waarbinnen het Centrumplan valt. Ook wordt een overzicht gegeven van de maatregelen van het Centrumplan. Hoofdstuk 3 bevat de beoordeling van ECORYS op basis van de vijf genoemde criteria. Ten slotte geeft de bijlage een toelichting op de berekeningen van de kosten-batenanalyse.



## 2 Centrumplan Valkenburg<sup>1</sup>

### 2.1 Gebiedsvisie ‘Een groene weldadige stad’

In de gebiedsvisie ‘Een groene weldadige stad’ staat beschreven hoe de gewenste gebiedsontwikkeling voor Maastricht/Meerssen/Valkenburg eruit ziet. Met deze gebiedsontwikkeling wordt gestreefd naar drievoudige synergie:

- Duurzame synergie waarin economie en ecologie elkaars kwaliteiten versterken;
- Interne synergie zodat verschillende initiatieven in het gebied op elkaar aan zullen sluiten en één organisch geheel vormen;
- Externe synergie zodat kansen in de omliggende regio kunnen worden benut.

De aanpak van het gebied moet leiden tot een toename van arbeidsplaatsen in de vrijetijds- en zorgeconomie, groei van toeristische bestedingen, een beter vestigingsklimaat dankzij toegenomen economische activiteit en verbeterde woonkwaliteit, omzetsijging in de zorg met synergie-effecten voor de verblijfssector, stijging van vastgoedwaarde van de omliggende woonwijken, stijging van de overheidsinkomsten en de realisering van nieuwe groen (stedelijke) functies zoals stadslandbouw. Centrumplan Valkenburg maakt deel uit van deze gebiedsvisie.

### 2.2 Centrumplan Valkenburg

Valkenburg neemt een belangrijke positie in in deze gebiedsvisie op het gebied van vrijetijds- en zorgeconomie (wellness). Indien Valkenburg zich als kuurstad wil kunnen profileren zullen bestaande voorzieningen en kwaliteiten moeten worden versterkt. Voor Valkenburg zijn specifiek de volgende doelstellingen van toepassing:

- Hogere bedbezetting in de logiesaccommodaties (voornamelijk hotels);
- Verbetering van de productiviteit per m<sup>2</sup> winkelloppervlak;
- Meer structurele en kwalitatieve werkgelegenheid;
- Hogere bestedingen van bezoekers;
- Het verstevigen van het woon-werk-leefklimaat voor hoogopgeleide kenniswerkers en ook het versterken van het vestigingsklimaat voor (innovatieve) bedrijvigheid.

In Valkenburg zijn al verschillende projecten om de doelstellingen van de visie en provinciaal beleid te realiseren zoals de verbetering van de stationsomgeving en infrastructuur en de verbetering van de Tuinen van Valkenburg. Eén specifiek project is het opwaarderen van het centrum van Valkenburg dat dient om het centrum van Valkenburg overzichtelijker, eigentijdser en aantrekkelijker te maken zodat het past bij de

---

<sup>1</sup> Gebaseerd op de gebiedsvisie ‘Eén groene weldadige stad’ en ‘Businesscase Centrumplan Valkenburg’

eisen van de moderne consument (zowel toerist als eigen bevolking). Het centrum van Valkenburg moet een aantrekkelijk verblijfsgebied worden met een hoge belevingswaarde, complementair aan het centrum van Maastricht. Valkenburg moet hiermee een trekker worden voor de lokale economie en voor het toerisme in het bijzonder.

De belangrijkste doelen van project Centrumplan Valkenburg zijn:

- Het terugwinnen van de centrumfunctie voor de regiobevolking;
- De toerist naar Valkenburg trekken en zodoende meer en meer diverse doelgroepen aan kunnen spreken;
- Het bestedingsprofiel van de toerist verhogen en het verblijf te verlengen.

## 2.3 Overzicht maatregelen

In onderstaande tabel zijn alle maatregelen weergegeven die het Centrumplan Valkenburg bevat.

