

HET SUCCES VAN ZUILEN

De maatschappelijke kosten en baten van het
Wijkontwikkelingsplan Zuilen aan de Vecht



LPBL | Kromme Mijdrechtstraat 23 | 1079 KN, Amsterdam
E info@lpbl.nl | www.lpbl.nl

Atlas voor gemeenten | Postbus 9627 | 3506 GP, Utrecht
E info@atlasvoorgemeenten.nl | www.atlasvoorgemeenten.nl

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Utrecht en de BAM en mede mogelijk gemaakt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De visies en conclusies weergegeven in dit rapport zijn die van LPBL en Atlas voor gemeenten en komen niet noodzakelijkerwijs overeen met die van de opdrachtgever.

© LPBL, Atlas voor gemeenten, Amsterdam/Utrecht, 2013

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

-

HET SUCCES VAN ZUILEN

HET SUCCES VAN ZUILEN

De maatschappelijke kosten en baten van het Wijkontwikkelingsplan Zuilen
aan de Vecht

Opgesteld door:

Marlijn van der Hoeven

Veroni Larsen

Gerard Marlet

Roderik Ponds

Opgesteld op verzoek van:

De gemeente Utrecht, BAM en mede mogelijk gemaakt door het Ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

LPBL | Atlas voor Gemeenten

1 juli 2013



Het succes van Zuilen



Inhoud

Samenvatting en conclusies	9
1 Inleiding	13
2 Beleidstheorie	23
3 Overlast, verloedering en onveiligheid	31
4 Aantrekkingskracht en woningwaarde	41
5 Maatschappelijke baten in beeld	51
6 Resultaten MKBA	57
6.1 Directe kosten en (financiële) baten	57
6.2 Maatschappelijke kosten en baten	59
6.3 Kosten en baten per deelgebied	62
6.4 Gevoeligheidsanalyse	64
6.5 Kosten en baten per actor	65
Bijlage I Effectmeting	69
Bijlage II Kosten en financiële baten per project	73
Bijlage III. Cockpit MKBA	78
Bijlage IV. Overzicht projecten in de tijd	82



Het succes van Zuilen



Samenvatting en conclusies

In de Utrechtse wijk Zuilen is 15 jaar geïnvesteerd en geherstructureerd. Die aanpak van Zuilen heeft effect gehad op de leefbaarheid in de wijk, omdat de overlast en onveiligheid door die aanpak fors zijn afgenomen. Bovendien hebben de fysieke investeringen een uitstralingseffect gehad op (de bestaande woningen in) de rest van de wijk.

De gunstige ontwikkelingen in Zuilen zijn hoogstwaarschijnlijk (deels) toe te schrijven aan het beleid, zo blijkt uit de effectmeting van de aanpak van Zuilen (WOPI en WOP2). Deels omdat daarmee de leefbaarheid in de wijk is verbeterd. Maar deels ook door de uitstralingseffecten van de grote herstructureringsoperatie op de rest van de wijk. Per saldo zijn de maatschappelijke baten van de aanpak groter geweest dan de kosten die ervoor gemaakt zijn. Op de investeringen is volgens deze Maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) dus een positief maatschappelijke rendement behaald.

Een MKBA is echter altijd met allerlei onzekerheden omgeven, zodat de conclusies wel met voorzichtigheid dienen te worden gehanteerd. Zo is niet duidelijk of ten behoeve van de MKBA wel inzicht is gegeven in alle maatschappelijke kosten die in het kader van de wijkaanpak zijn gemaakt. Met name de extra kosten van het veiligheidsbeleid lijken te ontbreken, en kunnen dus voor een overschatting van het effect hebben gezorgd. Ook is niet duidelijk of alle algemene kosten rond de aanpak wel boven tafel zijn gekomen. En tot slot is een heel aantal kosten en directe baten van de woningbouwprojecten noodgedwongen globaal ingeschat.

De uitstralingseffecten (op veiligheid en huizenprijzen) die zijn gemeten beperken zich tot de deelgebieden van Zuilen waar het beleid zich op heeft toegespitst: Schaakwijk/Geuzenbuurt en de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt. Dat zijn de gebieden waar fors is geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningvoorraad, de woonomgeving (openbare ruimte en voorzieningen) en de veiligheid. Met name de integrale aanpak lijkt dus succesvol te zijn geweest. Met het vergroten van de veiligheid is naar verwachting aan een noodzakelijk voorwaarde voordoan om de fysieke investeringen te kunnen laten renderen. In wijken met een vergelijkbare inspanning op fysiek gebied die niet samen is gegaan met het vergroten van de veiligheid – zoals de



Het succes van Zuilen

Schilderswijk in Den Haag – zijn dergelijke effecten van fysiek beleid namelijk niet gevonden.

Ook aan een andere – niet met beleid beïnvloedbare – noodzakelijke voorwaarde voor succesvol investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad is in Zuilen voldaan: het is een wijk met een historisch karakter dichtbij de binnenstad van Utrecht. Als Zuilen niet aan die voorwaarde had voldaan, hadden de investeringen naar verwachting minder gerendeerd, en minder maatschappelijke baten opgeleverd dan nu het geval is.



Het succes van Zuilen



Het succes van Zuilen





1 Inleiding

Tot en met de 19^{de} eeuw was Zuilen niet veel meer dan een buitenplaats, met boeren daaromheen. Maar met het afbreken van de stadsmuren, de opkomst van de spoorwegen en de aanleg van het Merwedekanaal werd Zuilen ineens een interessante 'uitleglocatie' van een stad in opkomst.

De stad Utrecht lag centraal in het Nederlandse spoorwegennetwerk dat sinds 1838 in rap tempo uitbreidde. Utrecht werd van ingeslapen stad ineens een interessante vestigingsplaats voor grote industriëlen. Met name de groei van de chemische industrie en de metaalindustrie hielden in Utrecht sinds het einde van de 19^{de} eeuw gelijke tred met de opkomst van de verkeersintensiteit over het spoor.¹ Met als voorlopig hoogtepunt in 1914 de komst van de wagon- en bruggenfabriek *NV Nederlandsche fabriek van werktuigen en spoorwagematerieel Werkspoor* en de *Nederlandsche Staalgieterij J.H. de Muick Keizer*.²

Die laatste, beter bekend als 'de Demka' was aanvankelijk een ijzergieterij in Groningen. De Muinck Keizer zag in dat niet ijzer, maar staal de toekomst had. Hij zocht voor zijn grote nieuwe staalfabriek een centraal gelegen locatie met goede aan- en afvoermogelijkheden: Utrecht dus. Zowel 'het Werkspoor' als 'de Demka' vestigden zich in 1914 in Zuilen, in de oksel van het Merwedekanaal, en de spoorlijnen naar Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Om die nieuwe fabrieken heen ontstonden karakteristieke woonwijken, te beginnen bij het buurtje rond de Lessepstraat, voor de grote en groeiende populatie metaalarbeiders in Zuilen.

Sinds de jaren zestig is de traditionele metaalindustrie in Nederland tanende. Ook de metaalsector in Utrecht ontkwam niet aan die malaise. Na een periode van faillissementen, overnames en reorganisaties sloot in de jaren tachtig van de twintigste eeuw het laatste overblijfsel van de metaalindustrie in Zuilen zijn deuren.

Het wegvallen van die werkgelegenheid heeft er sindsdien, samen met de verouderde woningvoorraad, toe geleid dat de meer koopkrachtige bewoners Zuilen gingen verlaten. Begin jaren negentig woonden er in

¹ G. A. Marlet, 1996: Utrecht Centraal, 1850-1914. Over de ontwikkeling van de Utrechtse industrie en de invloed van de spoorwegen (Doctoraalscriptie Katholieke Universiteit Nijmegen).

² T. Baas, 1981: Werkspoor en Demka te Zuilen (Doctoraalscriptie, Universiteit Utrecht).



Het succes van Zuilen

Zuilen relatief veel mensen met een laag opleidings- en inkomensniveau. Voor het merendeel woonden deze groepen in het naoorlogse, noord-oostelijke deel van de wijk.

Daardoor was er ook sprake van een afkalvend draagvlak voor de winkels verspreid door de buurt. Als gevolg hiervan kwam de detailhandelsstructuur onder druk te staan. Steeds meer inwoners zochten de grotere winkelconcentraties buiten de wijk op. Op sociaal vlak is er sinds de jaren negentig sprake geweest van een zogenaamde 'pleinenproblematiek': op verschillende pleinen kwamen jongeren samen, waarbij overlast ontstond. Ook vonden er steeds meer crimineel getinte activiteiten plaats, en nam de spanning tussen bewoners toe. Daarnaast klaagden bewoners over zwerfvuil.

WOP I en II

Om deze ontwikkeling te keren sloegen een aantal partijen begin jaren negentig de handen ineen: de gemeente Utrecht, woningcorporatie Mitros en de projectontwikkelaars (verenigd in de VOF combinatie Zuilen) BAM Vastgoed, Johan Matser Projectontwikkeling en ERA Bouw. Het resultaat was Wijkontwikkelingsplan Zuilen aan de Vecht (1995), ook wel het Wijkontwikkelingsplan eerste fase (WOPI) genoemd. Aan de Prins Bernardlaan werd in 1998 het Wijk Informatie Centrum 'Zuilen aan de Vecht' geopend om (toekomstige) bewoners te informeren en te betrekken bij de nieuwbouwplannen.

Het doel van WOPI (1995-2003) was een herstructurering van de fysieke woningvoorraad en aanpak van de veiligheid op straat. WOPI moest leiden tot een kwaliteitsverbetering van de wijk Zuilen op het terrein van de gebouwde omgeving (onroerend goed, infrastructuur en openbare ruimte), en op sociaal gebied (onder andere doorbreking van eenzijdige bevolkingssamenstelling). Door te slopen, bouwen en mengen moest een grotere diversiteit aan woonmilieus gecreëerd worden, wat samen met het verbeteren van de veiligheid op straat de kwaliteit van het woonklimaat en de openbare ruimte in de wijk Zuilen zou moeten verbeteren. Op die manier zouden meer midden- en hoge inkomens naar de wijk trekken.

In 1999 is de eerste fase van de vernieuwing positief geëvalueerd. Daarnaast werd geconstateerd dat er een te grote nadruk was op fysieke maatregelen en dat er een te geringe betrokkenheid was van bewoners bij het maken van



de plannen. Zuilen kende nog te veel achterstandskenmerken, terwijl het volgens betrokkenen de potentie had om een goed functionerend stadsdeel van Utrecht te worden.

Na 1999 is de uitvoering deels gestagneerd door de verslechterde markt: de bouwkosten stegen en de markt voor koopappartementen in Zuilen nam af. Een 'afwachtende' houding van de marktpartijen was het gevolg. In 2001 ontstond ook discussie over de verevening van de kosten en baten. Door de gestegen bouwkosten waren de onrendabele toppen op sociale huurwoningen gestegen, terwijl er hoge(re) winsten voor de projectontwikkelaars waren. Hierdoor kwam de samenwerkingsovereenkomst ter discussie te staan.

Uiteindelijk zijn vanaf 2002 toch de voorbereidingen voor de tweede fase (WOPII) begonnen. De hoofddoelstelling van WOPII (2003-2011) was het doorbreken van de (bouw)impasse rond 2000, en doorgaan met het creëren van een prettig leefklimaat voor heel verschillende bevolkingsgroepen in Zuilen. De impasse tussen de partijen is toen inderdaad doorbroken, doordat de belangen weer samen kwamen. De marktpartijen zijn intensief betrokken vanwege de grote woningbouwopgave en de al gedane investeringen in het proces, terwijl de corporaties vooral wilden profiteren van de (financiële) capaciteit en expertise van de marktpartijen. Het Wijkontwikkelingsplan tweede fase uit 2003 (WOPII) moest een nieuwe impuls geven aan de ontwikkeling van Zuilen.

WOPI voortgezet, waaronder de nieuwbouw van het Irenepark tussen 2004 en 2006 en die in GroenZuilen (Pedagogenbuurt) vanaf 2006. In de nieuwe buurt, grenzend aan het Vechtlandschap, werd gestreefd naar een duidelijke groene kwaliteit in de openbare ruimte met groene lanen. Met het Sociaal Plan Plus werden de oorspronkelijke bewoners begeleid (inclusief schuldhulpverlening en hulp bij psychische en maatschappelijke problemen) door een *casemanager*. De gemeente probeerde particuliere woningbezitters aan te zetten tot het verbeteren van hun woning.

Voor het in stand houden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit was een groenstructuur de leidraad. De rand langs de Vecht moest een stedelijke uitstraling krijgen die aansluit bij het wijkkarakter. Dit betekende beperkt gestapeld bouwen en een openbare toegankelijkheid van de oevers van de



Het succes van Zuilen

Vecht. Daarnaast zijn de drie plantsoenen die als groene lobben vanaf de Vecht de wijk insteken, versterkt.

In tegenstelling tot het eerste WOP werd in WOPII een zwaarder accent gelegd op sociale en economische maatregelen. Veel van de sociaal-economische problemen waren echter niet specifiek voor Zuilen, en konden niet op wijkniveau worden opgelost. Daarom werd het wijkontwikkelingsplan toegespitst op de vraag wat er specifiek op het niveau van Zuilen gedaan kon worden om de maatschappelijke problemen van de bewoners van Zuilen te helpen oplossen. Er werd vooral ingezet op onderwijs, veiligheid en jongeren. Zo was er een aanbod aan taalcursussen voor allochtonen, opvoedingsondersteuning, voorschoolse educatie en werd geld en energie gestoken in de jongerenaanpak. Op een aantal pleinen zoals het Theo Thijssenplein werden speelvoorzieningen aangelegd.

In de Geuzenwijk is in samenwerking tussen een groot aantal partijen op verschillende fronten gewerkt aan de verbetering van het leefklimaat, dat ernstig tekortschoot. Via de 'Buurtaanpak Geuzenwijk' (m.b.v. geld uit het GSB) een halt toegeroepen aan de toenemende criminaliteit. Het vernieuwende element hierbij was de samenwerking in zogenaamde RIF-teams (Regionaal Interdisciplinair Fraudeteam), die gebiedsgewijs onderzoek deden naar fraude op het gebied van uitkeringen, belastingen en wonen, onder meer door koppeling van bestanden en gezamenlijk uitvoeren van onderzoek in het veld. Later werd het accent verlegd naar een combinatie van de bestreiding van overlast, criminaliteit en sociaal-economische achterstanden met extra aandacht voor een aantal multiproblemen en notoir overlastgevende gezinnen.

Ook is veel extra inzet gepleegd vanuit de politie. Met name in Zuilen Noord-Oost was er sprake van geweld, woninginbraak, vandalisme en veel autokraken. De insteek was 'hard en sociaal' (cameratoezicht, straatcoaches, samenscholingsverbod en meer politie), maar ook toeleiding naar scholing en werk. Deze extra inzet viel overigens buiten de afspraken en budgetten van de WOP-aanpak.

Vanaf 2006 werd Zuilen Noordoost bovendien aangewezen als 'urgentiegebied' om de jongerenoverlast en de aanwezigheid op straat van (licht) criminele groepen jongeren tegen te gaan. Bij de aanpak werd ingezet op de veiligheidsbeleving met veel activiteiten voor jongeren om verveling



tegen te gaan, ruimtes om jongeren van de straat te houden, en extra inzet op criminele jongeren. Vijf rechercheurs werden speciaal vrijgemaakt voor de wijk en straatcoaches zijn ingezet. Daarnaast zijn op het Zwanenvechtplein camera's geplaatst.

Aan het versnipperde Prins Bernhardplein, dat een geliefde plaats voor hangjongeren was, werden twee oude schoolgebouwen getransformeerd tot cultuurcentrum 'Het Vorstelijk Complex'. In Schaakwijk, tegenover het in 2001 opgeleverde winkelcentrum, is in 2005 het woon-zorgcomplex 'De Dame' met seniorenappartementen gerealiseerd. Naast de appartementen voor ouderen met een zorgindicatie kende het complex een ontmoetingsruimte, kantoorruimtes en verschillende zorgfaciliteiten.

