

de maatschappelijke kosten en baten van

# Het Nationaal Programma **ROTTERDAM ZUID**

**ABEL**

Gert-Jan Fernhout, Irene Pohl, Wouter Vos, Gert Jan Hagen









de maatschappelijke kosten en baten van

# Het Nationaal Programma ROTTERDAM ZUID

# Management- **Samenvatting**

# Conclusies

- Op verzoek van het bestuur van het NPRZ, dat ten doel heeft om het leven op Zuid te verbeteren, hebben we een analyse gemaakt van de te verwachten maatschappelijke kosten en baten van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).<sup>1 2</sup> Uit onze analyse blijkt dat de kans groot is dat de maatschappelijke baten de maatschappelijke kosten zullen overstijgen.
- De grootste opbrengsten van het NPRZ zijn te vinden in 1) de bijdrage aan het plezieriger woonklimaat op Zuid, 2) meer mensen op Zuid met een baan en 3) het gegeven dat jongeren beter betaalde banen krijgen, omdat hun schoolprestaties vooruit gaan. Die baten komen in eerste instantie dus vooral terecht bij de huidige en toekomstige bewoners van Rotterdam-Zuid. De grootste kostenposten hebben te maken met de verbetering van woningen, de buitenruimte en voorzieningen.
- We vergeleken 3 varianten voor de uitvoering van het NPRZ met de situatie waarin het NPRZ stopt. De alternatieven verschillen onderling alleen van elkaar door het tempo, de omvang en de aard van de ingrepen in de woningvoorraad. Verder zijn ze hetzelfde. De meest ambitieuze variant levert het meeste op, maar vraagt ook de grootste investering. De inzichten uit de analyse van deze varianten helpen om de concrete plannen nog slimmer, beter en waardevoller te maken.
- Uit onze analyse blijkt dat investeringen in het fysieke domein nodig zijn om de investeringen in het sociale domein te laten renderen. Zonder investeringen in betere huizen en een aantrekkelijker woonmilieu vertrekken de sociale stijgers uit Zuid, waarna hun plek wordt ingenomen door nieuwe huishoudens met een laag inkomen. Andersom blijkt het resultaat van investeringen in het fysieke domein niet, als niet ook de sociale dynamiek verandert. Er is synergie tussen de sociale en de fysieke interventies. Een integrale aanpak verhoogt het rendement op beide.
- De betrokken stakeholders lijken overtuigd van de toegevoegde waarde van de integrale aanpak van het NPRZ in de combinatie school, werk, wonen en veiligheid. Op strategisch niveau wordt die integraliteit herkend, in de concrete uitvoering kan dat nog beter.
- Nevenstaand overzicht presenteert de getalsmatige uitkomsten van onze analyse vanuit het perspectief van Rotterdam-Zuid.
- De uitkomsten bezien vanuit Rotterdam-Zuid wijken iets af van de uitkomsten vanuit het perspectief van heel Nederland. Dat komt doordat sommige effecten vanuit nationaal perspectief niet additioneel zijn. Denk aan een bestaande baan die vanaf vandaag door iemand van Zuid wordt ingevuld: een extra baan voor Zuid, maar op nationaal niveau blijft het aantal banen gelijk maakt het dus geen verschil.

Varianten (t.a.v. Referentie)	Perspectief Rotterdam-Zuid		
	NPRZ Actueel	NPRZ Ambitie-Zuid wil vooruit	NPRZ Ambitie-Woonvisie
Baten			
Plezieriger wonen	1.482	1.993	2.229
Meer en betere banen	416	550	650
Gezonde en gelukkigere mensen	87 + PM	124 + PM	152 + PM
Inclusieve samenleving	PM	PM	PM
Minder criminaliteit	PM	PM	PM
Schoner milieu	35 + PM	128 + PM	157 + PM
Totaal baten	2.020 + PM	2.795 + PM	3.188 + PM
Kosten			
Pijler School	85	85	85
Pijler Werk	30	30	30
Pijler Wonen	266	804	1.140
NPRZ-organisatie	7	7	7
Totaal Kosten	387	927	1.261
Resultaat	1.633 + PM	1.869 + PM	1.927 + PM

In miljoenen euro's, netto contant gemaakt naar 2017.

- Niet alle effecten zijn in euro's uitgedrukt. Zo hebben we dat voor de bijdrage van het NPRZ aan het geluk van mensen of aan de inclusiviteit van de samenleving niet gedaan, omdat we daarmee een schijnzekerheid zouden creëren die wetenschappelijk nog onvoldoende onderbouwd is. Deze PM-posten zijn weliswaar niet in euro's uitgedrukt, maar wel belangrijk én volwaardig onderdeel van de uitkomst van de MKBA. We verwachten dat de PM-posten in de Woonvisie-variant de grootste waarde hebben. Daarom hebben we die in een groter lettertype weergegeven.

- De cijfermatige uitkomst van de MKBA is vanzelfsprekend afhankelijk van de aannamen die we doen ten aanzien van de interventies en hun effecten. Een onzekerheid met grote impact is het aantal extra mensen dat dankzij de interventies van het NPRZ aan het werk komt en blijft. Als het NPRZ met zijn programma maar de helft van zijn ambitie van 3.000 extra mensen realiseert, dan vallen de maatschappelijke baten bij de door ons gehanteerde aannamen met meer dan 275 miljoen euro terug. Lukt het om niet 3.000, maar 4.500 mensen extra blijvend aan het werk te krijgen, dan vallen de maatschappelijke baten meer dan 275 miljoen euro hoger uit.
- Rijk, gemeente en corporaties staan aan de lat voor een aanzienlijk deel van de investeringen. We hebben globaal gekeken naar of en in welke mate deze partijen ook financieel profiteren. Hoewel die berekening niet heel nauwkeurig gemaakt kan worden, verwachten wij bij de door ons gehanteerde aannames dat de financiële baten van het Rijk in de honderden (btw, inkomstenbelasting en besparing en op uitkeringen) en die van de gemeente Rotterdam in de tientallen miljoenen lopen (denk aan OZB en besparing op uitkeringen). Voor woningcorporaties hangt het sterk af van de keuzes die ze maken in het management van hun vastgoedportefeuille.



# Aanbevelingen

Naar aanleiding van onze analyse hebben wij een aantal concrete aanbevelingen gericht op het verhogen van de effectiviteit van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid:

1. Vanwege de aanhoudende economische groei en de toenemende vraag naar woningen in Rotterdam, heeft het NPRZ het economisch tij op dit moment mee. Door nu vol gas te geven in het aan het werk helpen van mensen en het verleiden van woningeigenaren en beleggers om te investeren op Zuid (en daarbij concrete resultaten te boeken!) maken we Rotterdam-Zuid weerbaarder voor een economische neergang.
2. Er is sprake van synergie tussen de sociale en de fysieke interventies. We bevelen NPRZ aan om de balans tussen beiden goed te bewaken. Als de verbetering van de woningvoorraad teveel achterblijft bij de ontwikkeling van de huishoudens die zich die betere woningen kunnen veroorloven, beperkt dat het rendement op de sociale interventies. Maar de verbetering van de woningvoorraad mag ook niet teveel vooruit lopen op de vraag uit de markt. Het bewaken van die balans vereist constante monitoring.
3. We bevelen NPRZ aan om coördinatie en integraliteit ook op een meer uitvoerend niveau vorm te geven. Bijvoorbeeld door de mensen die bezig zijn met de pijlers School en Werk nadrukkelijker te betrekken bij de uitvoering van de fysieke programma's in de wijk.
4. Om zijn doelstellingen te realiseren moet het NPRZ naar ons idee de grip op de uitvoering van de programma's vergroten. Bijvoorbeeld met meer inhoudelijke expertise en doorzettingskracht op operationeel niveau. Geen beleidsmakers, maar dealmakers. Flexibiliteit is nodig om in te spelen op actuele ontwikkelingen, maar we zien ook waarde in het borgen van continuïteit. Bijvoorbeeld door de uitvoering niet afhankelijk te maken van eindige bekostigingsbronnen.
5. Hoewel er hard aan wordt gewerkt, zijn nog niet alle problemen op Zuid opgelost. Zolang echter die problemen bij de beeldvorming door 'mensen van buiten' centraal staan, blijven zij huiverig om zich op Zuid te vestigen. Nu Zuid het tij mee heeft, vallen maatregelen ter verbetering van de beeldvorming over Zuid in vruchtbaarder bodem.
6. Dé manier om mensen te verleiden op Zuid te blijven of naar Zuid te komen, is door een onderscheidend en bijzonder woonproduct aan te bieden. De mooie stedenbouwkundige structuur en de grote diversiteit aan vastgoed, maakt het mogelijk om heel verschillende en kwalitatief hoogwaardige woonmilieus te realiseren. Wij adviseren NPRZ dat ook te doen en heel precieze, individuele (her-) ontwikkelstrategieën te maken per wijk. Daarbij moeten het op elkaar laten aansluiten van de kenmerken van de wijk en de voorkeuren van de woonconsument leidend zijn.
7. Wij bevelen NPRZ aan prioriteit te geven aan de (her)ontwikkeling van plekken waar dagelijks veel mensen langs komen. Bijvoorbeeld lanen en OV-knooppunten. Die plekken bereiken meer mensen, hebben daardoor een grotere impact op de kwaliteitsbeleving van het hele gebied. Ze maken Zuid sneller aantrekkelijk als woon- en werkplek. We bevelen NPRZ aan om de herontwikkeling van de achterliggende wijken 'pocket for pocket' en in een slimme volgorde aan te pakken. Daarbij zijn marktvraag en beleving belangrijke ingrediënten en is de huidige dynamiek in de woningmarkt een grote kans.
8. Wij adviseren om de sociale woningvoorraad op Zuid zo snel mogelijk af te bouwen naar het gewenste niveau voor de langere termijn, bijvoorbeeld door verkoop aan particulieren in het hogere segment en aan institutionele beleggers voor huur in de vrije sector.<sup>1</sup> Het maximale afbouwtempo wordt bepaald door wat de markt kan absorberen. Dat absorptievermogen neemt toe als het aanbod preciezer aansluit bij de vraag, van hogere kwaliteit is en meer onderscheidend is.
9. Het verwerven en slopen van woningen is onvermijdelijk, maar kostbaar. Wij adviseren NPRZ daarom creatief te blijven in de toepassing van andere, goedkopere maatregelen om hetzelfde doel te bereiken.
10. Dat de gemeente of een corporatie een aankoop (gedeeltelijk) bekostigt, wil niet zeggen niet dat zij die aankoop ook moet doen. Wij adviseren om de aankoop zoveel mogelijk over te laten aan (her)ontwikkende partijen als onderdeel van een groter plan, waardoor de aankoopkosten zoveel mogelijk kunnen worden gedekt uit de extra waarde die door de aankoop en transformatie worden gerealiseerd. Dat daagt hen ook uit om met slimme plannen te komen. Gemeente en corporaties kunnen zich dan beperken tot het afdekken van het financieel onrendabele deel van deze investeringen en het inzetten van onteigeningsinstrumentarium.
11. Wij geven het NPRZ in overweging om de ongecontroleerde verhuur aan kansarmen tegen te gaan door elders voor deze groepen aantrekkelijkere, gecontroleerde woonproducten te realiseren en daarbij te sturen op goed verhuurderschap.
12. Wij bevelen NPRZ aan de samenwerking te zoeken met institutionele beleggers. Deze hebben een lange investeringshorizon en kunnen langer op hun rendement wachten. Een aantrekkelijk

rendement dat zij op andere plekken in Nederland moeilijker kunnen realiseren, juist omdat de instapprijs op Zuid nu relatief laag is. Wij verwachten dat een concreet en meerjarig commitment van de overheden bijdraagt aan het vertrouwen van de beleggers in de toekomst van Zuid.

13. Er wordt de komende jaren veel geïnvesteerd in het vastgoed op Zuid. Gezien de maatschappelijke baten van het aan het werk helpen van mensen, bevelen wij NPRZ aan bouw- en installatiebedrijven die daarbij betrokken worden te stimuleren samenwerking te zoeken met instellingen die bewoners van Zuid opleiden of naar betaald werk begeleiden.
14. Uit MKBA's die wij en anderen eerder hebben gedaan blijken sport en bewegen grote impact te hebben op de gezondheid, prestaties en het gedrag van mensen. Wij bevelen NPRZ aan om meer aandacht aan sport en bewegen te besteden.
15. We hebben dit instrument nu voor het eerst toegepast. We zijn onder de indruk van zijn mogelijkheden, maar constateren ook dat er ruimte is voor verfijning van de uitkomsten. Wij adviseren NPRZ om de waarde van het instrument te vergroten door het inzetten van de binnen de gemeente Rotterdam beschikbare data, maar vooral door interventies in het fysieke domein - inclusief voorzieningen - verder te concretiseren.