Tabel 2.1 Overzicht maatregelen Centrumplan Valkenburg

Gebied	Maatregel
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toevoeging van circa 40 tot 55 hoogwaardige appartementen.</li> </ul>
Winkelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitbreiding van supermarkt Albert Heijn XL met circa 700 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Toevoeging van nieuwe hoogwaardige winkels van in totaal circa 1.200 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Optioneel is het toevoegen van nog eens 400 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Infrastructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanleg van ondergrondse openbare parkeercapaciteit van 240 tot 250 plaatsen.</li> <li>• Verbreding Reinaldstraat</li> <li>• Aanpassingen St Pieterstraat</li> </ul>
Openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herinrichting open bare ruimte</li> </ul>

Bij de berekening van kosten en baten van het project is uitgegaan van de toevoeging van 40 appartementen en een openbare parkeercapaciteit van de parkeergarage van 250 plaatsen. Met betrekking tot 'winkelen' is de optionele toevoeging van 400 m<sup>2</sup> buiten beschouwing gelaten. Tevens zijn de verwervingskosten ten behoeve van de realisatie het Centrumplan meegenomen.

## 3 Quick Scan beoordeling Centrumplan Valkenburg

### 3.1 Samenvatting quick scan beoordeling

In onderstaande tabel wordt een samenvatting gegeven van de oordelen op de hoofdelementen van het beoordelingskader

Tabel 3.1 Samenvatting quick scan beoordeling

	Oordeel gunstig	Oordeel neutraal	Oordeel ongunstig	Opmerkingen
<b>Coherentie</b>	√			
<b>Legitimiteit</b>	√			
<b>Effectiviteit</b>	√			
<b>Efficiëntie</b>	√			
<b>Samenhang</b>		√		<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen Cradle to Cradle in het Centrumplan.</li></ul>

Op basis van de uitgevoerde analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het Centrumplan Valkenburg scoort op alle criteria behalve het criterium samenhang gunstig
- Het Centrumplan Valkenburg scoort op geen enkel criterium ongunstig
- De legitimiteit van deelname van de provincie in de uitvoering staat niet ter discussie.
- Bijdrage door de overheid is noodzakelijk om uitvoering van het plan mogelijk te maken omdat de financiële exploitatie een onrendabele top laat zien.

## 3.2 Coherentie

*Is in het project de doelgroep van het project goed gedefinieerd en sluit de doelgroep aan bij die van het programma?*

Ja, het project is vooral gericht op toeristen en bewoners die gebruik maken van faciliteiten op het gebied van zorgtoerisme (bijvoorbeeld wellness-vakanties) en detailhandel in Valkenburg. Verder wil Valkenburg zich met het project aantrekkelijk maken voor hoogopgeleide kenniswerkers en bedrijvigheid. De Limburgse programma's 'Investeren in Ruimte' en 'Innoveren in Limburg' willen dat de kwaliteit van ruimte in Limburg zowel maatschappelijk als economisch, recreatief en cultureel wordt ontwikkeld. Bovengenoemde doelgroepen van het project Centrumplan Valkenburg sluiten aan bij dit programma.

*Zijn de problemen/knelpunten van de doelgroep van het project duidelijk en komen deze overeen met de problemen/knelpunten uit het programma?*

De problemen/knelpunten van de doelgroepen komen overeen met die van het programma: De businesscase laat zien dat de oriëntatie op het gebied van detailhandel van eigen inwoners met 30 – 40% relatief laag is, ook staat Valkenburg niet bekend als winkelstad, maar dit is wel onderdeel van het toeristisch product. Dit is een probleem voor de doelgroep en ook een probleem dat in het project opgelost zal worden. Door de realisatie van het Centrumplan en een verbeterd aanbod van detailhandel kan Valkenburg zich meer neerzetten als winkel gebied en daardoor een eigen plaats op dit gebied innemen. Behoeften op het gebied van leisure en detailhandel zullen beter worden benut waardoor Valkenburg een completer aanbod van detailhandel kan aanbieden. Inwoners en toeristen zullen het gebied hierdoor niet meer zo snel verlaten.