Op economisch gebied werd in WOPII gesteld dat het van groot belang is dat de bedrijvigheid die er was, gehandhaafd zou worden, en waar mogelijk uitgebreid. Naast de bouw van winkelcentrum Rokade in 2005 werd samen met winkeliers, de Kamer van Koophandel en de afdeling Economische zaken van de gemeente werd bezien in hoeverre het mogelijk was om de koopkrachtbinding tussen bewoners en winkels in Zuilen te vergroten. Daarbij werd gedacht aan het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod, het aantrekkelijker maken van de bestaande winkelconcentraties en het onderzoeken van mogelijkheden om de branchering meer af te stemmen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

Fysieke investeringen

- *Sloop en nieuwbouw.* In totaal zijn er ruim 900 woningen gesloopt in de periode 1995 - 2009, waarvan ruim 800 in de periode van de scope van dit onderzoek (1999 - 2009). In totaal zijn hier ruim 1300 nieuwe voor teruggekomen, waarvan ruim 900 in de periode 1999 - 2009.
- *Verkoop sociale huurwoning.* Door Mitros zijn tussen 2003 en 2012 45 woningen uit de bestaande voorraad verkocht, waarvan 3 in de periode 1999 - 2009
- *Verbetering van woningen.* Tussen 2005 - 2011 zijn in de Lessepsbuurt 366 woningen door Mitros grondig gerenoveerd. De gevels van de woningen zijn als eerste aangepakt: de ramen en kozijnen, het metsel- en voegwerk. Aanvullend konden bewoners kiezen uit een pakket extra



Het succes van Zuilen

voorzieningen als centrale verwarming, mechanische ventilatie, verstevigde zoldervloer met vlizotrap en buitenverlichting. Hierna heeft de gemeente de buitenruimte voor haar rekening genomen (nieuwe bestrating, hekwerk en bomen). De Lessepsbuurt heeft inmiddels de status van beschermd stadgezicht gekregen. Naast de Lessepsbuurt is ook een stimuleringsprogramma voor particuliere woningverbetering (buurt Van Hoornekade en Marnixlaan-Sweder van Zuylenweg) opgezet.

- *Verbetering woonomgeving:* Er is vanaf 2007 veel gedaan aan het verbeteren van de verkeerssituatie en de infrastructuur in de wijk ten behoeve van de leefbaarheid. De As van Berlage werd aangepakt, de busluizen op de Burgemeester van Tuylkade en het Bernhardplein werden verwijderd en in. Ook in het groen is geïnvesteerd: Het Julianapark werd grondig opgeknapt en van nieuw hekwerk voorzien; De aanleg van speelvoorzieningen op het Theo Thijssenplein, het Zwanenvechtplein, Bisschopsplein en de Van der Marckstraat. En in 2011 werd cultureel centrum het Vorstelijk Complex op een heringericht Prins Bernhardplein geopend (zie bijlage IV voor het totale overzicht van meegenomen maatregelen)

Investeringsen 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: extra inzet van politie, camera's en Buurtaanpak Geuzenwijk in 1996 en 2003. Daarnaast werden in 2006 samscholingsverboden voor groepen jongeren rond het Prins Bernhardplein, winkelcentrum Rokade en het Zwanenvechtplantsoen ingesteld. Hekwerk is geplaatst om achterpaden en portieken af te sluiten.

Sociale investeringen

Veel van de investeringen op het sociale vlak deden pas met het WOPII hun intrede. De meeste daarvan (sociaalplan Geuzenwijk, taalondewijs, opvoedingsondersteuning) werden gefinancierd uit reguliere gelden of zaten verrekend in de projectkosten. In de Pedagogenbuurt werd met het Sociaal



Plan Plus een casemanager aangesteld om de herhuisvesting van bewoners te begeleiden.

De vraag in het kader van de evaluatie van het WOPI en II is of de beleefde positieve ontwikkeling in Zuilen is gerealiseerd door de *gezamenlijke* aanpak van gemeente, corporatie en private partijen. En door een *integrale* investering in zowel fysieke als sociale en economische maatregelen. De wijk Zuilen zou daarmee voorbeeld kunnen zijn voor wijkontwikkeling elders. Vragen die nu, na ruim 15 jaar investeren, voorliggen zijn:

- Wat zijn de gerealiseerde maatschappelijke effecten voor de wijk Zuilen van de integrale wijkontwikkeling?
- Hoe vertalen deze effecten zich in maatschappelijke baten en hoe verhouden deze baten zich tot de investering?
- Hoe zijn de kosten en baten verdeeld over de verschillende betrokken partijen?

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.



Het succes van Zuilen

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.³

De MKBA voor Zuilen is ex-post. Dat wil zeggen dat de baten gebaseerd zijn op feitelijke effectmeting. Om hiertoe te komen worden verschillende stappen doorlopen, die resulteren in de volgende drie (deel)eindproducten:

- *Effecten kwalitatief in beeld m.b.v. de EffectenArena:* In de eerste stap zijn *alle* effecten (bedoeld en onbedoeld) van de wijkaanpak in beeld gebracht. Het resultaat van deze stap is een reconstructie van de beleidstheorie: een 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-berekeningen;
- *Effectmeting:* Met behulp van regressieanalyses⁴ is gekeken of deze ontwikkelingen kunnen worden verklaard door het specifieke beleid in Zuilen, of dat er mogelijk andere achtergronden zijn. De effecten en relaties uit de eerste stap zijn getoetst, gemeten en gekwantificeerd. Het resultaat is een analyse van de gerealiseerde effecten in Zuilen die toe te schrijven zijn aan de grootschalige investeringen. Deze analyse is input voor de berekening van de baten.
- *Effecten in euro's: de MKBA-tabel en de verdelingseffecten:* In deze stap is het MKBA-model opgesteld. Een deel van de kosten van de verschillende

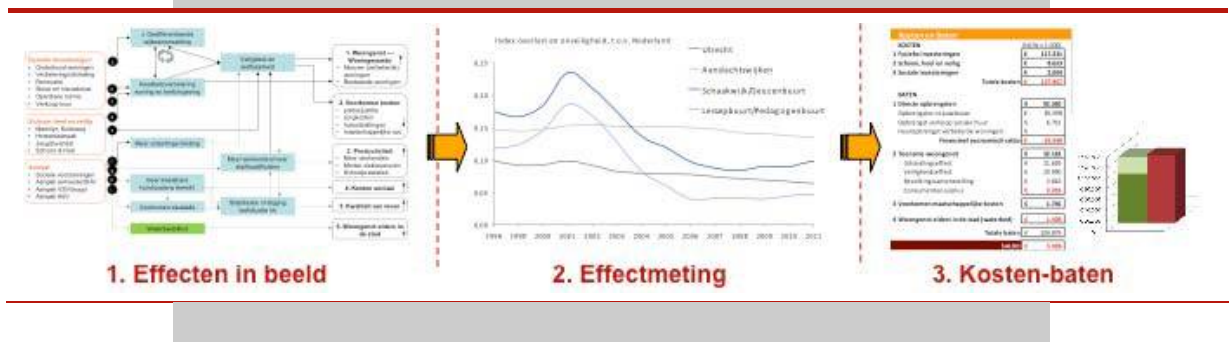
³ De kern van de methodiek is aanvankelijk vastgelegd in de zogeheten OEI-leidraad: Eijgenraam, Koopmans, *et. al.*, 2000: *Evaluatie van infrastructuurprojecten; leidraad voor kosten-batenanalyse, Deel I: Hoofdrapport & Deel II: Capita Selecta*. Gelijktijdig werd een aantal onderliggende deelstudies gepubliceerd. In latere jaren volgden meerdere aanvullingen op de leidraad.

⁴ 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 β 's aan welk deel van de prijsverandering wordt verklaard door veranderingen in leefbaarheid, welk deel door veranderingen in bevolkingssamenstelling et cetera.



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 en kengetallen uitgedrukt in geld en uitgezet in de tijd. Het resultaat is een eindtabel, waarin de kosten die gemaakt zijn. Onderdeel van het model is een analyse van de verdelingseffecten, die aangeeft hoe de kosten en de baten verdeeld zijn.

Aanpak MKBA Zoulen





Het succes van Zuilen





2 **Beleidstheorie**

Het doel van WOP1 was dus voornamelijk een kwaliteitsverbetering van de bebouwde omgeving (woningen en publieke ruimte) om op die manier de eenzijdige bevolkingssamenstelling te doorbreken. In WOP2 werd daar uitdrukkelijk het verbeteren van de veiligheid op straat als doelstelling bijgevoegd. Dat alles gericht op het aantrekken van meer midden- en hogere inkomensgroepen.

Daarna kwam het inzicht dat alleen het wijzigen van de woningvoorraad niet leidt tot een beter woonklimaat en een meer diverse bevolkingssamenstelling. Om dat te bereiken zou ook moeten worden ingezet op veiligheid en op het sociaal-economische terrein. Vier uitgangspunten/aannames werden leidend:

1. De aanwezigheid van bedrijven brengt levendigheid in de wijk, en is van belang voor het voorzieningenniveau van de wijk.
2. Inspraak van bewoners leidt tot meer betrokkenheid, beter aansluitende plannen en daarmee tot een verbetering van het woonklimaat.
3. Sociale interventies en hulpmaatregelen zijn nodig om de situatie van bewoners te verbeteren wat leidt tot een verhoging van de leefbaarheid.
4. Het moet voor huidige bewoners van Zuilen mogelijk zijn om wooncarrière in de wijk te maken, om zo leegloop van middeninkomens tegen te gaan.

De integraliteit in deze uitgangspunten vertaalde zich in WOP2 echter nog niet overal in de maatregelen die uiteindelijk zijn genomen. Zeker, er is ingezet op het terugdringen van de overlast van jongeren en de hoge jeugdwerkloosheid in de buurt, maar in de lijst aan maatregelen lag de nadruk (zowel in aantallen projecten als in geld) toch vooral op de fysieke component (zie bijlage 1). De echte integraliteit werd vooral merkbaar toen in 2007 met het Wijk Actie Plan in 2007 werd gestart.



Het succes van Zuilen

Van die fysieke ingrepen kunnen in theorie overigens wel (indirecte) effecten verwacht worden op de veiligheid en de arbeidsparticipatie in de wijk. Onderstaand pijlenschema toont de beleidstheorie die ten grondslag ligt aan de effectmeting van de wijkaanpak in Zuilen. Het vertrekpunt is het verbeteren van de woningvoorraad en de publieke ruimte in Zuilen, om op die manier de aantrekkingskracht van de wijk op meer kansrijke bevolkingsgroepen te verbeteren (de pijl van woonomgeving naar bevolkingssamenstelling). Door die grotere aantrekkingskracht moet een andere bevolkingssamenstelling in Zuilen ontstaan, wat – samen met de maatregelen die daar in directe zin op gericht zijn – zou kunnen leiden tot een lagere werkloosheid en (als gevolg daarvan) meer veiligheid in de wijk (de pijl van bevolkingssamenstelling naar arbeidsparticipatie en de pijlen van arbeidsparticipatie en bevolkingssamenstelling naar overlast & onveiligheid).



Figuur 2.1 De verwachte effecten van het Wijkontwikkelingsplan Zuilen



Het pijlschema laat behalve de beleidstheorie die achter de effectmeting van de wijkaanpak van Zuilen ligt ook zien hoe het onderzoek methodologisch is vormgegeven. In het onderzoek wordt ervan uitgegaan dat veel mechanismen in een wijk met elkaar samenhangen, en dat daar allemaal rekening mee gehouden moet worden om het eventuele effect van een beleidsmaatregel te kunnen isoleren. Stel bijvoorbeeld dat de overlast en onveiligheid in Zuilen zijn afgenomen. Dan wil dat niet automatisch zeggen dat de wijkaanpak heeft gewerkt. Uit het schema (en het achterliggende



Het succes van Zuilen

theoretische en empirische kader⁵) blijkt namelijk dat die verbeterde veiligheid behalve door de aanpak van Zuilen, ook kan komen door een afname van de werkloosheid (de pijl van arbeidsparticipatie naar overlast & onveiligheid). Die afname van de werkloosheid kan het gevolg zijn van de wijkaanpak, maar kan ook te maken hebben met de economische groei die ons land in die periode doormaakte (de pijl van economie naar arbeidsparticipatie).

Datzelfde geldt voor de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking en de waarde van woningen in de wijk. Een toename van de aantrekkingskracht van, en de waardering voor, Zuilen kan het directe gevolg zijn van de investeringen in de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving (de pijl van woonomgeving naar bevolkingssamenstelling). Maar die grotere aantrekkingskracht kan ook het gevolg zijn van de economische groei in de Randstad (de pijl van economie naar bevolkingssamenstelling) of de toegenomen veiligheid in de wijk (de pijl van overlast & onveiligheid naar woonomgeving naar bevolkingssamenstelling).

Om een gedegen uitspraak te kunnen doen over de effectiviteit van beleid is het noodzakelijk om in de analyses behalve met de beleidsmaatregelen ook rekening te houden met allerlei andere ontwikkelingen in en buiten de wijk die mogelijk van invloed zijn geweest op die wijk. Daarvoor zijn – in opdracht van het ministerie van BZK – complexe statistische modellen ontwikkeld, waarin met zoveel mogelijk van die factoren rekening wordt gehouden.⁶ Die modellen worden ook voor deze effectmeting ingezet, met de meest actuele beschikbare data. Op die manier kan zo goed mogelijk worden voorkomen dat een effect dat aan de wijkaanpak wordt toegeschreven eigenlijk door iets anders wordt veroorzaakt, en omgekeerd; dat een effect van de aanpak over het hoofd wordt gezien omdat een andere factor in dezelfde periode een tegengesteld effect heeft gehad.

Omdat voor eerdere jaren niet alle benodigde data voorhanden waren, is de effectmeting noodgedwongen uitgevoerd over de periode van 2001 tot en met 2011. Dat betekent dat het begin van WOPI, namelijk de periode 1995-2000, niet in de analyse zit. Echter, in de MKBA wordt er vanuit gegaan dat

⁵ Zie: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: Naar een analysemodel voor de stad. Modelontwikkeling en mogelijke toepassingen (Atlas voor gemeenten, Utrecht).

⁶ Zie: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: Naar een analysemodel voor de stad. Modelontwikkeling en mogelijke toepassingen (Atlas voor gemeenten, Utrecht).



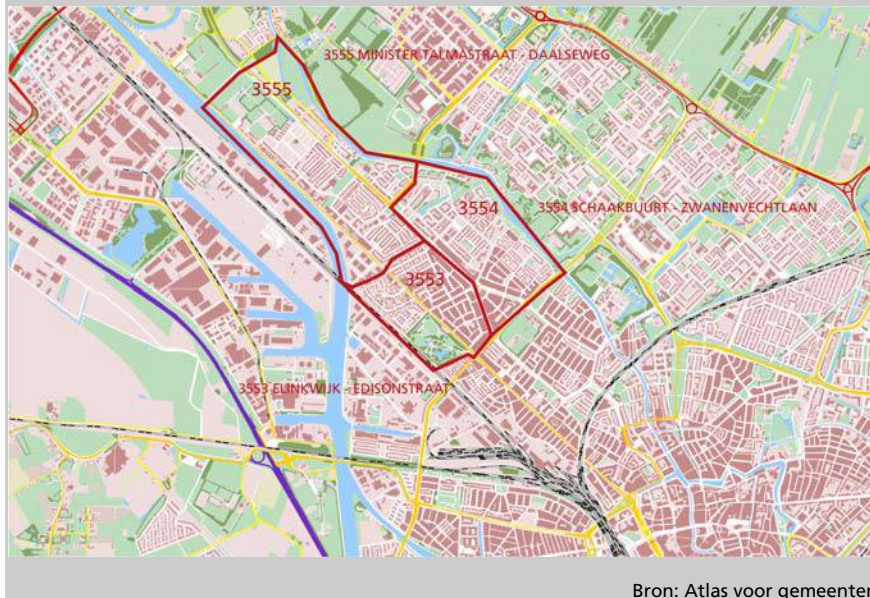
de gevonden effecten met een vertraging van gemiddeld twee jaar optreden. Het is immers niet erg waarschijnlijk dat in de effectmeting die loopt tot en met 2011 al effecten worden gemeten van de investeringen in woningen in de Geuzenbuurt die in datzelfde jaar zijn opgeleverd. En dat betekent dat in de MKBA ook alleen de kosten die tussen 1999 en 2009 zijn gemaakt zijn meegenomen.⁷ Mogelijk zit er om die reden – en omdat ten behoeve van dit onderzoek niet alle kosten bekend zijn gemaakt – een onderschatting in de kosten die in de MKBA zijn afgezet tegen de baten. In de gevoeligheidsanalyse in hoofdstuk 6 wordt daar verder op ingegaan.

In dit onderzoek zijn drie mogelijke maatschappelijke effecten – een verbetering van de veiligheid, een vergroting van de aantrekkingskracht en een afname van de jeugdwerkloosheid – van de wijkaanpak in Zuilen gemeten. Dat is gedaan voor de twee deelgebieden in Zuilen (zie figuur 2.2) waar de aandacht zich in het Wijkontwikkelingsplan met name op heeft gericht: De Lessepbuurt/Pedagogenbuurt (postcodegebied 3555) en Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554). Het derde deelgebied in Zuilen (Elinkwijk, postcodegebied 3553) is slechts zijdelings in de analyse betrokken omdat de aanpak zich nauwelijks (met uitzondering van de herinrichting van het Julianapark) op dat gebied heeft gericht.



