

Bijlagen



Inhoudsopgave

Bijlage 1. Werking van het simulatiemodel **3**

Bijlage 2. Van interventie naar sleuteffect **9**

Van interventie naar sleuteffect	10
Effecten van de interventies	11
School en Werk	11
Interventies op het gebied van Wonen	12
Routekaart van interventies naar baten	13

Bijlage 3. Databoek **14**

Aannamen. Pijler Werk – Algemeen	15
Aannamen. Pijler Werk – Minder uitkeringsgerechtigden	16
Aannamen. Pijler Werk – Schuldhulpverlening	17
Aannamen. Pijler Werk – Zorgkosten	18
Aannamen. Pijler School – Verbetering opleidingsniveau	19
Aannamen. Pijler School – Voortijdig Schoolverlaten	20
Aannamen. Pijler School – Thuisbasis op orde/ aanpak multiprobleemgezinnen	21
Aannamen. Kosten Pijler School – Pijler Werk en NPRZ-organisatie	22
Aannamen. Kosten Pijler School – Pijler Werk en NPRZ-organisatie	23
Aannamen. Tussen fysiek en sociaal – Verdunningseffect	24
Aannamen. Fysieke pijler – algemeen	25
Aannamen. Fysieke pijler – Inzet corporaties. De 'q'.	26
Aannamen. Fysieke pijler – Nieuwbouw. De 'q'.	27
Aannamen. Fysieke pijler – Inzet corporaties. De 'p'.	28
Aannamen. Fysieke pijler – Aanpak particuliere voorraad. De 'q en de p'.	29
Aannamen. Fysieke pijler – Aanpak openbare ruimte / groen. De 'q en de p'.	30
Aannamen. Fysieke pijler – Aanpak voorzieningen. De 'q en de p'.	31
Aannamen. Kosten fysieke pijler	32
Aannamen. Discontovoet	33

Bijlage 4. Toelichting netto contante waarde **34**

Bijlage 4. Toelichting netto contante waarde	35
--	----

Bijlage 5. Financiële baten gemeente,

Rijk en corporaties **36**

Bijlage 5 Financiële baten gemeente, Rijk en corporaties	37
--	----

Bijlage 6. Geraadpleegde experts **38**

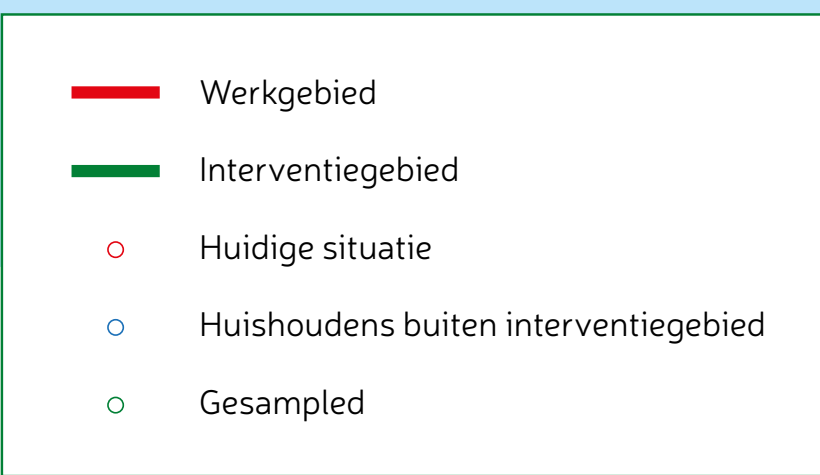
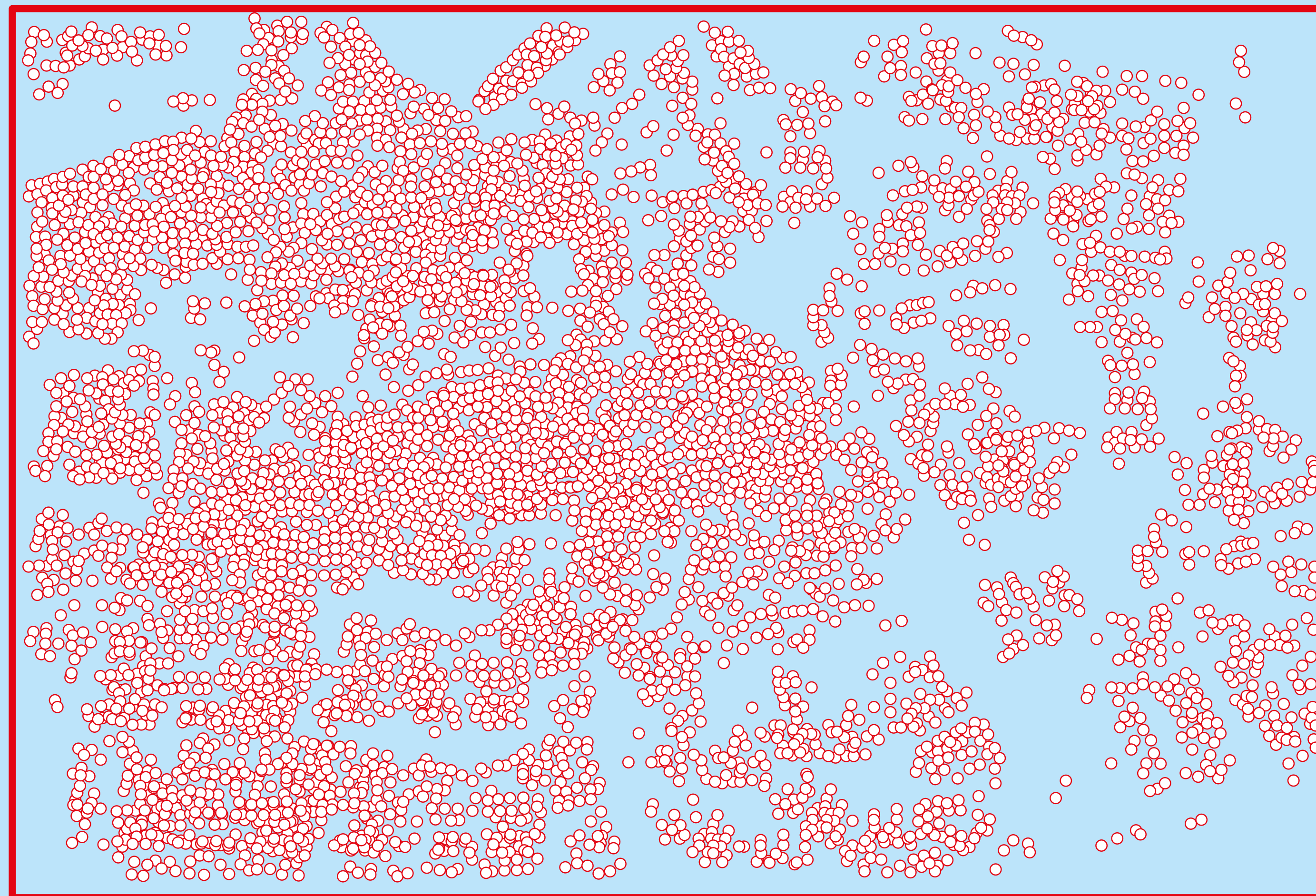
Bijlage 6. Geraadpleegde experts	39
----------------------------------	----

