



## MKBA Spangen ex-post

Maatschappelijke baten van 10 jaar investeren

Opgesteld door:

LPBL: Veroni Larsen

Atlas voor Gemeenten: Gerard Marlet

Op verzoek van:

Woonstad Rotterdam

Datum: augustus 2012



# Inhoud

1. Inleiding.....	2
1.1. Aanleiding en vraagstelling.....	2
1.2. Aanpak en leeswijzer.....	3
2. Effecten in beeld.....	4
2.1. Spangen 10 jaar geleden .....	4
2.2. De wijkaanpak: fysiek, veilig en sociaal .....	4
2.3. Beleidstheorie van de wijkaanpak.....	5
3. Effectmeting Spangen .....	8
3.1. Ontwikkeling van Spangen .....	8
3.2. Toe te schrijven aan beleid? .....	9
4. Resultaten MKBA .....	12
4.1. Directe kosten en (financiële) baten .....	12
4.2. Maatschappelijke kosten en baten.....	13
4.3. Kosten en baten per actor .....	15
4.4. Kosten en baten per pijler/ maatregel .....	16
5. Conclusies en aanbevelingen.....	19
5.1. Uitkomst & legitimatie .....	19
5.2. Methode & gebruik kengetallen .....	19
5.3. Aanbevelingen.....	21
Bijlage I. Toelichting hedonische prijsmethode .....	23
Bijlage II. Kosten en financiële baten per project .....	24
Bijlage III. Rapportage effectmeting (separaat).....	25



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en vraagstelling

De afgelopen 10 jaar is door verschillende partijen, waaronder Woonstad Rotterdam, in totaal meer dan honderd miljoen geïnvesteerd in de wijk Spangen. De huizenprijzen in Spangen liggen echter (nog steeds) lager dan gemiddeld in Nederland en Rotterdam. Dit roept vragen op als:

- Wat zijn de maatschappelijke baten van 10 jaar investeren?
- En onderliggend, wat is er allemaal gerealiseerd? Welke effecten zijn behaald? Hoe zou Spangen er voor staan als er niet geïnvesteerd was? Welke externe ontwikkelingen hebben daarbij een rol gespeeld?
- Maar ook, hoe zijn de kosten en baten verdeeld over de betrokken partijen: wie heeft betaald en wie heeft de baat?

Om antwoord te kunnen geven op deze vragen hebben LPBL en Atlas voor Gemeenten in opdracht van Woonstad een maatschappelijke kosten-baten-analyse *ex-post* opgesteld. Naast verantwoording van de middelen geeft deze analyse input om te leren voor de toekomst: waar en hoe moet Woonstad de komende 10 jaar investeren?

### *Box: wat is een MKBA?*

Een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) brengt op een systematische en samenhangende manier *alle* door een project veroorzaakte effecten in kaart en vergelijkt deze met de situatie waarin het project niet wordt uitgevoerd (het nulalternatief). De baten van het project worden net als de kosten uitgedrukt in euro's. Dit geldt ook voor de zaken die geen direct prijskaartje hebben, zoals geluidsoverlast, een mooi uitzicht of je veilig voelen. Als de baten vervolgens groter zijn dan de kosten, dan zorgt het project voor een toename van de maatschappelijke welvaart.

Een MKBA geeft de volgende inzichten:

- Welke positieve en negatieve effecten zijn er?
- Hoe verhouden de kosten zich tot de baten?
- Welke risico's en onzekerheden zijn er?
- Wie profiteert en wie betaalt?

In de praktijk zijn niet alle effecten geloofwaardig in euro's uit te drukken. In dat geval wordt gewerkt met PM-posten die in de afweging ook een volwaardige plek verdienen.

Voor het opstellen van een MKBA wordt een standaard stappenplan gevolgd. Deze volgt de in Nederland gangbare OEI-methodiek, die vanaf 1998 is ontwikkeld in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat en het ministerie van Economische Zaken.<sup>1</sup>

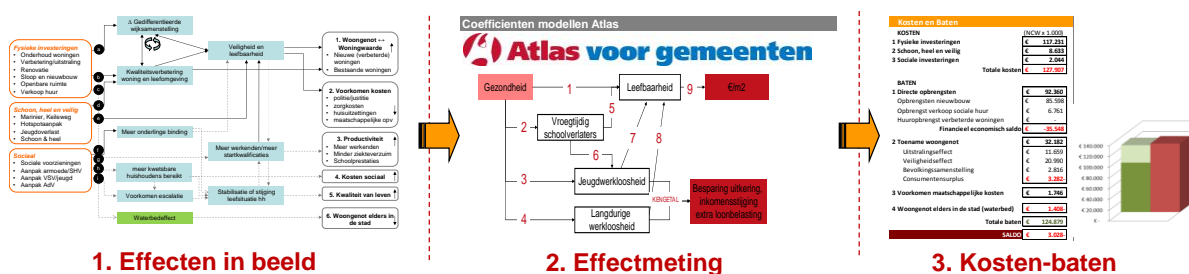
<sup>1</sup> De kern van de methodiek is aanvankelijk vastgelegd in de zogeheten OEI-leidraad: Eijgenraam, Koopmans, *et. al.*, 2000: *Evaluatie van infrastructuurprojecten; leidraad voor kosten-batenanalyse, Deel I: Hoofdrapport & Deel II: Capita Selecta*. Gelijktijdig werd een aantal onderliggende deelstudies gepubliceerd. In latere jaren volgden meerdere aanvullingen op de leidraad.



## 1.2. Aanpak en leeswijzer

De aanpak van dit onderzoek bestaat uit 3 stappen, zoals ook beschreven in de handreiking *Werken aan maatschappelijk rendement*<sup>2</sup>:

Figuur 1.2. Aanpak MKBA Spangen ex post



### 1. Effecten in beeld

In de eerste stap zijn *alle* effecten (bedoeld en onbedoeld) van de wijkaanpak in beeld gebracht. We hebben hierbij o.a. gebruik gemaakt van de resultaten uit het kwalitatieve traject dat door Woonstad zelf is uitgevoerd. Het resultaat van deze stap is een reconstructie van de beleidstheorie: een schematisch oorzaak-gevolg model van hoe de verschillende interventies moeten leiden tot de (beoogde) effecten. Dit vormt de architectuur voor zowel de effectmeting als de MKBA en is beschreven in hoofdstuk 2.

### 2. Effectmeting

In de effectmeting is teruggekeken naar de ontwikkelingen in Spangen op het gebied van overlast en onveiligheid, woonklimaat en arbeidsparticipatie. Met behulp van regressieanalyses<sup>3</sup> heeft Atlas voor Gemeenten gekeken of deze ontwikkelingen kunnen worden verklaard door het specifieke beleid in Spangen of dat er mogelijk andere achtergronden zijn. De effecten en relaties uit de eerste stap zijn getoetst, gemeten en gekwantificeerd. De belangrijkste uitkomsten staan in hoofdstuk 3. Een uitgebreide beschrijving is te vinden in bijlage III, de rapportage van de effectmeting Spangen.

### 3. Effecten in euro's

In deze stap is het MKBA-model opgesteld. De kosten van de verschillende interventies en de directe opbrengsten zijn aangeleverd door de opdrachtgever en daar waar nodig aangevuld met kengetallen. De externe baten volgen uit de effectmeting. De gevonden effecten worden middels hedonische prijsmodellen (zie bijlage I voor een toelichting) en kengetallen uitgedrukt in geld en uitgezet in de tijd. Het resultaat hiervan, het kosten-batensaldo van de wijkaanpak, de verdeling van kosten en baten over de betrokken actoren en over de verschillende pijlers en/of maatregelen, is beschreven in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 5 eindigt met de belangrijkste conclusie en aanbeveling voor de toekomst.

<sup>2</sup> V. Larsen en L. de Boer i.o.v. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag, februari 2011

<sup>3</sup> Regressieanalyse is een statistische techniek voor het analyseren van gegevens waarin (mogelijk) sprake is van een specifieke samenhang (regressie). Een afhankelijke ofwel te verklaren variabele (Y) wordt verklaard uit een of meer verklarende of onafhankelijke variabelen ( $X_1$  t/m  $X_n$ ). Bijv.  $Y_{\text{Prijsvastgoed}} = a + \beta_1 * X_{\text{Leefbaarheid}} + \beta_2 * X_{\text{Bevolkingssamenstelling}} + \beta_3 * X_{\text{Staat woningen}} + \beta_4 * X_{\text{Woonomgeving}} + \dots + \text{onverklaarbaar deel}$ . Daarbij geven de  $\beta$ 's aan welk deel van de prijsverandering wordt verklaard door veranderingen in leefbaarheid, welk deel door veranderingen in bevolkingssamenstelling et cetera.



## 2. Effecten in beeld

### 2.1. Spangen 10 jaar geleden

Spangen is een middelgrote wijk met ongeveer 10.000 inwoners. De wijk is gelegen rondom het Kasteel, het stadion van Sparta. Tien jaar geleden was Spangen een van de meest onveilige wijken van Rotterdam<sup>4</sup>. Er was sprake van veel drugsoverlast. De woningvoorraad was eenzijdig en gericht op de onderkant van de markt: voornamelijk huur (95%), veel portiek- of galerijwoningen (60%) en klein. De WOZ-waarde per woning lag gemiddeld 40 procent lager dan gemiddeld in Rotterdam. Naast het overwegende corporatiebezit was ook veel in handen van (illegale) huisjesmelkers. Ook was sprake van omvangrijke sociaaleconomische problematiek. Ruim de helft van de bevolking zat onder de lage inkomensgrens. Dit ging gepaard met veel psychische en sociale klachten. Veel bewoners voelden zich niet meer thuis in de wijk. Slechts 30 procent was tevreden met de eigen buurt.