Het succes van Zuilen

Figuur 2.2 De deelgebieden van Zuilen



In hoofdstuk 3 wordt het veiligheidseffect van de wijkaanpak besproken. In hoofdstuk 4 volgt het effect op de aantrekkingskracht van, en de woningwaarde in, de wijk. En in hoofdstuk 5 wordt het (indirecte?) effect op de jeugdwerkloosheid in de wijk gemeten. De zogenoemde regressietabellen die bij deze hoofdstukken horen zijn – omwille van de leesbaarheid – opgenomen in de bijlage.

In hoofdstuk 6 worden de gevonden effecten gemonetariseerd; in geld uitgedrukt. Zo komen de maatschappelijke baten van de aanpak in beeld. In hoofdstuk 7 worden die baten tot slot geconfronteerd met de kosten die met het plan gemoeid waren. Zo ontstaat een volledige maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA) van het Wijkontwikkelingsplan van Zuilen aan de Vecht; heeft dat plan de maatschappij meer opgeleverd dan het heeft gekost?



Het succes van Zuilen



Het succes van Zuilen





3 Overlast, verloedering en onveiligheid

De overlast, verloedering en onveiligheid zijn in Zuilen sinds 2001 flink afgenomen. Sinds het begin van de aanpak was er aanvankelijk (tot 2001) nog sprake van een relatieve verslechtering. Dat zou te maken kunnen hebben met het feit dat bij herstructurering de overlast (bijvoorbeeld als gevolg van sloop) eerst vaak juist toeneemt. In 2001 bevonden de leefbaarheidsproblemen in Zuilen zich dus op een hoogtepunt. In Schaakwijk/Geuzenbuurt had bijna een kwart van de bevolking meer dan gemiddeld in Nederland last van overlast en onveiligheid in de wijk. Sindsdien is een forse daling ingezet. In 2006 lagen de leefbaarheidsproblemen in de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt zelfs onder het gemiddelde van de stad Utrecht, en in Schaakwijk/Geuzenbuurt maar iets erboven. Daarna stabiliseert de situatie zich.

Figuur 3.1 laat de ontwikkeling van de mate van overlast, verloedering en onveiligheid zien aan de hand van de Index Overlast & Onveiligheid. Deze index is een gewogen gemiddelde van tien indicatoren voor overlast (onder andere overlast van jongeren), verloedering (onder andere rommel op straat) en onveiligheid (onder andere criminaliteit zoals drugshandel).⁸

Uit de figuur blijkt dat de mate van overlast, verloedering en onveiligheid in de Schaakwijk/Geuzenbuurt in 2011 nog altijd iets boven het gemiddelde van Utrecht ligt en in de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt nog steeds iets eronder. Opvallend is dus de forse verbetering die Zuilen heeft doorgemaakt vanaf 2001, en de stagnatie en zelfs lichte stijging sinds 2006. Maar zoals gezegd is dat geen bewijs voor een effectieve wijkaanpak; er kunnen andere oorzaken aan de getoonde ontwikkelingen ten grondslag liggen.

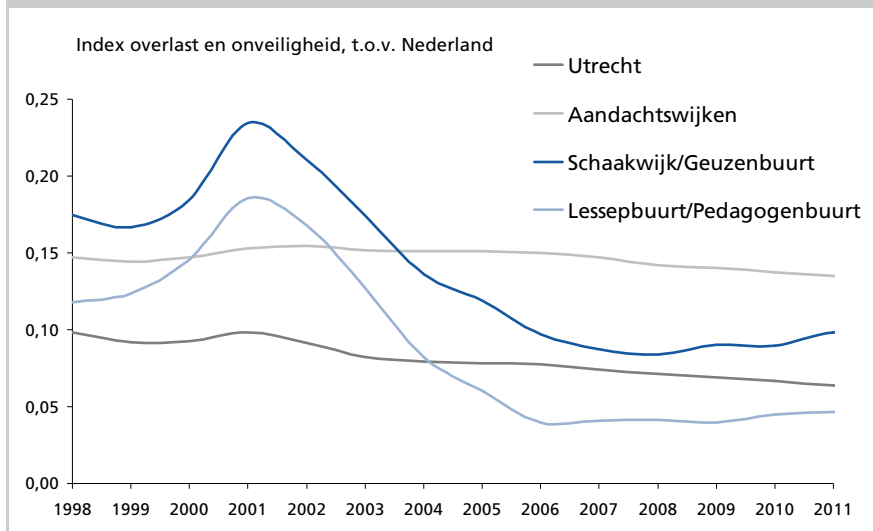
De vraag is dus of die verbetering van de veiligheidssituatie in Zuilen sinds 2001 het gevolg is geweest van beleid, of van iets anders. En de vraag is ook of die het beleid sinds 2006 ineens is uitgewerkt, of dat andere – tegengestelde – ontwikkelingen de effectiviteit van het beleid aan het zicht hebben onttrokken. Beide vragen worden in dit hoofdstuk beantwoord.

⁸ Zie voor een nadere toelichting op de indicatoren, de methode en de weging: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: *Op weg naar Early Warning. Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk (Atlas voor gemeenten, Utrecht)*.



Het succes van Zuilen

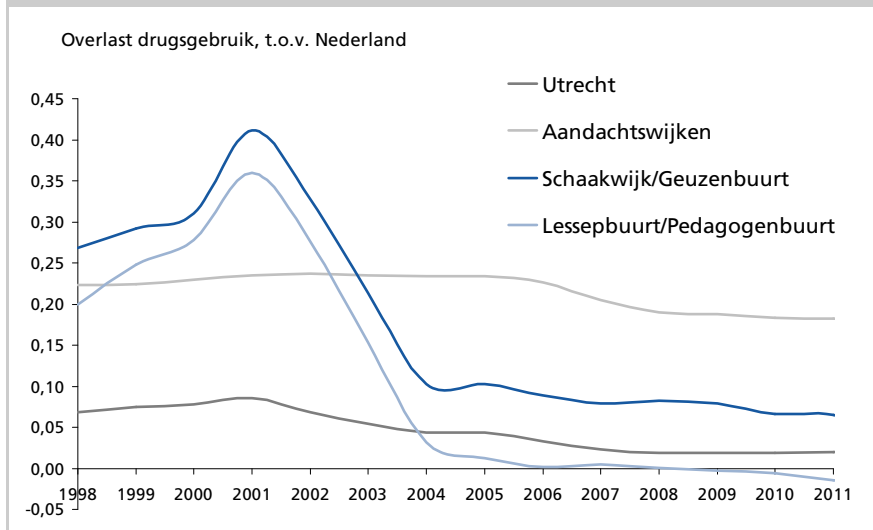
Figuur 3.1 Overlast en onveiligheid in Zuilen nemen sinds 2001 fors af



De grafiek toont de ontwikkeling van de mate van overlast en onveiligheid als afwijking van het gemiddelde van Nederland

Bron: Atlas voor gemeenten

Figuur 3.2 Overlast van drugsgebruik in Zuilen neemt sinds 2001 fors af

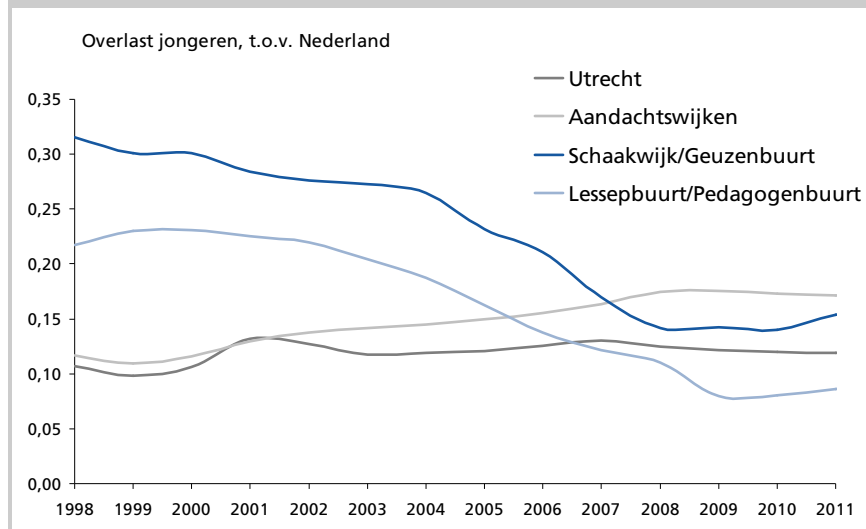


De grafiek toont de ontwikkeling van de mate van overlast door drugsgebruikers als afwijking van het gemiddelde van Nederland

Bron: Atlas voor gemeenten



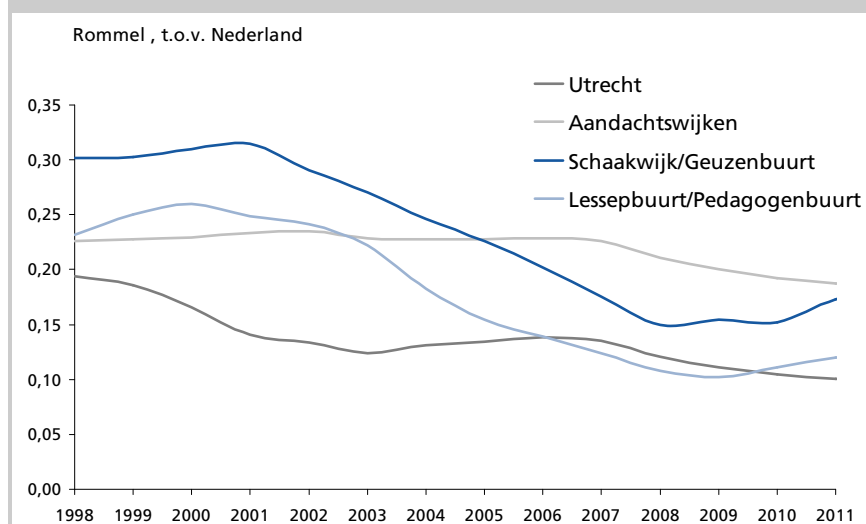
Figuur 3.3 Overlast van jongeren in Zuilen neemt sinds 1999 gestaag af



De grafiek toont de ontwikkeling van de mate van overlast door jongeren als afwijking van het gemiddelde van Nederland

Bron: Atlas voor gemeenten

Figuur 3.4 De rommel op straat neemt in Zuilen gestaag af



De grafiek toont de ontwikkeling van de mate van rommel op straat als afwijking van het gemiddelde van Nederland

Bron: Atlas voor gemeenten



Het succes van Zuilen

Met regressieanalyses is de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid in Zuilen voor de periode 2001-2006 en 2006-2011 in verband gebracht met zoveel mogelijk andere kenmerken en ontwikkelingen van en in de wijk, waaronder de beleidsmaatregelen die onder het Wijkontwikkelingsplan vallen. Hierbij wordt bekeken of er – na een correctie voor overige ontwikkelingen zoals een veranderende bevolkingssamenstelling – nog een effect van de wijkaanpak in Zuilen overblijft.

Dit blijkt in de periode 2001-2006 inderdaad zo te zijn geweest: de overlast en onveiligheid zijn in Zuilen in die periode sterk afgenomen (zie de bijlage voor de tabel met regressiecoëfficiënten en tabel 3.1 voor een gestileerde weergave van die onderzoeksresultaten).

Tabel 3.1 Tot 2006 groot effect op veiligheid in heel Zuilen, na 2006 alleen in Lessepbuurt/Pedagogenbuurt (zie bijlage voor regressietabellen)

	2001-2005	2006-2011
Schaakwijk/Geuzenbuurt	+	Ns
Lessepbuurt/Pedagogenbuurt	+	+

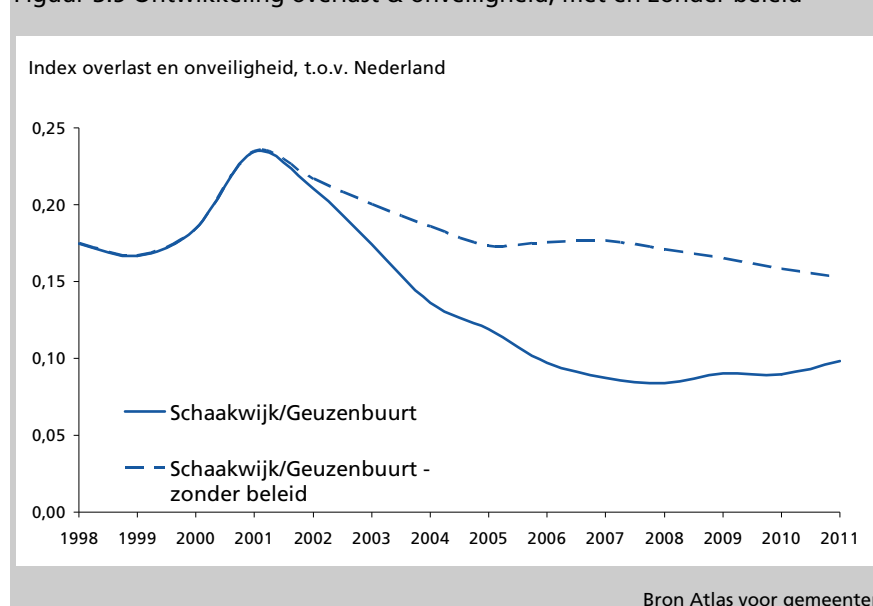
Omdat er in de regressiemodellen zo goed mogelijk gecorrigeerd is voor andere verklarende factoren voor een verbetering van de veiligheid kan dit effect redelijkerwijs aan het beleid worden toegeschreven. Dit impliceert dat het in de periode 1999-2003 gevoerde beleid (WOPI) met een vertraging van 2 jaar inderdaad heeft geleid tot een verbetering van de veiligheidssituatie in Zuilen. Voor de periode na 2004 (WOPII) is een dergelijk effect alleen nog gevonden voor de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt. De Schaakwijk/Geuzenbuurt heeft de eerder behaalde verbetering wel 'vast weten te houden' (er is geen sprake van een significante verslechtering van de veiligheidssituatie sinds 2005).

Op basis van de resultaten uit de regressieanalyses kan een – voorzichtige – inschatting worden gemaakt van wat de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid in Zuilen zou zijn geweest zonder het gevoerde beleid. De resultaten daarvan staan in de figuren 3.5 en 3.6. Zonder de aanpak was de situatie in Schaakwijk/Geuzenbuurt sinds 2001 wel iets verbeterd, maar lang



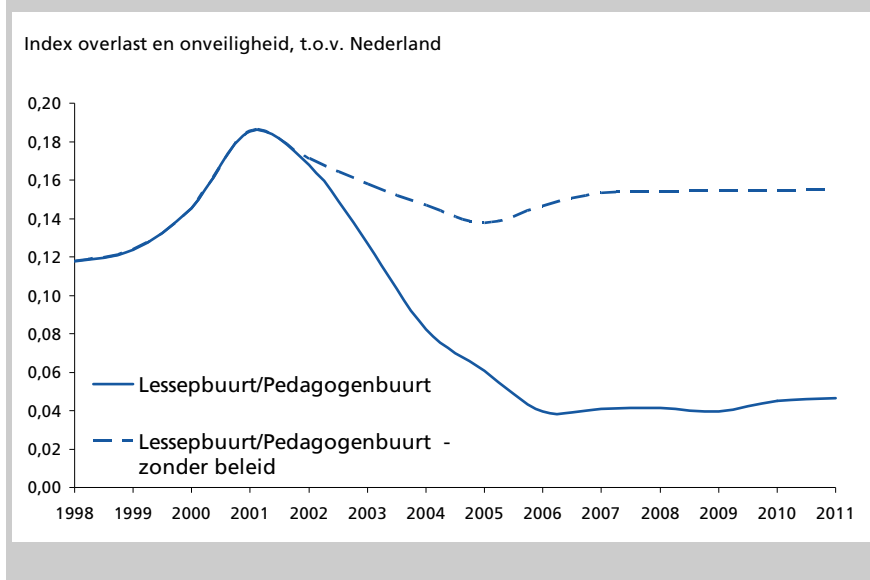
niet zoveel als nu het geval is geweest (zie de stippellijn in figuur 3.5). De lichte verbetering is het gevolg van een autonome trend richting een grotere aantrekkingskracht van vooroorlogse wijken in de nabijheid van het stadscentrum die zich in dezelfde periode voltrok. Voor de Lessebuurt/Pedagogenbuurt geldt ongeveer hetzelfde, hoewel de autonome daling daar langer was doorgegaan (zie figuur 3.6).

Figuur 3.5 Ontwikkeling overlast & onveiligheid, met en zonder beleid





Figuur 3.6 Ontwikkeling overlast & onveiligheid, met en zonder beleid



Uit de grafieken blijkt in ieder geval duidelijk dat de beide deelgebieden van Zuilen zonder de aanpak nu nog steeds tot de wijken in Nederland met de slechtste leefbaarheid hadden behoren. De leefbaarheid in beide wijken is sinds 2001 door autonome trends al enigszins verbeterd, maar de grootste verbetering kan met enige voorzichtigheid op het conto van de specifieke wijkaanpak in Zuilen worden geschreven.