Bijlage 1

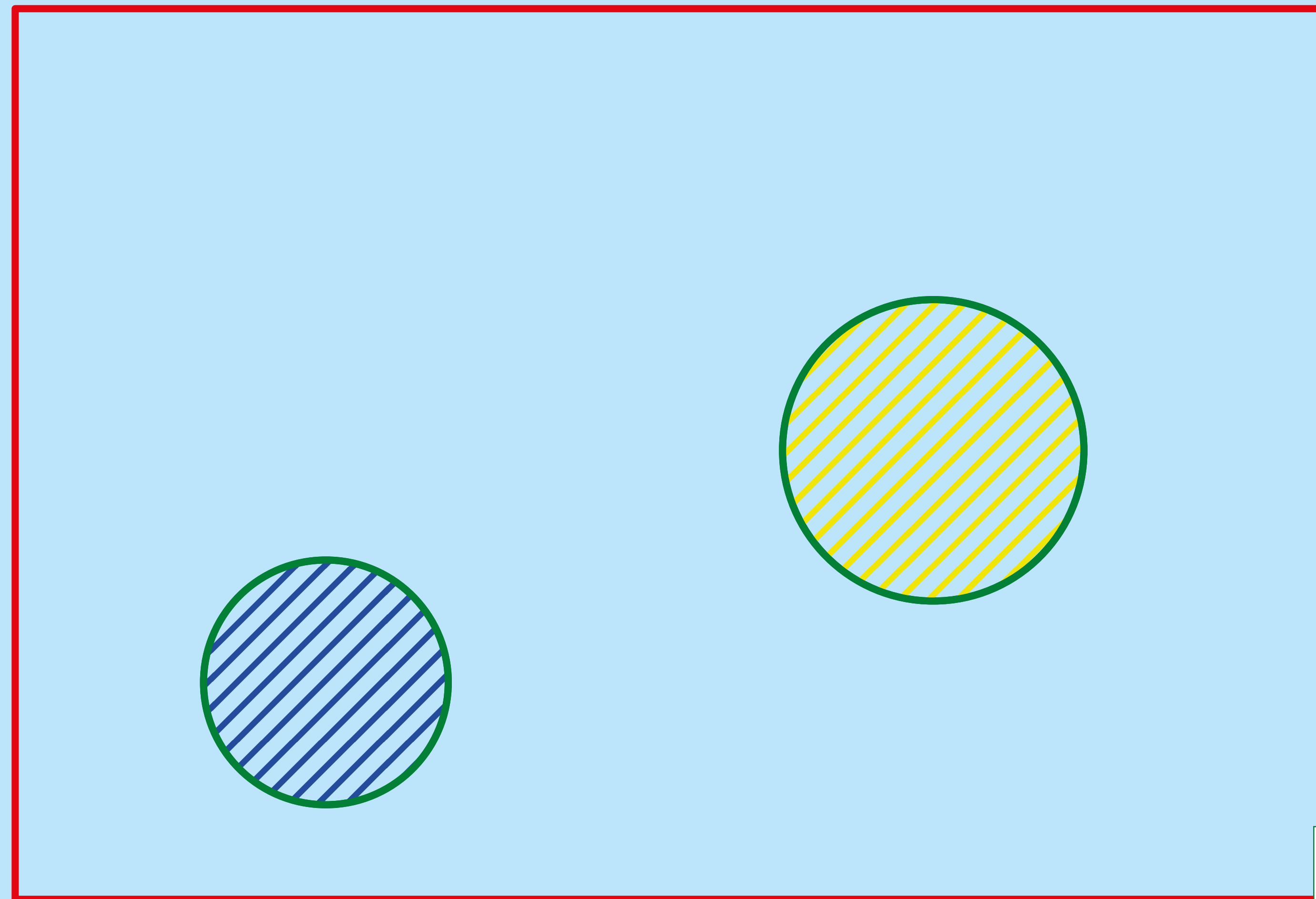
Werking van het simulatiemodel





In deze bijlage leggen we uit hoe wij de impact van de interventies van het NPRZ op ieder huishouden in Rotterdam-Zuid simuleren. Doordat niet alle data op tijd voor ons beschikbaar was hebben we deze analyse niet voor alle interventies kunnen doen.

Een achterliggende dataset bevat alle data op huishoudensniveau, aangevuld met alle extra data die relevant is voor interventies (weging demografische prognoses, kansen op bijstand, uitkering, armoede, zorgconsumptie).

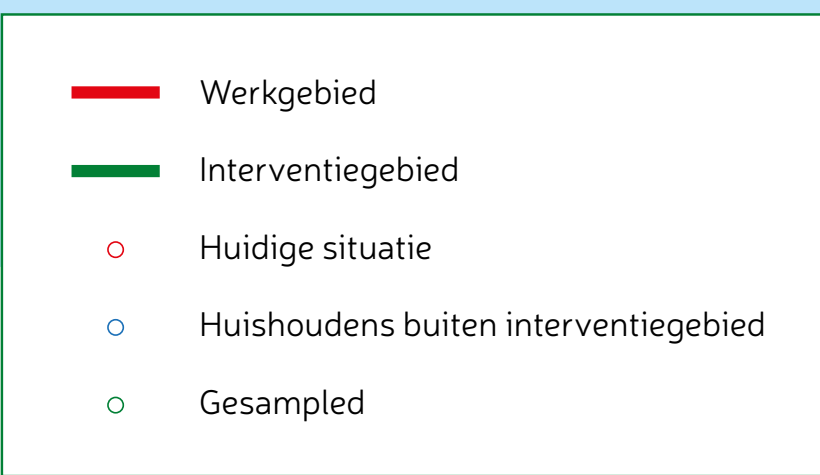
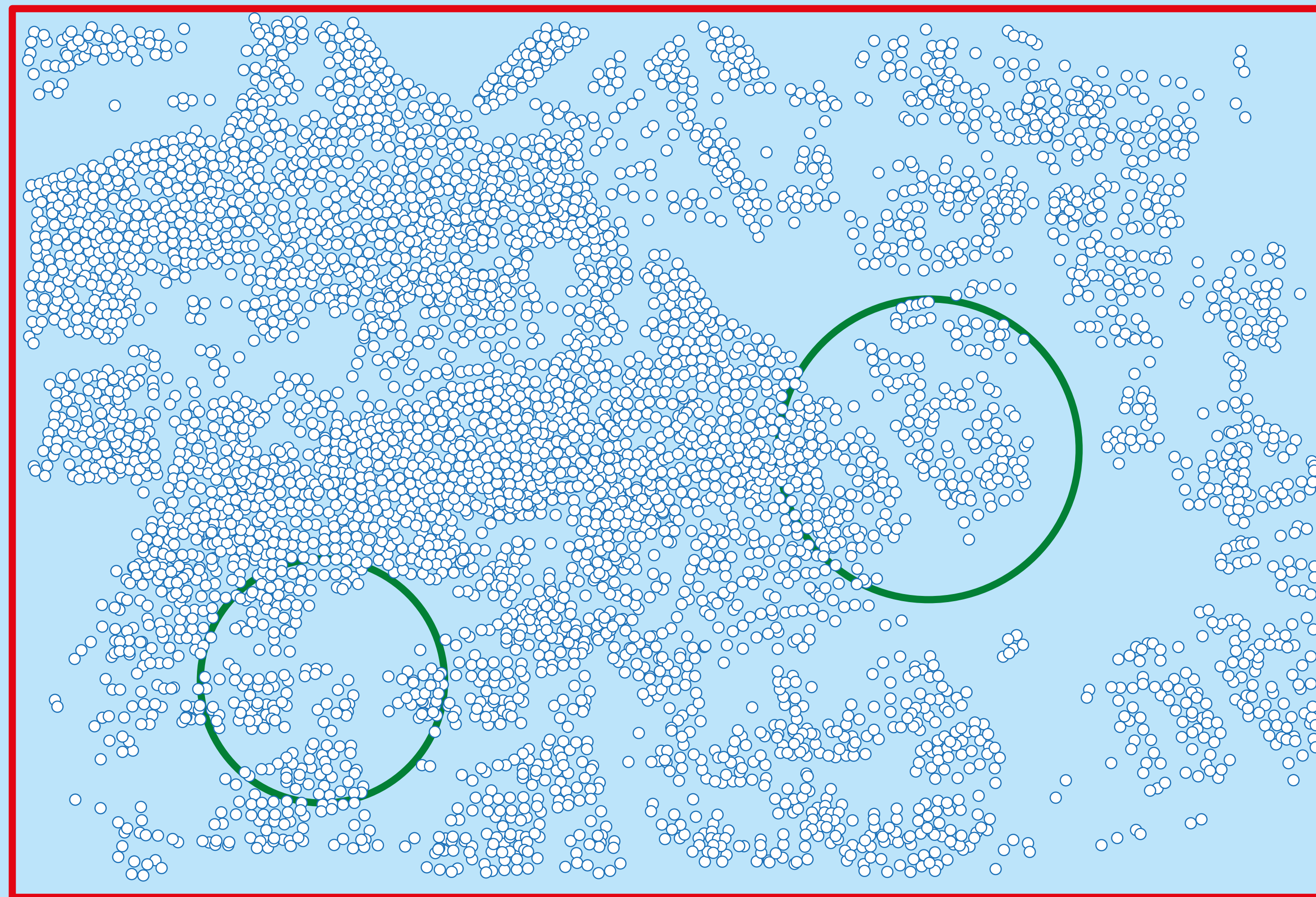


In verschillende scenario's programmeren we interventies op tijdstippen (hierboven zijn drie fictieve fysieke interventies in de kaart getekend)