*Is het concrete projectdoel geformuleerd in termen van directe baten voor de doelgroep?*

Ja, door het Centrumplan Valkenburg zal er een meer gevarieerd aanbod komen van de detailhandel in Valkenburg, bovendien zal de uitstraling van het centrum worden vergroot. Hierdoor zullen zowel bewoners als toeristen eerder in Valkenburg blijven voor zij uitwijken naar andere gebieden, ook zullen toeristen eerder voor een verblijf in Valkenburg kiezen. Het projectdoel laat dus duidelijk de directe baten voor de doelgroep zien.

*Is het duidelijk dat de doelgroep behoefte heeft aan het project?*

In de businesscase wordt aangegeven dat, zowel door de overheid als door private partijen, in het verleden al projecten uitgevoerd zijn om het centrum van Valkenburg een nieuwe impuls te geven. De businesscase van het Centrumplan is aan lokale ondernemers voorgelegd en heeft draagvlak binnen deze groep. Op basis hiervan kan dus geconcludeerd worden dat er behoefte is aan het project.

*Leidt realisatie van het projectdoel direct tot realisatie van het bovenliggende doel van het programma?*

Ja, het programma 'Investeren in Ruime' heeft als doel het investeren in gebiedsontwikkeling waarin natuur, woningbouw, landbouw, verkeer, bedrijvigheid en recreatie geen losse elementen zijn, maar componenten van één gebiedsvisie. Realisatie van Centrumplan Valkenburg leidt, volgens de businesscase tot realisatie van de eerder genoemde projectdoelen op de volgende fronten:

- **Maatschappelijk:** Door een opwaardering van het centrum wordt een verdere verrommeling van het centrum tegengegaan. Het biedt nieuw elan en dynamiek voor het hart van Valkenburg, waardoor er een aantrekkelijk(er) woon- en verblijfsklimaat ontstaat. Door stakeholders bij het proces te betrekken ontstaat er bovendien meer verantwoordelijkheid voor de omgeving.
- **Economie:** De productiviteit van zowel de retail- als toeristische sector zal naar verwachting stijgen na realisatie van het project.
- **Toerisme en recreatie:** Met de realisatie van het centrum kan Valkenburg meer en andere doelgroepen aantrekken. Het beoogde aanbod op het gebied van funshoppes spreekt natuurlijk ook hoogopgeleiden aan met een hoger bestedingsprofiel. Daarnaast maakt het winkelaanbod in Valkenburg deel uit van het toeristisch product, dat derhalve ook (indirect) wordt verbeterd.
- **Cultuur:** Door het historisch centrum op te waarderen en branchering beter te laten aansluiten bij het karakter van Valkenburg wordt ook de Limburgse cultuur beter zichtbaar.

Op grond van bovenstaande uitspraken draagt het Centrumplan Valkenburg bij aan de programmadoelen.

#### Oordeel ECORYS

Aan de hand van bovenstaande criteria kan op het gebied van coherentie een gunstig oordeel worden gegeven door ECORYS.

### 3.3 Legitimiteit

#### *Is er sprake van marktfalen (pakken marktpartijen het project niet op)?*

Ja, integrale gebiedsontwikkeling wordt door marktpartijen niet opgepakt omdat dit niet rendabel is (dit wordt ook getoond door de onrendabele top in de financiële exploitatie uit de kosten-batenanalyse). Vooral investeringen in de openbare ruimte zullen nooit door marktpartijen worden opgepakt en deze zijn noodzakelijk omdat het de kans vergroot dat woningen en winkelruimte niet zullen worden verkocht. De investeringen van de overheid kunnen daarbij zorgen voor een multipliereffect wat inhoudt dat ook private partijen zullen gaan investeren in het project.

#### *Is het project maatschappelijk gewenst?*

Het programma is maatschappelijk gewenst omdat door de opwaardering van het centrum verrommeling van het centrum wordt tegengegaan waardoor een aantrekkelijker woon- en verblijfsklimaat ontstaat. Bovendien zal naar verwachting de productiviteit in zowel de retail- als toeristische sector stijgen na de realisatie van het project.