Met deze generieke analyse is het mogelijk om het maatschappelijke effect van de totale aanpak (WOPI en WOP II) te meten, maar niet welke specifieke maatregelen uit WOPI en WOPII daarvoor verantwoordelijk waren. Daarom is aanvullend nog een detailanalyse op 6-positie-postcodeniveau uitgevoerd, waarin de ontwikkeling van overlast en onveiligheid op dat lage schaalniveau met een geavanceerde (paneldata-) regressieanalyse in verband is gebracht met de afzonderlijke projecten uit WOPI en WOPII (zie bijlage voor een opsomming van die projecten). Is de veiligheid in Zuilen verbeterd door het veiligheidsbeleid, of door investeringen in de open ruimte? Of is dit een indirect effect geweest van de fysieke investeringen waardoor de bestaande bewoners in de wijk minder geneigd zijn om problemen in de wijk te veroorzaken, of omdat andere



mensen in de wijk zijn komen wonen die minder geneigd zijn om problemen te veroorzaken?

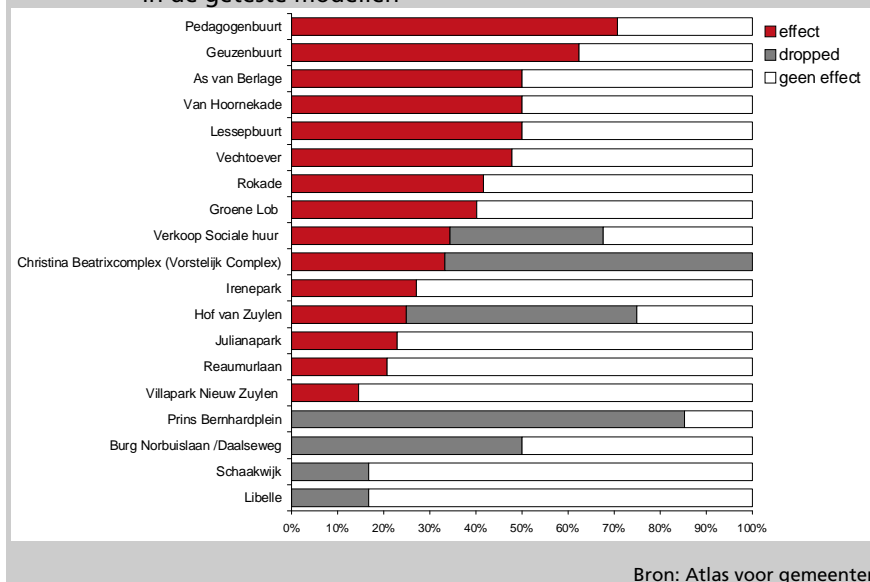
Figuur 3.7 laat een overzicht van de resultaten zien van een groot aantal varianten van deze regressiemodellen (48 in totaal) waarbij steeds de verschillende maatregelen getest zijn, met verschillende aangenomen uitstralingseffecten (binnen een straal van 100, 200, 300, 400, etc. meter, maar dan met een geleidende schaal waardoor wordt aangenomen dat het effect dichterbij de locatie van de maatregel groter is dan verder weg) en verschillende aangenomen vertragingen (0, 1, 2 en 3 jaar). In elk getest model kan een maatregel drie mogelijke resultaten opleveren: het heeft een positief effect op de overlast en onveiligheid (de overlast en onveiligheid neemt af), het heeft geen meetbaar effect, of het model kan een variabele niet meenemen om statistische redenen, bijvoorbeeld omdat de maatregelen op dezelfde plek en in dezelfde periode is uitgevoerd dan een andere maatregel, waardoor die te sterk met elkaar concurreren ('dropped').

Naar mate een maatregel in meer modellen een positief effect op de overlast en onveiligheid laat zien neemt de kans toe dat deze specifieke maatregelen ook echt effect heeft gehad. De verschillende maatregelen zijn in figuur 3.7 gerangschikt naar de frequentie waarin er in een (positief) effect is gevonden. De resultaten suggereren dat met name de grote (fysieke) investeringen in de Pedagogebuurt, de Geuzenbuurt en de Lessepbuurt, maar ook investeringen in de openbare ruimte (zoals de As van Berlage en het Vorstelijk Complex) significant samenhangen met een afname van overlast en onveiligheid in de directe omgeving daarvan. Dat suggereert tevens dat juist de combinatie van woningverbetering en investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen succesvol zijn geweest. Wat het belang van het specifieke veiligheidsbeleid in die integrale aanpak is geweest is niet duidelijk, omdat geen gegevens bekend waren over de exacte locaties en momenten waarom dat beleid is uitgevoerd.



Het succes van Zuilen

Figuur 3.7 Effecten van individuele maatregelen op overlast & onveiligheid: frequentie van positief effect van de verschillende maatregelen in de geteste modellen





Het succes van Zuilen



Het succes van Zuilen





4 Aantrekkingskracht en woningwaarde

In het vorige hoofdstuk werd duidelijk dat leefbaarheid in Zuilen als gevolg van de aanpak fors is verbeterd. De vraag is of die verbetering ook geleid heeft tot een grotere aantrekkingskracht van de wijk op kansrijke bevolkingsgroepen, en of een en ander zich heeft vertaald in een stijging van de waarde van het vastgoed in de wijk. Die vraag wordt in dit hoofdstuk beantwoord.

Omdat het aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen het belangrijkste doel van het Wijkontwikkelingsplan was, lag het voor de hand om in eerste instantie de ontwikkeling van inkomen en/of opleiding te laten zien. Gegevens over inkomen en opleiding zijn op het lage schaalniveau van de wijk echter niet betrouwbaar genoeg om een uitspraak mee te kunnen doen over de ontwikkeling daarvan.

Als alternatief is in de figuren 4.1 tot en met 4.4 respectievelijk de ontwikkeling van het aandeel niet-westerse allochtonen en de werkloosheid (algemeen, langdurig en jeugd) getoond. Uit deze figuren blijkt dat vooral het aandeel werklozen relatief sterk is afgenomen in Zuilen. Het is op basis van deze grafiek overigens niet duidelijk of er meer mensen met werk in Zuilen zijn komen wonen of dat meer werklozen uit Zuilen een baan hebben gekregen.

Een grotere aantrekkingskracht op kansrijke huishoudens vertaalt zich in theorie ook in een stijging van de gemiddelde woningwaarde in de wijk. Dit zijn immers twee kanten van dezelfde medaille: door de verbetering van de aantrekkingskracht op verhuizende huishoudens willen (meer) kansrijke huishoudens in de wijk wonen wat zich vertaalt in een grotere vraag naar woningen en als gevolg daarvan een hogere waarde.

Uit figuur 4.5 blijkt dat de woningen in Zuilen aanvankelijk goedkoper waren dan een gemiddelde woning in Nederland, hetgeen duidt op een benedengemiddelde aantrekkingskracht.⁹ Sindsdien is de relatieve positie van Zuilen eerst nog verder verslechterd, maar sinds 2004 is er een duidelijke verbetering opgetreden. Dat duidt erop dat de aantrekkingskracht van de

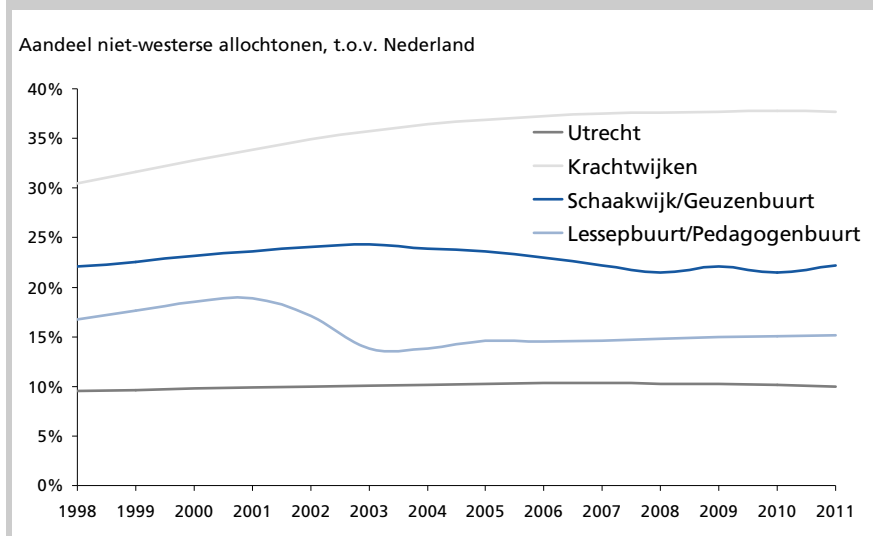
⁹ G.A. Marlet, 2009: De aantrekkelijke stad (VOC Uitgevers Nijmegen).



Het succes van Zuilen

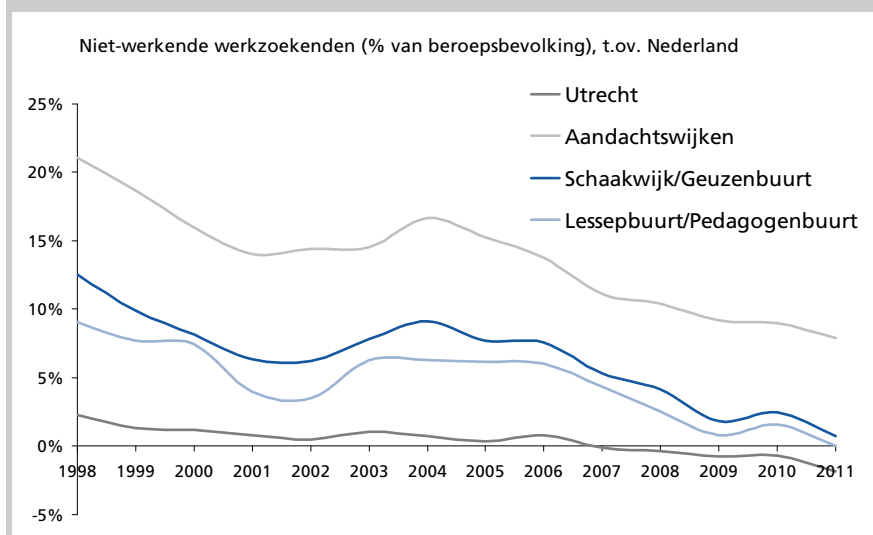
wijk, en daarmee de samenstelling van de bevolking wel degelijk is verbeterd.

Figuur 4.1 Ontwikkeling aandeel niet-westerse allochtonen



Bron: Atlas voor gemeenten

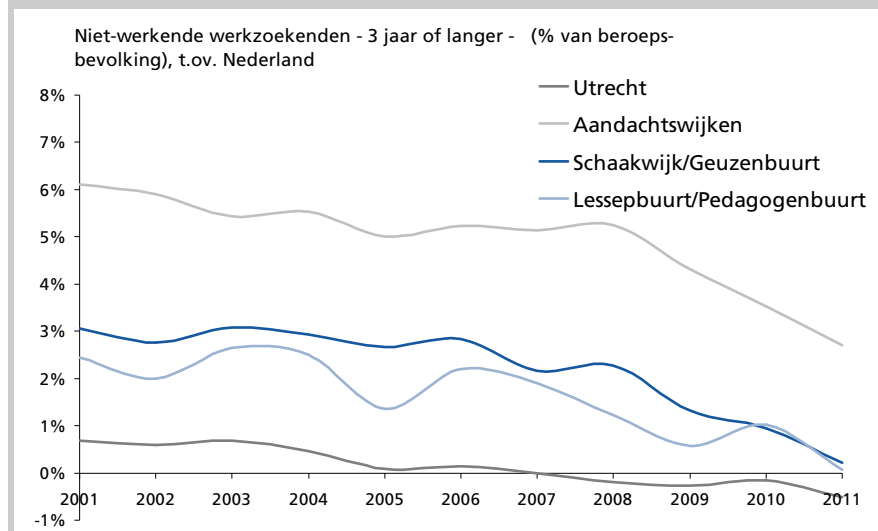
Figuur 4.2 Ontwikkeling werkloosheid



Bron: Atlas voor gemeenten

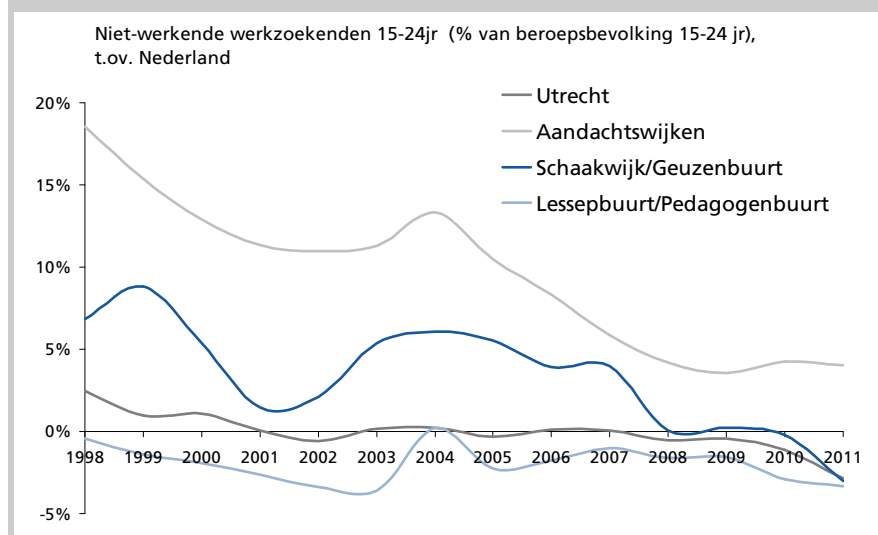


Figuur 4.3 Ontwikkeling langdurige werkloosheid



Bron: Atlas voor gemeenten

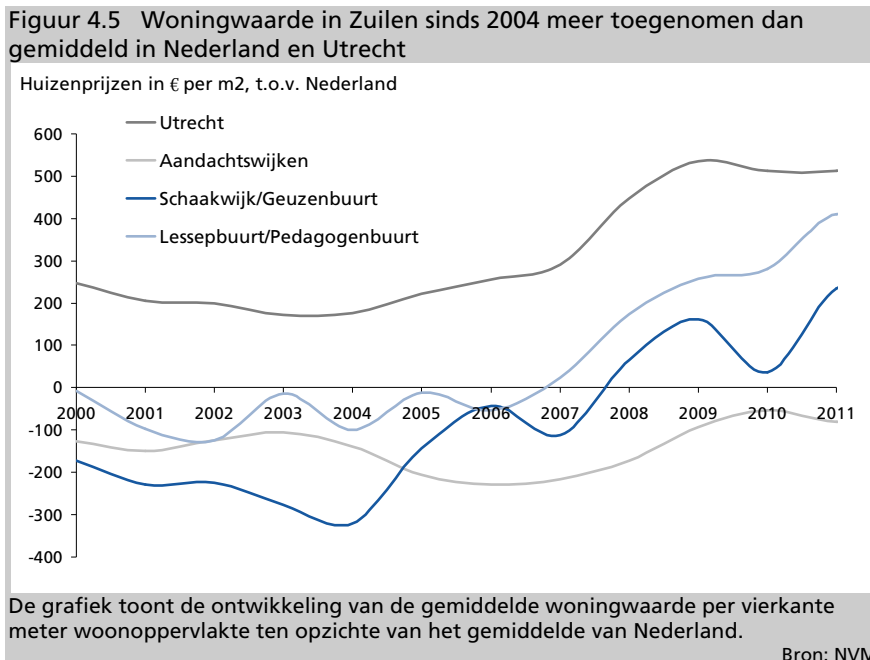
Figuur 4.4. Ontwikkeling jeugdwerkloosheid



Bron: Atlas voor gemeenten



Het succes van Zuilen



In 2000 lag de gemiddelde woningprijs in Utrecht zo'n € 250 per vierkante meter woonoppervlakte boven het landelijke gemiddelde, terwijl die prijs in Schaakwijk/Geuzenbuurt bijna € 200 onder het gemiddelde lag (zie figuur 4.5). Sinds 2004 stijgen die prijzen in Schaakwijk/Geuzenbuurt meer dan elders. In de Pedagogebuurt is die verbetering pas sinds 2006 zichtbaar, wat overeenkomt met het moment waarop de sloop is gestart (2003), de nieuwbouw heeft plaatsgevonden (2005) en de eerste woningen zijn opgeleverd (2006). Sinds 2008 is de aantrekkingskracht van en de woningwaarde in Zuilen bovengemiddeld, en is het Utrechtse gemiddelde niet ver weg.