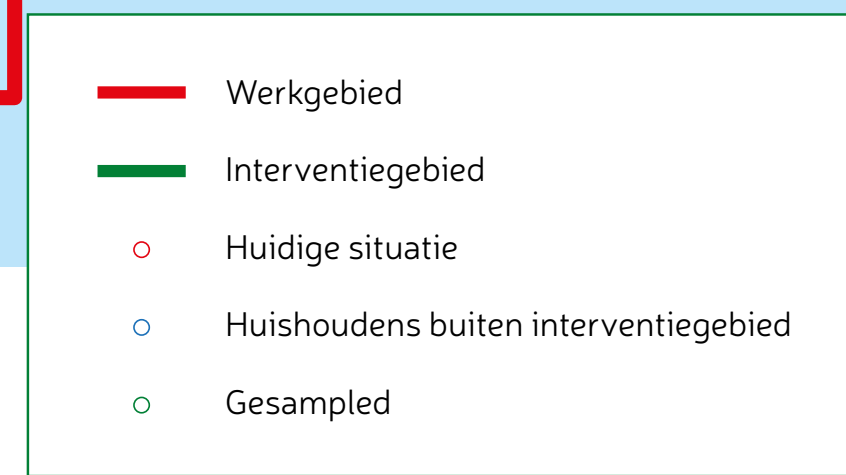
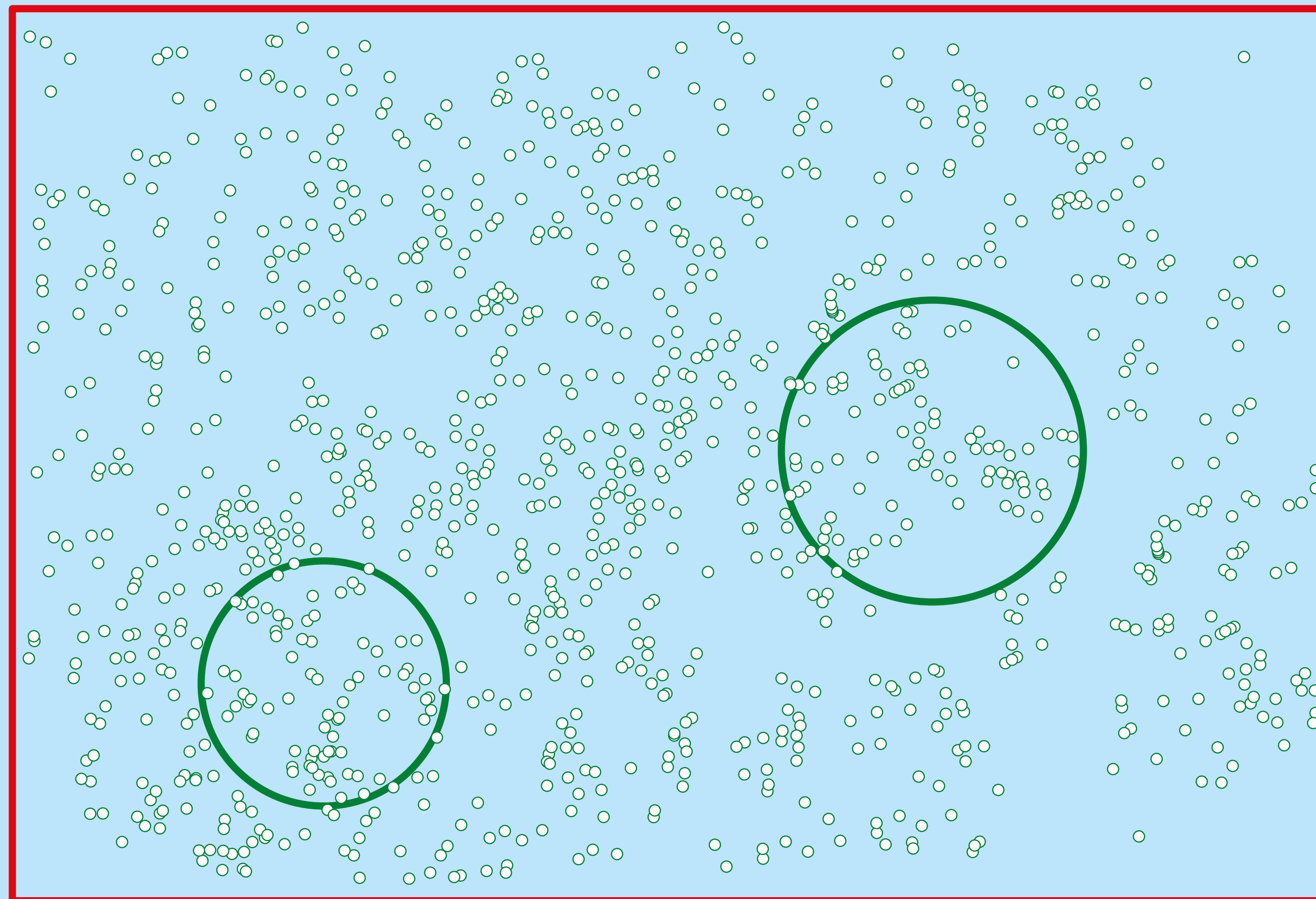


-  Werkgebied
-  Interventiegebied
-  **Eerste interventie (01-01-2020)**
Sloop naoorlogse flats (nieuwe doelgroep: hogere inkomens)
-  **Tweede interventie (01-01-2020)**
Herontwikkeling (nieuwe doelgroep: 60+)

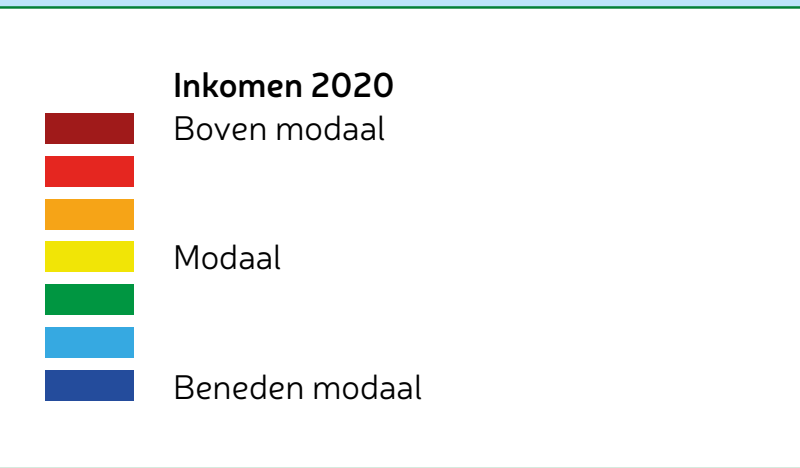
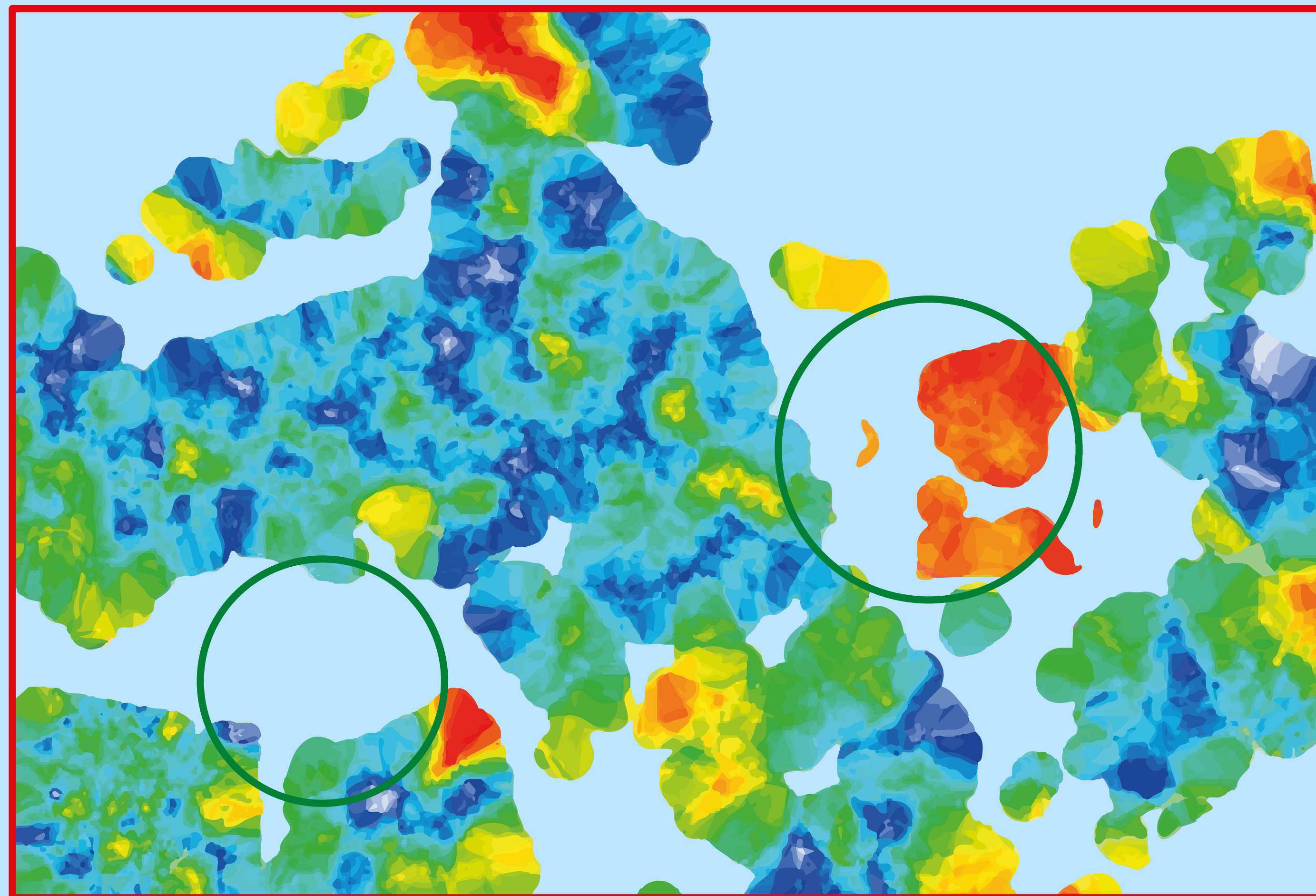
Op de twee locaties waar de fysieke interventie plaatsvindt worden de huishoudens (blauwe rondjes) uit het bestand verwijderd.



Gebaseerd op de verwachte nieuwe woningen/kenmerken huishoudens worden er nieuwe huishoudenskenmerken gesampled (gekopieerd elders uit Rotterdam-Zuid).



Deze nieuwe huishoudens vinden hun plek op de locaties van de herontwikkeling. Na deze interventies kunnen de populatiekenmerken opnieuw worden uitgerekend en vergeleken met de Referentievariant.