# Inhoudsopgave

Management-Samenvatting	4
Conclusies	5
Aanbevelingen	7
<b>A. Aanleiding en plaatsbepaling</b>	<b>10</b>
A.1 Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid	11
A.2 De opdracht aan Rebel	12
<b>B. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid</b>	<b>13</b>
B.1 Ontstaan van het NPRZ	14
B.2 Beleidsdoelstellingen en -filosofie	15
<b>C. Methodologie</b>	<b>16</b>
C.1 Een MKBA voor het NPRZ	17
C.2 Vernieuwende inzet van beschikbare data	18
C.3 Drie alternatieven	19
C.4 Twee perspectieven: Nederland en R'dam-Zuid	20
<b>D. Alternatieven en interventies</b>	<b>21</b>
D.1 Interventies in het sociaal domein	22
D.2 Interventies in het fysiek domein	23
D.3 Interventies op het gebied van veiligheid	24
<b>E. Effecten</b>	<b>25</b>
E.1 NPRZ leidt via sleuteleffecten tot baten	26
E.2 Meer mensen aan het werk in betere banen	27
E.3 Plezieriger wonen	28
E.4 Gezondere en gelukkiger mensen	30
E.5 Een inclusieve samenleving	31
E.6 Minder criminaliteit	32
E.7 Een schoner milieu	33
<b>F. Resultaten</b>	<b>34</b>
F.1 Resultaten perspectief R'dam Zuid	35
F.1 Resultaten perspectief Nederland	38
F.2 Gevoeligheidsanalyse	41
F.3 Het effect van de 3e brug en Feyenoord City	42
<b>G. Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>43</b>
G.1 Conclusies	44
G.2 Aanbevelingen	45





# Aanleiding en plaatsbepaling





# A.1 Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid

- In 2012 sloegen Rijk, gemeente, zorginstellingen, woningcorporaties, scholen en bedrijven de handen ineen en startte het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). NPRZ wil het leven in Feijenoord, Charlois en IJsselmonde verbeteren. NPRZ intervenueert op drie thema's die voor veel mensen bepalend zijn in of het hen lukt hun sociaal-economische positie te verbeteren: School, Werk en Wonen.
- Zuid heeft relatief veel kwalitatief slechte en goedkope woningen.<sup>1</sup> Die hebben een aanzuigende werking op mensen met een laag inkomen. Het gebrek aan grotere, betere woningen drijft mensen die erin slagen een betere sociaal-economische positie te verwerven naar andere wijken.
- De corporaties investeren de komende jaren niet alleen in de kwaliteit van de sociale woningen, maar samen met de gemeente ook in het verbeteren van de particuliere woningvoorraad. Die aanpak komt er in de kern op neer dat gemeente en corporaties slechte woningen aankopen en transformeren naar kwalitatief betere woningen. Op die manier dragen zij bij aan het creëren van een aantrekkelijke woonplek voor bijvoorbeeld de sociaal-economische stijgers van Zuid.
- Maar het woonklimaat wordt door meer bepaald dan de aanwezigheid van mooie huizen. Het gaat ook om bereikbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de buitenruimte. Is er een leuk park in de buurt? Kunnen mijn kinderen naar een goeie school? Is er iets te doen? Het NPRZ omvat daarom meer dan de aanpak van de particuliere woningvoorraad. Er wordt ook geïnvesteerd in onderwijs, benutting van arbeidspotentieel, tegenaan van criminaliteit, verbetering van voorzieningen, in groen, in de bereikbaarheid van Zuid en in het ondersteunen van mensen die het op eigen kracht niet redden.
- In 2014 heeft Twynstra Gudde in opdracht van de gemeente Rotterdam een MKBA uitgevoerd naar de aanpak van de particuliere woningvoorraad in de zogenoemde focuswijken als onderdeel van het NPRZ. Omdat het NPRZ meer omvat dan alleen de aanpak van de particuliere woningvoorraad, heeft het NPRZ-bestuur behoefte aan een MKBA die alle NPRZ-interventies in hun onderlinge samenhang beschouwt.

---

<sup>1</sup> Team Deetman/Mans, Eindadvies 'Kwaliteitssprong Zuid – Ontwikkeling vanuit kracht', februari 2011



## A.2 De opdracht aan Rebel

- Het NPRZ heeft ons gevraagd de maatschappelijke kosten en baten van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid te evalueren. Een evaluatie die een objectief en inhoudelijk fundament legt onder gesprekken over het NPRZ, die dient ter ondersteuning van besluitvorming over het NPRZ en daarnaast behulpzaam is bij het verder verbeteren van het NPRZ.
- De NPRZ-aanpak is niet in beton gegoten, maar moet kunnen inspelen op steeds veranderende en soms onvoorziene omstandigheden. Denk aan de introductie van de verhuurderheffing en de niet voorziene financiële crisis die net na de start van het NPRZ zijn dieptepunt bereikte. Denk ook aan het meer recente en onverwacht sterke herstel van de woningmarkt en het aantrekken van de arbeidsmarkt. Om die reden hebben wij een evaluatie-instrument gemaakt dat flexibel is en de komende jaren meekan. Dat instrument hebben we nu voor het eerst toegepast.
- Toepassing van het evaluatie-instrument was geen gemakkelijke opgave. Het NPRZ bestaat uit veel interventies op heel verschillende beleidsterreinen. We kijken bovendien vooruit: de effecten tot 2050 van maatregelen die tot 2030 worden genomen. Maatregelen die voor de komende 20 jaar nog niet vast liggen. Bovendien bleken er verschillen te zitten in de operationaliserende beleidsdocumenten Woonvisie 2030 en ‘Zuid wil vooruit!’. Dat hebben we opgelost door een extra variant door te rekenen.
- Desondanks zijn we erin geslaagd een product op te leveren dat naar onze overtuiging waardevol zal blijken in de discussies over en de uitvoering van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. De intensieve betrokkenheid van onze Begeleidingsgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van Rijk, gemeente en Woningcorporaties) en enkele wetenschappelijke experts heeft daaraan bijgedragen.





Het Nationaal  
Programma  
**Rotterdam Zuid**





# B.1 Ontstaan van het NPRZ

- In februari 2011 brachten Wim Deetman en Jan Mans hun advies uit over de situatie op Zuid.<sup>1</sup> Zij stelden vast dat de problematiek op Zuid vooral wordt veroorzaakt door een zwakke sociaal-economische structuur.
- Relatief veel woningen op Zuid zijn klein en slecht onderhouden. De goedkope woningen hebben een aanzuigende werking op mensen met een laag inkomen. Vaak zijn dit mensen die naar Nederland komen om hier een nieuw bestaan op te bouwen. Het gebrek aan betere woningen drijft mensen die erin slagen een betere sociaal-economische positie te verwerven juist naar andere wijken.
- Het aantal arbeidsplaatsen op Zuid is relatief gering. Taalachterstand en een andere culturele achtergrond maken het lastiger om volwaardig deel uit te maken van de Rotterdamse samenleving. Een laag opleidingsniveau, lage inkomens en onvoldoende arbeidsplaatsen hangen samen met andere sociaal-economische problemen, zoals schulden, criminaliteit en psychische problematiek.
- De concentratie van problemen maakt het voor de inwoners van Zuid extra moeilijk om hun talenten te ontplooien. Een kind van Zuid heeft vaak een moeilijker weg te gaan dan een even talentvol kind uit andere delen van de stad. Goede rolmodellen zijn verder weg, de mogelijkheden om een verkeerde richting in te slaan zijn overal aanwezig.
- Deetman en Mans adviseren een aanpak langs drie pijlers, door NPRZ vertaald in<sup>2</sup>:
  1. **School** als plek waar jongeren worden opgeleid om door te stromen naar een betaalde baan, skills te ontwikkelen die nodig zijn om vanaf Zuid een sociaal-economische positieverbetering te realiseren en waar jongeren steun krijgen op momenten dat zij het op eigen kracht niet red- den. Problemen worden snel opgemerkt en integraal aangepakt.
  2. **Werk**. Niet alleen om de inkomensposities te verbeteren, maar ook om mensen op een zinvolle manier te laten deelnemen aan de samenleving, hen in staat te stellen hun leven in eigen hand te nemen en hen te helpen om een inspirerend voorbeeld voor anderen te zijn.
  3. **Wonen**. Rotterdam Zuid als plek waar je wil wonen, ook als het sociaal-economisch goed met je gaat. Juist de sociale stijgers kunnen als rolmodel belangrijk zijn in het laten aanhaken van talentvolle jongeren.

---

1. Team Deetman/Mans, Eindadvies 'Kwaliteitssprong Zuid – Ontwikkeling vanuit kracht', februari 2011.

2. NPRZ, 'Zuid Werkt! – Nationaal Programma Kwaliteitssprong Zuid', september 2011.



## B.2 Beleidsdoelstellingen en -filosofie

De start van het NPRZ wordt gemarkeerd door de ondertekening van het convenant 'Zuid Werkt' op 19 september 2011. Daarin spreken de NPRZ-partners af dat **Rotterdam-Zuid zich binnen twintig jaar sociaal-economisch kan meten met de gemiddelde grote Nederlandse stad (G4).**

De aanpak richt zich op **School, Werk** en **Wonen**, door:

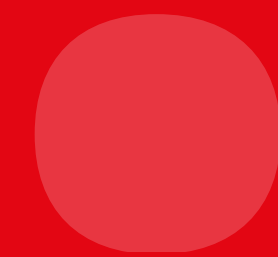
1. snelle signalering van problemen,
2. integrale hulpverlening,
3. zes tot tien uur extra lestijd op basisscholen,
4. stimuleren van leerlingen voor een opleiding in zorg, haven en techniek,
5. mensen te helpen aan werk in plaats van een uitkering,
6. het realiseren van betere woningen en
7. het aanpakken van ondermijnende drugscriminaliteit.

**School** en **Werk** zijn leidend in de NPRZ-aanpak. **Wonen** staat daaraan ten dienste. Onder een gezamenlijk bestuur dat bestaat uit vertegenwoordigers van scholen, corporaties, Rijk, gemeente, zorg-werkgevers, Politie, Openbaar Ministerie en bedrijfsleven, werken de partners samen in een integrale en wijkgerichte aanpak.

NPRZ werkt met 4-jarige uitvoeringsplannen en een jaarlijkse monitoring in een voortgangsrapportage, via welke het verantwoording aflegt aan partners en samenleving.