Ook hier is weer de vraag of dat aan het beleid is toe te schrijven. De positieve ontwikkeling kan immers ook het gevolg zijn van een spontaan proces van gentrificatie. De periode waarover deze analyse gaat is namelijk ook de periode dat veel steden weer in trek waren, en een krappe woningmarkt was in de historische steden zoals Utrecht, en veel oudere wijken rond het centrum van de stad weer in opkomst waren. Het is van



belang om met dat soort autonome trends in de analyse rekening te houden, om het eventuele beleidseffect daarvan te isoleren.

Op dezelfde manier als in het vorige hoofdstuk beschreven is de ontwikkeling van de woningprijzen in Zuilen vergeleken met die in andere wijken van Nederland en zijn die verschillen zo goed mogelijk verklaard uit zoveel mogelijk factoren die daar in theorie op van invloed zijn, waaronder de maatregelen in het kader van de wijkaanpak in Zuilen. In de bijlage staan de regressietabellen, en in tabel 4.1 zijn de resultaten gestileerd weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de gemiddelde woningwaarde over de gehele periode en in de beide deelgebieden significant meer is toegenomen als gevolg van de aanpak.

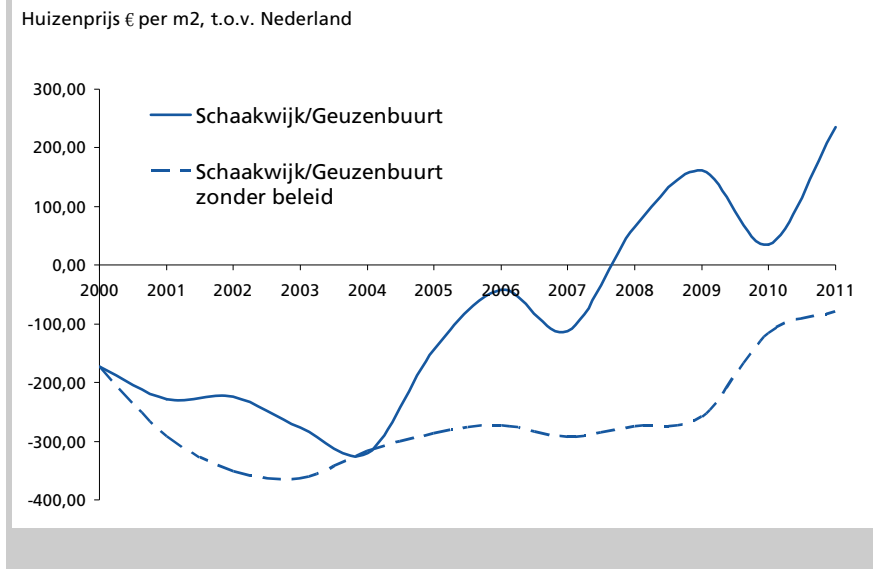
Met name voor de periode 2000-2005 voor de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt lijkt dat een opmerkelijk resultaat, omdat uit figuur 4.1 bleek dat de relatieve woningwaarde daar tot 2006 niet toenam. Figuur 4.7 laat echter zien dat verder afglijden van dit gebied door het Wijk Ontwikkelingsplan is voorkomen; zonder de aanpak waren de aantrekkingskracht van en de gemiddelde woningwaarde in dit gebied tot 2003 verslechterd (de stippellijn in figuur 4.7).

Tabel 4.1 Woningwaarde in Zuilen meer toegenomen door wijkaanpak

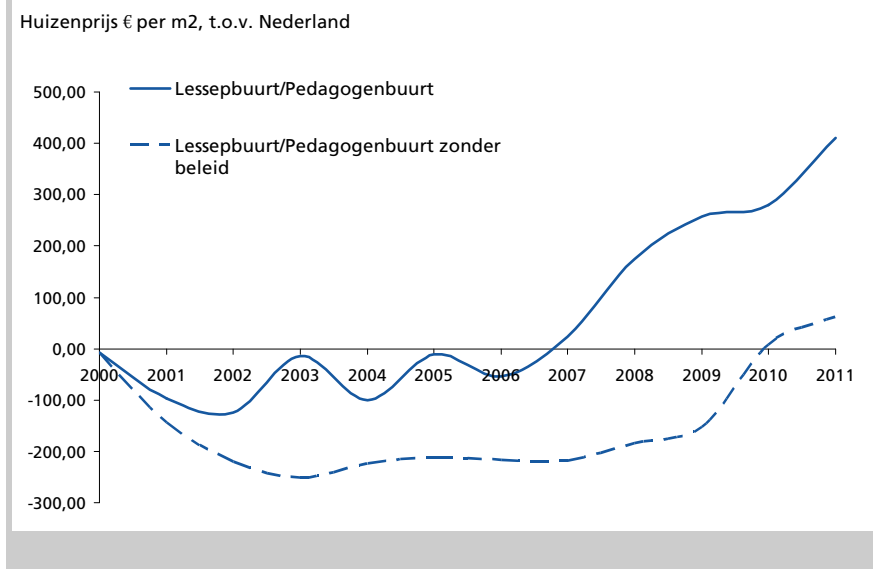
	2000-2005	2006-2011
Schaakwijk/Geuzenbuurt (PC3554)	+	+
Lessepbuurt/ Pedagogenbuurt (PC3555)	+	+



Figuur 4.6 Door wijkaanpak bovengemiddelde aantrekkingskracht en woningwaarde in Schaakwijk/Geuzenbuurt.



Figuur 4.7 Door wijkaanpak is verder afglijden Lesseebuurt/Pedagogenbuurt voorkomen





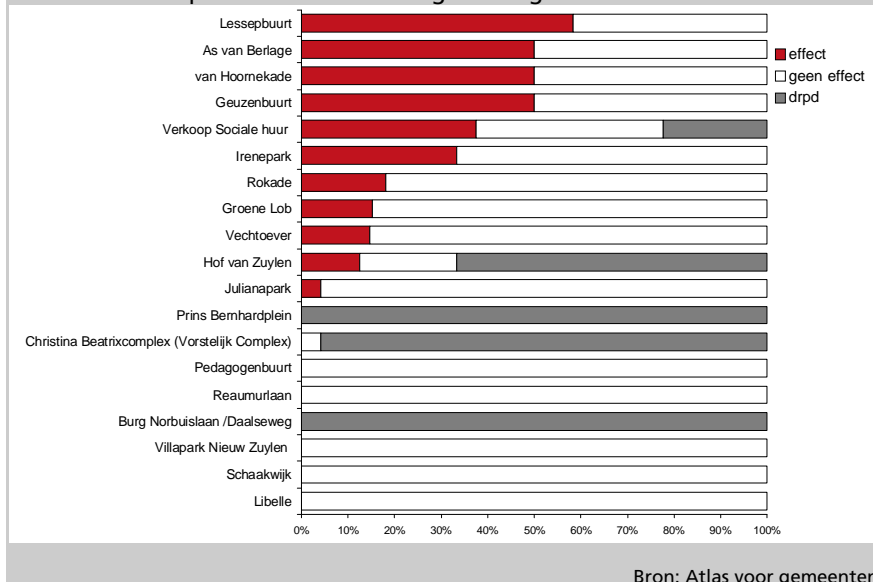
Ook hier is vervolgens aanvullend een detailanalyse op 6-positie-postcodeniveau uitgevoerd, waarin de ontwikkeling van de huizenprijzen op dat lage schaalniveau met een geavanceerde (paneldata-) regressieanalyse is verband is gebracht met de afzonderlijke projecten uit WOPI en WOPII. Hier past wel de kanttekening dat – in tegenstelling tot de modellen voor overlast en onveiligheid – niet voor alle 6-positie-postcodegebieden gegevens beschikbaar waren over woningtransacties. De basis voor de gegevens zijn data over verkochte woningen. In sommige 6-positie-postcodegebieden zijn in deze periode niet of nauwelijks huizen verkocht en in andere 6-positie-postcodegebieden staan alleen sociale huurwoningen. Ondanks deze kanttekening zijn in figuur 4.8 de resultaten gepresenteerd: het aandeel in de geteste modellen waarin een maatregel een positief effect had, geen effect had of werd ‘gedropped’ om statistische redenen. Op basis van deze figuur is te concluderen dat de fysieke investeringen in de Lessepbuurt, de Geuzenbuurt en het Irenepark, de investeringen in de publieke ruimte van de As van Berlage en de verkoop van sociale huur het sterkst positief samenhangen met de positieve ontwikkeling van de huizenprijzen in de buurt.

Het succes van de aanpak van Zuilen heeft zich dus duidelijk vertaald in een hogere waarde van de woningen. De vraag is natuurlijk of dat de hogere dan gemiddelde waarde van de woningen is die nieuwgebouwd zijn. Of de uitstraling daarvan – en van de opgeknapte publieke ruimte en betere voorzieningen – op de waarde van de bestaande voorraad. Of dat het effect voorkomt uit de verbeterde veiligheid in de wijk (zie hoofdstuk 4). Die vraag wordt in het volgende hoofdstuk beantwoord.



Het succes van Zuilen

Figuur 4.8 Effecten van individuele maatregelen op huizenprijzen: frequentie van positief effect maatregelen in geteste modellen



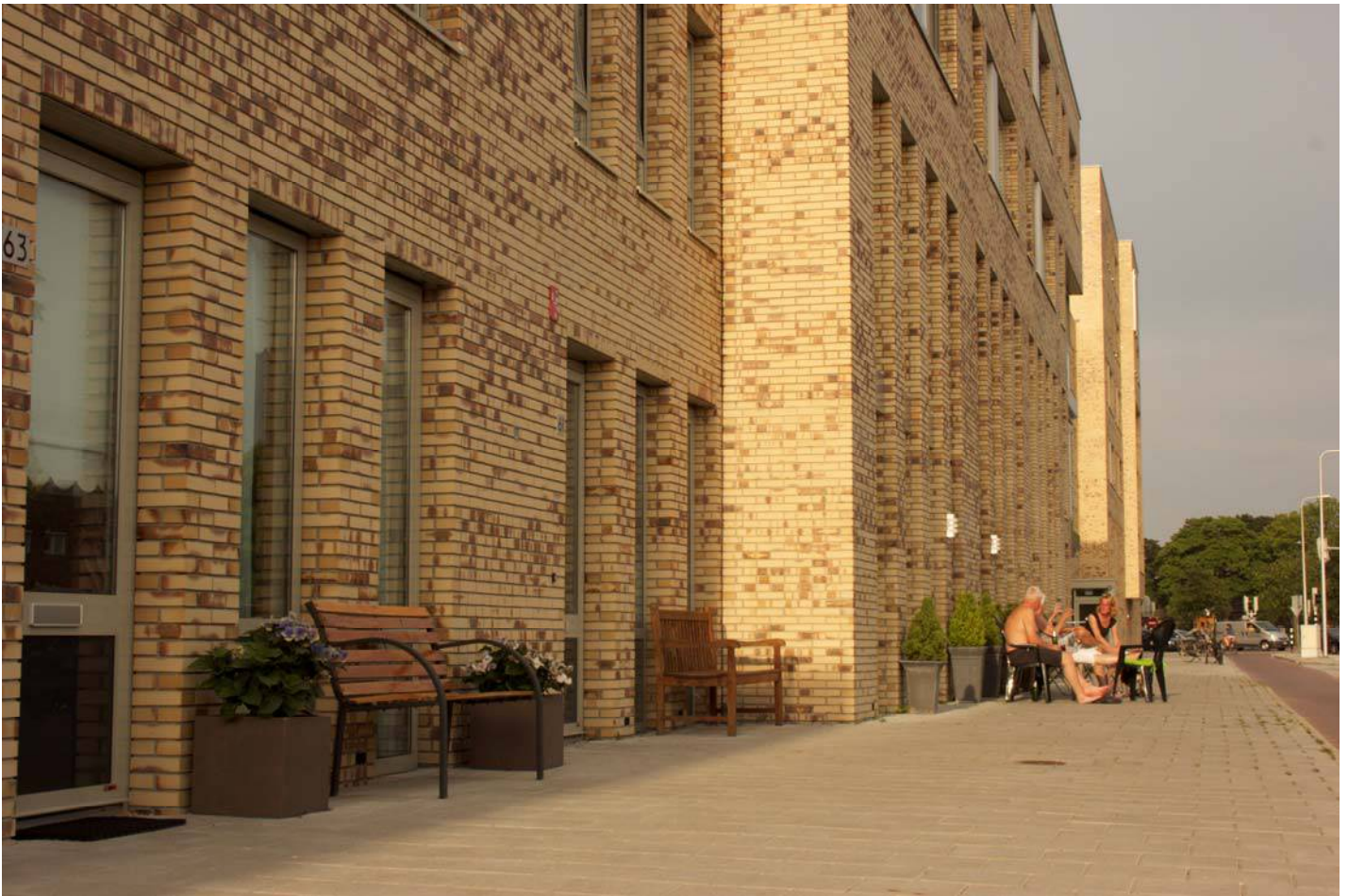
Bron: Atlas voor gemeenten



Het succes van Zuilen



Het succes van Zuilen





5 Maatschappelijke baten in beeld

Uit het vorige hoofdstuk bleek dat de woningwaarde in Zuilen significant is toegenomen (of minder is afgenomen) als gevolg van de wijkaanpak. De vraag is of die toegenomen woningwaarde ook volledig als maatschappelijke baten aan het project mag worden toegeschreven. Voor een deel zal de toegenomen waarde van een gemiddelde woning in Zuilen immers het gevolg zijn geweest van de verkoop van de nieuwgebouwde woningen die onderdeel uitmaakte van het project. Dat zijn dan gewoon de directe baten die tot de businesscase behoren (zie hoofdstuk 6), en geen indirecte maatschappelijke baten die aan het project mogen worden toegeschreven. In dit hoofdstuk wordt een en ander uiteengezaid.

De totale waardeverhoging van de woningen in Zuilen die aan de aanpak mag worden toegeschreven bedroeg over de periode 2000-2011 € 141 miljoen. Daar moet het deel vanaf worden getrokken dat het gevolg is van de hogere verkoopwaarde van de nieuwgebouwde woningen. Dat is de verkoopwaarde van die woningen, minus de waarde van een gemiddelde woning in dat 6ppc gebied aan het begin van de periode, maal het aantal nieuwgebouwde en gesloopte woningen in het totale projectgebied. Voor een deel is de verkoopwaarde van de nieuwgebouwde woningen opgegeven door de opdrachtgever. Voor een ander deel is die waarde ingeschat op basis van de gemiddelde transactieprijs op dat moment in dat gebied.¹⁰

De totale verkoopwaarde van de nieuwgebouwde woningen en de verkochte sociale huurwoningen in de gehele periode van analyse bedroeg ruim € 107 miljoen. De verkoopwaarde van die woningen was daarmee circa € 26 miljoen hoger dan de gemiddelde verkoopwaarde van woningen in Zuilen aan het begin van de periode waarop deze analyse is gebaseerd. Dat deel van het in de regressieanalyses gevonden effect is dus waarschijnlijk het gevolg geweest van de hogere dan gemiddelde waarde van de nieuwgebouwde woningen of de gerenoveerde en verkochte sociale huurwoningen. Als daarvoor wordt gecorrigeerd blijft van de € 141 miljoen zo'n € 115 miljoen aan indirecte baten van de aanpak over (zie tabel 5.1).

¹⁰ Voor de projecten waarvan de gemiddelde verkoopprijs niet bekend was is gekeken naar de gemiddelde verkoopwaarde van woningen in het betreffende 6ppc-gebied in het jaar waarin de verkoop plaatsvond of het jaar dat hier het dichtst bij lag. Omdat een 6ppc-gebied slechts een zeer beperkt aantal woningen betreft is het aannemelijk dat de (gemiddelde) verkoopwaarde van dat 6ppc-gebied betrekking heeft op de woningen die in het betreffende project verkocht zijn.



Overigens is het denkbaar dat deze correctiefactor enigszins wordt overschat. Het gros van de woningen in Schaakwijk is namelijk in 1998 en 1999 gerealiseerd. Er is vanuit gegaan dat die woningen ook in dat jaar zijn verkocht, en dat de verkoopwaarde daarvan dus niet in de data zit waarop het effect op de huizenprijzen (tussen 2001 en 2011) is gevonden. Het is echter denkbaar dat een deel van die woningen toch in die latere periode is (door-)verkocht. In dat geval zou de correctiefactor te laag zijn, en zouden de uitstralingseffecten van WOPI voor Schaakwijk worden overschat. In de gevoeligheidsanalyse wordt daar op teruggekomen.