Bijlage 2

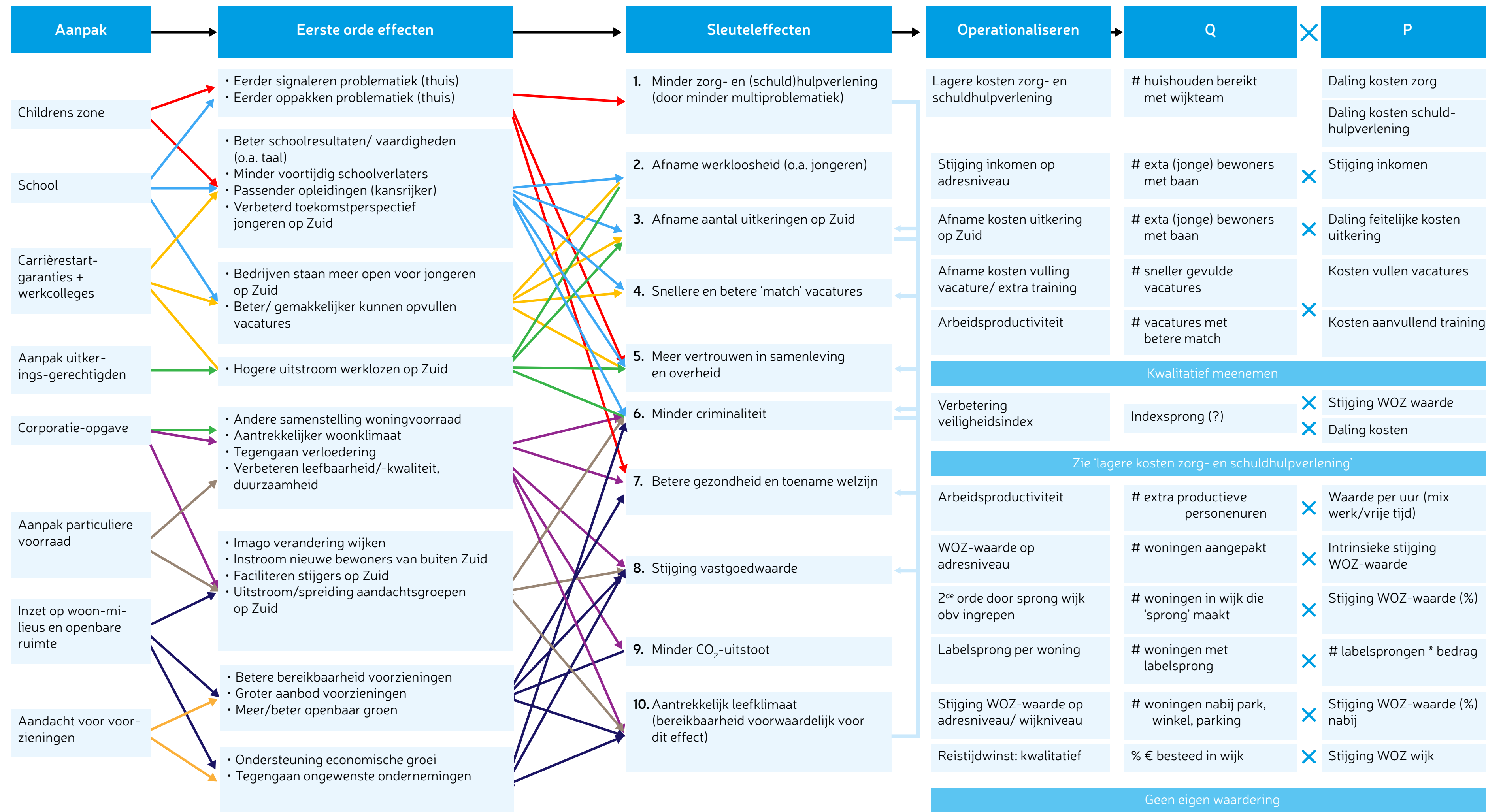
Van interventie naar sleuteffect

In deze bijlage leggen we uit hoe we van de interventies via de effecten van die interventies zijn gekomen tot de sleuteffecten zoals gepresenteerd in dit rapport. Die slag is belangrijk om zowel de analyse als het rapport overzichtelijk te houden en te voorkomen dat zich dubbeltellingen voordoen.

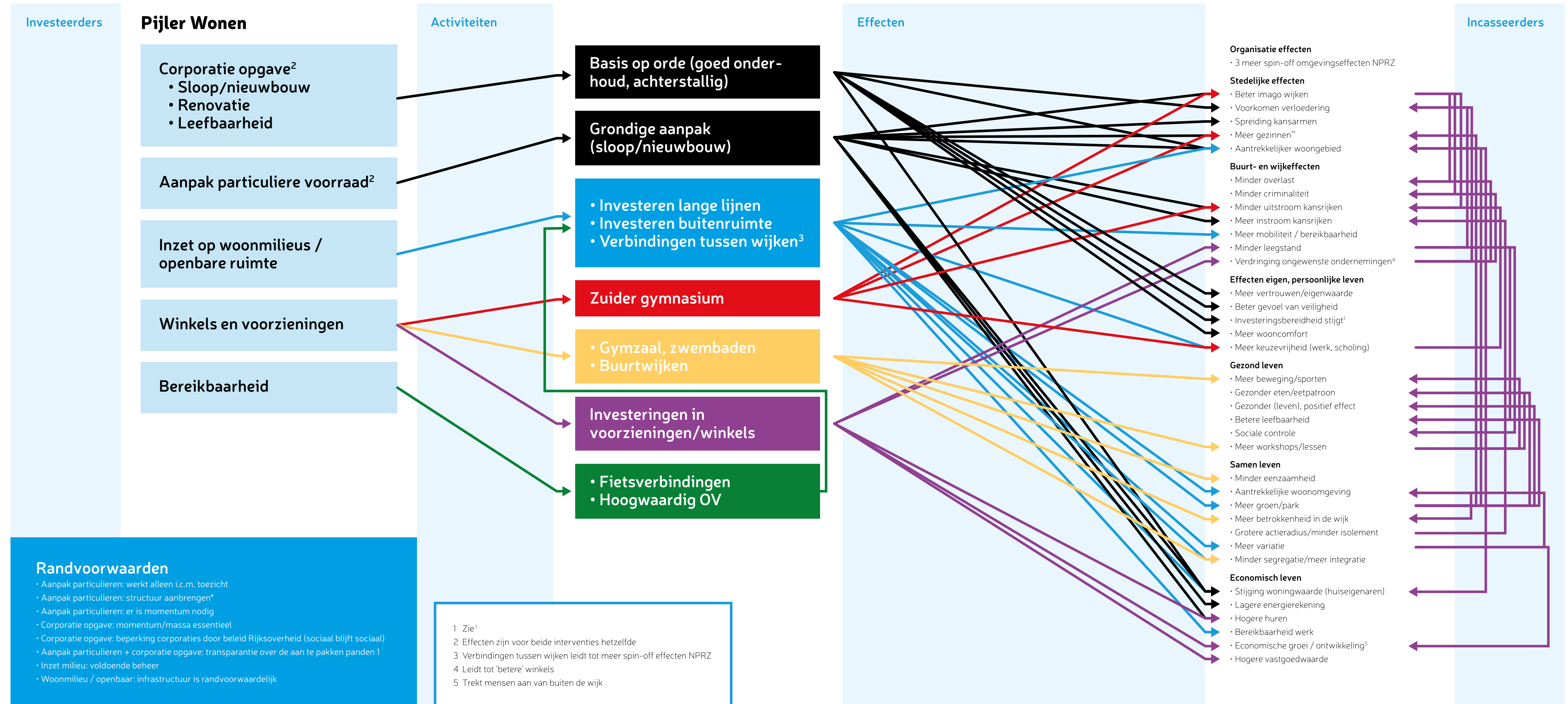
Van interventie naar sleuteffect

- In workshops met ervaringsdeskundigen en experts hebben we de effecten van de NPRZ-interventies inzichtelijk gemaakt. Dat leidde tot de onoverzichtelijke kluwen zoals gepresenteerd op de volgende twee pagina's voor respectievelijk de sociale interventies (**School** en **Werk**) en de fysieke interventies (**Wonen**). Die kluwen presenteren de relatie tussen een interventie en zijn effecten via verschillende oorzaak-gevolg relaties.
- Sommige interventies leiden tot hetzelfde effect. Zo leiden de Children Zones en de Carrièrestart Garanties er allebei toe dat meer leerlingen na het afronden van hun schoolcarrière een baan vinden. Het renoveren van bestaande huizen, investeringen in openbaar groen en minder criminaliteit leiden allemaal tot meer woonplezier.
- Plekken of thema's in het netwerk van oorzaak-gevolg waar effecten bij elkaar komen, noemen we **sleuteffecten**. 'Meer mensen aan het werk in betere banen' is zo'n sleuteffect. De sleuteffecten vormen een logisch punt van waaruit baten worden geïnventariseerd. Daardoor houden we het overzicht en voorkomen we dubbeltellingen. Voor het thema 'Meer mensen aan het werk in betere banen' zijn de baten bijvoorbeeld hogere inkomens en besparingen op uitkeringen.
- We hebben de losse effecten zoals weergeven in de schema's op de volgende bladzijden samengebracht onder de volgende thema's:
 1. **Meer mensen aan het werk in betere banen**, voornamelijk door beter onderwijs, het aanpakken van uitkeringsfraude, reïntegratiehulp en hulp bij het oplossen van problemen thuis.
 2. **Plezieriger wonen** als gevolg van investeringen in de kwaliteit van het vastgoed, veiligheid, de buitenruimte en voorzieningen.
 3. **Gezondere en gelukkigere mensen**, onder meer door een betere woonomgeving, een zinvolle dagbesteding en minder sociale problemen.
 4. **Een inclusieve samenleving**, bijvoorbeeld door het vergroten van de sociale mobiliteit, aantrekken en vasthouden van sociaal sterkere huishoudens en het verminderen van de afhankelijkheid van overheden.
 5. **Minder criminaliteit**. Een ingewikkeld thema, omdat criminaliteit enerzijds leidt tot onveiligheid en schade, maar zeker op Zuid ook een economische sector van betekenis is.
 6. **Een schoner milieu**, waarbij het niet alleen gaat om CO₂-uitstoot, maar ook om luchtkwaliteit.