### 2.2. De wijkaanpak: fysiek, veilig en sociaal

Hoewel in de eerste jaren niet direct gewerkt werd vanuit een gezamenlijk plan kunnen we terugkijkend de aanpak in de wijk wel indelen in 3 pijlers:

#### 1. Fysieke investeringen

De volgende fysieke investeringen zijn uitgevoerd in Spangen in de periode van 2001 tot 2011:

- *Sloop en nieuwbouw*: In totaal zijn er ruim 1.300 woningen gesloopt, waarvan de helft al in de jaren 90. Dit waren veelal verpauperde of dichtgetimmerde woningen van particuliere verhuurders, bijvoorbeeld op en rond de Mathenesserstraat (*Verbetering bovendijs*) en de blokken aan de Spangeseekade (*Schieoevers 4 en 5*). Maar ook kleine verouderde woningen van de corporatie zijn gesloopt, samengevoegd of omgebouwd als kluswoning (*Wallisblok, de Blauwe Vos, Nieuwe buren en Hildebrand*). Dit geldt ook voor de nieuwbouw Zuid-oost (*Rijnvis feith en Aagjedekenbetjewolff*). In totaal zijn er 640 nieuwe woningen in deze periode bijgekomen met gemiddeld een twee keer zo groot woonoppervlak.
- *Verkoop sociale huurwoning*: Vanuit Woonstad zijn over de hele periode bijna 400 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Deels is dit gedaan met terugkoopgarantie (MVE/MGE). In de praktijk blijkt dat voor bewoners de eigendomsverhouding hierdoor niet altijd duidelijk is.
- *Verbetering van woningen*: Hieronder vallen verschillende type ingrepen, maar zijn alle gericht op de buitenkant, bijvoorbeeld gevelrenovatie, portiek- en gevelverbetering, (summer) opknappen van trappenhuisen, galerijen, balkons en binnenterreinen, en het plaatsen van liften. In totaal zijn bijna 1.600 woningen verbeterd.

<sup>4</sup> De score op de veiligheidsindex in 2001 was een 2,5



- *Verbetering woonomgeving.* Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt dat deze lang in het teken heeft gestaan van het beperken van overlast en criminaliteit, door het zogenaamd 'huffer-proof' maken en het beperken van bankjes en potentiële hangplaatsen. De afgelopen jaren is er (weer) meer geïnvesteerd in kwaliteit, veelal gericht op extra groenbeleving van de wijkbewoners. Voorbeelden zijn het Bellamyplein, een tijdelijke inrichting in samenwerking met wijkbewoners, het verbeteren van het Spartapark met o.a. de aanleg van trapveldjes, de aanleg van het Genestetplein met grasveld en voetbalveldje, de inrichting van de Spangensekade als wandelpromenade, de aanleg van een wijktuin naast de spoordijk en een wandelroute op de oude spoordijk en de herinrichting van het pietpaaltjes plein met speeltoestellen en groen.

## *2. Investerings schoon, heel en veilig*

De investeringen in deze pijler spitsen zich toe op een intensivering van toezicht en handhaving. Het gaat om hoofdzakelijk repressieve maatregelen: veel aanwezigheid van politie, het optreden van de stadsmarinier en de hotspotaanpak. Daarnaast was de sluiting van de Keileweg in 2005 een belangrijke interventie. Voor de kosten zijn we uitgegaan van extra budgetten (GSB- en krachtwijnsgeld) bovenop de reguliere middelen voor schoon, heel en veilig (gemeentebegroting).

## *3. Sociale investeringen*

De sociale projecten uit de afgelopen 10 jaar verschillen sterk in aanpak, omvang en bereik. Zo zijn er wijk- of bewonersbudgetten ter beschikking gesteld om bewonersinitiatieven gericht op te halen en mogelijk te maken. Voorbeelden zijn het Euromaatjes spel en Stichting Spangmaker. Er zijn wijkfeesten georganiseerd, zoals het afscheidsfeest voor de sluiting van Justus vanwege de restauratie en bijvoorbeeld de Cabo Verde. Op heel veel plekken in de wijk zijn kunstobjecten geplaatst en in alle straten hangt een toelichting op de straatnaam. Ook is geïnvesteerd in een meer kindvriendelijke wijk door o.a. het project KiWi. In dit kader is een kinderraad opgezet en (een deel van) een kindvriendelijke wandelroute aangelegd.

In het algemeen zijn de uitgevoerde sociale projecten in Spangen voornamelijk gericht op leefbaarheid en de onderlinge samenhang tussen de buurtbewoners. Voor (sociale) projecten, die (meer) gericht zijn op sociale stijging of stabilisatie van de bewoners zelf, zoals Achter de Voordeur, aanpak van armoede en schulden, interventies op vroegtijdig schoolverlaten is in de afgelopen 10 jaar geen of slechts beperkt sprake van een *extra* of *additionele* inzet voor Spangen ten opzichte van Rotterdam als geheel. Vandaar dat dit type projecten in de kostenbaten-analyse niet zijn meegenomen.

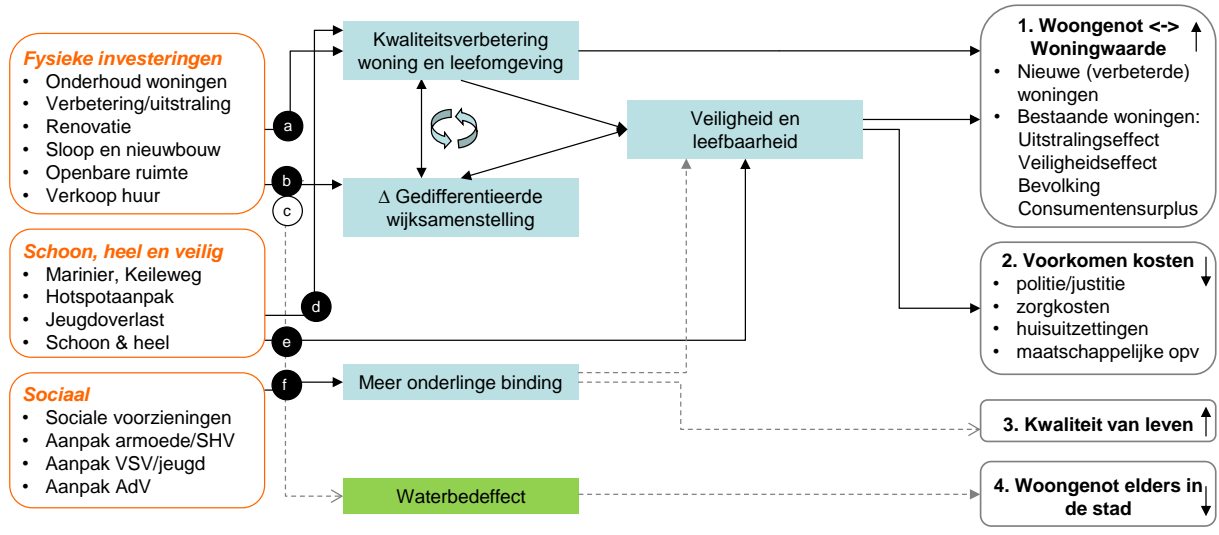
## **2.3. Beleidstheorie van de wijkaanpak**

De beleidstheorie beschrijft de veronderstellingen over de effecten van de wijkaanpak en vormt de basis voor de effectmeting en de MKBA. Voor het opstellen hiervan is gebruik gemaakt van eerder door ons uitgevoerde wijkanalyses, aangevuld met inzichten uit de kwalitatieve analyse van Woonstad in samenwerking met J. Deuten.

In onderstaand figuur zijn de belangrijkste relaties uit de beleidstheorie schematisch weergegeven.



Figuur 2.1. De (beoogde) effecten van de wijkaanpak in Spangen



Op hoofdlijnen heeft de aanpak een aantal *beoogde* effecten:

- *Kwaliteitsverbetering van woning en woonomgeving* heeft een direct effect op het woongenot en de prijzen. Logischerwijs is een belangrijk deel hiervan de toegevoegde waarde aan de woning en omgeving door de investering zelf (opbrengst verkoop en directe waardevermeerdering bij verbetering). Het andere (additionele) deel zit in de waardetoename van de overige bestaande woningen (uitstralingseffect) en mogelijk nog een waardevermeerdering van de nieuwbouwhuizen in de toekomst.
- *Afname van overlast, verloedering, en onveiligheid* leidt tot een hoger woongenot en komt tot uitdrukking in hogere prijzen, zowel van de nieuwe woningen als van woningen in de omgeving (zie ook bijlage I voor een toelichting). Behalve hogere woningprijzen is sprake van voorkomen kosten, zoals herstel- en materiële schade, voorkomen kosten bij politie en justitie en productieverlies en leed.<sup>5</sup> Een afname van overlast, verloedering en onveiligheid is het directe gevolg van de veiligheidsaanpak (repressiemaatregelen) en de maatregelen gericht op een schone buurt zonder vernielingen en bekladding. Maar ook nieuwbouw, verbeteringen van de woning en de openbare ruimte en een andere bevolkingssamenstelling dragen hieraan bij (zie ook volgende punt).
- *Een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling* ofwel het verhogen van het aandeel midden- en hoge inkomens, heeft een positieve effect op overlast, verloedering en onveiligheid. Deze gewenste bevolkingsgroepen worden aangetrokken cq behouden door andere/betere woningen, een betere leefomgeving, maar ook door de verkoop van huurwoningen. Wanneer meer koopkrachtige bewoners in de wijk komen, neemt daarnaast de vraag naar ander soort voorzieningen in de wijk toe<sup>6</sup>. Dit soort voorzieningen trekken op zichzelf ook weer midden- en hoge inkomens naar de wijk

<sup>5</sup> Zie voor uitwerking SEO / LPBL / Atlas: Kosten-batenanalyses voor ministerie van BZK, maart 2010

<sup>6</sup> Zoals grand café (v.b. podium mozaiek Amsterdam), Albert Heijn, maar ook scholen, waar midden en oge inkomens zich meer thuis voelen



toe. Er is met andere woorden sprake van een wisselwerking tussen de kwaliteit van de wijk, de leefbaarheid en de bevolkingssamenstelling. Mogelijk kan er een vliegwieltje in werking treden waardoor de leefbaarheid steeds sterker verbetert<sup>7</sup>. Vraag hierbij is wel of de differentiatie van wijken en de bijbehorende gedwongen verhuizing per saldo leidt tot een (netto) betere leefbaarheid of dat er slechts sprake is van verplaatsing? Deze vraag heeft veel aandacht gekregen onder de term: waterbedeefecten van de wijkaanpak. Er lijkt consensus over het feit dat het waterbedeefect bestaat maar ook dat het de baten van herstructurering niet *volledig* teniet doet.<sup>8</sup>

- *Meer onderlinge binding (ofwel sociale cohesie)* geeft een gevoel van vertrouwdheid en draagt bij aan het thuisgevoel in de buurt (kwaliteit van leven). Investerings in de buurt gericht op participatie, elkaar leren kennen en het ondersteunen van buurtinitiatieven creëren meer betrokkenheid van bewoners met elkaar en bij de buurt. Naast het thuisgevoel leidt dit mogelijk tot meer eigen verantwoordelijkheid in het schoon en leefbaar houden van de buurt. Bewoners zijn eerder geneigd om (samen) wat op te ruimen, aan te pakken of overlast te melden (leefbaarheid).