#### *Is de provincie de aangewezen overheid om deze taak op te pakken (subsidiariteit)?*

Ja, de provincie is de aangewezen overheid om samen met andere gebiedspartijen te investeren in het niet rendabele deel van het plan. Een sterke gebiedsontwikkeling van Maastricht-Valkenburg, met een hoogwaardig aanbod van detailhandel is belangrijk voor de provincie Limburg ten aanzien van werk en wonen. Door het centrumplan wordt bovendien het toerisme in Valkenburg versterkt, waardoor het provinciaal, landelijk en misschien internationaal (Zuid-)Limburg op de kaart kan zetten. Het betreft hier dus een

project van een bovenlokaal belang. Daarmee is een financiële bijdrage van de provincie gerechtvaardigd.

#### *Wat gebeurt er als de provincie niets doet?*

De businesscase zegt hierover het volgende; ‘De afwezigheid van provinciale participatie kan er toe leiden dat het project een beperktere reikwijdte krijgt, waardoor de beoogde doelstellingen moeilijker te realiseren zijn’. Volgens ECORYS is dit correct: Als de provincie niets doet zal het project waarschijnlijk een beperktere reikwijdte krijgen en zal er minder in de openbare ruimte van het centrum van Valkenburg worden geïnvesteerd waardoor het centrum niet zijn beoogde uitstraling krijgt.

#### Oordeel ECORYS

Op basis van het bovenstaande is het oordeel van ECORYS over de legitimiteit van Centrumplan Valkenburg gunstig.

### 3.4 Effectiviteit

#### *Is het realistisch dat beoogde projectdoelen worden behaald?*

De businesscase stelt dat op basis van voorgaande analyses de projectdoelen met de gekozen maatregelen kunnen worden behaald. Dit wordt nog eens versterkt doordat de beoogde maatregelen passen binnen de traditie en structuur van Valkenburg. Daarnaast is het project niet gebaseerd op één trend of probleem, maar biedt het project een totaalpakket dat aansluit bij het aanbod van Valkenburg op het gebied van toerisme, retail, leisure, wellness en gezondheid. De haalbaarheid van het Centrumplan Valkenburg wordt daarnaast ook nog versterkt door bestaande projecten die al een ontwikkelingsdynamiek hebben veroorzaakt in de gemeente Valkenburg en die als flankerend beleid kunnen worden beschouwd. Op basis van bovenstaande gegevens is ECORYS van mening dat het realistisch is dat beoogde projectdoelen worden behaald.

#### *Is het project financieel uitvoerbaar (zowel investering als exploitatie)?*

Uit de businesscase blijkt dat met het positieve deel van de exploitatie en eventuele subsidies van de gemeente en provincie het project financieel uitvoerbaar is.

#### *Zijn alle belangrijke veronderstellingen (externe factoren) benoemd?*

Voor het Centrumplan Valkenburg is een gevoeligheids- en/of risicoanalyse gemaakt. Ook bouwt dit plan voort op grootschaliger plannen voor het centrum van Valkenburg die zijn getoetst op haalbaarheid. Die toetsing heeft geleid tot inperken van de ambities.

#### *Is de kans en impact van het niet voldoen aan de veronderstellingen in kaart gebracht?*

Ja. Deze impact is in kaart gebracht in het document Hart voor Valkenburg.

#### *Is de invloed van veronderstellingen voldoende meegenomen in de projectdoelstelling?*

Ja, zie bovengenoemd document.

#### Oordeel ECORYS

Op basis van bovenstaande vragen is het oordeel van ECORYS met betrekking tot effectiviteit van het Centrumplan Valkenburg gunstig.

### 3.5 Efficiëntie

#### *Wegen de toekomstige baten op tegen de kosten?*

Om de toekomstige baten te vergelijken met de kosten die gemaakt zullen moeten worden voor de realisering van het Centrumplan Valkenburg is door ECORYS een kosten-batenanalyse opgesteld. Tabel 3.2 toont de uitkomsten van deze analyse op basis van de grondexploitatie uit het projectplan.