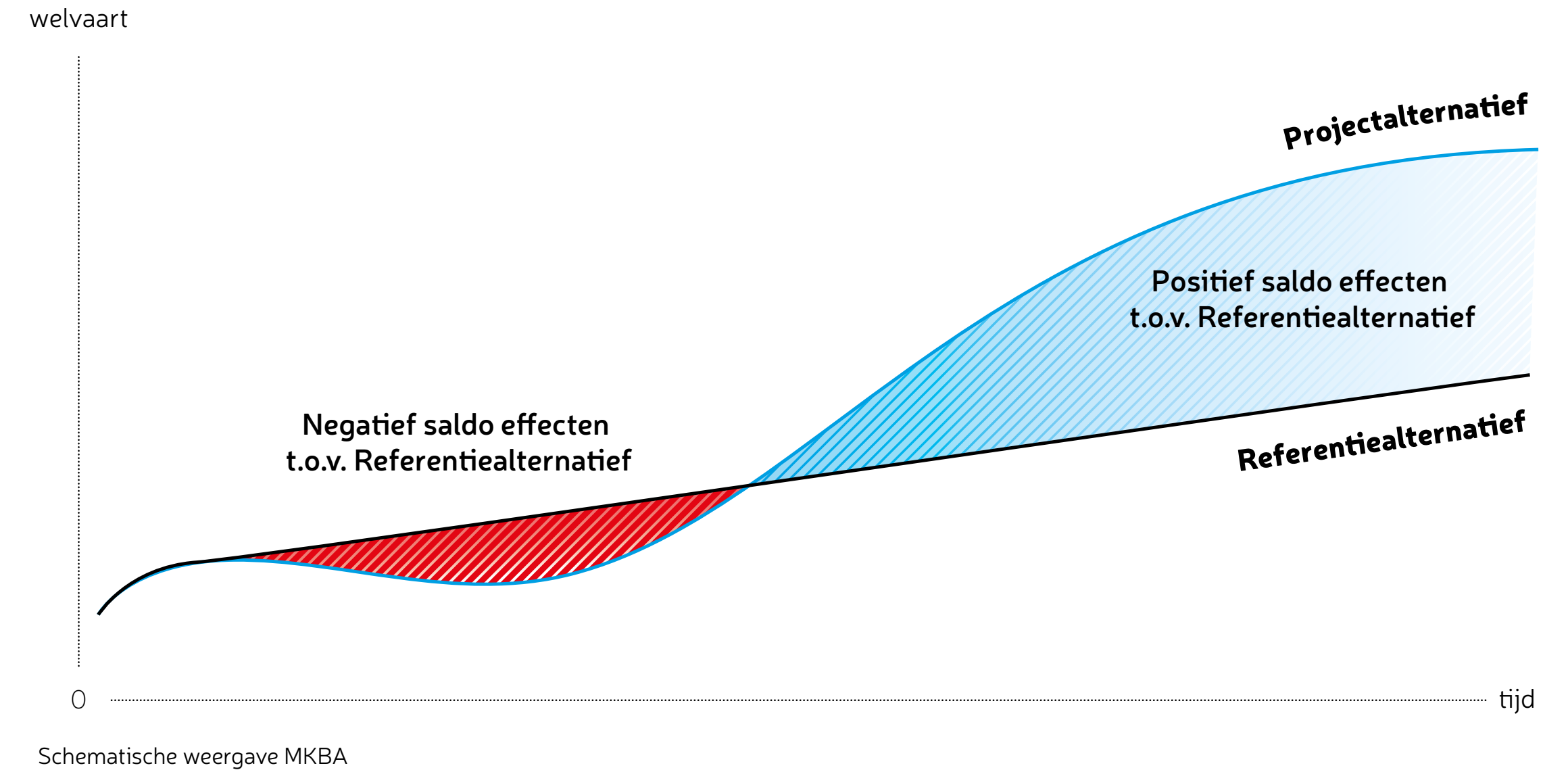


# Methodologie



## C.1 Een MKBA voor het NPRZ

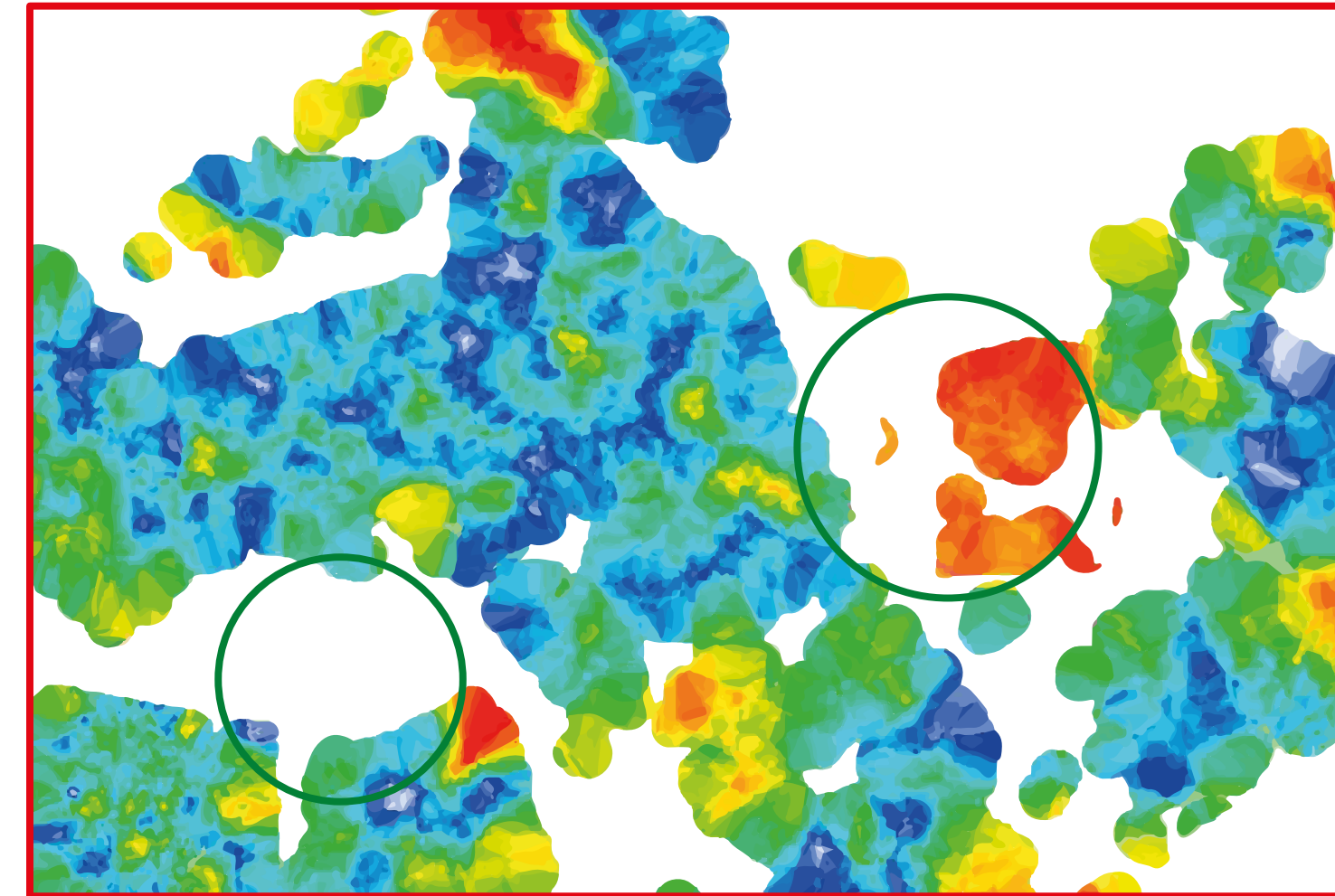
- Een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) is een welvaartssanalyse van een project, bedoeld om de besluitvorming over het investeren in dat project te ondersteunen. Een MKBA brengt de effecten van een investeringsproject voor de welvaart in kaart en probeert die zoveel mogelijk te voorzien van een waardering in euro's.
- Een financiële haalbaarheidsanalyse kijkt naar directe, inkomende en uitgaande geldstromen vanuit het perspectief van de investerende partij. De MKBA kijkt vanuit het perspectief van de maatschappij en neemt ook niet-financiële baten mee. Bijvoorbeeld milieu-effecten en effecten op het welzijn van mensen. Deze niet-financiële geldstromen drukken we omwille van de vergelijkbaarheid zoveel mogelijk in euro's uit. Nadat de effecten in kaart zijn gebracht, kan worden beoordeeld of het project vanuit maatschappelijk-economisch oogpunt aantrekkelijk is.
- Niet van alle baten kan een zinvolle financiële waardering worden gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan een verhoging van levensgeluk. Onderdelen waarvoor geen zinvolle financiële waardering kan worden gemaakt zijn desondanks volwaardig onderdeel van de MKBA en krijgen daarom een prominente plek als PM-post.
- In de MKBA spelen we als het ware twee filmpjes af. Het filmpje waarin het project wel wordt uitgevoerd en het filmpje waarin dat niet het geval is. Terwijl we die filmpjes afspelen zien we waar verschillen ontstaan. Dat is in nevenstaande figuur grafisch weergegeven. Als de maatschappelijke baten (blauwe oppervlak) de maatschappelijke kosten (rode oppervlak) overstijgen, dan is het project vanuit maatschappelijk oogpunt rendabel.
- Voor deze MKBA rekenen we voor het NPRZ drie alternatieven door. Dat betekent dat we niet twee, maar vier filmpjes naast elkaar afspelen. Bovendien gebruiken we deze MKBA niet ten behoeve van het besluit wel of niet te starten met het NPRZ, maar voor het gesprek over hoe het NPRZ voort te zetten en beter te maken.



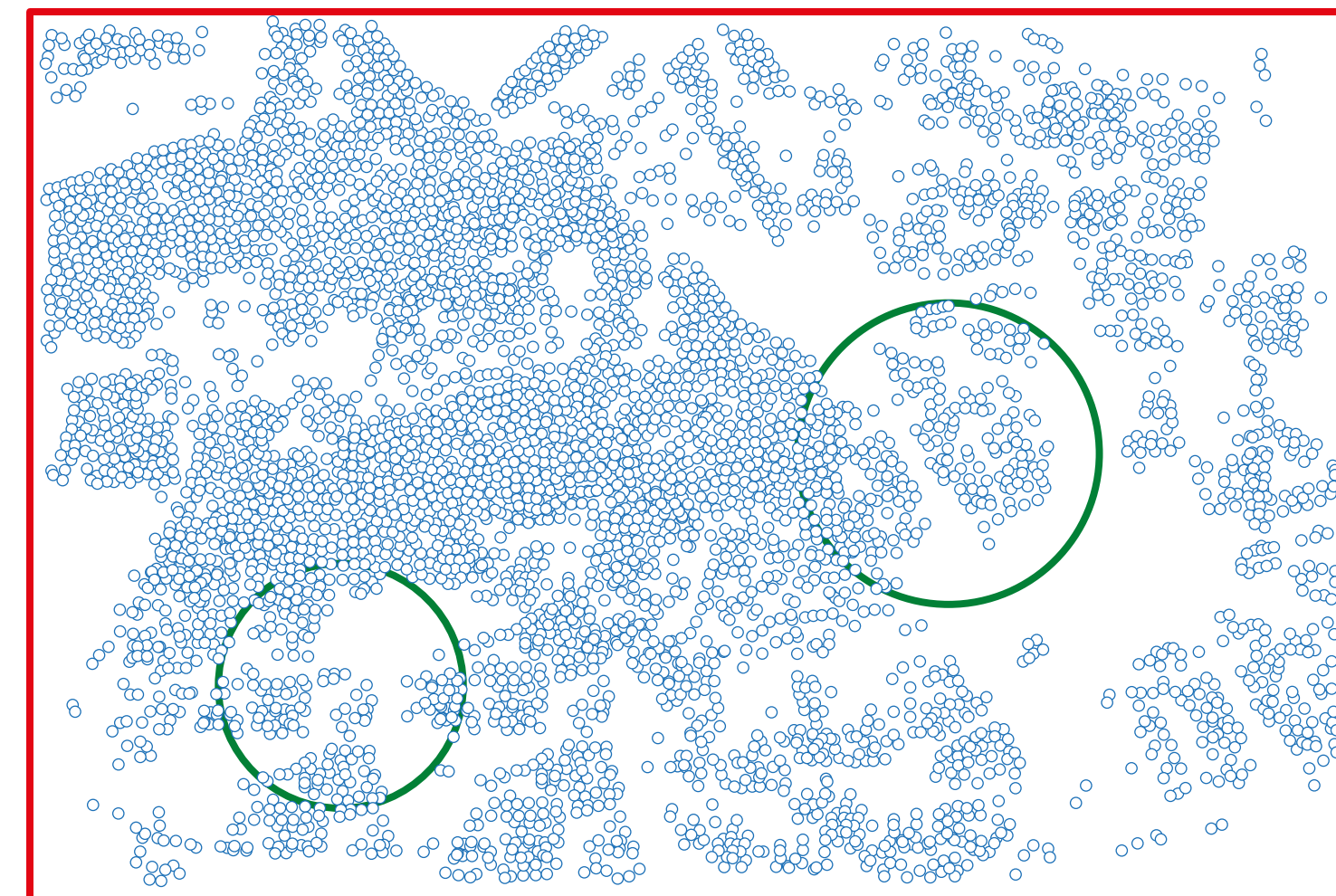


## C.2 Vernieuwende inzet van beschikbare data

- Er wordt steeds meer informatie digitaal opgeslagen. Doordat computers krachtiger worden en software slimmer, kunnen die data beter worden gekoppeld, geanalyseerd en bruikbaar gemaakt voor het verbeteren van overheidsbeleid. Woningcorporaties en de gemeente hebben ons data verstrekt voor het maken van deze MKBA. Daar waar data niet op tijd beschikbaar waren, hebben wij met onze eigen dataset gewerkt. Data die betrekking hebben op individuele huishouders zijn zo bewerkt dat zij statistisch betrouwbaar zijn, maar niet herleid kunnen worden naar individuele personen of huishoudens.
- Wij hebben voor het eerst in Nederland (en voor zover wij weten voor het eerst in de wereld) grote hoeveelheden data gebruikt voor een MKBA. Een belangrijke stap in de beleidswetenschap, maar het was ook pionieren. Onze moderne analysetechnieken stelden ons in staat de traditionele grote-stappen-snel-thuis-methoden los te laten. In plaats daarvan hebben wij de impact van iedere beleidsinterventie voor ieder individueel huishouden gesimuleerd. Zoals Gerrit Hiemstra zijn rekenmodellen gebruikt om het weer te voorspellen, voorspellen wij met behulp van onze algoritmes en de geanonimiseerde data de impact van het NPRZ op de huishoudens in Rotterdam-Zuid. De informatie die dat oplevert, hebben we geprobeerd weer te geven op kaartjes zoals hieronder. Met de achterliggende uitkomsten hebben we vervolgens financiële berekeningen gemaakt.
- Een meer gedetailleerde uitleg van hoe we dit hebben aangepakt, is opgenomen in bijlage 1 bij dit rapport.



Weergave alle inkomens op een hittekaart



Weergave alle huishoudens en interventiegebieden op de kaart



## C.3 Drie alternatieven

- Een MKBA beperkt zich tot effecten die zich voordoen als gevolg van een project, of in dit geval van de interventies die samen het NPRZ vormen. Om die effecten te kunnen inschatten, moeten we weten hoe de wereld eruit zou zien zonder het NPRZ. Die beschrijving van de wereld zonder NPRZ noemen we het ‘Referentiealternatief’. Het Referentiealternatief gaat uit van staking van het NPRZ op 1 januari 2018. Effecten van maatregelen die voor die tijd zijn genomen of niet worden teruggedraaid, maken deel uit van het Referentiealternatief.
- We hebben (naast het Referentiealternatief) drie NPRZ-alternatieven doorgerekend:
  1. **NPRZ - Actueel.** We nemen de actuele stand van de uitvoering van het programma en trekken die door naar de toekomst. Zo geven de corporaties bijvoorbeeld aan dat de nieuwe woningwet, de introductie van de verhuurderheffing en de financiële crisis die uitvoering in de eerste jaren hebben vertraagd.
  2. **NPRZ - Ambitie**
    - a. **Zuid wil vooruit!** Het NPRZ wordt volledig uitgevoerd zoals de afspraken in het convenant Zuid Werkt! door de woningcorporaties zijn vertaald in hun gezamenlijke visie ‘Zuid wil vooruit!’ (2012).
    - b. **Woonvisie 2030.** Het NPRZ wordt volledig uitgevoerd zoals de afspraken in het convenant ‘Zuid Werkt!’ zijn vertaald in de Woonvisie 2030 (2015).
- De verschillen tussen de NPRZ-alternatieven zitten in de interventies in de woningvoorraad, waarbij Woonvisie het meest ambitieus en Actueel het minst ambitieus is. Daardoor ontstaat een gevoel voor het effect van het opschroeven van het ambitieniveau. De interventies in het sociaal domein zijn in alle NPRZ-alternatieven gelijk.<sup>1</sup>
- Ontwikkelingen die sowieso en dus los van NPRZ plaatsvinden maken onderdeel uit van alle alternatieven, dus ook het Referentiealternatief. Dat betreft bijvoorbeeld Hart van Zuid. Ontwikkelingen waarvan niet 100% zeker is dat ze doorgaan (bijvoorbeeld Feyenoord City, 3<sup>e</sup> Stadsbrug en het Cultuurwetenschappelijk Instituut op Zuid) zijn in geen van de alternatieven opgenomen. Op de effecten van deze laatste ontwikkelingen geven we op pagina 41 wel een kwalitatieve reflectie vanuit het perspectief van de MKBA.

---

1. Interventies in de woningvoorraad hebben wél effect op de sociale problematiek. Het realiseren van duurdere woningen op Zuid leidt tot verdunning van sociale problematiek. Dat effect is beperkt meegenomen, omdat daarvoor noodzakelijke data niet beschikbaar waren.