---

<sup>7</sup> Overigens behoort een neerwaartse spiraal in wijken ook tot de mogelijkheden.

<sup>8</sup> Bron: KEI website bespreking van het Rigo-rapport: waterbedeefecten van het wijkenbeleid, nulmeting, oktober 2009





### 3. Effectmeting Spangen

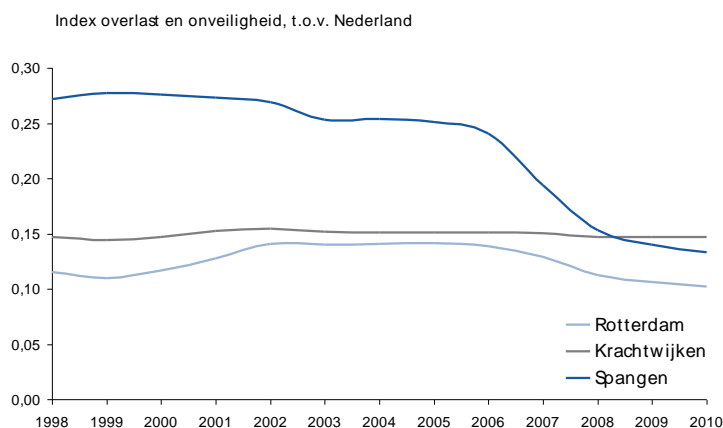
De beleidstheorie geeft de veronderstelde effecten van de wijkaanpak. In de effectmeting heeft Atlas voor Gemeenten onderzocht of deze effecten en relaties ook in de cijfers kunnen worden aangetoond. In eerste instantie is teruggekeken naar de ontwikkelingen in Spangen op het gebied van overlast en onveiligheid en de aantrekkingskracht van de wijk (woonklimaat). Geschikte indicatoren om de ontwikkeling van de onderlinge binding in beeld te brengen zijn er helaas (nog) niet. Dit is dan ook niet meegenomen in de effectmeting. De ontwikkeling van Spangen wordt steeds vergeleken met de ontwikkeling van andere aandachtswijken of krachtwijken en Rotterdam. Zowel de waarden van Spangen als die van de krachtwijken en Rotterdam worden steeds afgezet als afwijking van het Nederlands gemiddelde. Hiermee wordt direct duidelijk of en hoe sterk Spangen (en de krachtwijken en Rotterdam) afwijken van het Nederlands gemiddelde. Vervolgens is met behulp van regressieanalyses bepaald of deze ontwikkelingen kunnen worden verklaard door de specifieke aanpak in Spangen.

#### 3.1. Ontwikkeling van Spangen

##### *Overlast, verloedering en onveiligheid in de wijk*

Onderstaand figuur laat de ontwikkeling van de mate van overlast, verloedering en onveiligheid zien aan de hand van de 'index overlast en onveiligheid'<sup>9</sup>. Wat direct opvalt is de sterke verbetering die Spangen sinds 1998 heeft doorgemaakt. Eind jaren '90 kende Spangen een zeer hoge mate van overlast, verloedering en onveiligheid die ver boven dat van de andere aandachtswijken en het gemiddelde van Rotterdam lag. Maar vooral vanaf 2005 is er sprake van een substantiële daling van de mate van overlast, verloedering en onveiligheid. Vanaf 2008 scoort Spangen beter dan het gemiddelde van de krachtwijken en komt het steeds dichterbij het gemiddelde van Rotterdam te liggen. De afname van de index is vooral het gevolg van een sterke daling van overlast van drugsgebruik - na 2005 het jaar waarop de Keileweg werd gesloten - en een afname van het aantal auto-inbraken.

*Figuur 3.1 Ontwikkeling index overlast en onveiligheid ten opzichte van Nederland*



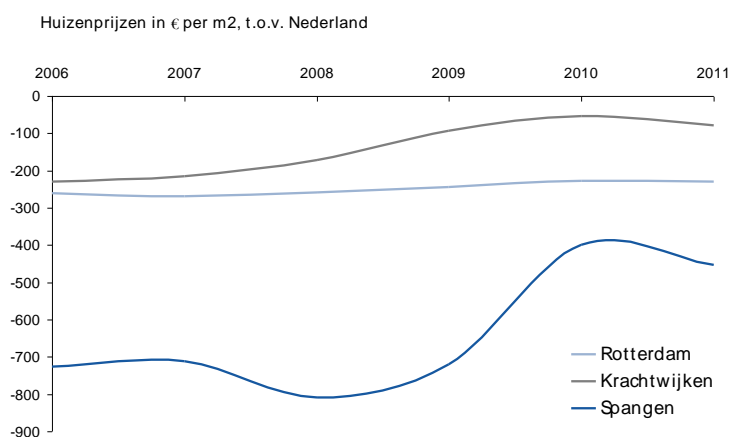
<sup>9</sup> Deze index is een gewogen gemiddelde van 10 verschillende indicatoren, zie voor een nadere toelichting op de indicatoren, de methode en de weging het rapport effectmeting in de bijlage



### Aantrekkingskracht van de wijk

De ontwikkeling van het woonklimaat komt onder andere tot uitdrukking in de bevolkingssamenstelling en de ontwikkeling van de huizenprijzen<sup>10</sup>. De huizenprijzen zijn een goede indicator voor een algemeen beeld van het woonklimaat en aantrekkingskracht. Indien het beter gaat met een wijk en er mensen willen wonen, dan stijgt de vraag naar woningen en daarmee de huizenprijzen. De huizenprijzen liggen in Spangen lager dan gemiddeld in Nederland, Rotterdam en gemiddeld in de krachtwijken. Tussen 2008 en 2010 nam dit verschil fors af, wat een duidelijke verbetering van de aantrekkingskracht van Spangen suggereert. Vanaf 2010 daalt de gemiddelde huizenprijs weer, waarschijnlijk mede door de crisis, die zich in een wijk als Spangen altijd sterker laat voelen, bijvoorbeeld door gedwongen verhuizing vanwege financiële problemen.

Figuur 3.2. Ontwikkeling huizenprijzen ten opzichte van Nederland



### 3.2. Toe te schrijven aan beleid?

De vraag is nu of de gevonden positieve ontwikkelingen ook echt komen door de investeringen die de laatste 10 jaar in de wijk zijn gedaan? Aan de hand van regressieanalyses is bekeken wat de verklaring is voor de getoonde ontwikkeling. Hiervoor zijn 4 modellen geschat waarbij het effect van de aanpak in Spangen zo goed mogelijk wordt gescheiden van het effect van andere - autonome - ontwikkelingen. Zo wordt bijvoorbeeld de veiligheid in alle wijken van Nederland verklaard door de ontwikkeling op verschillende indicatoren, zoals de bevolkingssamenstelling, de werkloosheid, de omvang van de stad, de hoeveelheid nieuwbouw, de omzetting huur/koop etc. Daarbij is ook gekeken of er een speciaal 'Spangen-effect' zichtbaar is. Een verandering in dit Spangen-effect duidt op een positief effect van de aanpak.

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Hiervoor gebruiken we niet de WOZ-waarden (ontwikkeling) maar de verkoopprijzen

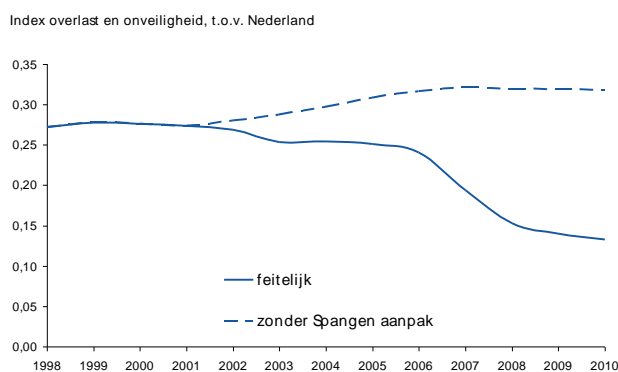
<sup>11</sup> Zie voor een meer uitgebreide beschrijving het rapport over de effectmeting



### Overlast en onveiligheid

Zowel voor als na 2005 is er een significant 'Spangen-effect' gevonden ten aanzien van de ontwikkeling van overlast, verloedering en onveiligheid. Dit betekent dat de ontwikkeling in Spangen dus positiever is geweest dan gemiddeld, gecorrigeerd voor kenmerken van de wijk, ander beleid en bevolkingssamenstelling. Overigens is het positieve effect na 2005 wel drie keer zo groot als in de periode daarvoor. Deze resultaten wijzen op een positief effect van de specifieke aanpak in Spangen en tonen aan dat dit vooral na 2005 het geval was. Om een beeld te geven van wat het effect van de aanpak kan zijn geweest geeft onderstaand figuur naast de feitelijke ontwikkeling de waarschijnlijke ontwikkeling zonder de aanpak (0-situatie). Het verschil tussen de 2 lijnen is circa 18 procent. Dit is het gevolg van de veiligheidsaanpak (16%), de veranderde bevolkingssamenstelling (2%) en de verbeteringen in de woon- en leefomgeving (0,3%).