Tabel 5.1 Directe en indirecte baten van de wijkaanpak (decompositie van de gemeten toename van de woningwaarde in Zuilen)

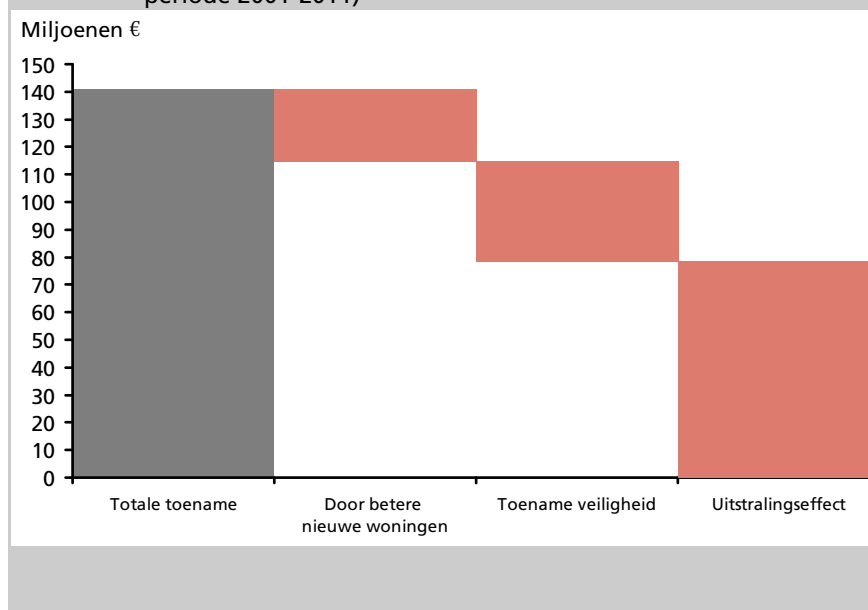
	Schaakwijk/ Geuzenbuurt (PC 3554)	Lessepbuurt/ Pedagogenbuurt (PC 3555)	Totaal
Toename totale waarde woning- voorraad	61,4	79,4	140,8
Door betere nieuwe woningen	2,8	23,0	25,8
Indirecte baten	58,7	56,3	115,0
Bestaande uit:			
-toename veiligheid	14,4	22,0	36,4
-uitstralings-effect fysiek beleid	44,3	34,3	78,6

Een deel van die baten in de hogere woningwaarde is het gevolg geweest van de verbeterde veiligheid (zie hoofdstuk 4). Die gemonetariseerde veiligheidsbaten bedroegen ongeveer € 37 miljoen. De rest van de baten (€ 79 miljoen) zijn het gevolg geweest van het uitstralingseffect van renovatie en nieuwbouw op de waarde van de bestaande voorraad, alsmede het effect van investeringen in de publieke ruimte, het groen en het voorzieningenniveau (zoals het winkelcentrum en het culturele centrum) op de aantrekkingskracht van, en dus de gemiddelde woningwaarde in, de wijk.



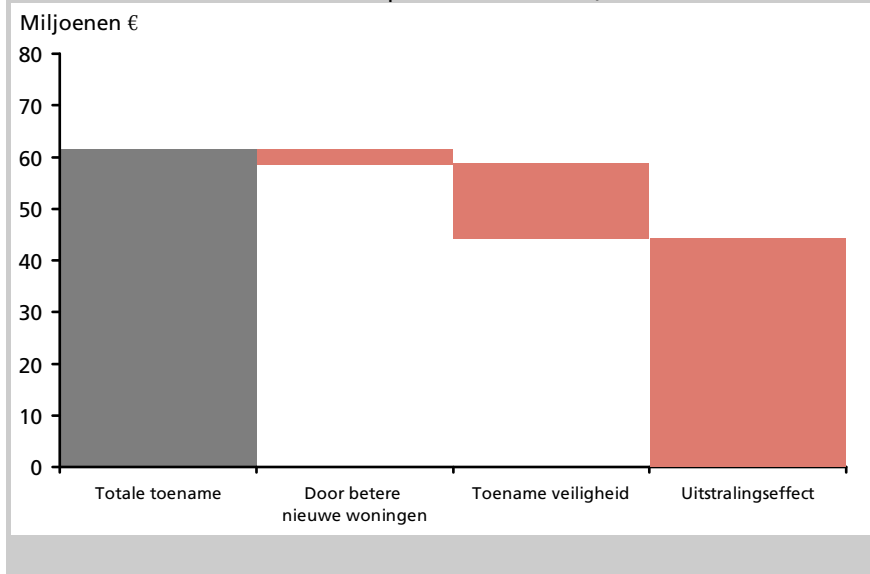
In de figuren 5.1 tot en met 5.3 is die hoofdconclusie van deze effectmeting nog een keer gestileerd weergegeven. De gevonden waarde­stijging in het vastgoed in de wijk is voor ongeveer een kwart het gevolg van de betere woningen die er zijn gebouwd, en voor het overige door de uitstraling van het fysieke beleid op de bestaande woningvoorraad (de helft) en de positieve effecten van de verbeterde veiligheid (ongeveer een kwart). In Schaakwijk en Geuzenbuurt is de bijdrage van het uitstralingseffect aan het totale effect groter dan in de Lessepbuurt en Pedagogenbuurt (zie figuur 5.2). In de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt is zowel het veiligheidseffect als het effect van betere woningen in de buurt groter geweest (zie figuur 5.3).

Figuur 5.1 Totale waarde­stijging, als gevolg van renovatie/nieuwbouw, toegenomen veiligheid en uitstralingseffect (totaal over de periode 2001-2011)

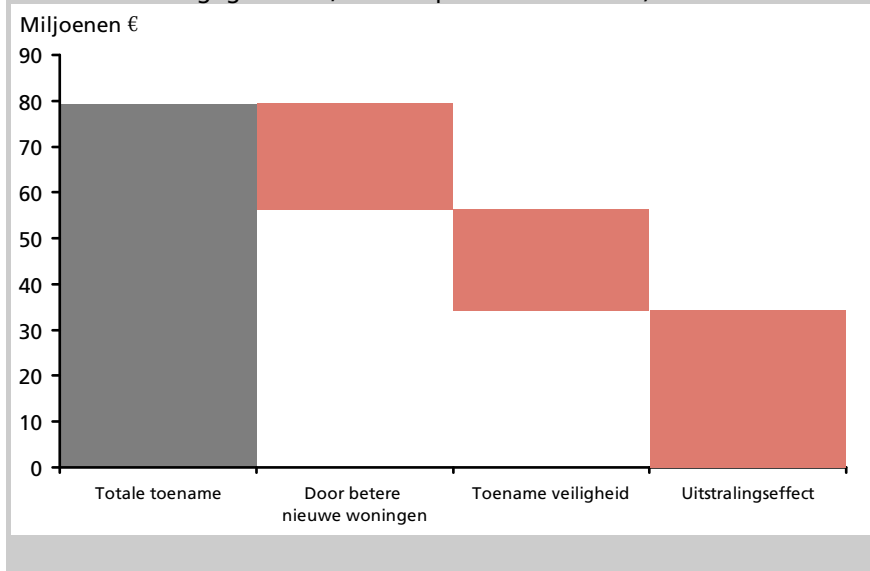




Figuur 5.2 Totale waarde­stij­ging, als gevolg van re­no­vatie/nieuw­bouw, toegenomen veiligheid en uit­stralingseffect (Schaak­wijk/Geuzen­buurt over de pe­riode 2001-2011)



Figuur 5.3 Totale waarde­stij­ging, als gevolg van re­no­vatie/nieuw­bouw, toegenomen veiligheid en uit­stralingseffect (Lessep­buurt/Pedago­gen­buurt, over de pe­riode 2001-2011)





Het succes van Zuilen



Het succes van Zuilen





6 Resultaten MKBA

De vraag die in dit hoofdstuk centraal staat is hoe de (gemeten) maatschappelijke baten zich verhouden tot de (extra) kosten die gemaakt zijn. Is sprake van een negatief financieel economisch saldo (6.1)? Zo ja, wordt dit gecompenseerd door de maatschappelijke baten uit het voorgaande hoofdstuk (6.2) en zijn er verschillen tussen de twee deelgebieden (6.3)? Overigens zijn waarschijnlijk niet alle effecten en kosten totaal in beeld en laten we in een gevoeligheidsanalyse zien wat dit betekent voor het MKBA-saldo (6.4). Het hoofdstuk sluit af met de verdeling van de kosten en baten over de betrokken actoren (6.5). Hoewel ook dit gepaard gaat met een aantal onzekerheden over de onderlinge verdeling geeft het wel een globaal beeld van wie profiteert en wie betaalt?

6.1 Directe kosten en (financiële) baten

Kosten

Zoals gezegd zijn de indirecte baten gebaseerd op de periode 2001-2011. Omdat uit wordt gegaan van een vertraging van 2 jaar, worden die baten in verband gebracht met de kosten en de directe opbrengsten over de periode 1999-2009. In de periode 1999-2009 is ongeveer 165 miljoen aan (extra) middelen geïnvesteerd in Schaak-wijk/Geuzenbuurt (3554) en de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt (3555). Dit zijn hoofdzakelijk fysieke investeringen: kosten voor sloop en nieuwbouw (90%) en verbetering van woning en omgeving (10%). De verschillende kosten zijn uitgezet in de tijd en via de discountvoet, vertaald naar euro's in het jaar 1999, zodat een bedrag resulteert dat ook vergeleken kan worden met de baten.

Voor de investering in schoon, heel en veilig is niet goed te achterhalen of sprake was van extra (additionele) budgetten of dat deze betaald zijn vanuit reguliere middelen. In de gevoeligheidsanalyse laten we zien wat het effect is op de MKBA als bijvoorbeeld slechts 75% van de totale kosten in beeld zijn. Dit geldt ook voor de sociale investeringen, met uitzondering van de kosten voor het Sociaal Plan Plus in de Pedagogenbuurt, circa 2 ton in de jaren 2001 en 2002 en de budgetten voor sociaal plan sloop, deze zijn opgenomen in de fysieke budgetten.



Het succes van Zuilen

Tabel 6.1. Overzicht van de totale kosten van 10 jaar investeren in Zuilen (3554 en 3555)

	Totale kosten (NCW x 1.000)	€	164.800
1 Fysieke investeringen		€	164.600
- Kosten sloop en nieuwbouw		€	147.000
- Verbetering woning en omgeving		€	17.600
2 Schoon, heel en veilig		€	-
3 Sociale investeringen		€	200

De kosten voor sloop- en nieuwbouw bestaan uit de inbrengwaarde van de woning (verwerving), uit-plaatsing-, sloop- 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. De uitwerking van deze verdelingseffecten staan in paragraaf 6.3. De kosten en baten van de onderliggende projecten zijn te vinden in de bijlage.

Directe opbrengsten

De directe opbrengsten zijn ruim 148 miljoen euro. Dit zijn grotendeels opbrengsten van nieuwbouw, circa 110 miljoen euro: 600 nieuwbouwwoningen met een gemiddelde verkoopwaarde van € 220.000. En bijna 37 miljoen aan huuroopbrengsten: 290 nieuwe sociale huurwoningen met een gemiddelde bedrijfswaarde van € 120.000 en 50 nieuwe huur- en bedrijfsruimte in de vrije sector met een gemiddelde opbrengst van € 300.000. Daarnaast zijn er netto opbrengsten van de verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad. Het gaat in deze periode echter slechts om 3 verkochte woningen. De netto opbrengst per woning is ongeveer 40.000 euro. Het verschil tussen de totale kosten (rood) en de directe opbrengsten (groen) geeft een financieel economisch tekort van bijna 17 miljoen euro (een verlies van 10 procent). Dit wil zeggen dat de investeringen niet goed worden ge-maakt door de financiële opbrengsten (onrendabele top).



6.2 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 en indien er géén additionele budgetten zijn ingezet blijkt dat dit ruimschoots het geval is. De maatschappelijke baten, inclusief de directe opbrengsten, van de wijkaanpak in Zuilen zijn ruim 226 miljoen euro. De maatschappelijke winst is daarmee 35 procent, dat wil zeggen dat iedere geïnvesteerde euro 1,35 euro oplevert. Hieronder volgt een totaal overzicht en een toelichting per post.

Tabel 6.2. Resultaten MKBA ex-post, gebaseerd op effectmeting Atlas

Maatschappelijke kosten en baten		(NCW x 1.000)	
Totale kosten		€	164.800
1	Fysieke investeringen	€	164.600
	- Kosten sloop en nieuwbouw	€	147.000
	- Verbetering woning en omgeving	€	17.600
2	Overige investering	€	200
Totale baten		€	226.500
1	Directe opbrengsten	€	148.100
2	Toename woongenot	€	93.400
	- Uitstralingseffect	€	67.800
	- Veiligheidseffect	€	31.400
	- Consumentensurplus	€	5.800 -
3	Voorkomen maatschappelijke kosten	€	700
4	Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	15.700 -
SALDO		€	61.700
Maatschappelijk Kosten - Baten Ratio		135%	
Financieel Kosten - Baten Ratio		90%	

Toename woongenot

De toename van het woongenot is vertaald in woningprijzen. Middels regressieanalyses is in de effectmeting (voorgaande hoofdstukken) gecorrigeerd voor overige factoren die van invloed zijn op de



Het succes van Zuilen

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 ruim 99 miljoen euro aan waardevermeerdering van alle woningen in de wijk is:

- *68 miljoen* het directe gevolg van de verbeterde woon- en leefomgeving en/of het verbeterde ima-go. Uit de effectmeting volgt dat de toename van de woonaantrekkelijkheid bijna 100 euro per vierkante meter is.
- *31 miljoen* het gevolg van een verbeterde leefbaarheid door minder overlast, verloedering en on-veiligheid. Uit de effectmeting volgt dat een verbetering van 1 procent in de index overlast en on-veiligheid gemiddeld in beide gebieden een waardestijging op levert van 700 euro per vierkante meter . De totale indexverbetering in de totale periode in beide gebieden is ongeveer 15 procent punten .

Voor dit laatste is het echter wel de vraag of deze baat totaal meegenomen mag worden. Leidt differentiatie in Zuilen per saldo tot een betere leefbaarheid of is er ook sprake van een verplaatsing van overlast(-gevende bevolking) naar andere delen van de stad? In deze MKBA zijn we uitgegaan van het midden: het leefbaarheidseffect treedt niet volledig op maar wordt ook niet volledig teniet gedaan, er wordt aangenomen dat 50% verplaatsing betreft. Over het algemeen zal - nemen we aan - zorgvuldig worden omgegaan met de herhuisvesting van risicogroepen. Het netto-effect komt daarmee op 15,5 miljoen euro (leefbaarheidseffect minus het waterbedeffect). In de gevoeligheidsanalyse laten we ook zien wat het effect van 100 procent verplaatsing betekent.

De laatste post die valt onder woongenot 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 de waarde op basis van huuropbrengsten (bedrijfswaarde) lager is dan de verkoop-waarde van de woning (marktwaarde). Het verschil in waarde is een indicatie voor het consumenten-surplus. Door de wijkaanpak ontstaat een negatief consumentensurplus van 5,8 miljoen euro door:

- een negatief consumentensurplus (3,2 miljoen) in de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt vanwege de sloop van bijna 320



- huurwoningen (met een (nog) relatief hoge marktwaarde) en de nieuwbouw van ongeveer 120 huurwoningen.
- een negatief consumentensurplus (2,6 miljoen) in Schaakwijk/Geuzenbuurt vanwege de sloop van ruim 500 huurwoningen en de nieuwbouw van ongeveer 170 huurwoningen.
- een klein negatief consumentensurplus door de verkoop van de huurwoningen (€ 50.000).

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 (*ableness 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 6 miljoen negatiever.

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. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende vermeden kosten als gevolg van de verbetering van overlast en onveiligheid die meegenomen zijn in de MKBA met daarbij de afname van het aantal delicten over twee perioden:



Het succes van Zuilen

Tabel 6.3. Overzicht (jaarlijkse) afname en maatschappelijke kosten per delict (prijzen 2008)

	Afname Zuilen t/m t/m 2009	delicten 2005	Schad e	Productieverl ies	Medis ch	Pol & Just
Vermogens delicten	149	13	€ 496			€ 499
Mishandeling	10	10	-	€ 64	€ 155	€ 2.504
Bedreiging	9	9	-			€ 220
Vernieling	32	32	€ 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 € 170 duizend in de eerste periode en € 65 duizend in de tweede periode. De vermeden kosten zijn jaarlijks terugkerende baten. In het eerste jaar zal het effect nog niet maximaal zijn. Het effect groeit per periode in naar het maximale effect aan het eind van de betreffende periode. Netto contant over 10 jaar komt dit neer op vermeden kosten van 0,7 miljoen euro.

6.3 Kosten en baten per deelgebied

Hieronder presenteren we de kosten en baten per deelgebied: Schaakwijk/Geuzenbuurt en de Les-sepbuurt/Pedagogenbuurt.