## C.4 Twee perspectieven: Nederland en R'dam-Zuid

- Een MKBA wordt vaak territoriaal afgebakend. Daar zijn goede redenen voor. Als bijvoorbeeld de Rijksoverheid een investering doet, lijkt het logisch te kijken naar de effecten daarvan voor heel Nederland. Zeker als de grensoverschrijdende effecten beperkt zijn. MKBA's worden in Nederland over het algemeen gedaan vanuit het perspectief van de Nederlandse samenleving.
- De doelstellingen van het NPRZ zijn echter gedefinieerd op het niveau van Rotterdam-Zuid. Het bestuur van het NPRZ heeft ons daarom gevraagd ook expliciet te kijken naar de effecten van de investeringen in het NPRZ voor Rotterdam-Zuid.
- Onze aanpak gaat ervan uit dat de sociale interventies leiden tot veranderingen in de huishoudens, bijvoorbeeld een baan, minder schulden en minder rondhangen op straat. Als Zuid een aantrekkelijker woonomgeving wordt voor sociale stijgers, verhuizen er minder sociale stijgers naar Noord of omliggende gemeenten. Als de huizen duurder worden, wijken huishoudens met een laag inkomen uit naar andere wijken en gemeenten. Deze effecten dragen bij aan de beleidsdoelstellingen voor Zuid, maar op nationaal niveau is sprake van een zekere mate van verplaatsing.
- Op nationaal niveau is pas sprake van meer maatschappelijke waarde als de sociaal zwakkere uitstromende huishoudens op plekken terecht komen waar zij hun problemen effectiever kunnen aanpakken. Bijvoorbeeld als gevolg van verdunning van sociale problematiek of doordat de kansen om in het criminele circuit terecht te komen kleiner zijn.





# **Alternatieven en interventies**



# D.1 Interventies in het sociaal domein

- Het NPRZ heeft zich georganiseerd langs drie pijlers: School, Werk en Wonen. School en Werk zijn zowel in de praktijk als in onze MKBA sterk met elkaar verweven. Wij maken daarom onderscheid naar:
  1. **Interventies in het sociaal domein.** Dat zijn de maatregelen die betrekking hebben op School en Werk.
  2. **Interventies in het fysiek domein.** Dat zijn de maatregelen die betrekking hebben op Wonen, de buitenruimte, voorzieningen en mobiliteit.
- Daarnaast is veiligheid een belangrijk thema, maar dit zit vervlochten in elk van de pijlers.
- Onderstaand overzicht presenteert de sociale interventies die we in het kader van deze MKBA hebben onderzocht en waarvoor we kosten en baten hebben meegenomen.
  
- Niet alle onderdelen van het sociale programma van na 2018 liggen al helemaal vast. In deze MKBA gaan we ervan uit dat de bestaande interventies worden doorgezet en dat de beoogde doelstellingen binnen het beschikbare budget worden gerealiseerd. Vervolgens rekenen we de effecten van het bereiken van die doelstellingen door. We doen dus geen uitspraak over de effectiviteit van de interventies, maar wel over de waarde van het beoogd effect.

Maatregel <sup>1</sup>	Doelstelling
Children's Zones	Maximaal ontwikkelen jong talent
Opleiden zorg, haven en techniek	Op elkaar aansluiten van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt
Carriere startgarantie	Op elkaar aansluiten van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt
Aanpak uitkeringsgerechtigden	Aan het werk helpen van mensen

Interventies in het sociale domein.

1. Deze interventies zijn additioneel ten opzichte van de Referentievariant.



# D.2 Interventies in het fysiek domein

- Onderstaand overzicht presenteert voor elk van de alternatieven de belangrijkste aannamen ten aanzien van de interventies in het fysieke domein<sup>1</sup>. Daarbij ontstaan dus wel verschillen tussen de alternatieven. De ambitievariant valt uiteen in een woonvisie 2030-variant en een Zuid wil Vooruit! Variant.

Sloop Interventie	Referentie	Actualiteit	Ambitie - Zuid Vooruit	Ambitie - Woonvisie
Sloop	1.442	2.661	5.950	9.866

Corporatiebezit Interventie	Referentie	Actualiteit	Ambitie - Zuid Vooruit	Ambitie - Woonvisie
Renovatie I (> € 62.500)	1.860	1.860	1.140	540
Renovatie II (tussen €25.000 en €62.500)	1.472	2.715	6.027	1.600
Renovatie III (< €25.000)	2.872	2.722	1.647	2.872
Nieuwbouw corporatiebezit	3.427	4.224	6.300	4.695

Particuliere voorraad Interventie	Referentie	Actualiteit	Ambitie - Zuid Vooruit	Ambitie - Woonvisie
Nieuwbouw voor particulieren	6.632	7.049	8.293	12.321
Business cases	-	2.240	4.050	4.050
Klussen en samenvoegen	-	-	5.950	5.950
Versterken beheer en onderhoud	5.600	13.000	13.000	13.000

Openbare ruimte Interventie	Referentie	Actualiteit	Ambitie - Zuid Vooruit	Ambitie - Woonvisie
Opwaarderen/aanleggen groen	13 gebieden	34 gebieden	44 gebieden	44 gebieden

Voorzieningen Interventie	Referentie	Actualiteit	Ambitie - Zuid Vooruit	Ambitie - Woonvisie
Te realiseren voorzieningen	12 voorzieningen	27 voorzieningen	31 voorzieningen	31 voorzieningen

1. In de bijlage treft u een nadere toelichting. Hierbij gaan we ook dieper in op de type te slopen en nieuw te realiseren woningen.



## D.3 Interventies op het gebied van veiligheid

- Naast de aanpak van uitkeringsfraude, woonfraude en het voorkomen van jeugdcriminaliteit, wordt vanuit NPRZ ingezet op de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Ondermijnende criminaliteit ontwricht de samenleving door schade toe te brengen aan maatschappelijke structuren, ook als deze op straat niet meteen zichtbaar is. Dit soort criminaliteit wordt meestal gepleegd in criminele samenwerkingsverbanden en gaat soms gepaard met geweld, bedreiging en intimidatie. Op aandringen van het NPRZ is een stadsmarinier Ondermijning op Zuid aangesteld, die in opdracht van de burgemeester, verschillende instanties gericht op een integrale aanpak van de criminaliteit samenbrengt. De Stadsmarinier werkt intensief samen met het NPRZ opdat haar verbeterprogramma's en de ondermijningsaanpak elkaar maximaal aanvullen en versterken. Het NPRZ maakt ook onderdeel uit van de regiegroep Ondermijning op Zuid.
- Het woonplezier van mensen wordt bepaald door of zij zich veilig voelen. Of het daadwerkelijk veilig is (objectieve veiligheid) heeft daar invloed op, maar ook vernield straatmeubilair, vuilnis op straat en onvoldoende verbinding met buurtgenoten leiden tot gevoelens van onveiligheid. Daarvoor is in de sociale en fysieke interventies veel aandacht.
- Mensen die meer controle over hun alledaagse leven hebben, voelen zich veiliger<sup>1</sup>. Als de NPRZ-interventies bijdragen aan het gevoel van controle, dan leidt dat dus ook tot een groter gevoel van veiligheid.

---

1. Zie onder meer Mark van Twist in Omgaan met Onvrede, Nederlandse School voor Openbaar Bestuur, 2017.



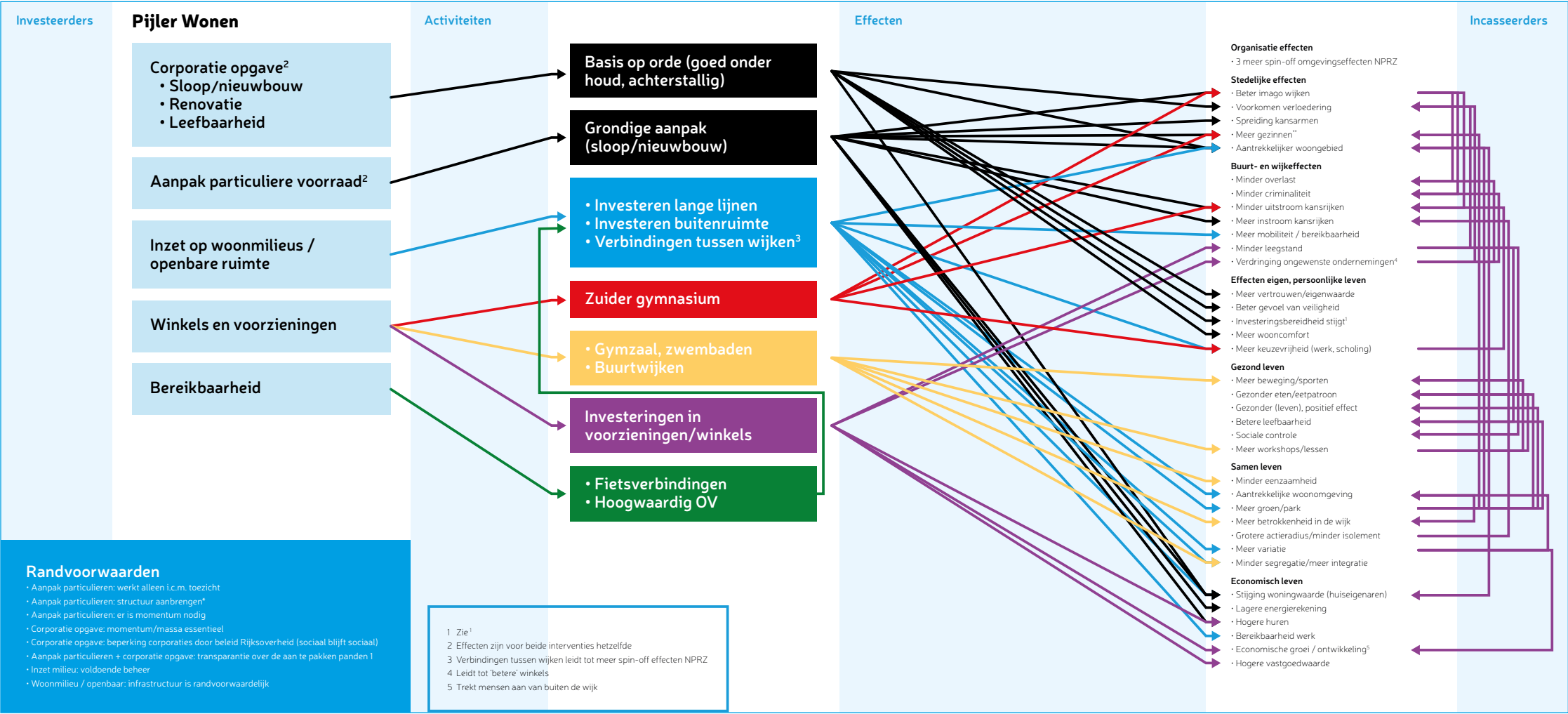
A large, stylized, light red letter 'E' is positioned on the left side of the image. To its right is a solid red circle. The background is a solid, vibrant red.