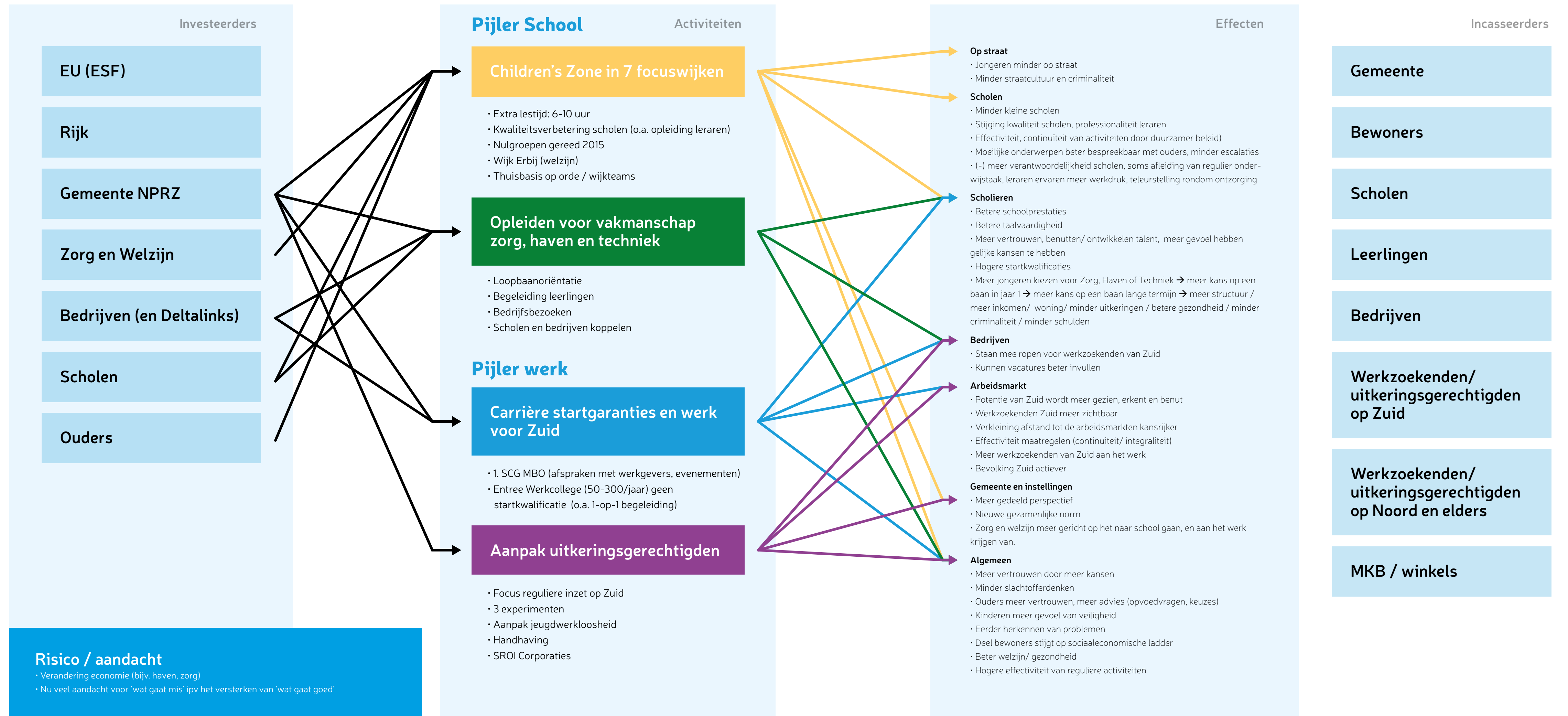
Effecten van de interventies in de Pijlers School en Werk



Effecten van de interventies in de Pijler Wonen



Routekaart van interventies naar baten



Bijlage 3

Databoek

In deze bijlage presenteren we alle aannamen die we hebben gebruikt om de effecten van het NPRZ te kunnen monetariseren.

Aannamen

Pijler Werk – Algemeen

- We bepalen eerst het effect van het bereiken van de geformuleerde doelstelling van de Pijler Werk.
 - We bepalen dus niet de marginale effecten per interventie...
 - ... maar het (beoogde) effect van het pakket aan interventies van de Pijler Werk.
- Daarna analyseren we in de gevoeligheidsanalyse scenario's waarin de doelstelling voor de Pijler Werk niet wordt gehaald en de daling in het WWB/PW-bestand lager uitpakt.
- Argumentatie:
 - De kracht van het NPRZ ligt in de integrale aanpak waarin verschillende interventies aan een centrale doelstelling bijdragen. Daarom analyseren we het hele pakket aan maatregelen bij elkaar.
 - Met de gevoeligheidsanalyses houden we rekening met de volgende punten:
 - Een lager percentage WWB/PW-bestand voor Rotterdam Zuid kan ten koste gaan van werkzoekenden in andere delen van Rotterdam en ook daarbuiten. Immers zorgt het NPRZ niet voor een groei aan banen maar voor het betere en sneller matchen van werkzoekenden op Zuid met een vacature.
 - Aan de andere kant moet niet voor elke werkzoekende een nieuwe vacature komen als (i) werkzoekenden zelf gaan ondernemen (zzp) of (ii) als bestaande vacatures beter kunnen worden gevuld door bijvoorbeeld meer jongeren met een opleiding in een sector met vele vacatures.
 - Het netto-effect is op dit moment niet te bepalen. We houden daarom rekening met mogelijke substitutie / verschuiving van werkloosheid naar andere delen van Rotterdam of Nederland door in de gevoeligheidsanalyse 50% van het effect mee te nemen.

Aannamen

Pijler Werk – Minder uitkeringsgerechtigden

Kwantiteit

Een doelstelling van het NPRZ is dat het aandeel van uitkeringsgerechtigden op Zuid t.o.v. Rotterdam gelijk is aan het aandeel van inwoners op Zuid t.o.v. Rotterdam. Dit aandeel is ca. 33%.

Tussen 2018 en 2030 moeten per jaar 233 personen minder een uitkering krijgen om de doelstelling te halen (zie tabel voor berekening).

Berekening doelstelling uitkeringsgerechtigden per jaar		
I	PW-bestand Rotterdam Zuid, realisatie ¹	15.285
II	PW-bestand Rotterdam totaal, realisatie ¹	37.125
III	Doelstelling PW-bestand Zuid van bestand Rotterdam	33%
IV = III * II	Doelstelling (33%) van totale PW-bestand Rotterdam 2016	12.251
V = I - IV	Verschil bestand doelstelling en huidig bestand	3.034
VI	Aantal jaren 2018-2030	13
VII = V / VI	Reductie per jaar gebaseerd op doelstelling en realisatie 2016 ²	233

Base Case

In de base case gaan we ervan uit dat alle maatregelen van de Pijler Werk, inclusief de CSG ervoor zorgen dat deze doelstelling gehaald wordt. We nemen aan dat per jaar 233 personen minder een uitkering krijgen.

Gevoeligheidsanalyse

Gezien de effectiviteit van de maatregelen onzeker is passen we in de gevoeligheidsanalyse een factor van +/- 50% toe op het aantal personen: we nemen aan dat in de periode 2018-2030 116 respectievelijk 350 personen per jaar minder een uitkering krijgen.

1. Monitor Inkomen Rotterdam Zuid 2016

2. Dit is het aantal dat bovenop de huidige uitstroom (ca. 3.300 per jaar) gerealiseerd moet worden.

3. Deze waarde sluit aan bij recente MKBA-studies, waaronder:

- Rebel (2013). Maatschappelijke Kosten Baten Analyse Windplan Wieringermeer
- Ecorys Nederland (2009). MKBA Luchthaven Twente
- CE Delft. MKBA (2012). Windenergie Flevoland

Waarde van werk t.o.v. werkloos

- We definiëren de waarde van elke additionele persoon die van het WWB-bestand naar een baan gaat met 'de waarde van brutoloon minus de waarde van vrije tijd' zoals voorgeschreven in de MKBA-leidraad van het Rijk. Het bedrag dat hieraan gekoppeld is, is 15.000 euro per FTE per jaar³. Dit kengetal is de economische waarde van een extra FTE aan het werk die in maatschappelijke kosten-batenanalyses wordt gebruikt. De economische waarde is niet hetzelfde als de financiële besparing op een uitkering maar is bepaald als de toegevoegde waarde voor de maatschappij van een werkend persoon. We verwijzen naar de leidraad MKBA voor meer details.
- Omdat de ambitie is het PW-bestand duurzaam te verlagen zijn deze baten cumulatief.