Tabel 3.2 Kosten- batenanalyse Centrumplan Valkenburg

	Netto contante waarde in mln Euro
<b>Financiële exploitatie</b>	<b>-12</b>
Stichtingskosten	-30
Investeringen in de openbare ruimte (incl verkeersmaatregelen)	-6
Parkeergarage	4
Appartementen	8
Commerciële ruimten	12
<b>Indirecte effecten</b>	<b>7 + PM</b>
Arbeidsmarkteffecten detailhandel	1,5
Arbeidsmarkteffecten toerisme	5,5 +PM+
<b>Externe effecten</b>	<b>4 + PM+</b>
Uitstralingseffecten	4
Positieve effecten toerisme	PM+
<b>Totaal</b>	<b>-1 + PM+</b>

Bovenstaande tabel laat zien aan dat de maatschappelijke baten in zoverre deze gekwantificeerd konden worden iets lager zijn de maatschappelijke kosten. Rekening houdend met de positieve, nog niet gekwantificeerde effecten op het toerisme vertoont de kosten-batenanalyse een positief beeld.

#### *Worden de doelstellingen tegen de laagste kosten gerealiseerd?*

#### *Leidt een andere inrichting van het project niet tot lagere kosten en/of hogere baten?*

De beschikbare informatie geeft niet aan dat er verschillende varianten voor de invulling van het project zijn uitgewerkt en vergeleken. Op basis van de beschikbare informatie is hierover dus geen oordeel te geven.

#### Oordeel ECORYS

Op basis van de uitgevoerde schattingen van maatschappelijke kosten en baten is het oordeel over de efficiëntie van het Centrumplan Valkenburg gunstig

### 3.6 Samenhang & Cradle to Cradle

*Wegen de positieve gevolgen in het sociale, economische en fysieke domein op tegen de negatieve gevolgen in het sociale, economische en fysieke domein?*

Voor zover na te gaan zijn er geen negatieve effecten van de uitvoering van het Centrumplan Valkenburg. De positieve effecten in het sociale, economische en fysieke domein worden onderstaand genoemd:

Sociaal domein:

- Extra werkgelegenheid door detailhandel.

Economisch domein

- Uit de MKBA berekeningen blijkt dat de welvaartseffecten van het uitvoeren van Centrumplan Valkenburg waarschijnlijk positief zijn.
- Een doelstelling van het Centrumplan is het verhogen van de uitgaven in de detailhandel door huidige bewoners en toeristen.

Fysiek domein:

- Verbetering van de uitstraling van het centrum van Valkenburg.

*Zijn producten en processen zo ontworpen dat de waardevolle materialen en de investeringen die gebruikt worden om ze te produceren beschikbaar blijven voor de mens en zijn natuurlijke omgeving? Zijn alle producten zodanig ontworpen dat ze kunnen worden hergebruikt? Ontstaan tijdens de fabricage van een product op geen enkele wijze schadelijke afvalstoffen?*

In de aanbesteding zal veel aandacht zijn voor duurzaamheid: materiaalkeuze, duurzaam bouwen, hergebruikmogelijkheden van gebouwen en energiebesparing.

#### Oordeel ECORYS

Op basis van het bovenstaande is het oordeel van ECORYS voor samenhang en Cradle to Cradle neutraal. Er zijn, voor zover bekend, geen sociale, economische of fysieke negatieve effecten, maar in de businesscase komt niets terug over de duurzaamheid van het project.



# Bijlage 1: Toelichting op de MKBA berekeningen

In deze bijlage wordt beschreven op welke wijze de kosten en baten van het project Centrumplan Valkenburg zijn berekend. Eerst wordt ingegaan op de financiële exploitatie. Daarna worden de directe- en externe effecten die het gevolg zijn van uitvoering van het project besproken. Tot slot volgt een totaal overzicht van de kosten en baten van het Centrumplan Valkenburg.