**Effecten**

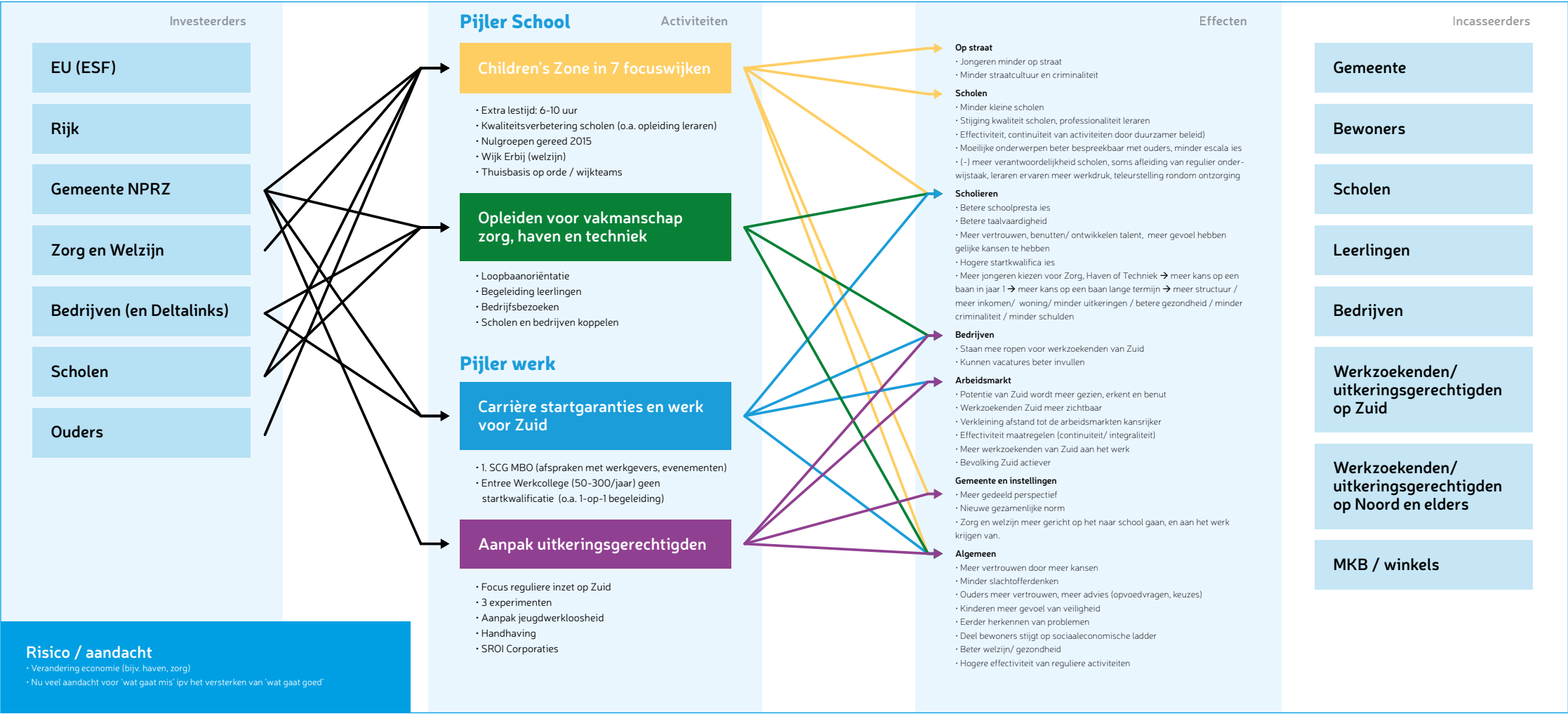


# E.1 NPRZ leidt via sleuteleffecten tot baten

- In workshops met ervaringsdeskundigen en experts hebben we de effecten van de NPRZ-interventies inzichtelijk gemaakt. Dat leidde tot onoverzichtelijke kluwen zoals hiernaast gepresenteerd, waarin via verschillende oorzaak-gevolgrelaties de verbinding tussen een interventie en zijn effecten wordt gelegd.
- In die kluwen zitten knooppunten: effecten die gevoed worden vanuit verschillende interventies. Die noemen we sleuteleffecten. ‘Meer mensen aan het werk in betere banen’ is zo’n sleuteleffect. De sleuteleffecten vormen een logisch punt van waaruit baten worden geïnterpreteerd en voorkomen dubbeltellingen.
- Wij gebruikten de sleuteleffecten ook als kapstok voor dit rapport dat daardoor beter leesbaar is. Bijlage 2 gaat in op de bewerking van interventies naar sleuteleffect.
- Onze analyse heeft geleid tot de identificatie van zes ‘sleuteleffecten’ die samenhangen met het NPRZ:
  - Meer mensen aan het werk in betere banen**, voornamelijk door beter onderwijs, het aanpakken van uitkeringsfraude, reïntegratiehulp en hulp bij het oplossen van problemen thuis.
  - Plezieriger wonen** als gevolg van investeringen in de kwaliteit van het vastgoed, veiligheid, de buitenruimte en voorzieningen.
  - Gezondere en gelukkigere mensen**, onder meer door een betere woonomgeving, een zinvolle dagbesteding en minder sociale problemen.
  - Een inclusieve samenleving**, bijvoorbeeld door het vergroten van de sociale mobiliteit, aantrekken en vasthouden van sociaal sterkere huishoudens en het verminderen van de afhankelijkheid van overheden.
  - Minder criminaliteit**. Een ingewikkeld thema, omdat criminaliteit enerzijds leidt tot onveiligheid en schade, maar zeker op Zuid ook een economische sector van betekenis is.
  - Een schoner milieu**, waarbij het niet alleen gaat om CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar ook om luchtkwaliteit.



Effectenboom pijler Wonen



Effectenboom pijler School



## E.2 Meer mensen aan het werk in betere banen

- Er zijn voldoende banen, maar niet in iedere sector. Zo leidt toenemende automatisering tot een verdere daling van administratieve banen op lager en middelbaar beroepsniveau, terwijl werkgevers in techniek schreeuwen om personeel. Hoewel er aanbod blijft van laag en ongeschoold werk, groeit over de hele linie de behoefte aan hoger opgeleid personeel. Het NPRZ probeert vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen, door met behulp van carrière-startgaranties jongeren te verleiden een opleiding te kiezen in zorg, haven of techniek. Maar ook door jongeren (via bijvoorbeeld Children's Zones) te ondersteunen in het bereiken van een zo hoog mogelijk niveau. Door vraag en aanbod bij elkaar te brengen kunnen werkgevers profiteren van het talent dat op Zuid aanwezig is en vinden de inwoners van Zuid de betaalde banen die leiden tot een hoger inkomen, zinvolle tijdsbesteding en een hogere eigenwaarde.
- We nemen aan dat dankzij het NPRZ tussen 2018 en 2030 1841 leerlingen hun middelbare school één niveau hoger afsluiten. Dus HAVO in plaats van VMBO en VWO in plaats van HAVO. We nemen aan dat ze daardoor een betere baan vinden en daardoor de rest van hun werkzame leven ieder jaar tussen de 5.400 en 6.000 euro meer verdienen. De totale baat ramen wij op 143 miljoen euro. Daarnaast lukt het dankzij het NPRZ om in 2030 141 leerlingen met een diploma meer te hebben dan vandaag. In totaal halen tot 2030 1.100 leerlingen hun startkwalificatie. Door het voorkomen van voortijdig schoolverlaten bespaart het NPRZ de samenleving in totaal 9 miljoen euro.
- We nemen aan dat door NPRZ jaarlijks 233 mensen extra vanuit een uitkeringssituatie aan een baan komen. Dat bespaart de samenleving 15.000 euro per jaar per fte. Over de gehele periode ramen wij de baat 674 miljoen euro.
- Mede door de fysieke interventies wordt Rotterdam-Zuid een leukere plek om te wonen. Ook voor hoger opgeleiden. Daardoor neemt het inkomen op Zuid toe. Zonder NPRZ zou de hoger opgeleide waarschijnlijk hetzelfde salaris hebben, maar op een andere plek wonen. Zo leidt het NPRZ wel tot een hoger inkomen op Zuid, maar niet automatisch tot een hoger inkomen in Nederland.

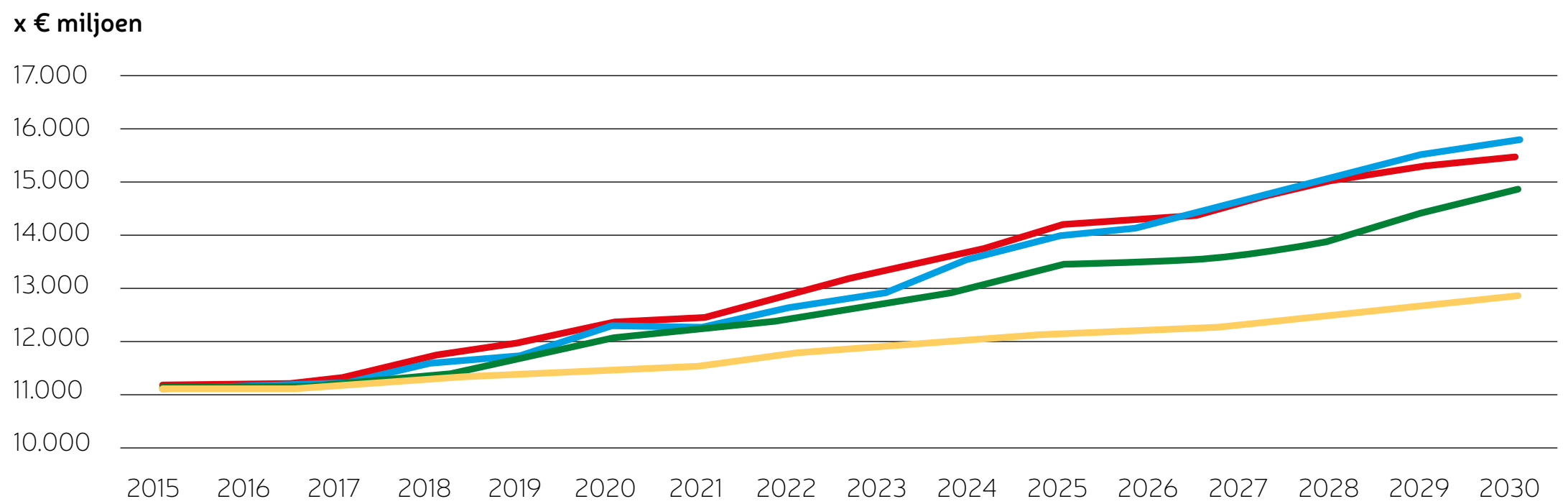


# E.3 Plezieriger wonen

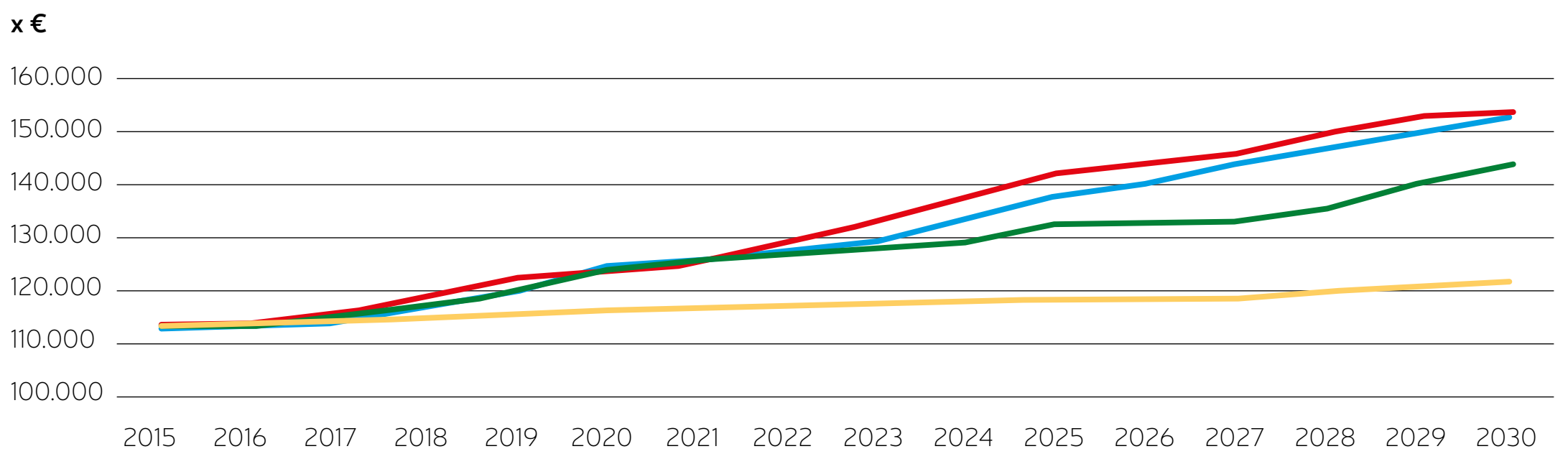
- Rijk, gemeente en corporaties investeren via het NPRZ in de kwaliteit van woningen. Maar of een wijk aantrekkelijk is om in te wonen, hangt niet alleen af van of de huizen mooi zijn. Het gaat ook om bereikbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de buitenruimte. Of er een leuk park in de buurt is, of je kinderen naar een goede school kunnen en of er goede voorzieningen zijn als een sportvereniging, theater of zwembad. De interventies van het NPRZ dragen op verschillende manieren bij aan de verhoging van het woongenot op Zuid.
- In de praktijk blijkt de ontwikkeling van vastgoedprijzen een goede en complete indicator voor de mate waarin mensen (zowel huurders als kopers) een wijk aantrekkelijk vinden om te wonen: mensen zijn bereid meer te betalen voor een betere woning in een aantrekkelijkere wijk. Om die reden kiezen wij voor de (verwachte) ontwikkeling van de WOZ-waarde als indicator voor de maatschappelijke baten van het aantrekkelijkere woonmilieu. Daarmee zitten we aan de voorzichtige kant. Het consumentensurplus, ofwel het verschil tussen wat mensen bereid zijn te betalen en wat ze daadwerkelijk betalen, nemen we niet mee in onze waardering.<sup>1</sup>
- Je betaalt niet meer voor je woning omdat er toevallig een zwembad om de hoek zit. Maar als er naast een zwembad ook een bibliotheek, theater, goede school, mooi park en een goede kinderopvang is, neemt de betalingsbereidheid wel toe. We nemen aan dat een enkele voorziening niet leidt tot een significante stijging van de WOZ-waarde, maar de combinatie van verschillende voorzieningen wel. Er is dus sprake van synergie tussen de verschillende interventies.
- Op de Kop van Zuid, de Wilhelminapier en Katendrecht is de afgelopen jaren al veel gebeurd. Rotterdam-Zuid is een plek met een ziel en historie. Hart van Zuid geeft een boost aan het voorzieningenniveau en ook de komst van het Zuider Gymnasium is vanuit dat perspectief een mijlpaal. De interventies van het NPRZ bouwen voort op de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving die al is en wordt gerealiseerd.
- Het aantrekkelijker worden van Rotterdam-Zuid heeft een positief effect op het woongenot in omliggende gemeenten, maar zorgt ook voor verruiming van het aantrekkelijke woningaanbod in de omgeving. We veronderstellen dat het saldo van de bijbehorende prijseffecten in de omliggende wijken en gemeenten nul.

1. De WOZ-waarde ligt vaak iets onder de marktwaarde. We hebben voor de WOZ-waarde gekozen omdat die van alle beschikbare waardebepalingen de meest complete en daardoor over de hele woningvoorraad op Zuid de meest betrouwbare is.

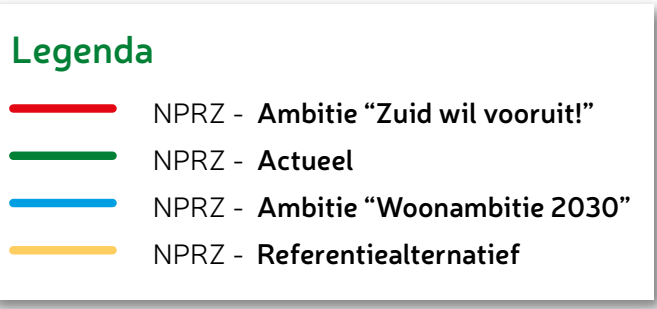
- Onderstaande grafieken presenteren het door ons geraamde effect van het NPRZ op de WOZ-waarde van woningen op Zuid. Daarbij hebben we ook het effect inzichtelijk gemaakt van maatregelen die ook worden genomen als het NPRZ zou stoppen (Referentiealternatief). Het verschil tussen beiden wordt dus veroorzaakt door het NPRZ.