Indirecte effecten pijler Werk

- Naast deze directe baten zijn er indirecte effecten van het hebben van een baan t.o.v. werkloos zijn
 - Minder kans op schulden en behoefte aan schuldhulpverlening
 - Meer geluk en betere gezondheid, en daarom o.a. minder zorgkosten
 - Minder kans om geld met illegale activiteiten te verdienen, dus minder criminaliteit
- We nemen de eerste twee indirecte effecten mee in de analyse. Op de volgende sheets leggen we de bijhorende aannamen uit.

Aannamen

Pijler Werk – Schuldhulpverlening

Een afgeleid of indirect effect van de interventies rondom uitkeringsgerechtigden is de positieve invloed op schulden of, in andere woorden, het voorkomen van problematische schulden.

Kwantiteit

- Ca. 2% van de Nederlandse huishouden maakt gebruik van schuldhulpverlening
- Ca. 4% van personen met een uitkering en in zeer stedelijk gebied hebben problematische schulden.¹
- Op basis van deze kengetallen en de reductie van uitkeringsgerechtigden becijferen we de reductie het aantal reductie van schuldhulpverlening op $233 * (4\% - 2\%) = \text{ca. } 5$ schuldhulpverlenings-trajecten minder.
- We nemen aan dat dit een eenmalige baat is die optreedt in het jaar dat een persoon van een uitkering naar een baan gaat.
- De percentage van mensen die vanuit schuldhulpverlening naar schuldsanering gaat bedraagt 16% (WNSP-monitor). Op basis van dit getal gaan we ervan uit dat van 1 vanuit de 5 personen die minder in schuldhulpverlening terecht komen niet naar de schuldsanering gaat.

Waarde

- De gemiddelde kosten van schuldhulpverlening zijn 1645 euro per traject.²
- De gemiddelde kosten van schuldsanering zijn ca. 3000 euro per traject voor bewindvoerder, verklaring WNSP en budgetcoach.³
- Base case: $5 * 1645 \text{ euro} + 1 * 3000 \text{ euro} = 11.225 \text{ euro per jaar}$.
- Gevoeligheidsanalyse: In de gevoeligheidsanalyse gaan we uit van de helft van dit bedraagt omdat we de reductie van uitkeringsgerechtigden ook halveren.

1. APE (2010). Kosten en Baten schuldhulpverlening. https://www.divosa.nl/sites/default/files/onderwerp_bestanden/kosten_en_baten_schuldhulpverlening.pdf

2. LPBL (2014). MKBA Sociaal domein Amsterdam

3. Maatschappelijke prijslijst (effectencalculator) en WNSP-monitor: <http://www.bureauwsnp.nl/binaries/content/assets/wsnp/onderzoek/monitor-wsnp-9e-meting-def.pdf>

Aannamen

Pijler Werk – Zorgkosten

Kwantiteit

Uit meta-analyse blijkt dat effect van werken significant is op depressie en algemene mentale gezondheid (psychological distress). De effecten op fysieke gezondheid zijn minder duidelijk aangetoond. We nemen daarom in deze MKBA alleen het effect van het hebben van een baan op de mentale zorg mee.

Omschrijving	Waarde	Bron
Verbetering in mentale gezondheid bij vinden werk – (t.o.v. situatie zonder werk)	20%	CEPHIR (GGD Rijnmond / Erasmus MC) (2016), Werk, participatie en gezondheid. ¹
Geestelijke gezondheidszorg (GGZ alle vormen) per persoon	€ 239	Waar staat je gemeente.nl ²
Besparing geestelijke gezondheidszorg per persoon	0,2 * 239 = ca. € 48	berekening

Waarde

Op basis van bovengenoemde kengetallen en berekening bepalen we de besparing per additionele persoon die van het PW-bestand naar een baan gaat met €48 per jaar. Aannamen

1. Burdorf, L. (2016). Werk, participatie en gezondheid. CEPHIR. https://www.divosa.nl/sites/default/files/werkwijzer_bijlage/divosa_vjc2016-werk-participatie-gezondheid-lex-burdorf.pdf
2. Waar staat je gemeente. Zorggebruik. <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Zorggebruik--cgd8jghSHvtU/>

Aannamen

Pijler School – Verbetering opleidingsniveau

Kwantiteit

- De doelstelling van het NPRZ is het gelijk trekken van de aandelen geslaagden per opleidingsniveau met de de G4. In 2020 moet 25% van deze doelstelling bereikt zijn, in 2030 het bereiken van 100% van deze doelstelling. In dit onderzoek is uitgegaan van deze actuele doelstelling, zie tabel hieronder.

Aandeel geslaagden...	2015 gerealiseerd	Doel 2020	Doel 2030
VMBO –basis	22%	21,50%	14%
VMBO kader	22%	19,20%	17%
VMBO GL/TL	33%	31,40%	28%
HAVO	16%	17,80%	24%
VWO	8%	10,00%	15%

- Uit de Basismonitor Onderwijs (aantal examenskandidaten Rotterdam Zuid en percentage met diploma) hebben wij voor 2015 het aantal diploma's per opleidingsniveau afgeleid. Dit is de basis voor de berekening van het verschil in het aantal diploma's per opleidingsniveau voor de periode 2018-2030, zoals hieronder getoond. Het uitgangspunt is dat elke leerling maar één opleidingsniveau gaat stijgen.

Aantal diploma's	Huidig	Verschil huidig-doel												
	2015	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
VMBO –basis	403	-35	-38	-40	-43	-47	-56	-64	-81	-98	-115	-132	-149	-166
VMBO kader	336	20	3	-10	-14	-18	-21	-24	-28	-31	-35	-40	-44	-48
VMBO GL/TL	548	-2	-6	-16	-23	-28	-35	-40	-45	-50	-57	-62	-67	-74
HAVO	265	14	23	37	57	65	74	82	91	99	107	116	133	141
VWO	141	6	18	29	37	45	54	62	71	79	88	96	104	113

- vergelijk ook: Rebel (2013). Verkenning naar de maatschappelijke kosten en baten van het wijkteam in de Children's Zone Feijenoord. Oktober 2013.
- <http://www.startersbanen.nl>
- gebaseerd op CBS 2010-2014. Gemiddeld inkomen; personen in particuliere huishoudens.

- In de gevoeligheidsanalyse halveren we het aantal stijgers.

Waarde

- Wij bepalen de waarde van het behalen van een hogere opleiding via het te bereiken verschil in inkomen.¹

	Gem. startsalaris/ maand ²	Gem. startsalaris/ jaar
MBO 1/2	€ 1.400	€ 16.800
MBO 3/4	€ 1.700	€ 20.400
HBO	€ 2.150	€ 25.800
WO	€ 2.650	€ 31.800

- Dit verschil bestaat in eerste instantie uit het verschil in startsalaris en vervolgens uit het verschil per jaar inclusief loonstijging. De tabel hieronder toont het gemiddelde startsalaris per maand en per jaar per opleidingsniveau.
- Op basis van deze gemiddelden nemen we aan dat het verschil in startsalaris het volgende is:
 - Van MBO 1/2 naar MBO 3/4: €3600 per jaar
 - Van MBO 3/4 naar HBO: €5400 per jaar
 - Van HBO naar WO: €6000 per jaar.
- We nemen aan dat het inkomenseffect zich voordoet naar gemiddeld 5 jaar.
- We gaan uit van een gemiddelde loonstijging van 2% per jaar³.

Aannamen

Pijler School – Voortijdig Schoolverlaten

Kwantiteit

- Het huidige streven van het NPRZ is dat het aandeel voortijdig schoolverlaters (vsv) op Zuid t.o.v. Rotterdam gelijk is met het aandeel jongeren op Zuid t.o.v. Rotterdam. Dit getal is ca. 29%.
- Onderstaand tabel geeft een overzicht van nieuwe vsv-ers in Rotterdam Zuid en Rotterdam, zoals gerapporteerd in het Concern Dashboard MO. Het gerealiseerd aandeel in 2016 was 38%.
- Het streven op korte termijn is om tot 2020 25% van het gat op in te lopen. Dat betekent, dat in 2020 het aandeel nog maar 35,5% van het Rotterdamse totaal moet bedragen. Gebaseerd op de cijfers van 2016 betekent dat het aantal vsv tot 2020 met ca. 50 moet dalen, of in de jaren 2018, 2019, en 2020 met ca. 17 per jaar (het aantal vsv in Rotterdam daalt mee, daarom is dit maar een benadering).
- We houden ca. de helft van deze jaarlijkse daling aan (9 vsv minder per jaar) voor de periode 2020 tot 2030.
- Zoals voor het effect voor uitkeringsgerechtigden hanteren we het uitgangspunt dat alle interventies op School (en thuis) bij elkaar ervoor zorgen dat de aannamen rondom voortijdig schoolverlaten gehaald worden.

	2014	2015	2016
Aantal Zuid	802	536	562
Aantal Rotterdam	2043	1457	1476
Aandeel Zuid/ Rotterdam	39%	37%	38%

Gevoeligheidsanalyse

- In de gevoeligheidsanalyse rekenen we met de helft van de vermindering van vsv-ers.