*Figuur 3.4. Ontwikkeling index overlast en onveiligheid Spangen met en zonder Spangen aanpak*



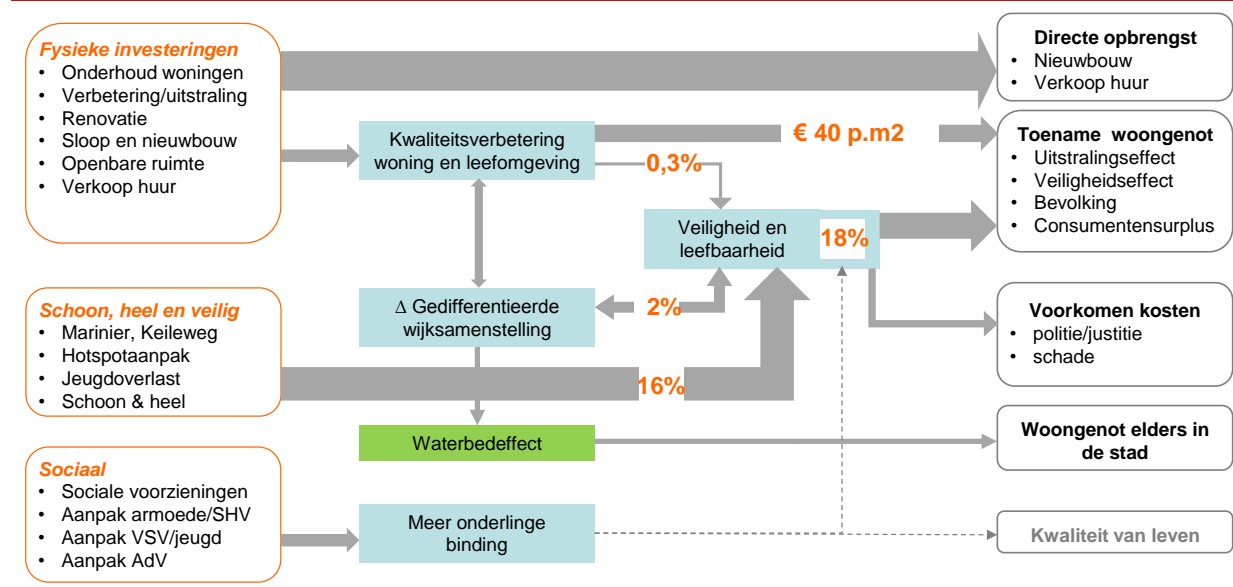
### Woon aantrekkelijkheid

Als we kijken naar de woningwaarden in de periode vóór 2008 lijkt sprake te zijn van een negatieve 'Spangepremie'. De huizenprijzen ontwikkelen zich minder goed (of slechter) dan in andere wijken in Nederland - gecontroleerd voor een groot aantal andere factoren. Een woning in Spangen verloor puur vanwege de ligging jaarlijks gemiddeld zo'n 60 euro per vierkante meter. Echter, in de periode 2008-2011 verandert deze negatieve Spangepremie in een positieve: de huizenprijzen ontwikkelen zich positiever (gecorrigeerd voor alle andere kenmerken) dan verwacht. Dit effect blijft ook overeind wanneer gecorrigeerd wordt voor het effect van de verkoop van nieuwbouwwoningen en de verandering in overlast en onveiligheid. Een woning in Spangen heeft ná 2008 een gemiddeld hogere waarde t.o.v. de periode daarvoor van circa 50 euro per vierkante meter. De totale toename van de woon aantrekkelijkheid van de wijk van ongeveer 110 euro per vierkante meter (over de hele periode) is voor het grootste deel het effect van de verbeterde leef- en veiligheidssituatie ( $\pm 70$  euro per m<sup>2</sup>). Het overige effect van gemiddeld 40 euro per vierkante meter kan beschouwd worden als een (uitstralings)effect van de verbeterde woon- en leefomgeving en/of een verbeterd imago.

Onderstaand figuur geeft de belangrijkste resultaten van de effectmeting schematisch weer. Het is de gekwantificeerde versie van de beleidstheorie.



Figuur 3.5. Schematische weergave resultaten effectmeting



We merken hierbij op dat waar de verkoop van sociale huur in andere effectmetingen een duidelijk positieve correlatie met leefbaarheid laat zien, dit effect hier niet terugkomt. Er is geen sprake van andere bewoners die beter voor hun eigen bezit gaan zorgen. Het gaat om (dezelfde) mensen die door de - eerder genoemde - onduidelijkheid over de eigendomsverhouding vaak in de veronderstelling verkeren dat zij huren terwijl ze eigenlijk eigenaar zijn. De gedifferentieerde wijksamenstelling is grotendeels het gevolg van sloop en nieuwbouw (inclusief de kluswoningen).



## 4. Resultaten MKBA

Dit hoofdstuk presenteert de resultaten van de MKBA. We vergelijken de (extra) kosten voor de wijk-aanpak in Spangen met de totale maatschappelijke baten. Naast direct financiële baten (4.1) zijn dit ook zaken die niet direct een prijskaartje hebben, zoals je veilig(er) voelen in de wijk. Ook deze laatste worden d.m.v. de modellen van Atlas uitgedrukt in euro's (4.2). Het hoofdstuk sluit af met de verdeling van de kosten en baten over de betrokken actoren (4.3) en over de verschillende pijlers (4.4). Daarmee wordt antwoord gegeven op de vraag: wie profiteert en wie betaalt? En welke (clustering van) maatregelen zijn (het meest) kosteneffectief?

### 4.1. Directe kosten en (financiële) baten

#### *Kosten*

In de afgelopen 10 jaar is ongeveer 128 miljoen aan (extra) middelen geïnvesteerd. Ruim 90 procent van de kosten zijn fysieke investeringen. De verschillende kosten zijn uitgezet in de tijd en via de discountvoet, vertaalt naar euro's in het jaar 2000<sup>12</sup>, zodat een bedrag resulteert die ook vergeleken kan worden met de baten.

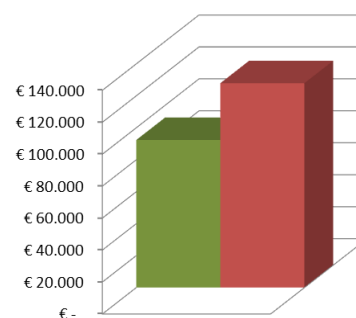
Tabel 4.1. Overzicht van de totale kosten van 10 jaar investeren in Spangen

		Totale kosten (NCW x 1.000)	€	128.000
<b>1</b>	<b>Fysieke investeringen</b>		€	<b>117.000</b>
	- Kosten sloop en nieuwbouw		€	96.000
	- Verbetering woning en omgeving		€	21.000
<b>2</b>	<b>Schoon, heel en veilig</b>		€	<b>9.000</b>
	- Inzet Stads-marinier		€	6.000
	- Overige investeringen veilig		€	3.000
<b>3</b>	<b>Sociale investeringen</b>		€	<b>2.000</b>

De kosten voor sloop- en nieuwbouw bestaan uit de inbrengwaarde van de woning (verwerving), de sloopkosten en de stichtingskosten. Deze kosten worden gedragen door verschillende partijen. Daarbij geldt dat wat voor de ene partij een baat is, voor een ander kosten kunnen zijn. Voor een uitwerking van deze verdelingseffecten verwijzen we naar paragraaf 4.3. De kosten en baten van de onderliggende projecten zijn te vinden in de bijlage.

#### *Directe opbrengsten*

De directe opbrengsten zijn ruim 92 miljoen euro. Enerzijds zijn er opbrengsten van nieuwbouw, circa 85 miljoen euro: ongeveer 570 nieuwbouwwoningen met een gemiddelde verkoopwaarde van € 167.000 en 100<sup>13</sup> nieuwe huurwoningen met een gemiddelde bedrijfswaarde van € 124.000. Anderzijds zijn er netto opbrengsten van



<sup>12</sup> Gedachte hierachter is dat mensen een voorkeur hebben voor een euro vandaag boven een euro volgend jaar. Een euro in 2000 had namelijk ook op de bank gezet kunnen worden en was dan uitgegroeid tot een euro plus rent. Volgens de MKBA-richtlijnen is de reële discountvoet 2,5%.

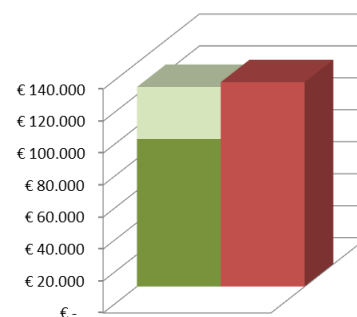
<sup>13</sup> 38 koopwoningen zijn door Woonstad gekocht voor de sociale huur



de verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad, circa 7 miljoen euro. De netto opbrengst per woning is ongeveer 20.000 euro<sup>14</sup>. In totaal zijn er 387 woningen verkocht door Woonstad. Het verschil tussen de totale kosten (rood) en de directe opbrengsten (groen) geeft een financieel economisch tekort van bijna 36 miljoen euro.

## 4.2. Maatschappelijke kosten en baten

De vraag is of het financieel economisch tekort gecompenseerd kan worden door de overige maatschappelijke baten. Uit de MKBA gebaseerd op de effectmeting blijkt dat dit nagenoeg het geval is. De maatschappelijke baten, inclusief de directe opbrengsten, van de wijkaanpak in Spangen zijn ongeveer 125 miljoen euro met een positieve P.M. voor een potentiële toename van de kwaliteit van leven als gevolg van meer samenhang en cohesie tussen buurtbewoners. Hieronder volgt een totaal overzicht en een toelichting per post.