Totale WOZ waarde van alle woningen op Rotterdam-Zuid



Gemiddelde WOZ waarde per woning op Rotterdam-Zuid





## E.3 Plezieriger wonen

- De groei van de WOZ-waarde manifesteert zich bij bestaande woningen waar niets mee gebeurt, maar die profiteren van ontwikkelingen en investeringen in de buurt. Daarnaast worden er woningen opgeknapt, toegevoegd of vervangen voor duurdere woningen. Al deze effecten dragen bij aan de stijging van de totale WOZ-waarde.
- De gemiddelde WOZ-waarde neemt toe. Dat komt door de positieve ontwikkelingen in de buurt, maar ook omdat wordt geïnvesteerd in woningen, omdat goedkope woningen aan de voorraad worden onttrokken en omdat dure woningen worden teruggebouwd. Het is dus niet zo dat een woning die nu 112.000 euro waard is zonder verdere ingrepen in 2030 vanzelf 150.000 euro waard is. De gemiddelde woningwaarde stijgt door het NPRZ naar 150.000 euro, ook omdat goedkopere woningen worden geslopen en duurdere woningen worden teruggebouwd.



## E.4 Gezondere en gelukkiger mensen

- Een laag opleidingsniveau, lage inkomens en het ontbreken van een zinvolle dagbesteding hangen samen met andere sociaal-economische problemen, zoals schulden, criminaliteit en psychische problematiek. Mensen met problemen zijn minder gelukkig en minder gezond. Dat geldt ook voor mensen die in een oncomfortabel huis wonen, weinig sociale contacten hebben en in een vieze of onveilige buurt wonen. Op al deze aspecten probeert het NPRZ aan te grijpen en een verbetering te realiseren.
- Het NPRZ investeert in groen, een aantrekkelijker buitenruimte en voorzieningen. Onze verwachting is dat de bewoners van Zuid daardoor vaker naar buiten gaan en meer bewegen. Zowel de volwassenen als kinderen.
- Het is aannemelijk dat het NPRZ een bijdrage zal leveren aan het geluk van de mensen op Zuid, maar het is lastig om die bijdrage te monetariseren. Er is geen universele maat voor geluk, laat staan dat we in staat zijn om die maat om te rekenen naar een bedrag in euro's. Omdat het niet mogelijk is een monetaire waardering te hangen aan de bijdrage die het NPRZ levert aan het geluk van de inwoners op Zuid, waarderen we deze bijdrage met PM. Hij is relevant, maar we hebben hem niet gemonetariseerd. De waardering van geluk is daarvoor wat ons betreft onvoldoende objectief. Wij vinden het aan de politiek om dit element mee te nemen in haar afweging.
- Een betere gezondheid leidt niet alleen tot meer geluk, maar ook tot een lagere zorgconsumptie en (schuld)hulpverlening. Wij ramen de besparing op zorgkosten en hulpverlening op 153 miljoen euro.



## E.5 Een inclusieve samenleving

- Samenlevingen waarin grotere groepen mensen zich buitengesloten voelen zijn minder efficiënt dan samenlevingen waarin iedereen meedoet en waarvan iedereen zich onderdeel voelt. Een gevoel van uitsluiting verlamt besluitvorming, leidt tot onderbenutting van talent, verlaagt arbeidsproductiviteit, vergroot sociale problemen en verhoogt de kosten voor zorg en maatschappelijke ondersteuning.
- Maatschappelijke inclusiviteit is de mate waarin Nederlanders onderdeel uitmaken van de samenleving en sociale contacten onderhouden die maatschappelijke waarde hebben. Als mensen onvoldoende onderdeel uitmaken van de samenleving kan een situatie ontstaan waarin verschillende bevolkingsgroepen van elkaar verwijderd raken. Dat leidt niet alleen tot een individuelere samenleving met scherpere tegenstellingen, maar beperkt ook de sociale mobiliteit. Hoe kan bijvoorbeeld een danstalent zich ontplooien als hij binnen zijn gemeenschap nooit in aanraking komt met mensen die hem daarin kunnen begeleiden of voor hem een voorbeeld kunnen zijn?
- Het NPRZ draagt bij aan verhoging van de inclusiviteit van de Rotterdamse samenleving door het (bijvoorbeeld via school) verhogen van de sociale mobiliteit van jongeren, door sociaal sterkere huishoudens te verleiden naar Zuid te komen en mensen sociaal te activeren via betaald of vrijwilligerswerk.
- Hoewel er aanwijzingen zijn dat inclusieve samenlevingen ook economisch beter presteren dan gesegregeerde samenlevingen, hebben wij in deze MKBA dit effect, indien en voor zover nog niet meegenomen in de andere sleuteleffecten, niet gemonetariseerd. Omdat we denken dat het effect wel materieel is, hebben we het als positieve PM-post meegenomen in onze MKBA.



## E.6 Minder criminaliteit

- Geschat wordt dat 4% van het nationaal inkomen wordt verdiend met criminaliteit. Het ligt voor de hand dat dat percentage in Rotterdam-Zuid hoger is. Er zijn voldoende aanwijzingen dat criminaliteit economische ontwikkeling ondermijnt, maar het succesvol aanpakken van criminaliteit leidt op korte termijn tot economische krimp. In deze MKBA veronderstellen wij een neutraal effect van de aanpak van criminaliteit op de economische groei en strepen beide effecten (korte en lange termijn) tegen elkaar weg. Daarmee zijn we misschien wat voorzichtig.
- Jong geleerd is oud gedaan. Dat geldt ook in de criminaliteit. Als het lukt om jongeren door school, buitenschoolse activiteiten of anderszins uit de jeugdcriminaliteit te houden leidt dat direct tot minder criminaliteit, maar worden ook volwassen criminele carrières voorkomen. We nemen aan dat 17 jongeren per jaar door NPRZ toch een startkwalificatie halen. Uit onderzoek blijkt dat de kans dat jongeren met politie in aanraking 2 tot 5% lager is als zij een startkwalificatie hebben. De kosten per maatregel bij jongeren bedraagt circa 4.000 euro. De totale opbrengst bedraagt als gevolg daarvan 1 miljoen euro.
- Mensen zijn bereid meer te betalen voor een woning in een veiliger buurt. Het effect van de aanpak van criminaliteit op het gevoel van veiligheid hebben we meegenomen via de ontwikkeling van de huizenprijzen.
- Behoudens de eerder beschreven rol van het NPRZ bij de aanpak van ondermijnende criminaliteit, worden vanuit NPRZ geen rechtstreekse interventies uitgevoerd die gericht zijn op het terugdringen van criminaliteit. De effecten van de beleidsinterventies op het gebied van school en werk die wel gevolgen hebben voor de criminaliteit zijn wel meegenomen.



## E.7 Een schoner milieu

- De corporaties verwachten met hun renovatie-ingrepen een flinke hoeveelheid energielabel-sprongen te realiseren.<sup>1</sup> Datzelfde wordt gerealiseerd door de sloop van slecht geïsoleerde woningen. Dat leidt tot een theoretische CO<sub>2</sub>-reductie ter waarde van 110 miljoen euro. Daarbij houden we geen rekening met de uitstoot die het gevolg is van het slopen en (ver)bouwen van de woningen.
- Het verbeteren van het openbaar vervoer leidt tot een CO<sub>2</sub>-reductie door verschuiving van auto naar OV, maar ook tot meer vervoersbewegingen en een verschuiving van lopen en fietsen naar OV. Voorzichtigheidshalve gaan we ervan uit dat beide effecten tegen elkaar wegvallen en een beter OV over het geheel genomen geen CO<sub>2</sub>-reductie oplevert. Eenzelfde redenering houden we aan voor de luchtkwaliteit: minder uitstoot per vervoersbewegingen wordt teniet gedaan door de toename van het aantal vervoersbewegingen. Als er meer in detail bekend is over de OV-projecten kunnen we preciezere aannamen doen.
- In totaal worden er in de ambitievariant 44 groengebieden opgewaardeerd of toegevoegd. Het effect daarvan op de opname van CO<sub>2</sub> en vervuilende gassen hebben wij nog niet meegenomen.

---

1. Een sprong van label D naar label B zien wij als twee label-sprongen.



**Resultaten**



# Resultaten perspectief R’dam Zuid

## F.1 NPRZ Actueel

### (t.o.v. referentievariant)<sup>1</sup>

Baten (contante waarde x € miljoen)		Kosten (contante waarde x € miljoen)	
Plezieriger wonen1.482		Kosten pijler School85	
WOZ-waardeontwikkeling woningen	1.470	Kosten Children's Zone	85
Besparing energielasten huurders	8	Kosten Opleiden voor Vakmanschap	0
Besparing energielasten particuliere woningvoorraad	4	Kosten Jongeren aan de slag	0
Meer en betere banen416		Kosten pijler Werk30	
Meer mensen met een (betere) baan	315	Kosten Carrierestartgaranties (CSG)	11
Vermeden kosten voortijdig schoolverlaten	7	Kosten Entree Werkcollege	7
Inkomenseffect hogere opleiding (HAVO i.p.v. VMBO)	51	Kosten drie experimenten en andere werk	12
Inkomenseffect hogere opleiding (VWO i.p.v. HAVO)	43	Kosten a-selecte steekproef Zuid	0
Gezonder en gelukkiger mensen87 + PM		Kosten SROI Corporaties	0
Gelukkiger mensen	PM	Kosten aanpak corporatiebezit117	
Efficiëntere hulpverlening - multiprobleemgezinnen	59	Corporatiebezit - renovatie klein	3
Voorkomen escalatie - multiprobleemgezinnen	28	Corporatiebezit - renovatie middel	45
Besparing schuldhulp aan mensen zonder werk	0	Corporatiebezit - renovatie groot	6
Vermeden kosten geestelijke gezondheidszorg	1	Corporatiebezit - sloopuitgaven	5
Inclusieve samenlevingPM		Corporatiebezit - nieuwbouw goedkoop koop	59
		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW goedkoop	-10
Minder criminaliteitPM		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW duur	10
		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW goedkoop	-9
Schoner milieu35 + PM		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW duur	9
Minder CO2-uitstaat corporatiiebezit	23	Kosten aanpak particuliere voorraad98	
Minder CO2-uitstaat particuliere voorraad	12	Particulier voorraad - sloopuitgaven / busines case	9
Betere luchtkwaliteit	PM	Renovatie - versterken B&O	21
		Renovatie - klussen en samenvoegen	0
		Nieuwbouw - goedkope koop	0
		Nieuwbouw - middeldure koop	53
		Nieuwbouw - dure koop	15
		Kosten voorzieningen51	
		Kosten aanleg groengebieden	20
		Kosten maatschappelijke voorzieningen	32
		Kosten NPRZ-organisatie7	
TOTALE BATEN2.020 + PM		TOTALE KOSTEN387	
SALDO KOSTEN EN BATEN1.633 + PM			

1. We presenteren het verschil tussen het Referentie-alternatief en het alternatief Actueel. Doordat in het Referentie-alternatief meer wordt geïnvesteerd in de bouw van goedkope eengezinswoningen dan in NPRZ Actueel, staat onder die post hier een negatieve kost.

Resultaten perspectief R’dam Zuid

F.1 NPRZ Ambitie - Zuid wil Vooruit!

(t.o.v. referentievariant)<sup>1</sup>

1.

We presenteren het verschil tussen het Referentie-alternatief en het alternatief Zuid wil Vooruit! Doordat in het Referentie-alternatief meer wordt geïnvesteerd in bijvoorbeeld grote renovaties in het corporatiebezit, staat onder die post hier een negatieve kost.

Baten (contante waarde x € miljoen)		Kosten (contante waarde x € miljoen)	
Plezieriger wonen1.993		Kosten pijler School85	
WOZ-waardeontwikkeling woningen	1.945	Kosten Children's Zone	85
Besparing energielasten huurders	19	Kosten Opleiden voor Vakmanschap	0
Besparing energielasten particuliere woningvoorraad	28	Kosten Jongeren aan de slag	0
Meer en betere banen550		Kosten pijler Werk30	
Meer mensen met een (betere) baan	449	Kosten Carrierestartgaranties (CSG)	11
Vermeden kosten voortijdig schoolverlaten	7	Kosten Entree Werkcollege	7
Inkomenseffect hogere opleiding (HAVO i.p.v. VMBO)	51	Kosten drie experimenten en andere werk	12
Inkomenseffect hogere opleiding (VWO i.p.v. HAVO)	43	Kosten a-selecte steekproef Zuid	0
Gezonder en gelukkiger mensen124 + PM		Kosten SROI Corporaties	0
Gelukkiger mensen	PM	Kosten aanpak corporatiebezit362	
Efficiëntere hulpverlening - multiprobleemgezinnen	84	Corporatiebezit - renovatie klein	-13
Voorkomen escalatie - multiprobleemgezinnen	39	Corporatiebezit - renovatie middel	142
Besparing schuldhulp aan mensen zonder werk	0	Corporatiebezit - renovatie groot	-39
Vermeden kosten geestelijke gezondheidszorg	1	Corporatiebezit - sloopuitgaven	16
Inclusieve samenlevingPM		Corporatiebezit - nieuwbouw goedkoop koop	105
		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW goedkoop	-8
Minder criminaliteitPM		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW duur	89
		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW goedkoop	-7
Schoner milieu128 + PM		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW duur	76
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat corporatiiebezit	52	Kosten aanpak particuliere voorraad371	
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat particuliere voorraad	77	Particulier voorraad - sloopuitgaven / busines case	15
Betere luchtkwaliteit	PM	Renovatie - versterken B&O	21
		Renovatie - klussen en samenvoegen	199
		Nieuwbouw - goedkope koop	0
		Nieuwbouw - middeldure koop	135
		Nieuwbouw - dure koop	1
		Kosten voorzieningen71	
		Kosten aanleg groengebieden	29
		Kosten maatschappelijke voorzieningen	43
		Kosten NPRZ-organisatie7	
TOTALE BATEN2.795 + PM		TOTALE KOSTEN927	
SALDO KOSTEN EN BATEN1.869 + PM			



Resultaten perspectief R'dam Zuid

F.1 NPRZ Ambitie - Woonvisie 2030

(t.o.v. referentievariant)<sup>1</sup>

1.