De analyses in deze rapportage zijn voor zover mogelijk gebaseerd op onderliggende studies naar de effectiviteit van de maatregelen. Wanneer hier geen inzicht in is, is gekeken in hoeverre de effecten met behulp van kengetallen te kwantificeren zijn. In het geval dat hier ook geen inzicht in is, staat de post op PM.

## Financiële exploitatie

Het totaaloverzicht van de financiële exploitatie wordt gepresenteerd in onderstaande tabel. De financiële exploitatie is onderverdeeld in financiële investeringen en financiële bijdragen.

Tabel 1 Overzicht financiële exploitatie Centrumplan Valkenburg (Netto contante waarde in mln Euro)

Financiële investeringen	Kosten	Baten	Saldo
Stichtingskosten	30	-	-30
Investerings in de openbare ruimte (incl verkeersaanpassingen)	6	-	-6
Financiële bijdragen			
Parkeergarage	-	4	4
Appartementen	-	8	8
Commerciële ruimte	-	12	12
<b>Totaal</b>	<b>36</b>	<b>24</b>	<b>-12</b>

De contante waarde van het tekort op de financiële exploitatie bedraagt -12 miljoen euro. Onderstaand worden de financiële effecten nog apart van elkaar besproken.

### Stichtingskosten

De stichtingskosten van het Centrumplan Valkenburg bestaan uit de grondkosten (ongeveer 8,5 miljoen euro), bouwkosten (ongeveer 19 miljoen euro), diensten van derden (ongeveer 4 miljoen euro) en grondverwervingskosten (2,7 miljoen euro). De

totale stichtingskosten bedragen ongeveer 34.2 miljoen euro en hebben een contante waarde van 30 miljoen euro.

#### Investerings in de openbare ruimte

De investeringen in de openbare ruimte vinden plaats in het Winkelgebied Centrum plan en andere straten in het centrum van Valkenburg. De totale investeringskosten hiervan zijn gelijk aan ongeveer 7 miljoen euro inclusief de aanpassing St Pieterstraat en de Reinaldstraat ten aanzien van de toegankelijkheid van de parkeergarage. De netto contante waarde is gelijk aan ongeveer 6 miljoen euro.

#### Parkeergarage

Bouwkosten van de parkeergarage zijn al meegenomen in de bovenstaande stichtingskosten. De parkeergarage brengt echter nog jaarlijkse kosten en opbrengsten en afschrijvingen met zich mee. De jaarlijkse kosten bestaan uit onderhoudskosten, personeelskosten en overige kosten. Bij de berekening van deze kosten is uitgegaan van een exploitatietijd van 40 jaar. De totale kosten over deze periode bedragen ongeveer 6,5 miljoen euro. De netto contante waarde hiervan is gelijk aan ongeveer 2,2 miljoen euro.

De parkeergarage brengt ook opbrengsten met zich mee in deze exploitatieperiode van 40 jaar. Bij de berekening van de netto contante waarde van deze opbrengsten is uitgegaan van een jaarlijkse opbrengst van 340 duizend euro in 2012. Door de ontwikkeling van parkeertarieven neemt de opbrengst in de jaren na 2012 steeds iets toe. De netto contante waarde van de parkeeropbrengsten is gelijk aan ongeveer 7 miljoen euro.

Naast jaarlijkse kosten en opbrengsten moet er op de parkeergarage ook worden afgeschreven, deze kosten zijn meegenomen in de vorm van investeringen in installaties en investeringen in apparatuur. De netto contante waarde van deze investeringen zijn, over de exploitatieperiode van 40 jaar, gelijk aan ongeveer 900.000 euro.

In totaal is de netto contante waarde van de parkeergarage dus gelijk aan ongeveer 4 miljoen euro.

#### Appartementen

De verkoop van de appartementen in het centrum van Valkenburg leveren een geschatte 10 miljoen euro op. De netto contante waarde hiervan is gelijk aan ongeveer 8 miljoen euro.