Schaakwijk/Geuzenbuurt

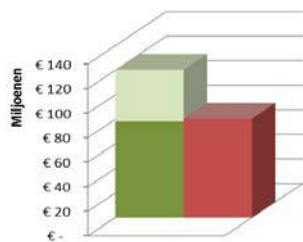
In Schaakwijk/Geuzenbuurt zijn in de periode '99-'09 ongeveer 500 woningen gesloopt en ongeveer evenveel nieuwe woningen teruggekomen, waarvan 30 procent sociale huur. Voor de nieuwbouwprojecten is gebruik gemaakt van bestaande (groene) ruimte (o.a. project groene lob, 2 scholen en een zwembad). Wat een mogelijk positief effect heeft op de sloopkosten, deze zijn namelijk relatief laag. In combinatie met het percentage nieuwe koopwoningen en de gunstige economische omstandigheden resulteert een slechts beperkt negatief economisch saldo (verlies van circa 5%).

De maatschappelijke baten bestaan grotendeels uit het positieve uitstralingseffect van de nieuwbouw (75%), gevolgd door de afname van



overlast en onveiligheid (25%). De maatschappelijke winst is ongeveer 50 procent, overeenkomend met bijna € 12.000 extra woongenot per woning.

Tabel 6.4. Resultaten MKBA ex-post Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554)



Maatschappelijke kosten en baten (NCW x 1.000)			
	Totale kosten	€	80.500
1	Directe opbrengsten	€	78.300
2	Toename woongenot	€	48.000
3	Voorkomen maatschappelijke kosten	€	300
4	Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	6.200 -
	Totale baten	€	120.400
	SALDO	€	39.900
	Maatschappelijk/financieel Kosten - Baten Ratio		150% / 95%

Bron: LPBL MKBA Zuilen

Lessepbuurt/Pedagogenbuurt

Het direct financieel resultaat van de Lessepbuurt/Pedagogenbuurt ziet er anders uit. Door forse in-vestering in woningen en woonomgeving in de Lessepbuurt door Mitros van ongeveer € 80.000 per woning, is het financieel saldo 14 miljoen negatief (verlies van 15%). Wanneer we echter alleen kijken naar de sloop-nieuwbouwkosten dan resulteert een positief saldo van bijna 3 miljoen. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de relatief lage sloopkosten, gunstige economische tijden en een minimaal aantal sociale huur.

Voor het toegenomen woongenot in de wijk geldt dat ongeveer 60 procent het gevolg is van de verbeterde woon- en leefomgeving. Ongeveer 40 procent komt door de verbeterde veiligheid. Hiertegenover staat wel een mogelijk groot waterbedeffect en een relatief groot negatief consumentensurplus (per saldo een verlies aan sociale huurwoningen in de stad).



Het succes van Zuilen

Tabel 6.5. Resultaten MKBA ex-post Lessebuurt/Pedagogenbuurt. (3555)

Maatschappelijke kosten en baten (NCW x 1.000)			
Totale kosten		€	84.300
1	Directe opbrengsten	€	69.900
2	Toename woongenot	€	45.400
3	Voorkomen maatschappelijke kosten	€	300
4	Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	9.500 -
Totale baten		€	106.100
SALDO		€	21.800
Maatschappelijk/financieel Kosten - Baten Ratio			125% / 85%

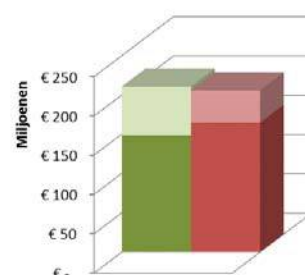
Bron: LPBL MKBA Zuilen



Het maatschappelijk kosten-baten saldo is bijna 22 miljoen (een winst van 25%). Dit komt overeen met een extra woongenot per woning van € 6.000. De investering in de woning en omgeving kan door de corporatie voor een deel verzilverd worden in een hogere huur van deze aangepaste woningen⁶. Wanneer deze bijvoorbeeld wordt verhoogd met 50 euro per woning per maand neemt het saldo toe met 1,4 miljoen euro.

6.4 Gevoeligheidsanalyse

Deze MKBA is gebaseerd op een ex-post effectmeting waardoor het mogelijk is om goed onderbouwde uitspraken te doen over de opgetreden effecten. Echter, er zijn twee belangrijke onzekerheden. Op de eerste plaats is het waarschijnlijk dat er meer geïnvesteerd is dan uit de opgegeven kosten blijkt. Dit zullen met name investeringen in veiligheid en sociale projecten zijn. Op de tweede plaats gaat het om de mogelijke verplaatsingseffecten van ; overlast en onveiligheid naar elders in de stad: op basis van de effectmeting is immers niet aan te geven welk deel van de positieve effecten elders neerslaat als een negatief effect (waterbed). Dit heeft o.a. te maken met het plaatsing- en herplaatsingsbeleid. Onderstaande tabel laat zien wat het effect van beide op het MKBA-saldo is.





Aanname of onzekerheid	Effect	Resterend MKBA-saldo
1. 75% van de kosten in beeld	- 41 miljoen	20,5 miljoen (110%/70%)
2. En 100% verplaatsingseffect	- 15,5	5 miljoen (100%/70%)

Indien daadwerkelijk 25 procent van de gemaakte kosten niet in beeld is en het verplaatsingseffect volledig optreedt is de MKBA ongeveer *break-even*. Andersom geredeneerd betekent dit dat als de extra investeringen in de wijk in de periode '99-'09 lager zijn dan 56 miljoen, de MKBA positief blijft.

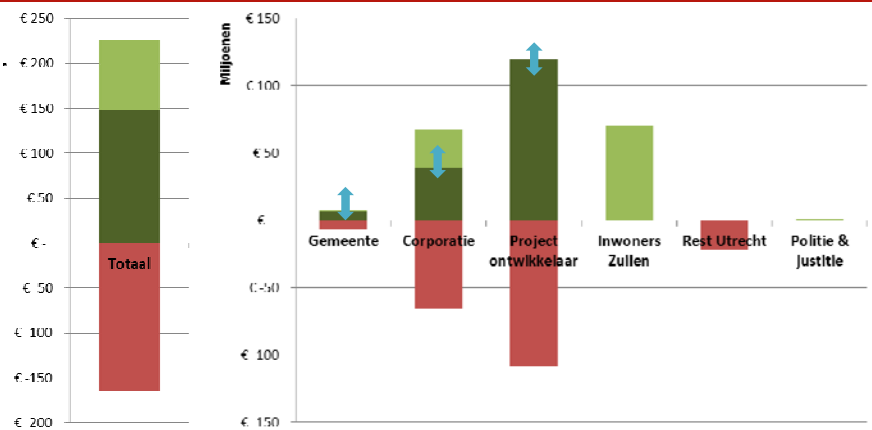
6.5 Kosten en baten per actor

Overigens is niet alleen het totale saldo is belangrijk, maar ook de verdeling van de kosten en baten over de verschillende actoren. Aangezien we geen inzicht hebben in de onderlinge afspraken over de grondprijs, laten we in onderstaand figuur enkel bandbreedtes zien van deze verdeling (blauwe pijlen op het directe financiële rendement), onder de aanname dat 100 procent van de kosten in beeld is.



Het succes van Zuilen

Figuur 6.6. Overzicht van kosten en baten per actor¹¹



Bron: LPBL MKBA Zuilen

Het schema maakt duidelijk dat met name de inwoners van Zuilen 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 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 - een negatief financieel economische saldo hebben. Voor de gemeente komen er baten bij door voorkomen kosten van politie en justitie, minder schade- en herstelwerkzaamheden en toegenomen OZB-inkomsten als gevolg van waardestijgingen. Afhankelijk van de prijsafspraken, en de mogelijke extra kosten die niet in beeld zijn, resteert

¹¹ In het figuur is gerekend met een rendement van de projectontwikkelaars van 10 procent



een positief dan wel negatief saldo. Voor de corporatie geldt - zeer waarschijnlijk - een financieel tekort. Hierin is nog niet meegenomen dat de waarde van hun bezit is toegenomen door de aanpak. Deze maatschappelijke 'winst' van bijna 100 miljoen is (nog) niet verzilverd. De aanname is dat dit mogelijk voor ongeveer 30 procent (= ± 28 miljoen) tot uitdrukking kan komen bij verkoop van woningen of verhoging van de huren in de toekomst.



Het succes van Zuilen



Bijlage I Effectmeting

Tabel BI.01 Heeft de aanpak in Zuilen de overlast, verloedering en onveiligheid verlaagd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2001-2005 (op 4-positie-postcodeniveau)

	I	II	III
	Exclusief nieuwbouw en omzetten huurkoop,	Exclusief bevolkingsontwikkeling	
Schaakwijk/ Geuzenbuurt (PC 3554)	-0,055 (-6,9***)	-0,057 (-6,9***)	-0,054 (-6,7***)
Lessebuurt/ Pedagogenbuurt (PC 3555)	-0,077 (-9,1***)	-0,087 (-10,6***)	-0,077 (-8,9***)
Utrecht	-0,005 (-0,7)	-0,087 (-10,6)	-0,005 (-0,7)
ISV-gebied (aandeel v.d. bevolking)	-0,002 (-0,4)	0,0002 (0,5)	-0,002 (-0,4)
Nieuwbouw totaal		-0,027 (-3,1***)	-0,022 (-2,5**)
Omzetting huurkoop		-0,077 (-1,8*)	-0,067 (-1,6)
Aandachtswijken	-0,009 (-1,9*)	-0,006 (-1,2)	-0,010 (-2,2**)
Verandering werkloosheid	0,012 (0,9)		0,006 (0,4)
Verandering niet- westerse allochtonen	0,162 (3,3***)		0,192 (4,1***)
Verandering 00-09 jarigen	-0,251 (-4,0***)		-0,255 (-4,1***)
Verandering 65plussers	-0,014 (0,3)		-0,007 (-0,23)
Sample	3942	3945	3937
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,30	0,28	0,30

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Behalve de getoonde verklarende variabelen bestaan de modellen ook uit zogenoemde controlevariabelen. De significante controlevariabelen in deze modellen waren: aanvangsniveau overlast en onveiligheid (-); omvang stad (+); aandeel hoogbouw (+); aantal cafés in de wijk (+); aandeel woningen met bouwjaar tussen 1975 en 1985 (+); aandeel zelfstandigen (-); aandeel niet-westerse allochtonen (+);(+); aandeel gezinnen met kinderen (-);aandeel jongeren (+); aandeel ouderen (+); werkloosheid (+)



Tabel BI.02 Heeft de aanpak in Zuilen de overlast, verloedering en onveiligheid verlaagd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2006-2011 (op 4-positie-postcodeniveau)

	I	II	III
	Exclusief nieuwbouw en omzetten huurkoop,	Exclusief bevolkingsontwikkeling	
Schaakwijk/ Geuzenbuurt (PC 3554)	0,007 (0,7)	0,0001 (0,0)	0,005 (0,6)
Lessepstraat/ Pedagogenbuurt (PC 3555)	-0,031 (-3,5***)	-0,033 (-3,6***)	-0,031 (-3,6***)
Utrecht	0,0005 (0,1)	0,003 (0,4)	-0,0003 (-0,0)
ISV-gebied (aandeel v.d. bevolking)	0,013 (2,5**)	0,012 (2,2**)	0,0130 (2,5**)
Nieuwbouw totaal		-0,006 (-2,5**)	-0,002 (-1,4)
Omzetting huurkoop		-0,210 (-3,2***)	-0,163 (-2,5**)
Aandachtswijken	-0,021 (-3,0***)	-0,020 (-2,7***)	-0,021 (-3,0***)
Verandering werkloosheid	0,002 (0,0)		0,005 (0,1)
Verandering niet-westerse allochtonen	0,252 (4,5***)		0,259 (4,5***)
Verandering 00-09 jarigen	-0,4345 (-6,9***)		-0,435 (-6,6***)
Verandering 65plussers	-0,178 (-3,7***)		-0,177 (-3,7***)
Sample	3952	3948	3947
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,32	0,24	0,32

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Behalve de getoonde verklarende variabelen bestaan de modellen ook uit zogenoemde controlevariabelen. De significante controlevariabelen in deze modellen waren: aanvangsniveau overlast en onveiligheid (-); omvang stad (+); aandeel hoogbouw (+); aantal cafés in de wijk (+); aandeel woningen met bouwjaar tussen 1975 en 1985 (+); aandeel zelfstandigen (-); aandeel niet-westerse allochtonen (+); aandeel gezinnen met kinderen (-); aandeel jongeren (+); aandeel ouderen (+); werkloosheid (+)



Tabel BI.03 Heeft de aanpak in Zuilen de vastgoedwaarde verhoogd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2000-2005 (op 4-positie-postcodeniveau)

	I Exclusief nieuwbouw en verkoop sociale huur	II Exclusief daling overlast	III
Schaakwijk/ Geuzenbuurt (PC 3554)	25.504,45 (5,0***)	32.142,99 (6,4***)	22.244,22 (4,2***)
Lessepbuurt/ Pedagogenbuurt (PC 3555)	16.929,23 (2,7***)	29.686,09 (3,5***)	16.114,26 (2,4**)
Utrecht	-14.778,94 (-3,1***)	-15338,69 (-3,1***)	-15.556,21 (-3,2***)
ISV-gebied (aandeel bevolking)	-6.716,00 (-1,4)	-8062,31 (-1,7)	-6.836,95 (-1,5)
Aandachts-wijken	nvt	Nvt	nvt
Nieuw-bouw totaal		-6217,46 (-0,2)	-8.152,28 (-0,25)
Omzetting huur- koop		-207.362,1 (-3,5***)	-20.0836,6 (-3,5***)
Ontwikkeling overlast en onveiligheid	-140.436,3 (-3,9***)		-137.792,0 (-3,8***)
Sample	2554	2554	2554
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,28	0,27	0,28

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Behalve de getoonde verklarende variabelen bestaan de modellen ook uit zogenoemde controlevariabelen. De significante controlevariabelen in deze modellen waren: huizenprijzen stand (-); gemiddelde oppervlakte woningen (+); bereikbare banen (+); nabijheid natuur (+); afstand tot stadscentrum(-);aanbod podiumkunsten (+); geweldsmisdrijven (-);overlast en onveiligheid(-/n.s.); aanbod culinair (+); nabijheid kust (+); aanbod mode-luxe winkels (+); aandeel vooroorlogse woningen (+);aandeel sociale huurwoningen (-)oppervlakte park in de wijk (ns);historisch standcentrum (+); kenmerken verkochte woningen (+/-/n.s.)



Tabel BI.04 Heeft de aanpak in Zuilen de vastgoedwaarde verhoogd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2006-2011 (op 4-posities-postcodeniveau)

	I Exclusief nieuwbouw en verkoop sociale huur	II Exclusief daling overlast	III
Schaakwijk/ Geuzenbuurt (PC 3554)	98,06 (2,1**)	98,05 (2,2**)	82,05 (1,8*)
Lessepbuurt/ Pedagogenbuurt (PC 3555)	193,2 (4,1***)	206,95 (4,7***)	185,40 (4,1***)
Utrecht	66,58 (1,7*)	68,86 (1,7*)	59,09 (1,5)
ISV-gebied (aandeel bevolking)	-54,28 (-1,8*)	-56,18 (-1,8*)	-56,31 (-1,9*)
Aandachts- wijken	-88,85 (-2,5**)	-84,00 (-2,4**)	-87,99 (-2,5**)
Nieuw-bouw totaal		54,22 (0,8)	63,45 (0,7)
Omzetting huur- koop		-1188,50 (-2,0**)	-1290,06 (-2,1**)
Ontwikkeling overlast en onveiligheid	-179,70 (-1,3)		-215,47 (-1,7*)
Sample	3230	3251	3230
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,26	0,26	0,26

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Behalve de getoonde verklarende variabelen bestaan de modellen ook uit zogenoemde controlevariabelen. De significante controlevariabelen in deze modellen waren: huizenprijzen stand (-); bereikbare banen (+); nabijheid natuur (+); afstand tot stadscentrum(-);aanbod podiumkunsten (+); geweldsmisdrijven (-);overlast en onveiligheid(-/n.s.); aanbod culinair (+); nabijheid kust (+); aanbod mode-luxe winkels (+); aandeel vooroorlogse woningen (+);aandeel sociale huurwoningen (-); (-);historisch standcentrum (+); kenmerken verkochte woningen (+/-n.s.