Tabel 4.2. Resultaten MKBA ex-post, gebaseerd op effectmeting Atlas

Maatschappelijke kosten en baten		(NCW x 1.000)	
<b>Totale kosten</b>		<b>€</b>	<b>128.000</b>
1	Fysieke investeringen	€	117.000
2	Schoon, heel en veilig	€	9.000
3	Sociale investeringen	€	2.000
<b>Totale baten</b>		<b>€</b>	<b>125.000</b>
1	Directe opbrengsten	€	92.000
2	Toename woongenot	€	32.000
	- Uitstralingseffect	€	12.000
	- Veiligheidseffect	€	21.000
	- Veranderde bevolkingssamenstelling	€	3.000
	- Consumentensurplus	€	3.000 -
3	Voorkomen maatschappelijke kosten	€	2.000
4	Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	1.000 -
5	Toename kwaliteit van leven		+ P.M.
<b>SALDO</b>		<b>€</b>	<b>3.000 - +P.M.</b>

### Toename woongenot

De toename van het woongenot is vertaald in woningprijzen. Middels regressieanalyses is in de effectmeting gecorrigeerd voor overige factoren die van invloed zijn op de vastgoedstijging. Enkel de coëfficiënten die door de wijkaanpak beïnvloed worden zijn meegenomen. Door de uitgevoerde effectmeting is het ook mogelijk om de omvang van de verschillende effecten te onderscheiden. Van de 35 miljoen euro aan waardevermeerdering van alle woningen in de wijk is:

<sup>14</sup> De verkoopwaarde van een gemiddelde huurwoning uit de bestaande voorraad is ongeveer € 70.000, de gemiddelde bedrijfswaarde € 50.000.



- 12 miljoen het directe gevolg van de verbeterde woon- en leefomgeving en/of het verbeterde imago<sup>15</sup>. Uit de effectmeting volgt dat de toename van de woonaantrekkelijkheid circa 40 euro per vierkante meter is.
- 21 miljoen het gevolg van een verbeterde leefbaarheid door minder overlast, verloedering en onveiligheid. Uit de effectmeting volgt dat een verbetering van 1 procent in de index overlast en onveiligheid in Spangen een waardestijging op levert van gemiddeld 450 euro per vierkante meter<sup>16</sup>. De totale verbetering van de index is ruim 16 procent (16% direct en 0,3% via nieuwbouw).
- 3 miljoen, het effect van de veranderde bevolkingssamenstelling. Ook dit effect wordt gemonetariseerd via een verbeterde leefbaarheid van ongeveer 2 procent en het effect hiervan op de woonaantrekkelijkheid.

Voor dit laatste is het - zoals eerder aangegeven - echter wel de vraag of deze baat totaal meegenomen mag worden. Leidt differentiatie in Spangen per saldo tot een betere leefbaarheid of is er sprake van verplaatsing? In eerder uitgevoerde MKBA's is het mogelijke verplaatsingseffecten naar andere wijken of steden op PM gezet. Hier zijn we uitgegaan van het midden: het leefbaarheidseffect treedt niet volledig op maar wordt ook niet volledig teniet gedaan. Over het algemeen zal - nemen we aan - zorgvuldig worden omgegaan met de herhuisvesting van risicogroepen. Het netto-effect komt daarmee op 1,5 miljoen euro (leefbaarheidseffect minus het waterbedeffect). Overigens is dit effect niet bepalend voor het (negatieve) saldo (bij een waterbedeffect van 0 procent is het saldo nog steeds licht negatief).

Wat meer bepalend is voor het saldo is de manier waarop met de waardering van huurders wordt omgegaan. Dit komt tot uitdrukking in het consumentensurplus, ofwel het bedrag dat aangeeft hoeveel het gekochte goed de consument meer waard is dan de prijs die ze ervoor betalen. Voor sociale woningen geldt dat ze (in de exploitatie) minder opbrengen dan eenzelfde (koop)woning. Het verschil in waarde is een indicatie voor het consumentensurplus. Door de wijkaanpak ontstaat een negatief consumentensurplus van ruim 3 miljoen euro door:

- een beperkt positief consumentensurplus (0,1 miljoen) vanwege de sloop van ruim 1.300 huurwoningen<sup>17</sup> en de nieuwbouw van ongeveer 100 huurwoningen.
- een negatief consumentensurplus door de verkoop van bijna 400 huurwoningen.

In MKBA's wordt deze waarde meestal slechts voor de helft meegenomen (*rule of half*), vanwege het feit dat deze mensen vaak niet meer kunnen betalen (*ability to pay*). Dit laatste roept veel vragen op, want is dit voldoende reden om een sociale woning maatschappelijk minder te waarderen dan eenzelfde woning die op de markt wordt gezet? Ofwel, is het woongenot van een huurder minder waard dan van een koper? Wanneer het consumentensurplus niet voor 50 maar voor 100 procent wordt meegenomen, wordt het saldo 3 miljoen negatiever.

---

<sup>15</sup> Uit de Effectmeting komt niet naar voren wat de precieze verklarende factor hiervoor is, maar het geeft wel aan dat er een positief effect is van de wijkaanpak, wat niet veroorzaakt wordt door O&O, nieuwbouw en bevolkingssamenstelling.

<sup>16</sup> Voor de totale baten rekenen we met 4369 woningen van gemiddeld 76 m<sup>2</sup>

<sup>17</sup> Niet voor alle gesloopte woningen is gerekend met een negatief consumentensurplus. Of het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde van de sloopwoning was nihil of de woningen waren al lang geleden gesloopt en in de nulsituatie was sprake van braakliggend terrein. Voor de kluswoningen en de woningen sloop van Alphen aagjedekenbetjewolff is gerekend met een verschil van gemiddeld 5.000 euro per woning.



### Voorkomen maatschappelijke kosten

Naast de baten voor bewoners zelf zijn er nog direct vermeden maatschappelijke kosten door een afname van criminaliteit en overlast. Dit zijn:

- kosten die gemaakt worden in anticipatie op een delict (preventiemaatregelen en verzekeringen);
- kosten als gevolg van een delict (waarde gestolen goederen, productieverlies, kosten gezondheidszorg en de kosten van het leed);
- kosten als reactie op een delict (de kosten van politie en justitie).

Niet alle kosten zijn relevant voor alle delicten. En niet alle typen kosten worden voorkomen door de wijkaanpak. Het lijkt bijvoorbeeld niet aannemelijk dat preventiemaatregelen en verzekeringen worden stopgezet of niet worden afgesloten. Verder zijn de kosten van leed ofwel immateriële schade al via de monetarisering van woongenot meegenomen<sup>18</sup>. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende vermeden kosten die meegenomen zijn in de MKBA met daarbij de afname van het aantal delicten over twee perioden:

Tabel 4.3. Overzicht (jaarlijkse) afname en maatschappelijke kosten per delict (prijzen 2008)

	Afname delicten '01-'05	Spangen '06-'10	Schade	Productieverlies	Medisch	Pol & Just
Vermogens delicten	200	363	€ 496			€ 499
Mishandeling	13	13	-	€ 64	€ 155	€ 2.504
Bedreiging	10	10	-			€ 220
Vernieling	50	50	€ 299			€ 379

Bron: SEO Kosten criminaliteit, 2007, bewerking LPBL 2009

Wanneer de aantallen vermenigvuldigd worden met de kosten per delict, resulteert een totale baat van € 0,4 miljoen. De vermeden kosten zijn jaarlijks terugkerende baten. In het eerste jaar zal het effect nog niet maximaal zijn. Het effect groeit in naar het maximale effect in 2010. Netto contant over 10 jaar komt dit neer op vermeden kosten van bijna 2 miljoen euro.

### 4.3. Kosten en baten per actor

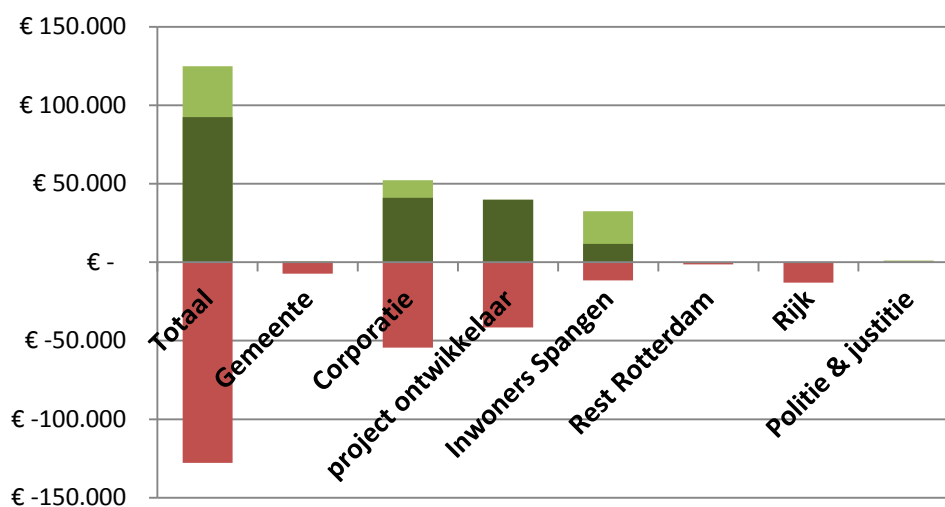
Niet alleen het totale saldo is belangrijk, maar ook de verdeling van de kosten en baten over de verschillende actoren. Onderstaand figuur geeft deze verdeling.

<sup>18</sup> Het is waarschijnlijk dat mensen hun verwachting van de kans dat zij in hun eigen buurt slachtoffer worden van een delict, meewegen in hun waardering voor de buurt. Dat betekent dat voor 'locatiegebonden' delicten zoals inbraak en overlast en verloedering, de kosten van leed al (grotendeels) zijn verdisconteerd in de huizenprijs.