#### Commerciële ruimten

De verkoop van de commerciële ruimten in Valkenburg leveren ongeveer 15 miljoen euro op. De netto contante waarde hiervan is gelijk aan ongeveer 12 miljoen euro.

#### Indirecte effecten

De financiële exploitatie laat een negatief saldo van 12 miljoen euro zien. Tegenover de negatieve financiële exploitatie staan echter wel voordelen die ontstaan door de uitvoering van het project. Allereerst wordt in deze paragraaf ingegaan op de indirecte arbeidsmarkteffecten die het gevolg zijn van de uitbreiding van commerciële ruimten in

het centrum van Valkenburg en de arbeidsmarkteffecten als gevolg van een stijging van het toerisme<sup>2</sup>.

#### Werkgelegenheidseffecten detailhandel

In het Centrumplan Valkenburg wordt een totaal van 1.900 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten gecreëerd en dit heeft positieve effecten voor de werkgelegenheid in de regio, deze werkgelegenheidseffecten vertalen zich in baten voor de arbeidsmarkt in Zuid-Limburg.

De extra werkgelegenheid voor de regio ontstaat door de komst van 700 m<sup>2</sup> bvo extra Albert Heijn XL en de komst van 1.200 m<sup>2</sup> bvo hoogwaardige detailhandel. Deze extra werkgelegenheid is ongeveer gelijk aan 10 fte per jaar. Bij de berekening van de werkgelegenheid in fte is uitgegaan van kengetallen voor vloerproductiviteit in de detailhandel<sup>3</sup>, een multiplier voor indirecte werkgelegenheid van 0,28<sup>4</sup> en een additionaliteit van 50 procent. Een aanname hierbij is dat het gaat om werkgelegenheid van laagopgeleiden en dat de arbeidsmarkt op dat punt een overaanbod vertoont. De monetaire baten ontstaan doordat voorheen werklozen een baan krijgen en daardoor geen uitkering meer nodig hebben. Bovendien gaan zij ook bijdragen aan belasting. Het verschil tussen loon en uitkering kan worden gezien als baat voor de werknemer, het verschil tussen belasting bij loon en belasting bij uitkering is een baat voor de overheid. Bij het berekenen van de baten is uitgegaan van een gemiddeld jaarlijks bruto loon van ongeveer 18.000 euro<sup>5</sup> en een jaarlijkse belasting over dit inkomen van ongeveer 3.900 euro<sup>6</sup>. De jaarlijkse baten van de extra werkgelegenheid zijn ongeveer gelijk aan 200 duizend euro. De netto contante waarde hiervan is ongeveer 1,5 miljoen euro.

#### Werkgelegenheidseffecten toerisme

Het Centrumplan Valkenburg zal het toerisme in de regio bevorderen. In een studie, uitgevoerd door ZKA, wordt een streefbeeld van de regio Maastricht-Valkenburg geschetst op het gebied van toerisme. Hierin wordt berekend dat de werkgelegenheid in het toerisme zal groeien van 3.500 fte in 2008 tot 10.000 fte in 2020. Rekening houdend met additionaliteit en het percentage uitkeringsgerechtigden dat hierdoor de arbeidsmarkt weer zal betreden kan ongeveer 1 procent van deze stijging van 6.500 fte aan het Centrumplan Valkenburg worden toegerekend. Uitgaande van het bruto jaarloon van 18.000 euro en een jaarlijkse belasting van ongeveer 3.900 euro komen deze baten na 2020 jaarlijks op ongeveer 400 duizend euro. In de periode 2008 tot 2020 nemen de baten proportioneel toe. De netto contante waarde van deze extra werkgelegenheid is gelijk aan ongeveer 5,5 miljoen euro.