We presenteren het verschil tussen het Referentie-alternatief en het alternatief Woonvisie 2030. Doordat in het Referentie-alternatief meer wordt geïnvesteerd in bijvoorbeeld grote renovaties in het corporatiebezit, staat onder die post hier een negatieve kost.

Baten (contante waarde x € miljoen)		Kosten (contante waarde x € miljoen)	
Plezieriger wonen2.229		Kosten pijler School85	
WOZ-waardeontwikkeling woningen	2.171	Kosten Children's Zone	85
Besparing energielasten huurders	6	Kosten Opleiden voor Vakmanschap	0
Besparing energielasten particuliere woningvoorraad	52	Kosten Jongeren aan de slag	0
Meer en betere banen650		Kosten pijler Werk30	
Meer mensen met een (betere) baan	550	Kosten Carrierestartgaranties (CSG)	11
Vermeden kosten voortijdig schoolverlaten	7	Kosten Entree Werkcollege	7
Inkomenseffect hogere opleiding (HAVO i.p.v. VMBO)	51	Kosten drie experimenten en andere werk	12
Inkomenseffect hogere opleiding (VWO i.p.v. HAVO)	43	Kosten a-selecte steekproef Zuid	0
Gezonder en gelukkiger mensen152 + PM		Kosten SROI Corporaties	0
Gelukkiger mensen	PM	Kosten aanpak corporatiebezit193	
Efficiëntere hulpverlening - multiprobleemgezinnen	102	Corporatiebezit - renovatie klein	2
Voorkomen escalatie - multiprobleemgezinnen	48	Corporatiebezit - renovatie middel	4
Besparing schuldhulp aan mensen zonder werk	0	Corporatiebezit - renovatie groot	-64
Vermeden kosten geestelijke gezondheidszorg	2	Corporatiebezit - sloopuitgaven	32
Inclusieve samenlevingPM		Corporatiebezit - nieuwbouw goedkoop koop	-62
		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW goedkoop	25
Minder criminaliteitPM		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW duur	126
		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW goedkoop	23
Schoner milieu157 + PM		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW duur	108
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat corporatiiebezit	16	Kosten aanpak particuliere voorraad877	
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat particuliere voorraad	140	Particulier voorraad - sloopuitgaven / busines case	15
Betere luchtkwaliteit	PM	Renovatie - versterken B&O	21
		Renovatie - klussen en samenvoegen	199
		Nieuwbouw - goedkope koop	0
		Nieuwbouw - middeldure koop	264
		Nieuwbouw - dure koop	377
		Kosten voorzieningen70	
		Kosten aanleg groengebieden	29
		Kosten maatschappelijke voorzieningen	41
		Kosten NPRZ-organisatie7	
TOTALE BATEN3.188 + PM		TOTALE KOSTEN1.261	
SALDO KOSTEN EN BATEN1.927 + PM			

# Resultaten perspectief Nederland

## F.1 NPRZ Ambitie - Actueel

### (t.o.v. referentievariant)<sup>1</sup>

1. We presenteren het verschil tussen het Referentie-alternatief en het alternatief Actueel. Doordat in het Referentie-alternatief meer wordt geïnvesteerd in de bouw van goedkope eengezinswoningen, staat onder die post hier een negatieve kost.

Baten (contante waarde x € miljoen)		Kosten (contante waarde x € miljoen)	
Plezieriger wonen1.482		Kosten pijler School85	
WOZ-waardeontwikkeling woningen	1.470	Kosten Children's Zone	85
Besparing energielasten huurders	8	Kosten Opleiden voor Vakmanschap	0
Besparing energielasten particuliere woningvoorraad	4	Kosten Jongeren aan de slag	0
Meer en betere banen258		Kosten pijler Werk30	
Meer mensen met een (betere) baan	158	Kosten Carrierestartgaranties (CSG)	11
Vermeden kosten voortijdig schoolverlaten	7	Kosten Entree Werkcollege	7
Inkomenseffect hogere opleiding (HAVO i.p.v. VMBO)	51	Kosten drie experimenten en andere werk	12
Inkomenseffect hogere opleiding (VWO i.p.v. HAVO)	43	Kosten a-selecte steekproef Zuid	0
Gezonder en gelukkiger mensen87 + PM		Kosten SROI Corporaties	0
Gelukkiger mensen	PM	Kosten aanpak corporatiebezit117	
Efficiëntere hulpverlening - multiprobleemgezinnen	59	Corporatiebezit - renovatie klein	3
Voorkomen escalatie - multiprobleemgezinnen	28	Corporatiebezit - renovatie middel	45
Besparing schuldhulp aan mensen zonder werk	0	Corporatiebezit - renovatie groot	6
Vermeden kosten geestelijke gezondheidszorg	1	Corporatiebezit - sloopuitgaven	5
Inclusieve samenlevingPM		Corporatiebezit - nieuwbouw goedkoop koop	59
		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW goedkoop	-10
Minder criminaliteitPM		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW duur	10
		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW goedkoop	9
Schoner milieu35 + PM		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW duur	-9
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat corporatiiebezit	23	Kosten aanpak particuliere voorraad98	
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat particuliere voorraad	12	Particulier voorraad - sloopuitgaven / busines case	9
Betere luchtkwaliteit	PM	Renovatie - versterken B&O	21
		Renovatie - klussen en samenvoegen	0
		Nieuwbouw - goedkope koop	0
		Nieuwbouw - middeldure koop	53
		Nieuwbouw - dure koop	15
		Kosten voorzieningen51	
		Kosten aanleg groengebieden	20
		Kosten maatschappelijke voorzieningen	32
		Kosten NPRZ-organisatie7	
TOTALE BATEN1.862 + PM		TOTALE KOSTEN387	
SALDO KOSTEN EN BATEN1.475 + PM			



Resultaten perspectief Nederland

F.1 NPRZ Ambitie - Zuid wil Vooruit!

(t.o.v. referentievariant)<sup>1</sup>

1.

We presenteren het verschil tussen het Referentie-alternatief en het alternatief Zuid wil vooruit!. Doordat in het Referentie-alternatief meer wordt geïnvesteerd in bijvoorbeeld grote renovaties in het corporatiebezit, staat onder die post hier een negatieve kost.

Baten (contante waarde x € miljoen)		Kosten (contante waarde x € miljoen)	
Plezieriger wonen1.993		Kosten pijler School85	
WOZ-waardeontwikkeling woningen	1.945	Kosten Children's Zone	85
Besparing energielasten huurders	19	Kosten Opleiden voor Vakmanschap	0
Besparing energielasten particuliere woningvoorraad	28	Kosten Jongeren aan de slag	0
Meer en betere banen304		Kosten pijler Werk30	
Meer mensen met een (betere) baan	203	Kosten Carrierestartgaranties (CSG)	11
Vermeden kosten voortijdig schoolverlaten	7	Kosten Entree Werkcollege	7
Inkomenseffect hogere opleiding (HAVO i.p.v. VMBO)	51	Kosten drie experimenten en andere werk	12
Inkomenseffect hogere opleiding (VWO i.p.v. HAVO)	43	Kosten a-selecte steekproef Zuid	0
Gezonder en gelukkiger mensen124 + PM		Kosten SROI Corporaties	0
Gelukkiger mensen	PM	Kosten aanpak corporatiebezit362	
Efficiëntere hulpverlening - multiprobleemgezinnen	84	Corporatiebezit - renovatie klein	-13
Voorkomen escalatie - multiprobleemgezinnen	39	Corporatiebezit - renovatie middel	142
Besparing schuldhulp aan mensen zonder werk	0	Corporatiebezit - renovatie groot	-39
Vermeden kosten geestelijke gezondheidszorg	1	Corporatiebezit - sloopuitgaven	16
Inclusieve samenlevingPM		Corporatiebezit - nieuwbouw goedkoop koop	105
		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW goedkoop	-8
Minder criminaliteitPM		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW duur	89
		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW goedkoop	-7
Schoner milieu128 + PM		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW duur	76
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat corporatiiebezit	52	Kosten aanpak particuliere voorraad371	
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat particuliere voorraad	77	Particulier voorraad - sloopuitgaven / busines case	15
Betere luchtkwaliteit	PM	Renovatie - versterken B&O	21
		Renovatie - klussen en samenvoegen	199
		Nieuwbouw - goedkope koop	0
		Nieuwbouw - middeldure koop	135
		Nieuwbouw - dure koop	1
		Kosten voorzieningen71	
		Kosten aanleg groengebieden	29
		Kosten maatschappelijke voorzieningen	43
		Kosten NPRZ-organisatie7	
TOTALE BATEN2.548 + PM		TOTALE KOSTEN927	
SALDO KOSTEN EN BATEN1.622 + PM			

Resultaten perspectief Nederland

F.1 NPRZ Ambitie - Woonvisie 2030

(t.o.v. referentievariant)<sup>1</sup>

1.

We presenteren het verschil tussen het Referentie-alternatief en het alternatief Woonvisie 2030. Doordat in het Referentie-alternatief meer wordt geïnvesteerd in bijvoorbeeld grote renovaties in het corporatiebezit, staat onder die post hier een negatieve kost.

Baten (contante waarde x € miljoen)		Kosten (contante waarde x € miljoen)	
Plezieriger wonen2.229		Kosten pijler School85	
WOZ-waardeontwikkeling woningen	2.171	Kosten Children's Zone	85
Besparing energielasten huurders	6	Kosten Opleiden voor Vakmanschap	0
Besparing energielasten particuliere woningvoorraad	52	Kosten Jongeren aan de slag	0
Meer en betere banen322		Kosten pijler Werk30	
Meer mensen met een (betere) baan	222	Kosten Carrierestartgaranties (CSG)	11
Vermeden kosten voortijdig schoolverlaten	7	Kosten Entree Werkcollege	7
Inkomenseffect hogere opleiding (HAVO i.p.v. VMBO)	51	Kosten drie experimenten en andere werk	12
Inkomenseffect hogere opleiding (VWO i.p.v. HAVO)	43	Kosten a-selecte steekproef Zuid	0
Gezonder en gelukkiger mensen151 + PM		Kosten SROI Corporaties	0
Gelukkiger mensen	PM	Kosten aanpak corporatiebezit193	
Efficiëntere hulpverlening - multiprobleemgezinnen	102	Corporatiebezit - renovatie klein	2
Voorkomen escalatie - multiprobleemgezinnen	48	Corporatiebezit - renovatie middel	4
Besparing schuldhulp aan mensen zonder werk	0	Corporatiebezit - renovatie groot	-64
Vermeden kosten geestelijke gezondheidszorg	1	Corporatiebezit - slooputgaven	32
Inclusieve samenlevingPM		Corporatiebezit - nieuwbouw goedkoop koop	-62
		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW goedkoop	25
Minder criminaliteitPM		Corporatiebezit - nieuwbouw EGW duur	126
		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW goedkoop	23
Schoner milieu157 + PM		Corporatiebezit - nieuwbouw MGW duur	108
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat corporatiiebezit	16	Kosten aanpak particuliere voorraad877	
Minder CO <sub>2</sub> -uitstaat particuliere voorraad	140	Particulier voorraad - slooputgaven / busines case	15
Betere luchtkwaliteit	PM	Renovatie - versterken B&O	21
		Renovatie - klussen en samenvoegen	199
		Nieuwbouw - goedkope koop	0
		Nieuwbouw - middeldure koop	264
		Nieuwbouw - dure koop	377
		Kosten voorzieningen70	
		Kosten aanleg groengebieden	29
		Kosten maatschappelijke voorzieningen	41
		Kosten NPRZ-organisatie7	
TOTALE BATEN2.859 + PM		TOTALE KOSTEN1.261	
SALDO KOSTEN EN BATEN1.598 + PM			



# F.2 Gevoeligheidsanalyse

- Onderstaand overzicht presenteert de gevoeligheid van wijzigingen in de belangrijkste aannamen voor de cijfermatige uitkomst van de MKBA.