Figuur 4.4. Overzicht van kosten en baten per actor



Bron: LPBL MKBA Spangen

Het schema maakt duidelijk dat met name de inwoners van Spangen profiteren van de investeringen. De bestaande bewoners ervaren meer woongenot als gevolg van een verbetering van de woonomgeving en een verbeterde leefbaarheid. De eigenaren van de nieuwe koopwoningen en de investeerders in de kluswoningen incasseren - op lange termijn - een waardestijging van hun woning door de verbetering van de wijk. Veronderstelling daarbij is dat de prijs van de nieuwe woningen bij (eerste) verkoop laag is, aangezien kopers dan nog niet zeker zijn van de toekomstige verbeteringen. Huurders van de nieuwe woningen beleven meer direct woongenot. Politie en justitie hebben een relatief kleine baat doordat ze te maken krijgen met minder zaken door afgenomen criminaliteit en overlast. En de bewoners in andere (delen van de) stad krijgen mogelijk te maken met verplaatste criminaliteit en overlast.

Voor de investerende partijen geldt dat zij - met uitzondering van de projectontwikkelaar - alle een negatief financieel economische saldo hebben. Voor de gemeente en het Rijk (ISV-bijdrage) komen er baten bij door voorkomen kosten van politie en justitie, minder schade- en herstelwerkzaamheden en toegenomen OZB-inkomsten als gevolg van waardestijgingen. Maar ook met deze baten resteert een negatief saldo. De corporaties hebben een financieel tekort van ruim 13 miljoen (waarvan 12 miljoen voor Woonstad). Hierin is nog niet meegenomen dat de waarde van hun bezit is toegenomen door de aanpak. Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat dit voor het grootste deel komt door de verbeterde veiligheid. Deze 'winst' van ongeveer 35 miljoen is (nog) niet verzilverd. De aanname is dat dit uiteindelijk voor ongeveer 30 procent (= ± 11 miljoen) tot uitdrukking kan komen bij verkoop van woningen of verhoging van de huren in de toekomst.

#### 4.4. Kosten en baten per pijler/ maatregel

In het bovenstaande hebben we geconcludeerd dat de aanpak in Spangen in totaal heeft geleid tot positieve effecten voor de wijk. Voor de toekomst is nuttig om inzicht te krijgen in de kosten en baten van de afzonderlijke maatregel. Op die manier kan onderscheid worden gemaakt in wat werkt en wat werkt niet. Dit is echter niet eenvoudig om achteraf te reconstrueren:

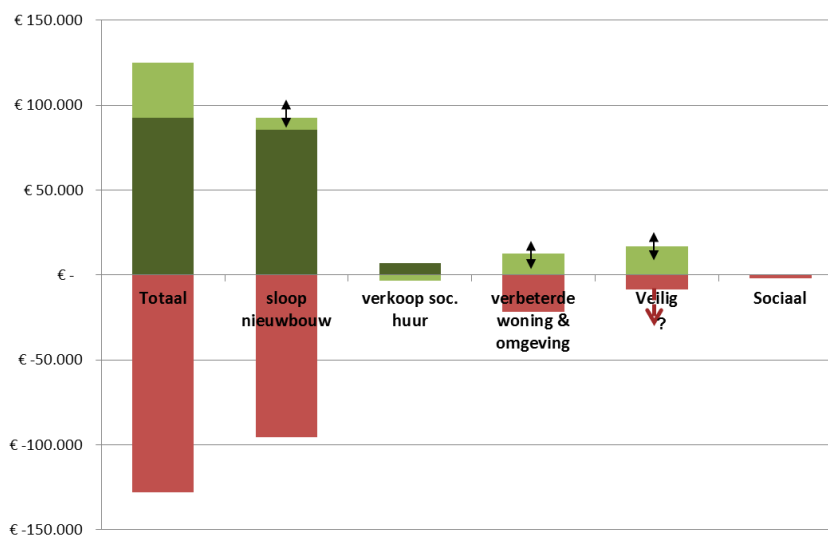


- Veel maatregelen hebben tegelijk plaatsgevonden waardoor het lastig is om bepaalde 'outcome' resultaten (zoals een daling van de mate van overlast, verloedering en onveiligheid) toe te wijzen aan specifieke maatregelen.
- De directe 'output' resultaten van individuele maatregelen zijn niet specifiek gemonitord.

Wel heeft Atlas hiertoe een poging gedaan met behulp van een zogenaamde paneldata analyse (zie bijlage) voor die beleidsmaatregelen die binnen Spangen ruimtelijk differentiëren. Het resultaat hiervan wordt uitgedrukt in de mate waarin de betreffende maatregel heeft bijgedragen aan het positieve effect van de aanpak<sup>19</sup>. Dit zijn is de sluiting van de Keileweg, verschillende fysieke maatregelen (o.a. kluswoningen, opknappen woningen Nieuw Bovendijks en Spangepark) en de aanpak van de Mathenesserdijk.

Op een wat hoger aggregatieniveau presenteren we de verdeling van kosten en baten per pijler. Ook deze analyse dient echter wel met enige voorzichtigheid te worden beschouwd. We geven hiervoor dan ook bandbreedtes.

*Figuur 4.5. Overzicht van kosten en baten per type maatregel*



Bron: LPBL MKBA Spangen

Op basis van de effectmeting is de toename van het woongenot in een waardeinstijging van 35 miljoen euro toe te schrijven aan de verschillende type interventies:

- De *sloop-nieuwbouwprojecten* hebben een negatieve financiële casus van ongeveer 10 miljoen ( $\pm$  10% van de kosten). Deze projecten dragen voor ongeveer 3 miljoen (tussen 0 en 6 miljoen) bij aan de verbeterde uitstraling van de wijk. Daarnaast zorgen betere en grotere woningen voor het aantrekken van meer kansrijke huishoudens. Dit effect levert een baat op van gemiddeld 5 miljoen euro. Daartegenover staat dat de verplaatsing van overlast naar andere delen een negatief effect geeft voor de stad van ongeveer 1 miljoen euro. Conclusie is dat per saldo het maatschappelijke

<sup>19</sup> Overigens is statistisch gezien het omgekeerde niet te concluderen. Als maatregelen uit deze analyse *niet* als significant naar boven komen, wil dat niet zeggen dat ze geen effect hebben gehad.



rendement van sloop-nieuwbouwprojecten ligt tussen de min 6 miljoen en *break-even*. Anders gezegd ligt het externe effect van sloop-nieuwbouw tussen de 5 en 10 procent van de kosten.

- De *verkoop van sociale huurwoningen* leveren directe opbrengsten voor de corporatie. De bedrijfswaarden van deze woningen zijn minder dan de uitpondwaarden. Voor de bewoner betekent dit echter een verlies, doordat ze meer moeten betalen voor dezelfde woning<sup>20</sup>. Het verlies is - zoals eerder aangegeven - gehalveerd waardoor per saldo sprake is van een positief saldo.
- De verschillende projecten die gericht zijn op het *verbeteren* van de (buitenkant van de) *woningen en de openbare ruimte* hebben een negatief maatschappelijk rendement. Financieel leveren deze investeringen niets op. Dit is overigens wel mogelijk door het verhogen van de huur. Investerings aan de binnenkant van de woning (bijv. meer conform of verbetering van keukens of badkamers) liggen hiervoor wellicht meer voor de hand. De verschillende verbeteringen dragen wel bij aan de gevonden leefbaarheidseffecten. Het gaat om een baat van tussen de 6 en 15 miljoen. De totale kosten zijn echter bijna 22 miljoen euro.
- *De veiligheidsaanpak* heeft een maatschappelijke baat van tussen de 15 en 19 miljoen. Een belangrijk onderdeel is de sluiting van de Keileweg, zie ook het overzicht van de effectieve maatregelen. Het is niet onwaarschijnlijk dat we - binnen de gegeven tijd - niet alle kosten binnen de inventarisatie hebben meegenomen. Uitspraken over het rendement zijn hierdoor onzeker.

---

<sup>20</sup> Stel dat de huidige bewoner de woning koopt en er geen verschil is tussen de huurprijs en de maandelijkse hypotheek, dan moet de bedrijfswaarde wel gelijk zijn aan de verkoopwaarde en is er per saldo geen baat.



## 5. Conclusies en aanbevelingen

### 5.1. Uitkomst & legitimatie

#### *Aanzienlijke effecten behaald met de wijkaanpak in Spangen...*

Uit de kwalitatieve analyse kwam al naar voren dat Spangen er - volgens de professionals uit de wijk - flink op vooruit is gegaan. Daar waar Spangen 10 jaar geleden nog een van de meest onveilige wijken van Rotterdam was, wordt het nu getypeerd als gewone (stads)wijk. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde effectmeting. Er is sprake van een verbetering van de veiligheid en leefbaarheid, en deze is toe te schrijven aan de aanpak. Het is zelfs zo dat als er niets gedaan was (de nulsituatie) de problemen eerder zouden zijn toegenomen dan gelijk gebleven (zie figuur 3.4).

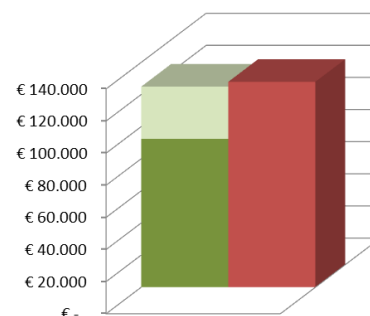
De verbetering als gevolg van de aanpak is dan ook aanzienlijk en bedraagt ruim 18 procent. Dit is middels het huizenprijzenmodel te vertalen naar een totale waardeverhoging van ongeveer 24 miljoen euro. Hiervan is 21 miljoen het directe effect van de verbeterde veiligheid en 3 miljoen het gevolg van de veranderde bevolkingssamenstelling. Daarnaast is ná 2008 ook sprake van een *directe* waardeverhoging van ongeveer 12 miljoen door de verbeterde woningen en woonomgeving en/of het verbeterde imago. De totale toename van het woongenot komt neer op ongeveer 35 miljoen euro. Anders gezegd levert de aanpak een gemiddeld woongenot op van 8.200 euro per woning of huishouden.