---

<sup>2</sup> ZKA (City of wellness in the heart of Europe)

<sup>3</sup> BRO (Project 'EEA Sportzone Sittard')

<sup>4</sup> BRO (Project 'EEA Sportzone Sittard')

<sup>5</sup> CBS Statline

<sup>6</sup> Uitgaande van een belastingvrije voet van 6.000 euro en een belastingtarief van 32,5%

## Externe effecten

Uiteindelijk zijn er ook nog uitstralingseffecten verbonden aan de gebiedsontwikkeling in het Centrumplan Valkenburg. Als gevolg van de bouw van nieuwe hoogwaardige appartementen, commerciële ruimten en investeringen in de openbare ruimten in het centrum van Valkenburg, neemt de waarde van vastgoed rond het plangebied toe. Bovendien kan de verbeterde uitstraling van het gebied ook positieve effecten hebben op het toerisme in Valkenburg.

### Uitstralingseffecten

In de studie *Kosten-batenanalyse Stedelijke Vernieuwing*<sup>7</sup> is een inventarisatie gemaakt van de literatuur over de relatie tussen omgevingskenmerken en de waarde van een woning. Hier is de conclusie getrokken dat uitstralingseffecten in een straal van 150 meter op kunnen treden en dat de waardeverhoging van de verbetering van de omgevingskwaliteiten ligt tussen de 4 en 10 procent. De aanleg van nieuwe gebouwen en ‘grijze’ investeringen in de openbare ruimte leiden tot een waardeverhoging van ongeveer 6 procent.

Op basis van kaartmateriaal is de inschatting gemaakt dat ongeveer 20 procent van de woningen in Valkenburg (in totaal 2.135 woningen<sup>8</sup>) binnen 150 meter van het plangebied ligt. Uitgaande van de gemiddelde WOZ-waarde van 172 duizend euro<sup>9</sup> leidt dit tot een eenmalig voordeel van 5,5 miljoen euro. De netto contante waarde van dit voordeel is ongeveer gelijk aan 4 miljoen euro.

### Toerisme

De verbeterde uitstraling van, en uitgebreidere mogelijkheden in het centrum van Valkenburg zal ook een positieve invloed hebben op het toerisme in Valkenburg. Hierbij moet ook in aanmerking worden genomen dat het Centrumplan Valkenburg aanleiding is voor vestiging van een vijf-sterren-plus hotel accommodatie. Een dergelijke accommodatie ontbreekt nu nog in het toeristische aanbod van Valkenburg. Voor de totale gebiedsontwikkeling Maastricht Valkenburg wordt geraamd dat de omzet in de sector toerisme zal toenemen van € 330 miljoen naar € 1 miljard. Niet bekend is welk deel daarvan is toe te schrijven aan het uitvoeren van het Centrumplan Valkenburg. Om die reden is ervoor gekozen om dit voordeel als een positieve PM post op te nemen.

## Totaaloverzicht

In de onderstaande tabel is het totaaloverzicht opgenomen van de kosten en baten van de gebiedsontwikkeling Centrumplan Valkenburg. In totaal resulteert een negatief saldo van ongeveer -1 + PM+ miljoen euro.

<sup>7</sup> ECORYS (2008), *Kosten-batenanalyse Stedelijke Vernieuwing*

<sup>8</sup> CBS Statline

<sup>9</sup> CBS Statline

Tabel 2 Kosten- batenanalyse Centrumplan Valkenburg

	Netto contante waarde in mln Euro
<b>Financiële exploitatie</b>	<b>-12</b>
Stichtingskosten	-30
Investerings in de openbare ruimte (incl verkeersmaatregelen)	-6
Parkeergarage	4
Appartementen	8
Commerciële ruimten	12
<b>Indirecte effecten</b>	<b>7 + PM</b>
Arbeidsmarkteffecten detailhandel	1,5
Arbeidsmarkteffecten toerisme	5,5 +PM+
<b>Externe effecten</b>	<b>4 + PM+</b>
Uitstralingseffecten	4
Positieve effecten toerisme	PM+
<b>Totaal</b>	<b>-1 + PM+</b>

Deze kosten-batenanalyse toont aan dat de maatschappelijke baten iets lager zijn dan maatschappelijke kosten. Hierbij moet wel worden benadrukt dat de positieve effecten die het project zal hebben op de bestedingen in het toerisme niet in monetaire waarden zijn uitgedrukt.