Bestaande aanname	Alternatieve aanname	Effect in NCW
De maatregelen in Pijler Werk (inclusief Carrière Start Garanties) zorgen ervoor dat 233 personen per jaar extra uit een uitkeringssituatie komen (in Woonvisie 2030).	De maatregelen in Pijler Werk (inclusief Carrière Start Garanties) zorgen ervoor dat 349,5/116,5 personen per jaar extra uit een uitkeringssituatie komen. De doelstelling wordt dus voor 150%/50% gehaald.	+ € 276 mln / - € 276 mln
Het aantal extra leerlingen dat een HAVO- of VWO-opleiding afrondt neemt toe met 254 in 2030 (in Woonvisie 2030).	Het aantal extra leerlingen dat een HAVO- of VWO-opleiding afrondt neemt toe met 381/127 (150%/50%) in 2030.	+ € 47 mln / - € 47 mln
Het aantal extra multi-probleemgezinnen dat wordt geholpen, stijgt naar 3428 (in Ambitie Woonvisie 2030).	Het aantal extra multi-probleemgezinnen dat wordt geholpen, stijgt naar 5142/1714 (150%/50%).	+ € 75 mln / - € 75 mln
Nieuwbouw en renovatie leidt tot besparing energieverbruik.	Investering in energieverbruik wordt teniet gedaan door gedragsverandering huurders. (Doorgerekend in Ambitie Zuid wil Vooruit.)	- € 52 mln
Toekomstige geldstromen worden verdisconteerd naar een bedrag in 2017 met een disconteringsvoet van 4,50% (in Ambitie Zuid wil Vooruit!).	Toekomstige geldstromen worden verdisconteerd met een disconteringsvoet van 3,50%/5,50%.	+ €245 mln/ - €205 mln
Toekomstige geldstromen worden verdisconteerd naar een bedrag in 2017 met een disconteringsvoet van 4,50% (in Ambitie Woonvisie 2030).	Toekomstige geldstromen worden verdisconteerd met een disconteringsvoet van 3,50%/5,50%.	+ €291 mln/ -€ 244 mln

## F.3 Het effect van de 3<sup>e</sup> brug en Feyenoord City

- Op 11 mei jl. stemde de Rotterdamse gemeenteraad in met het faciliteren van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Een ontwikkeling van woningen, hotels, winkels, sportfaciliteiten, uitgaansvoorzieningen en De Nieuwe Kuip. De hotels en sportfaciliteiten zorgen voor nieuwe banen; de winkels en uitgaansvoorzieningen alleen als zij additioneel zijn ten opzichte van wat er al op Zuid is. De woningen worden naar verwachting allemaal in de particuliere sector gerealiseerd. Of die woningen concurreren met andere nieuwbouwprojecten op Zuid hangt af van de mate waarin Feyenoord City een woonmilieu weet te realiseren dat zo onderscheidend is, dat het mensen van Noord of van buiten Rotterdam trekt die anders niet op Zuid zouden zijn komen wonen. De ontwikkeling zal, mits voldoende wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte, een positief effect hebben op de aanpalende straten in Feijenoord en IJsselmonde. Een goede verbinding van Feyenoord City met de rest van de stad is een belangrijke voorwaarde voor het succes van Feyenoord City, maar brengt ook voor Feijenoord en IJsselmonde de banen en scholen elders in de stad dichterbij.
- De ontwikkeling van de Merwe-Vierhavens en de Waalhaven lijkt de belangrijkste argumentatie voor de westelijke 3<sup>e</sup> stadsbrug. Charlois is via Maastunnel, Erasmusbrug en metro al goed verbonden met Noord, terwijl Feijenoord en IJsselmonde nauwelijks profiteren van deze verbinding. Bovendien concurreren de bouwplannen met de verbetering van de woningvoorraad op Zuid. Wij verwachten daarom geen grote positieve bijdrage van deze optie voor Charlois, Feyenoord en IJsselmonde. Anders is dat voor een derde oeververbinding aan de oostkant van de stad (zie ook boven). Die draagt bij aan de ontsluiting van Feijenoord en IJsselmonde, zeker als bijvoorbeeld via metrostation Kralingse Zoom een goede OV-verbinding wordt gerealiseerd met de rest van de Randstad.
- Afhankelijk van de precieze invulling en architectonische kwaliteit het Cultuurwetenschappelijk Instituut op Zuid, zou het Instituut kunnen bijdragen aan de trots op Zuid en het gevoel van de inwoners erbij te horen. De bijdrage van het instituut aan een geloofwaardige verbetering van het imago van Zuid als plek waar mensen bouwen aan een betere toekomst, zou wel eens de grootste maatschappelijke baat kunnen blijken.





# Conclusies en aanbevelingen



# G.1 Conclusies

- Door onze vernieuwende aanpak bleken we in staat de effecten van de verschillende beleidsinterventies in samenhang te bezien en inzichtelijk te maken wat de impact ervan is op individuele huishoudens. Dat was een ingewikkelde opgave, omdat het NPRZ uit veel verschillende interventies bestaat en we ver in de toekomst kijken.
- Door vertragingen in het doorlopen van de procedures rond beschikbaarstelling van data, beschikten we niet over alle gewenste data en ook sommige interventies waren nog niet beschikbaar op het detailniveau dat onze analysemethode vraagt. Als die data beschikbaar komen, kunnen we de resultaten verder verfijnen en preciseren.
- Uit onze analyse blijkt dat de kans groot is dat de maatschappelijke baten de maatschappelijke kosten zullen overstijgen. De grootste opbrengsten van het NPRZ zijn te vinden in 1) de bijdrage aan het plezieriger woonklimaat op Zuid, 2) meer mensen op Zuid met een baan en 3) het gegeven dat jongeren beter betaalde banen krijgen, omdat hun schoolprestaties vooruit gaan. Die baten komen in eerste instantie dus vooral terecht bij de huidige en toekomstige bewoners van Rotterdam-Zuid. De grootste kostenposten hebben te maken met de verbetering van woningen, de buitenruimte en voorzieningen.
- Uit onze analyse blijkt dat investeringen in het fysieke domein nodig zijn om de investeringen in het sociale domein te laten renderen. Zonder investeringen in betere huizen en een aantrekkelijker woonmilieu vertrekken de sociale stijgers uit Zuid, waarna hun plek wordt ingenomen door nieuwe huishoudens met een laag inkomen. Andersom beklijft het resultaat van investeringen in het fysieke domein niet, als niet ook de sociale dynamiek verandert. Er is synergie tussen de sociale en de fysieke interventies. Een integrale aanpak verhoogt het rendement op beide. De betrokken stakeholders lijken overtuigd van de toegevoegde waarde van de integrale aanpak van het NPRZ in de combinatie school, werk, wonen en veiligheid. Op strategisch niveau wordt die integraliteit herkend, in de concrete uitvoering kan dat nog beter.
- We vergeleken 3 varianten voor de uitvoering van het NPRZ met de situatie waarin het NPRZ stopt. De meest ambitieuze variant levert het meeste op, maar vraagt ook de grootste investering. De inzichten uit de analyse van deze varianten helpen om de concrete plannen nog slimmer, beter en waardevoller te maken.
- De uitkomsten bezien vanuit Rotterdam-Zuid wijken iets af van de uitkomsten vanuit het perspectief van heel Nederland. Dat komt doordat sommige effecten vanuit nationaal perspectief niet additioneel zijn. Denk aan een bestaande baan die vanaf vandaag door iemand van Zuid wordt ingevuld: een extra baan voor Zuid, maar op nationaal niveau blijft het aantal banen gelijk maakt het dus geen verschil.
- De cijfermatige uitkomst van de MKBA is vanzelfsprekend afhankelijk van de aannamen die we doen ten aanzien van de interventies en hun effecten. Een onzekerheid met grote impact is het aantal extra mensen dat dankzij de interventies van het NPRZ aan het werk komt en blijft. Als het NPRZ met zijn programma maar de helft van zijn ambitie van 3.000 extra mensen realiseert, dan vallen de maatschappelijke baten bij de door ons gehanteerde aannamen met meer dan 275 miljoen euro terug. Lukt het om niet 3.000, maar 4.500 mensen extra blijvend aan het werk te krijgen, dan vallen de maatschappelijke baten meer dan 275 miljoen euro hoger uit.
- Rijk, gemeente en corporaties staan aan de lat voor een aanzienlijk deel van de investeringen. We hebben globaal gekeken naar of en in welke mate deze partijen ook financieel profiteren. Hoewel die berekening niet heel nauwkeurig gemaakt kan worden, verwachten wij bij de door ons gehanteerde aannames dat de financiële baten van het Rijk in de honderden (btw, inkomstenbelasting en besparing en op uitkeringen) en die van de gemeente Rotterdam in de tientallen miljoenen lopen (denk aan OZB en besparing op uitkeringen). Voor woningcorporaties hangt het sterk af van de keuzes die ze maken in het management van hun vastgoedportefeuille.



## G.2 Aanbevelingen

Naar aanleiding van onze analyse hebben wij een aantal concrete aanbevelingen gericht op het verhogen van de effectiviteit van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid:

1. Vanwege de aanhoudende economische groei en de toenemende vraag naar woningen in Rotterdam, heeft het NPRZ het economisch tij op dit moment mee. Door nu vol gas te geven in het aan het werk helpen van mensen en het verleiden van woningeigenaren en beleggers om te investeren op Zuid (en daarbij concrete resultaten te boeken!) maken we Rotterdam-Zuid weerbaarder voor een economische neergang.
2. Er is sprake van synergie tussen de sociale en de fysieke interventies. We bevelen NPRZ aan om de balans tussen beiden goed te bewaken. Als de verbetering van de woningvoorraad teveel achterblijft bij de ontwikkeling van de huishoudens die zich die betere woningen kunnen veroorloven, beperkt dat het rendement op de sociale interventies. Maar de verbetering van de woningvoorraad mag ook niet teveel vooruit lopen op de vraag uit de markt. Het bewaken van die balans vereist constante monitoring.
3. We bevelen NPRZ aan om coördinatie en integraliteit ook op een meer uitvoerend niveau vorm te geven. Bijvoorbeeld door de mensen die bezig zijn met de pijlers School en Werk nadrukkelijker te betrekken bij de uitvoering van de fysieke programma's in de wijk.
4. Om zijn doelstellingen te realiseren moet het NPRZ naar ons idee de grip op de uitvoering van de programma's vergroten. Bijvoorbeeld met meer inhoudelijke expertise en doorzettingskracht op operationeel niveau. Geen beleidsmakers, maar dealmakers. Flexibiliteit is nodig om in te spelen op actuele ontwikkelingen, maar we zien ook waarde in het borgen van continuïteit. Bijvoorbeeld door de uitvoering niet afhankelijk te maken van eindige bekostigingsbronnen.
5. Hoewel er hard aan wordt gewerkt, zijn nog niet alle problemen op Zuid opgelost. Zolang echter die problemen bij de beeldvorming door 'mensen van buiten' centraal staan, blijven zij huiverig om zich op Zuid te vestigen. Nu Zuid het tij mee heeft, vallen maatregelen ter verbetering van de beeldvorming over Zuid in vruchtbaarder bodem.
6. Dé manier om mensen te verleiden op Zuid te blijven of naar Zuid te komen, is door een onderscheidend en bijzonder woonproduct aan te bieden. De mooie stedenbouwkundige structuur en de grote diversiteit aan vastgoed, maakt het mogelijk om heel verschillende en kwalitatief hoogwaardige woonmilieus te realiseren. Wij adviseren NPRZ dat ook te doen en heel precieze, individuele (her-) ontwikkelstrategieën te maken per wijk. Daarbij moeten het op elkaar laten aansluiten van de kenmerken van de wijk en de voorkeuren van de woonconsument leidend zijn.
7. Wij bevelen NPRZ aan prioriteit te geven aan de (her)ontwikkeling van plekken waar dagelijks veel mensen langs komen. Bijvoorbeeld lanen en OV-knooppunten. Die plekken bereiken meer mensen, hebben daardoor een grotere impact op de kwaliteitsbeleving van het hele gebied. Ze maken Zuid sneller aantrekkelijk als woon- en werkplek. We bevelen NPRZ aan om de herontwikkeling van de achterliggende wijken 'pocket for pocket' en in een slimme volgorde aan te pakken. Daarbij zijn marktvraag en beleving belangrijke ingrediënten en is de huidige dynamiek in de woningmarkt een grote kans.
8. Wij adviseren om de sociale woningvoorraad op Zuid zo snel mogelijk af te bouwen naar het gewenste niveau voor de langere termijn, bijvoorbeeld door verkoop aan particulieren in het hogere segment en aan institutionele beleggers voor huur in de vrije sector.<sup>1</sup> Het maximale afbouwtempo wordt bepaald door wat de markt kan absorberen. Dat absorptievermogen neemt toe als het aanbod preciezer aansluit bij de vraag, van hogere kwaliteit is en meer onderscheidend is.
9. Het verwerven en slopen van woningen is onvermijdelijk, maar kostbaar. Wij adviseren NPRZ daarom creatief te blijven in de toepassing van andere, goedkopere maatregelen om hetzelfde doel te bereiken.
10. Dat de gemeente of een corporatie een aankoop (gedeeltelijk) bekostigt, wil niet zeggen niet dat zij die aankoop ook moet doen. Wij adviseren om de aankoop zoveel mogelijk over te laten aan (her)ontwikkende partijen als onderdeel van een groter plan, waardoor de aankoopkosten zoveel mogelijk kunnen worden gedekt uit de extra waarde die door de aankoop en transformatie worden gerealiseerd. Dat daagt hen ook uit om met slimme plannen te komen. Gemeente en corporaties kunnen zich dan beperken tot het afdekken van het financieel onrendabele deel van deze investeringen en het inzetten van onteigeningsinstrumentarium.
11. Wij geven het NPRZ in overweging om de ongecontroleerde verhuur aan kansarmen tegen te gaan door elders voor deze groepen aantrekkelijkere, gecontroleerde woonproducten te realiseren en daarbij te sturen op goed verhuurderschap.
12. Wij bevelen NPRZ aan de samenwerking te zoeken met institutionele beleggers. Deze hebben een lange investeringshorizon en kunnen langer op hun rendement wachten. Een aantrekkelijk rende-

ment dat zij op andere plekken in Nederland moeilijker kunnen realiseren, juist omdat de instap-prijs op Zuid nu relatief laag is. Wij verwachten dat een concreet en meerjarig commitment van de overheden bijdraagt aan het vertrouwen van de beleggers in de toekomst van Zuid.

13. Er wordt de komende jaren veel geïnvesteerd in het vastgoed op Zuid. Gezien de maatschappelijke baten van het aan het werk helpen van mensen, bevelen wij NPRZ aan bouw- en installatiebedrijven die daarbij betrokken worden te stimuleren samenwerking te zoeken met instellingen die bewoners van Zuid opleiden of naar betaald werk begeleiden.
14. Uit MKBA's die wij en anderen eerder hebben gedaan blijken sport en bewegen grote impact te hebben op de gezondheid, prestaties en het gedrag van mensen. Wij bevelen NPRZ aan om meer aandacht aan sport en bewegen te besteden.
15. We hebben dit instrument nu voor het eerst toegepast. We zijn onder de indruk van zijn mogelijkheden, maar constateren ook dat er ruimte is voor verfijning van de uitkomsten. Wij adviseren NPRZ om de waarde van het instrument te vergroten door het inzetten van de binnen de gemeente Rotterdam beschikbare data, maar vooral door interventies in het fysieke domein - inclusief voorzieningen - verder te concretiseren.