#### *... nagenoeg sluitende case a.g.v. veiligheidsaanpak*

Wanneer hier de kosten (rood) en de directe opbrengsten (groen) van de verschillende interventies tegenover gezet worden, resulteert een nagenoeg sluitende maatschappelijke case. De fysieke ingrepen van zowel sloop-nieuwbouw als van de woningen en woonomgeving, zijn op zichzelf niet positief, maar worden wel rendabeler na 2008 onder invloed van de veiligheidsaanpak. Voor de corporaties geldt dat hun bezit in waarde toeneemt. Dit is (nog) niet direct verzilverd.

De aanname is dat dit uiteindelijk voor ongeveer 30 procent ( $\pm$  11 miljoen euro) tot uitdrukking kan komen bij verkoop van woningen of verhoging van de huren in de toekomst. Hierdoor resulteert ook voor de corporaties een maatschappelijk saldo die break-even is. Het financieel economische tekort wordt gecompenseerd door de externe baten. Dit is legitimatie voor de bijdragen.

Overigens zijn het met name de inwoners van Spangen die het meeste profiteren van de investeringen. De bestaande bewoners ervaren meer woongenot als gevolg van een verbetering van de woonomgeving en een verbeterde leefbaarheid. De eigenaren van de nieuwe koopwoningen en de investeerders in de kluswoningen incasseren - op lange termijn - een waardeverhoging van hun woning door de verbetering van de wijk.



### 5.2. Methode & gebruik kengetallen

#### *Verbeterde uitkomst door het gebruik van regressieanalyse*

MKBA's worden in de regel vóóraf ingezet als hulpmiddel om de investeringsbeslissing te ondersteunen. Vragen zijn of de investering wel of niet gedaan moet worden en zo ja, in welke vorm en onder welke voorwaarden? Om een inschatting te maken van potentiële baten wordt veelal gebruik gemaakt van kengetallen (geleende cijfers uit vergelijkbare projecten elders) en vuistregels. In eerder uitge-



voerde MKBA's van een gebieds- of wijkaanpak wordt voor de externe effecten van woongenot vaak gerekend met een uitstralingseffect op de bestaande woning van x% in een straal van y en resulteert één totaal bedrag. De meerwaarde van de uitgevoerde effectmeting zit in het feit dat niet enkel gekeken is naar de ontwikkelingen van overlast en onveiligheid en woningprijzen, maar dat ook gecorrigeerd is voor overige invloeden zoals bijvoorbeeld conjunctuur en landelijk beleid. Hierdoor wordt duidelijk wat specifiek toegeschreven kan worden aan de aanpak. Daarnaast levert de effectmeting een uitsplitsing naar verschillende verklarende variabelen voor de woningprijs:

- % nieuwbouw (direct en op bestaande woningen);
- % sociale huur;
- % verbeterde veiligheid & leefbaarheid (direct).

### *Geen standaard kengetallen maar referentiepunten*

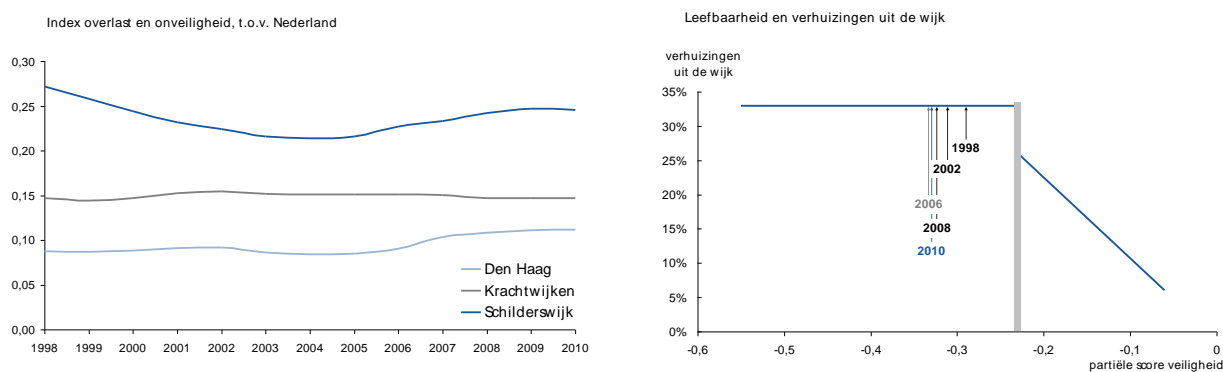
De uitgevoerde analyse levert dus extra informatie op over hoe het werkt of gewerkt heeft in Spangen:

- de verbetering van de veiligheid en leefbaarheid is door de aanpak 18 procent;
- de sloop-nieuwbouwprojecten hebben een directe opbrengst van ongeveer 90 procent van de kosten, en de externe baten voegen daar nog zo'n 5 a 10 procent aan toe. (Dit is ongeveer € 11.000,- per nieuwbouwwoning.)
- de verbetering van woning en woonomgeving hebben geen direct financiële opbrengsten, maar voegen ongeveer 60 procent van de kosten toe aan de leefbaarheid en/of uitstraling van de wijk.

Deze getallen zeggen echter niets over hoe deze ingrepen uitpakken in een andere wijk. Het zijn met andere woorden geen (nieuwe) standaard kengetallen. Wel kunnen ze beschouwd worden als referentiepunt. Bij cijfers hoort een verhaal en een context. Wanneer er meer ex-post analyses uitgevoerd worden kan vergeleken worden en (betere) lessen getrokken worden voor de toekomst.

Uit de eerder door ons uitgevoerde effectmeting voor de Schilderswijk blijkt bijvoorbeeld dat er géén significant effect gevonden is van de wijkaanpak op de verbetering van overlast en onveiligheid. Ook dit heeft zijn eigen verhaal en context. Heel kort door de bocht zou het kunnen dat de Schilderswijk nog links van het zogenaamde omslagpunt zit. De veiligheid en leefbaarheid is nog niet voldoende verbeterd om verhuizingen uit de wijk te verminderen (ofwel de woonaantrekkelijkheid te verbeteren). Andersom is hierin ook een waarschuwing te lezen voor Spangen: als de veiligheid wordt losgelaten kan de wijk weer onder het omslagpunt komen, waarna een negatieve spiraal wordt ingezet.

**Figuur 5.1. Ontwikkeling index O&O (links) en het omslagpunt bij verhuizingen (rechts) Schilderswijk**





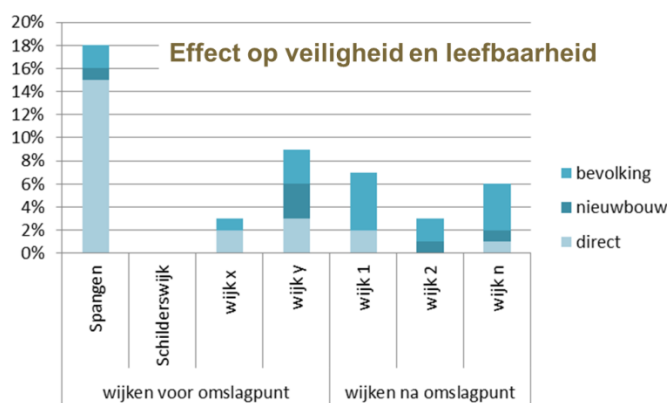
### 5.3. Aanbevelingen

#### *Ontwikkel een referentiekader*

Uit het bovenstaande volgt een aanbeveling om meer ex-post effectmeting uit te voeren naar het beleid in andere wijken. Dan ontstaat een referentiekader waarmee de resultaten uit Spangen (en andere wijken) vergeleken en geduid kunnen worden, zie bijvoorbeeld onderstaand figuur.

Een referentiekader maakt het mogelijk om toekomstige investeringen gericht in te zetten. Bijvoorbeeld zit je als wijk voor of na het omslagpunt? Moet je dus eerst massief (en repressief) inzetten op verbetering van het veiligheidsniveau of kun je ook gaan werken aan de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en/of het voorzieningenniveau? Overigens behoren ook andere omslagpunten dan veiligheid tot de mogelijkheid.

*Figuur 5.2. Voorbeeld van een referentiekader voor omslagpunt bij veiligheid*



#### *Gebruik kennis uit de wijk*

Het voorliggende onderzoek biedt niet alleen een goed startpunt voor een (kwantitatief) referentiekader maar kan ook het begin zijn van een gesprek over de succesfactoren in Spangen. We bevelen aan om een proces te organiseren met de belangrijkste stakeholders in de wijk. Deze rapportage en de kwalitatieve exercitie van J. Deuten zijn hiervoor geschikte input. Doel van dit proces is inkleuring geven aan de resultaten en het formuleren van lessen voor de toekomst. Daarbij gaat het niet alleen om investeren maar ook om verzilveren. En om het herkennen van tot nu toe onderbelichte mogelijkheden voor het verder verbeteren van de wijk.