Waarde

- De baat voor het voorkomen van VSV bedraagt 4000 euro per kind per jaar (diverse vermeden kosten, zoals uitkeringsinstantie en ook afname van criminaliteit, voorkomen sociale uitsluiting)¹.

1. In 't Veld/Rebel, MKBA Voortijdig Schoolverlaten, 2006

Aannamen

Pijler School – Thuisbasis op orde/ aanpak multiprobleemgezinnen

De Children Zone aanpak doet interventies op school en in het gezin van leerlingen. De grootste baten worden gerealiseerd in de multiprobleemgezinnen, door het efficiënter inzetten van hulpverleners en het voorkomen van escalatie van problemen.¹

Op Zuid zitten 17.140 leerlingen in het basisonderwijs (2015).¹ In het Referentiealternatief wordt jaarlijks 875 daarvan bereikt. Dat zijn allemaal zware casus. Het NPRZ wil 2x zoveel kinderen met een zware casus bereiken (875 kinderen extra) en daar bovenop 2571 leerlingen met een lichtere casus, waaronder preventie. 'Kansen benutten' is al meegenomen in het effect 'hoger opleidingsniveau'.

Zware casus met te weinig hulpverlening

Zware casussen die in eerste instantie te weinig hulpverlening krijgen, kunnen met de Children Zone passende hulp krijgen waardoor escalatie wordt voorkomen. We hebben gerekend met onderstaande aannamen ten aanzien van vermeden escalaties en kosten.

Aantal extra leerlingen zware casus	857	Bron: Ambitie NPRZ; Basismonitor Onderwijs 2016 ²
Aantal zware casussen dat geholpen wil worden...	814	95% van zware casus. Bron: MKBA Children Zone ¹
...waarvan zware gevallen met te weinig hulpverlening	611	75%. Bron: MKBA Children Zone ¹ .

- Kans op beslaglegging: 55%. Waarvan met wijkteam te voorkomen: 75%. Besparing: 1.000 euro per keer.
- Kans op afsluiting gas, water, licht: 35%. Waarvan met wijkteam te voorkomen: 80%. Besparing: 900 euro per keer.
- Kans op huiselijk geweld: 40%. Waarvan met wijkteam te voorkomen: 20%. Besparing: 80.000 euro per casus.
- Kans op uithuiszetting: 30%. Waarvan met wijkteam te voorkomen: 80%. Besparing: 12.000 euro per keer.
- Aandeel extra schuldhulpverlening door inzet wijkteam: 90%. Extra kosten: 1.645 euro per keer.
- Aandeel extra bewindvoering door inzet wijkteam: 25%. Extra kosten: 1.300 euro per casus.

1. Rebel (2013). Verkenning naar de maatschappelijke kosten en baten van het wijkteam in de Children's Zone Feijenoord. Oktober 2013.

2. Basismonitor Onderwijs 2016 van Risbo Erasmus Universiteit en OBI gemeente Rotterdam

Zware casussen met te veel hulpverlening

Zware casussen die in eerste instantie te veel hulpverlening krijgen, ontvangen met de Childrens Zone passendere ondersteuning. We rekenen met onderstaande getallen:

Aantal extra leerlingen zware casus	857	Bron: Ambitie NPRZ; Basismonitor Onderwijs 2016 ²
Aantal zware casussen met te veel hulpverlening	214	25% van zware casus. Bron: MKBA Children Zone ¹

- Besparing hulpverlening: gemiddeld 50%. Gemiddelde kosten per gezin er jaar: 29.000 per casus. Besparing: 14.500 euro.

Lichte casussen worden niet zwaar

Door de preventieve aanpak van de Children Zone worden gezinnen eerder bereikt en geholpen. Dat voorkomt escalatie. We rekenen met onderstaande getallen:

Aantal extra leerlingen lichte casus	2571	Bron: Ambitie NPRZ; Basismonitor Onderwijs 2016 ²
Aantal lichte casussen met eenmalige extra vragen	1286	50% van zware casus. Bron: MKBA Children Zone ¹
...waarvan casussen die niet zwaar worden	257	20%. Bron: MKBA Children Zone ¹ .

- Besparing per gezin dat niet zwaar geval wordt: 29.000 euro.

In de gevoeligheidsanalyse passen we een factor van -/+50% op het aantal casussen toe.

Aannamen

Kosten Pijler School – Pijler Werk en NPRZ-organisatie

Kosten NPRZ-organisatie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantal FTE	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Kosten personeel (totale lasten werkgever)	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604	€ 603.604
Kosten andere (kantoorkosten incl. huur, etc.)	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518	€ 140.518
Extra kosten t.o.v. referentiealternatief, Pijler School anders dan NPRZ-organisatiekosten	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten Children's Zone (extra tov referentiealternatief) schooljaar (2013 = 12/13)													
Kosten Children's Zone (extra tov referentiealternatief) kalenderjaar	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106	€ 7.330.106
Kosten Children's Zone extra inzet CZ studententeams	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000	€ 1.400.000
Kosten Opleiden voor Vakmanschap (extra t.o.v. referentiealternatief)													
Extra kosten t.o.v. referentiealternatief, Pijler Werk, anders dan NPRZ-organisatiekosten	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten Carriestartgaranties (CSG)	€ 1.630.000	€ 1.630.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Kosten Entree Werkcollege	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008	€ 749.008
Kosten drie experimenten en andere werk	€ 3.800.000	€ 2.800.000	€ 2.800.000	€ 2.800.000	€ 1.000.000								
Kosten Jongeren aan de slag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten a-selecte steekproef Zuid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten SROI corporaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

1. Bron: NPRZ Programmabureau

Aannamen

Kosten Pijler School – Pijler Werk en NPRZ-organisatie

Opmerkingen bij kostenregels

Kosten NPRZ-organisatie	
Aantal FTE	
Kosten personeel (totale lasten werkgever)	Gebaseerd op gerealiseerd kosten 2015 plus een extra FTE.
Kosten andere (kantoorkosten incl. huur, etc.)	Gebaseerd op gerealiseerde kosten 2015
Extra kosten t.o.v. referentiealternatief, Pijler School anders dan NPRZ-organisatiekosten	
Kosten Children's Zone (extra tov referentiealternatief) schooljaar (2013 = 12/13)	verschil II CZ en niet CZ * aantal leerlingen + 4* 700.000 euro verspreid over 6 jaren (zuinige uitgave)
Kosten Children's Zone (extra tov referentiealternatief) kalenderjaar	
Kosten Children's Zone extra inzet CZ studententeams	
Kosten Opleiden voor Vakmanschap (extra t.o.v. referentiealternatief)	Deel van BRIDGE subsidie, onderdeel CSG
Extra kosten t.o.v. referentiealternatief, Pijler Werk, anders dan NPRZ-organisatiekosten	
Kosten Carrierestartgaranties (CSG)	BRIDGE subsidie voor 2017 t/m 2019 bedraagt 4,9 mln. euro. Een derde van dit budget als aanname per jaar. Na 2019: zelfde bedragen voor werkpakketten loopbaanoriëntatie/CSG en communicatie. Dit is minder dan de totale BRIDGE-subsidie (bijvoorbeeld: monitoring niet meegenomen). Aannee: de activiteiten ihk van loopbaanoriëntatie en binnenhalen van CSG gaan door en moeten met de nodige communicatiemiddelen/campagnes ondersteund worden.
Kosten Entree Werkcollege	Voor 2017 en 2018 is een aanvraag gedaan via Kansen voor West. Voor de jaren vanaf 2019 is dezelfde aanname gehanteerd qua kostenraming.
Kosten drie experimenten en andere werk	Er is een ESF budget van 9.2 miljoen beschikbaar voor 6 jaar vanaf 1 april 2016. Die worden vrijgegeven in 3 tranches van 2 jaar (uitloop mogelijk). Op dit moment is er ook een verdeling tussen die tranches. Maar de verwachting is dat die verdeling te niet wordt gedaan en het volledige bedrag voor Rotterdam beschikbaar blijft (onder voorwaarden). ESF financiert 50% van de inzet. Het beschikbare ESF-budget is dan ook verdubbeld en over de resterende jaren uitgesmeerd. De eerste jaren echter is er nog sprake van een hogere budgetallocatie en tegelijkertijd een aanloopvertraging. De kosteninschatting is daar dan ook afwijkend van de overige jaren. Het blijft op dit moment een ruwe schatting en afhankelijk van de mate waarin subsidiabele kosten worden gerealiseerd. De kosten zijn daarmee fictief en toegerekend naar het volledig beschikbare ESF-bedrag (x2).
Kosten Jongeren aan de slag	Kosten jongeren aan de slag op nul gehouden omdat het gaat om programmatische inzet vanuit de gemeente Rotterdam t/m eind 2017, waarvan een deel op Zuid landt. Niet bekend is welk deel exact.
Kosten a-selecte steekproef Zuid	geen extra kosten
Kosten SROI corporaties	geen extra kosten