Het succes van Zuilen

Bijlage II Kosten en financiële baten per project



Het succes van Zuilen

Tabel B.II.1. Kosten sloop per project

3555	Aantal sloopw.	m2	Totale kosten	bedrijfswaarde	uitplaatsing	sloop	bouwrijpmaken	Jaar
Pedagogenbuurt	318	55	€ 7.709.404	€ 4.018.788	€ 1.383.026	€ 473.744	€ 1.833.846	2003
3554								
Schaakwijk	360	45	€ 7.460.000	€ 2.880.000	€ 1.980.000	€ 600.000	€ 2.000.000	1998
Irenepark Rokade	140	55	€ 3.212.566	€ 1.400.000	€ 770.000	€ 250.000	€ 792.566	2003
	818		€ 18.381.969	€ 8.298.788	€ 4.133.026	€ 1.323.744	€ 4.626.412	
Scholen	3	1300	€ 130.000			€ 130.000		

Tabel B.II.2 Kosten nieuwbouw per project

Lessepbuurt/Pedagogenbuurt (3555)							
Project	Jaar	Aantal woningen	Inv per woning	Totale investering	Investeerder		
Vechtoever	1999	46	€ 198.650	€ 9.137.914	Blauwhoed		
Villapark Nieuw Zuylen	2000	58	€ 145.500	€ 8.439.000	BAM		
Pedagogenbuurt							
	1	2007	121	€ 212.378	€ 25.697.768	Johan Matser	
	2	2008	80	€ 178.238	€ 14.259.000	Johan Matser	
	3	2006	10	€ 150.000	€ 1.500.000	Mitros	
	4	2007	74	€ 143.919	€ 10.650.000	Mitros	
	5	2008	13	€ 153.846	€ 2.000.000	Mitros	
Totaal		402		€ 71.683.682			



Het succes van Zuilen

Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554)							
Project	Jaar	Aantal woningen	Inv per woning	Totale investering	Investeerder		
Schaakwijk							
	1	1999	122	€ 140.061	€ 17.087.389	Era	
	2	1999	126	€ 140.061	€ 17.647.631	Mitros	
Rokade							
	1	2005	44	€ 187.500	€ 8.250.000	Mitros	
	2	2005	8	€ 362.500	€ 2.900.000	Mitros	
Groene Lob / Ten Nye Lic	2003	29	€ 123.900	€ 3.593.100	Era		
Groene Lob / Zeldzaam	2003	32	€ 169.725	€ 5.431.200	Era		
Irenepark							
	1	2005	39	€ 143.792	€ 5.607.875	BAM	
	2	2006	46	€ 96.375	€ 4.433.250	BAM	
	3	2007	44	€ 154.725	€ 6.807.900	BAM	
	4	2008	30	€ 142.950	€ 4.288.500	BAM	
	5	2009	11	€ 186.525	€ 2.051.775	BAM	
Totaal		531			€ 78.098.620		



Het succes van Zuilen

Tabel B.II.3. Directe opbrengst sloop-nieuwbouw per project: Lessepbuurt/Pedagogenbuurt (3555)

Waarde nieuwe koopwoningen						
Project	Jaar	Aantal	Verkoopprijs p. w.		Opbrengst	Investeerder
Vechtoever	1999	23	€	264.867	€ 6.091.942	Blauwhoed
Villapark Nieuw Zuylen	2000	58	€	194.000	€ 11.252.000	BAM
Pedagogenbuurt	1 2007	121	€	283.171	€ 34.263.691	Johan Matser
	2 2008	80	€	237.650	€ 19.012.000	Johan Matser
Totaal		282			€ 70.619.633	

Waarde nieuwe huurwoningen						
Project	Jaar	Huur	Bedrijfswaarde		Opbrengst	Eigenaar
Vechtoever	1999	23	€	148.988	€ 3.426.718	Blauwhoed
Pedagogenbuurt	3 2006	10	€	120.000	€ 1.200.000	Mitros
	4 2007	74	€	88.000	€ 6.512.000	Mitros
	5 2008	13	€	129.000	€ 1.677.000	Mitros
Totaal		120			€ 12.815.718	



Het succes van Zuilen

Tabel B.II.4. Directe opbrengst sloop-nieuwbouw per project: Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554)

Waarde nieuwe koopwoningen						
Project	Jaar	Aantal	Verkoopprijs p. w.		Opbrengst	Investeerder
Schaakwijk	1	1999	122	€ 186.747	€ 22.783.185	Era
Groene Lob / Ten Nye Lichte		2003	29	€ 165.200	€ 4.790.800	Era
Groene Lob / Zeldzaam		2003	32	€ 226.300	€ 7.241.600	Era
Irenepark	2	2006	46	€ 128.500	€ 5.911.000	BAM
	3	2007	44	€ 206.300	€ 9.077.200	BAM
	4	2008	30	€ 190.600	€ 5.718.000	BAM
	5	2009	11	€ 248.700	€ 2.735.700	BAM
Totaal			314		€ 58.257.485	

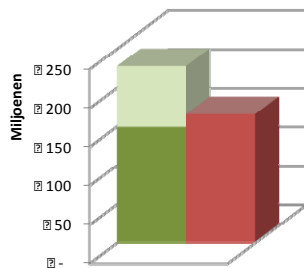
Waarde nieuwe huurwoningen						
Project	Jaar	Huur	Bedrijfswaarde		Opbrengst	Eigenaar
Schaakwijk	2	1999	126	€ 105.045	€ 13.235.723	Mitros
Rokade	1	2005	44	€ 140.625	€ 6.187.500	Mitros
Totaal			170		€ 19.423.223	

Project	Jaar	Markt huur	Bedrijfswaarde		Opbrengst	Eigenaar
Rokade	2	2005	8	€ 435.000	€ 3.480.000	Mitros
Irenepark	1	2005	39	€ 172.550	€ 6.729.451	BAM
Totaal			47		€ 10.209.451	

Bijlage III. Cockpit MKBA

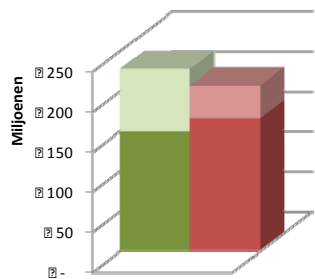
Tabel B.III.1. MKBA resultaat Zuilen (3554 en 3555), onder aanname dat 100% van de kosten in beeld zijn

Aanname		Sloop-nieuwbouw periode '99-'09		Kosten en Baten	
Kostenbaten per wijk		Sloop-nieuwbouw periode '99-'09		KOSTEN	
Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554)	1	aantal sloop	818	(NCW)	
Lessepbuurt/Pedagogenbuurt (3555)	1	aantal nieuwbouw	933	1 Fysieke investeringen	€ 164.581.000
Verkoop sociale huur		% nieuwe sociale huur	31%	Kosten sloop en nieuwbouw	€ 146.988.000
Verschil uitpond- en bedrijfswaarde		Verlies aan huurwoningen	528	Verbetering woning en omgeving	€ 17.593.000
3555	€ -40.000	Verkoop huurwoningen	3	2 Overige investeringen	€ 195.000
3554	€ 40.000			Schoon, heel, veilig	€ -
				Sociale investering	€ 195.000
				Niet in beeld	€ -
Consumentensurplus	50%			Totale kosten	€ 164.776.000
Waterbedeffect	50%				
Verbetering woning en omgeving				BATEN	
Hogere huuropbrengst	€ -			1 Directe opbrengsten	€ 148.139.000
Kostenoverzicht				Opbrengsten nieuwbouw	€ 148.035.000
Totale kosten in beeld	100%			Opbrengst verkoop sociale huur	€ 104.000
				Huuropbrengst verbeterde woningen	€ -
				Financieel economisch saldo	€ -16.637.000
				2 Toename woongenot	€ 93.381.000
				Uitstralingseffect	€ 67.779.000
				Veiligheidseffect	€ 31.389.000
				Consumentensurplus	€ 5.787.000-
				3 Voorkomen maatschappelijke kosten	€ 662.000
				4 Verplaatsing overlast elders in de stad	€ 15.695.000-
				Totale baten	€ 226.487.000
				SALDO	€ 61.711.000
				Kosten - Baten Ratio	135%
				Financieel kosten - Baten Ratio	90%



Tabel B.III.2. MKBA resultaat Zuilen (3554 en 3555), , onder aanname dat 75% van de kosten in beeld zijn

Aanname				Kosten en Baten	
Kostenbaten per wijk		Sloop-nieuwbouw periode '99-'09		KOSTEN (NCW)	
Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554)	1	aantal sloop	818	1 Fysieke investeringen	€ 164.581.000
Lessepbuurt/Pedagogenbuurt (3555)	1	aantal nieuwbouw	933	Kosten sloop en nieuwbouw	€ 146.988.000
		% nieuwe sociale huur	31%	Verbetering woning en omgeving	€ 17.593.000
Verkoop sociale huur		Verlies aan huurwoningen	528	2 Overige investeringen	€ 41.389.000
Verschil uitpond- en bedrijfswaarde		Verkoop huurwoningen	3	Schoon, heel, veilig	€ -
3555	€ 40.000			Sociale investering	€ 195.000
3554	€ 40.000			Niet in beeld	€ 41.194.000
Consumentensurplus	50%			Totale kosten	€ 205.970.000
Waterbedeffect	50%				
Verbetering woning en omgeving				BATEN	
Hogere huuropbrengst	€ -			1 Directe opbrengsten	€ 148.139.000
Kostenoverzicht				Opbrengsten nieuwbouw	€ 148.035.000
Totale kosten in beeld	75%			Opbrengst verkoop sociale huur	€ 104.000
				Huuropbrengst verbeterde woningen	€ -
				Financieel economisch saldo	€ -57.831.000
				2 Toename woongenot	€ 93.381.000
				Uitstralingseffect	€ 67.779.000
				Veiligheidseffect	€ 31.389.000
				Consumentensurplus	€ 5.787.000-
				3 Voorkomen maatschappelijke kosten	€ 662.000
				4 Verplaatsing overlast elders in de stad	€ 15.695.000-
				Totale baten	€ 226.487.000
				SALDO	€ 20.517.000
				Kosten - Baten Ratio	110%
				Financieel kosten - Baten Ratio	70%

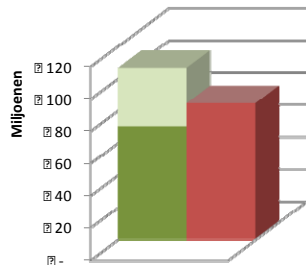


Tabel B.III.3. MKBA resultaat Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554)

Aanname		Kosten en Baten	
<p>Kostenbaten per wijk</p> <p>Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554) <input type="text" value="1"/></p> <p>Lessepbuurt/Pedagogenbuurt (3555) <input type="text" value="0"/></p> <p>Verkoop sociale huur</p> <p>Verschil uitpond- en bedrijfswaarde</p> <p>3555 <input type="text" value="€ - 40.000"/></p> <p>3554 <input type="text" value="€ - 40.000"/></p> <p>Consumentensurplus <input type="text" value="50%"/></p> <p>Waterbedeffect <input type="text" value="50%"/></p> <p>Verbetering woning en omgeving</p> <p>Hogere huuropbrengst <input type="text" value="€ -"/></p> <p>Kostenoverzicht</p> <p>Totale kosten in beeld <input type="text" value="100%"/></p>		<p>Sloop-nieuwbouw periode '99-'09</p> <p>aantal sloop <input type="text" value="500"/></p> <p>aantal nieuwbouw <input type="text" value="531"/></p> <p>% nieuwe sociale huur <input type="text" value="32%"/></p> <p>Verlies aan huurwoningen <input type="text" value="330"/></p> <p>Verkoop huurwoningen <input type="text" value="3"/></p>	
		<p>KOSTEN (NCW)</p> <p>1 Fysieke investeringen <input type="text" value="€ 80.516.000"/></p> <p>Kosten sloop en nieuwbouw <input type="text" value="€ 80.190.000"/></p> <p>Verbetering woning en omgeving <input type="text" value="€ 326.000"/></p> <p>2 Overige investeringen <input type="text" value="€ -"/></p> <p>Schoon, heel, veilig <input type="text" value="€ -"/></p> <p>Sociale investering <input type="text" value="€ -"/></p> <p>Niet in beeld <input type="text" value="€ -"/></p> <p>Totale kosten <input type="text" value="€ 80.516.000"/></p>	
		<p>BATEN</p> <p>1 Directe opbrengsten <input type="text" value="€ 78.275.000"/></p> <p>Opbrengsten nieuwbouw <input type="text" value="€ 78.241.000"/></p> <p>Opbrengst verkoop sociale huur <input type="text" value="€ 34.000"/></p> <p>Huuropbrengst verbeterde woningen <input type="text" value="€ -"/></p> <p>Financieel economisch saldo <input type="text" value="€ -2.241.000"/></p> <p>2 Toename woongenot <input type="text" value="€ 48.023.000"/></p> <p>Uitstralingseffect <input type="text" value="€ 38.193.000"/></p> <p>Veiligheidseffect <input type="text" value="€ 12.397.000"/></p> <p>Consumentensurplus <input type="text" value="€ 2.567.000-"/></p> <p>3 Voorkomen maatschappelijke kosten <input type="text" value="€ 330.000"/></p> <p>4 Verplaatsing overlast elders in de stad <input type="text" value="€ 6.199.000-"/></p> <p>Totale baten <input type="text" value="€ 120.429.000"/></p> <p>SALDO <input type="text" value="€ 39.913.000"/></p>	
		<p>Kosten - Baten Ratio <input type="text" value="150%"/></p> <p>Financieel kosten - Baten Ratio <input type="text" value="95%"/></p>	

Tabel B.III.4. MKBA resultaat Lessebuurt/Pedagogenbuurt (3555)

Aanname		Sloop-nieuwbouw periode '99-'09		Kosten en Baten	
Kostenbaten per wijk				KOSTEN (NCW)	
Schaakwijk/Geuzenbuurt (3554)	0	aantal sloop	318	1 Fysieke investeringen	€ 84.065.000
Lessebuurt/Pedagogenbuurt (3555)	1	aantal nieuwbouw	402	Kosten sloop en nieuwbouw	€ 66.799.000
		% nieuwe sociale huur	30%	Verbetering woning en omgeving	€ 17.266.000
Verkoop sociale huur				2 Overige investeringen	€ 195.000
Verschil uitpond- en bedrijfswaarde		Verlies aan huurwoningen	198	Schoon, heel, veilig	€ -
3555	€ 40.000	Verkoop huurwoningen	3	Sociale investering	€ 195.000
3554	€ 40.000			Niet in beeld	€ -
				Totale kosten	€ 84.260.000
Consumentensurplus	50%			BATEN	
Waterbedeffect	50%			1 Directe opbrengsten	€ 69.864.000
Verbetering woning en omgeving				Opbrengsten nieuwbouw	€ 69.794.000
Hogere huuropbrengst	€ -			Opbrengst verkoop sociale huur	€ 70.000
				Huuropbrengst verbeterde woningen	€ -
Kostenoverzicht				Financieel economisch saldo	€ -14.396.000
Totale kosten in beeld	100%			2 Toename woongenot	€ 45.358.000
				Uitstralingseffect	€ 29.586.000
				Veiligheidseffect	€ 18.992.000
				Consumentensurplus	€ 3.220.000-
				3 Voorkomen maatschappelijke kosten	€ 332.000
				4 Verplaatsing overlast elders in de stad	€ 9.496.000-
				Totale baten	€ 106.058.000
				SALDO € 21.798.000	
				Kosten - Baten Ratio	125%
				Financieel kosten - Baten Ratio	85%



Bijlage IV. Overzicht projecten in de tijd

Tabel IV.1 Fysieke projecten

	totaal 99-'09	1995	1997	1997	1998	1998	1999	1999	1999	1999	2000	2000	2003	2003	2003	2003	2003	2005	2005	2005	2006	2006	2007	2007	2007	2008	2008	2008	2008	2009	2010	2010	2011	2011	2011	2011	2011
Aantal sloop																																					
woningen	916				360							318	98		140																						
scholen/zwembad	4				2	1										1																					
Aantal nieuwbouw	1354	30	40	88	80	46	122	126	58	14				29	32	44	8	39	46	10	44	74	121	80	13	30	11	12	22	12	58	9	56				

Tabel IV.2 Projecten Renovatie en Openbare Ruimte

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Vorstelijk Complex (cul.complex)																x	x	
Prins Bernhardplein (herinrichting)																		x
Lessepsbuurt (renovatie)											x	x	x	x	x	x	x	
Stimulering part.woningverbetering												x	x	x	x			
As van Berlage													x	x				
Julianapark (opknapbeurt + hekwerk)						x	x									x	x	
Vechtoever												x				x	x	
Groene lobben																		
Theo Thijssenplein (speeltuin)																		
Zwanenvechtplein																		
Bisschopsplein (speeltuin)																		
Verkoop sociale huur										x	x							

Tabel IV.3 Projecten Sociaal

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Inzet 33 extra agenten (Asterix)	x	x	x	x	x	x											
Buurtaanpak Geuzenwijk (woonruimteverdeling)		x	x	x	x												
Aanpak vervuiling Geuzenwijk										x							
Groepsaanpak Bernhardplein											x						
Zwanenvechtplein: onrechtmatige bewoning																x	x
Zwanenvechtplein: klantbeheerder																x	x
Zwanenvechtplein: portieken																	
Schaakwijk: politiekeurmerk				x	x												
Queeckhovenplein: casemanager																x	x

Tabel IV.4 Projecten Schoon, heel, veilig

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pedagogenbuurt: Sociaal Plan Plus							X	X									
Aanpak vervuiling Geuzenwijk										X							
Queeckhovenplein: Sociaal Plan																	X
Buurtbeheer Zuilen (pleinen)																X	X