#### *Investeer ook in sociaal*

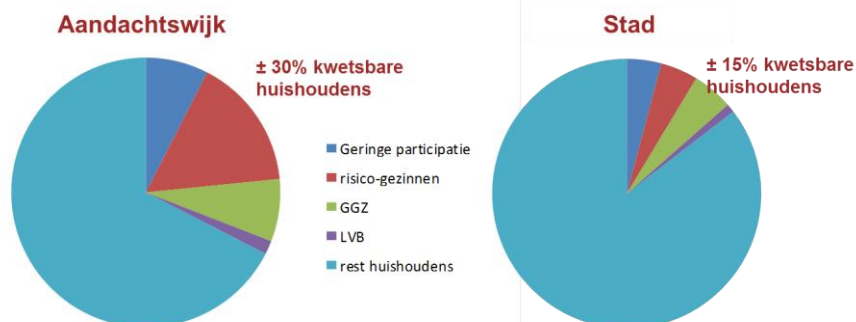
Een belangrijk deel van de kwetsbaarheid van aandachtswijken hangt samen met de kwetsbaarheid van de inwoners. Dit geldt ook voor Spangen en is wellicht een van de eerder genoemde onderbelichte mogelijkheden. Uit analyses blijkt dat het aantal kwetsbare huishoudens in dit soort wijken ongeveer twee keer zo groot is (zie figuur 5.3). In veel aandachtswijken zien wij dan ook een omslag richting een sociale aanpak die achter de voordeur gaat. Recente MKBA's tonen aan dat deze aanpak potentieel veel rendement oplevert<sup>21</sup>. Een dergelijke aanpak leidt tot stabilisatie en sociale stijging van de bewoners en dus tot een meer duurzame verbetering van de leefbaarheid in de wijk. Voor de verdere ontwikkeling van de wijkaanpak in Spangen zien we dit - in aanvulling op de veiligheidsaanpak -

<sup>21</sup> Bijvoorbeeld de 8-straten aanpak in Pendrecht of frontlijnaanpak Heechterp-schieringen in Leeuwarden



als een kansrijke richting. Daarmee kan de tot nu toe gerealiseerde stijgende lijn in woonwaardeontwikkeling van ná 2008 verder worden doorgezet en/of worden behouden.

*Figuur 5.3. Voorbeeld van het percentage kwetsbare huishoudens in een aandachtswijk t.o.v. de stad*





## Bijlage I. Toelichting hedonische prijsmethode

De hedonische prijsmethode is een methode om de waarde te bepalen van publieke goederen waarvoor op de markt geen prijs tot stand komt, zoals overlast en verloedering. Deze methode gaat uit van de veronderstelling dat de waarde die mensen hechten aan bijvoorbeeld een veilige buurt, zich vertaalt in de prijs die zij willen betalen voor hun huis of bedrijfspand. Door middel van een regressieanalyse<sup>22</sup> kunnen de verschillende factoren die van invloed zijn op woningwaarde (naast veiligheid bijvoorbeeld aspecten als bereikbaarheid, aanwezigheid van culturele voorzieningen, mogelijkheden voor onderwijs, geluidsoverlast et cetera) worden blootgelegd (bijv. Roback 1982). De huizenprijzen in wijken met verschillende niveaus van criminaliteit, overlast en verloedering worden vergeleken. Door te corrigeren voor alle andere relevante factoren die invloed hebben op de woningprijs wordt het effect van criminaliteit, overlast en verloedering op de woningprijs bepaald. Uitgangspunt bij deze methode is dat de evenwichtsprijs van een huis een functie is van al zijn karakteristieken, waaronder het gevoel van veiligheid in de omgeving. Op deze manier is dus een schatting te maken van de maatschappelijke kosten.

Uit eerder hedonisch prijsonderzoek blijkt dat gevoel van onveiligheid, overlast en verloedering in Nederland meetbaar van invloed zijn op de waardering die mensen hebben voor hun woonomgeving, en de bereidheid om daarvoor te betalen (willingness to pay) (Marlet & Van Woerkens, 2007a, 2007b; Marlet, 2006). Met de modellen uit dat onderzoek kan de maatschappelijke waarde van criminaliteit, overlast en verloedering worden gemonetariseerd, ofwel: in euro's uitgedrukt. Hieruit volgt dat onderstaande problemen op het gebied van overlast, onveiligheid en verloedering door de mensen in de wijken meetbaar (negatief) worden gewaardeerd. Die problemen zijn opgenomen in een op basis van de coëfficiënten uit de tabel gewogen Index voor Overlast, Verloedering en Onveiligheid. Met die Index kan een gedegen inschatting worden gemaakt van de werkelijke omvang van de problemen in de wijken en de verschillen tussen die wijken (Marlet & Van Woerkens, 2006b).

Tabel I.1 Overzicht van problemen die in de woonomgeving meetbaar negatief gewaardeerd worden

Categorie	Indicator	Bron
GEWELD	Geweldsmisdrijven	KLPD
OVERLAST	Overlast van dronken mensen	Veiligheidsmonitor
	Overlast van drugsgebruik	Veiligheidsmonitor
	Overlast van jongeren	Veiligheidsmonitor
	Overlast van omwonenden	Veiligheidsmonitor
	VERLOEDERING	Vernieling van openbare werken
DIEFSTAL/INBRAAK	Rommel op straat	Veiligheidsmonitor
	Bekladding	Veiligheidsmonitor
	Inbraak in woning	KLPD
	Fietsendiefstal	KLPD
	Auto-inbraak	KLPD

Bron: Atlas voor Gemeenten

<sup>22</sup> Regressieanalyse is een statistische techniek voor het analyseren van gegevens waarin (mogelijk) sprake is van een specifieke samenhang (regressie). Een afhankelijke ofwel te verklaren variabele (Y) wordt verklaard uit een of meer verklarende of onafhankelijke variabelen ( $X_1$  t/m  $X_n$ ). Bijv.  $Y_{\text{Prijsvastgoed}} = \alpha + \beta_1 X_{\text{Leefbaarheid}} + \beta_2 X_{\text{Bevolkingssamenstelling}} + \beta_3 X_{\text{Staat woningen}} + \beta_4 X_{\text{Woonomgeving}} + \dots + \text{onverklaarbaar deel}$ . Daarbij geven de  $\beta$ 's aan welk deel van de prijsverandering wordt verklaard door veranderingen in leefbaarheid, welk deel door veranderingen in bevolkingssamenstelling et cetera.





## Bijlage II. Kosten en financiële baten per project

Tabel B.I. kosten sloop-nieuwbouw per project

Sloop en nieuwbouw							
	Aantal sloop	gemiddelde marktwaarde	gemiddelde bedrijfswaarde	bedrijfswaarde/ inbrengwaarde	overig kosten	sloop kosten	stichtings kosten
<b>Verbetering bovendien</b>	<b>163</b>			€ -		€ -	€ 13.350.000
dirk dane	32	€ -	€ -	€ -			€ -
dirk mathenesse/beukelsz	131	€ -	€ -	€ -			€ 13.350.000
<b>Kluswoningen</b>	<b>284</b>			€ 2.840.000		€ -	€ 26.580.000
nieuwe burens	128	€ 15.000	€ 10.000	€ 1.280.000			€ 8.760.000
hildebrand	42	€ 15.000	€ 10.000	€ 420.000			€ 4.320.000
blauwe vos	39	€ 15.000	€ 10.000	€ 390.000	€ 390.000		€ 3.500.000
wallis	75	€ 15.000	€ 10.000	€ 750.000	€ 3.320.000		€ 10.000.000
<b>Nieuwbouw zuidoost</b>	<b>425</b>			€ 3.100.000		€ 508.600	€ 25.828.435
rijnvis feith	154	€ 5.000	€ 5.000	€ 770.000			€ 15.927.035
rijnvis feith fase 2	76	€ 5.000	€ 5.000	€ 380.000			€ -
sloop van alphen	66	€ 15.000	€ 10.000	€ 660.000		€ 508.600	€ -
aagjedekenbetjewolff	129	€ 15.000	€ 10.000	€ 1.290.000			€ 9.901.400
<b>Nieuwbouw schieoevers</b>	<b>466</b>			€ -		€ -	€ 41.487.148
schieoevers 4	187	€ -	€ -	€ -		€ -	€ 20.577.625
schieoevers 5	279	€ -	€ -	€ -		€ -	€ 20.909.522
	<b>1338</b>			€ 5.940.000		€ 508.600	€ 107.245.583

Tabel B.II. Directe opbrengst sloop-nieuwbouw per project

Directe opbrengsten nieuwbouw		€ 167.267			
	aantal	prijs		opbrengst	realisatie
<b>Waarde nieuwe koopw</b>	<b>572</b>			€ 266.000	€ 93.006.790
dirk dane	19	€ 132.838		€ 2.523.928	2005
dirk mathenesse/beuk	77	€ 132.838		€ 10.228.551	2005
nieuwe burens	27	€ 164.700		€ 4.446.900	2008
hildebrand	9	€ 153.700		€ 1.383.300	2008
blauwe vos	19	€ 225.263		€ 4.280.000	2008
wallis	40	€ 250.000		€ 10.000.000	2008
rijnvis feith	63	€ 102.857		€ 6.480.000	2003
rijnvis feith fase 2	31	€ 102.857		€ 3.188.571	2003
aagjedekenbetjewolff	37	€ 240.000		€ 8.880.000	2006
schieoevers 4	124	€ 167.184	€ 84.000	€ 20.646.769	2008
schieoevers 5	126	€ 167.705	€ 182.000	€ 20.948.769	2008
<b>Waarde nieuwe huu</b>	<b>107</b>			€ 8.074.822	
dirk dane	0			€ -	2005
dirk mathenesse/beuk	0			€ -	2005
nieuwe burens	29	€ 164.700	€ 132.066	€ 3.829.909	2007
hildebrand	10	€ 153.700	€ 123.939	€ 1.239.387	2008
blauwe vos	0			€ -	2010
wallis	0			€ -	2007
rijnvis feith	14	€ 102.857	€ 85.455	€ 1.196.370	2001
rijnvis feith fase 2	7	€ 102.857	€ 85.455	€ 598.185	2004
aagjedekenbetjewolff	9	€ 240.000	€ 146.860	€ 1.321.740	2006
schieoevers 4	12	€ 152.308	€ 147.692	€ -55.385	2007
schieoevers 5	26	€ 152.308	€ 147.692	€ -55.385	2009
				€ 101.081.612	



## Bijlage III. Rapportage effectmeting (separaat)

Zie rapportage Atlas voor Gemeenten: *Effectmeting Spangen*, juli 2012