Aannamen

Tussen fysiek en sociaal – Verdunningseffect

- Door fysieke ingrepen verandert de samenstelling in een wijk. Hierdoor verandert ook de dynamiek in de wijk.
- De NPRZ aanpak kiest bewust voor een strategie waarbij goedkopere woningen uit de voorraad genomen worden en waarbij duurere woningen worden terug gebouwd.
- Door een grotere diversiteit in de samenstelling van de wijk, die dit ook in sociaal opzicht met zich meebrengt, ontstaat een klimaat waarin sociale interventies in meer vruchtbare aarde landen. Er zijn meer goede voorbeelden in de wijk, op school en in de buurt aanwezig.
- Grotere diversiteit leidt tot minder cumulatie van problematiek in wijken.
- We hebben dit effect berekent door aan te nemen dat in de variant waarin de grootste fysieke veranderingen plaatsvinden alle sociale ambities gerealiseerd worden.
- Op basis van de verschillen in fysieke ingrepen hebben we per variant een factor berekend.
- Deze factor bepaalt de mate waarin we inschatten dat de sociale ambities in de varianten worden gerealiseerd.
- Minder fysieke ingrepen betekent in dit geval dat minder sociale ambities waargemaakt kunnen worden.
- Door dit verdunningseffect worden de baten lager ten aanzien van:
 - afname uitkeringsgerechtigden,
 - kosten schuldhulpverlening en
 - kosten schuldsanering
- Om de factor te berekenen hebben we de omvang bepaald van de fysieke ingrepen per variant.
- Hiertoe hebben we de aantallen sloop, nieuwbouw en grote renovaties bij elkaar opgeteld. Dit zijn de elementen die er voor zorgen dat er meer ruimte is voor diversiteit.
- Stijgers op zuid krijgen in deze woningen de ruimte om op Zuid te blijven. Evenzo zijn het deze woningen waar mensen van buiten Zuid op af komen.
- Minder van deze aantallen betekent derhalve minder diversiteit in wijken
- Om het verschil in baten tussen Zuid en Nederland vast te stellen passen we de factor aan door voor Nederland de aantallen sloop niet mee te nemen. De gedachte is dat de mensen die nu in de

woningen wonen die gesloopt worden elders terecht komen. Hierdoor kan het effect op Zuid teniet gedaan worden door het effect buiten Zuid.

- Bovenstaande leidt tot de volgende cijfers

Factor Verdunningseffect	Ambitie -Woonvisie	Ambitie - Zuid Vooruit	Actualiteit	Referentie
Aantal woningen perspectief Zuid	31.472	25.733	18.034	13.361
Factor perspectief Zuid	1.00	0.82	0.57	0.42
Aantal woningen perspectief NL	21.606	19.783	15.373	11.919
Factor perspectief NL	1.00	0.92	0.71	0.55

- Omdat we in een MKBA rekenen met het verschil tussen de referentie en de alternatieven betekent een groter verschil een relatief grotere baat. Hiermee wordt de baat in de ambitie-woonvisie variant het grootst, omdat hier ook de grootste fysieke ingrepen plaatsvinden.

Aannamen

Fysieke pijler – algemeen

- Het innovatieve karakter van deze MKBA komt het meest tot uitdrukking in de fysieke pijler. In deze MKBA simuleren we namelijk het effect van de NPRZ-interventies op ieder huishouden én hun woning. Een kleine renovatie wordt toegewezen aan een bepaalde woning. Het effect van die renovatie is bijvoorbeeld een verlaging van de energielasten en een verhoging van de WOZ. Bij sloop of grote renovatie gaan we ervan uit dat het gezin de woning verlaat. Na de grote renovatie komt er, net als bij nieuwbouw, een huishouden wonen wiens kenmerken aansluiten bij die van de woning.
- Door de interventies veranderen de woningen. Door de mutaties veranderen ook de kenmerken van de huishoudens. Zo verandert niet alleen het woningbestand op Zuid, maar ook de samenstelling van de huishoudens.
- Een andere samenstelling van huishoudens betekent ook een verandering in de sociaal maatschappelijke samenstelling van Zuid. Het biedt ruimte voor doorgroeiërs die op dit moment veelal Zuid verlaten. We gaan er vanuit dat de interventies op sociaal gebied en op gebied van werk er toe leiden dat de kenmerken van Zuiderlingen beïnvloeden. Deze zien we terug in het databestand. Dat maakt het mogelijk om per gebied inzichtelijk te maken hoe Zuid verandert door de tijd.
- In deze MKBA leiden alle fysieke interventies tot veranderingen in de WOZ-waarde per woningen. Die verandering in de WOZ-waarde is een indicator voor het woongenot dat mensen op Zuid ervaren.

Aannamen

Fysieke pijler – Inzet corporaties. De ‘q’.

- In overleg met de vier corporaties met het meeste bezit op Zuid (Vestia, Woonbron, Havensteder en Woonstad) is een overzicht opgesteld van een programma tot 2030 voor de referentie variant en de actualiteitsvariant.
- Met de gemeente Rotterdam is gekeken naar de input voor de Woonvisie 2030 variant en de Zuid wil Vooruit variant (vanaf 2012 gerekend). Hierin is een onderscheid gemaakt naar type interventie, jaar en gebied.
- Complicerende factor hierbij is de relatie met de aanpak van de particuliere voorraad, waarbij ook wordt gesloopt en nieuw gebouwd. Het is niet altijd aan te geven of dit wordt opgepakt door corporaties of andere partijen.
- De behoefte aan een specifieke duiding van de interventies heeft er voor gezorgd dat aannamen gemaakt zijn over dit programma. Dit programma is zo specifiek mogelijk doorgevoerd in het basismodel. Door alle (type) woningen op Zuid ieder jaar te sommeren ontstaat een beeld van de feitelijke en relatieve veranderingen in het woningbestand op Zuid. Waar een exacte locatie ontbreekt hebben we de keuze gemaakt voor de aanpak van de goedkoopste woningen in de betreffende buurt of wijk.

kunnen worden ontleend. Gegevens van de corporaties mogen alleen gebruikt worden voor de MKBA en hebben voor andere doeleinden geen betekenis. Tussen 2012 en 2016 hebben veel ontwikkelingen plaats gevonden zowel extern als intern die invloed hebben op het investeringsprogramma, zoals verhuurdersheffing, nieuwe woningwet (daeb / niet-daeb), nieuwe portefeuillestrategie. Verschillen tussen lijsten zijn dus niet per definitie het gevolg of toe te rekenen aan NPRZ.

Interventie	Ambitie -Woonvisie	Ambitie - Zuid Vooruit	Actualiteit	Referentie
Sloop	9.866	5.950	2.661	1.442
Nieuwbouw corporaties	4.695	6.300	4.224	3.427
Nieuwbouw particulier	12.321	8.293	7.049	6.632
Renovatie > € 62.500,-	540	1.140	1.860	1.860
Renovatie tussen €25.000,- en €62.500,-	1.600	6.027	2.715	1.472
Renovatie < €25.000,-	2.872	1.647	2.722	2.872

Onze methode vraagt om gedetailleerde aannamen t.a.v beleidsinterventies. Interventies die plaatsvinden tussen nu en 2030, effecten die plaatsvinden tussen nu en 2050. Over sommige interventies zijn gedetailleerd besluiten genomen, over veel interventies nog niet. Alle betrokkenen zijn zich hiervan bewust, spanden zich tot het uiterste in om tot gedetailleerde aannamen te komen, maar realiseren zich dat aannamen niet mogen worden gezien als besluit en dat daaraan ook geen rechten

Aannamen

Fysieke pijler – Nieuwbouw. De ‘q’.

- In de ambitie varianten is specifiek gekeken naar het type nieuw te realiseren woningen.
- Voor koopwoningen verwachten we dat er nieuwe huishoudens komen wonen, passend bij het type woning.
- Bij huurwoningen gaan we ervan uit dat als deze in het niet-DAEB segment worden gerealiseerd, er een nieuw huishouden gaat wonen. Blijft het DAEB, dan voorzien we dat er dezelfde type huishoudens blijven wonen als daarvoor.

Interventie	Referentie	Actualiteit	Zuid Vooruit	Woonvisie 2030
Nieuwbouw corporaties	3.427	4.224	6.300	4.695
Goedkope koop	987	1898	2636	0
Huur DAEB	2330	2060	2134	2704
Huur niet-DAEB	110	267	1530	1991
Nieuwbouw particulier	6.632	7.049	8.293	12.321
Goedkope koop (tot €125k)	0	0	0	0
Middeldure koop (tot €175k)	3887	4304	5498	6755
Dure koop (vanaf €175k)	2745	2745	2795	5566

Aannamen

Fysieke pijler – Inzet corporaties. De ‘p’.

Waarde

- De waarde van de interventie drukken we uit in een directe WOZ-stijging als gevolg van die interventie.
- De opbrengst per interventie in termen van WOZ-waardestijging is gelijk aan de waarde van de nieuwe woning. Voor renovatie is de waardestijging gelijk aan de helft van het gemiddeld investeringsbedrag.
- Naast een stijging van de WOZ-waarde op Zuid rekenen we ook met duurzaamheidsbaten als gevolg van de interventies. Zowel sloop-nieuwbouw als renovaties hebben een beter energielabel tot gevolg. Deze zijn vertaald in twee baten:
 - Een besparing op de maandelijkse energielasten voor bewoners
 - Een baat voor Nederland als gevolg van lagere uitstoot van CO₂

Interventie	Labelsprongen	Besparing huurders	Besparing samenleving
Sloop - nieuwbouw	4	€ 432 pw/pj	€ 1.176 pw/pj
Renovatie (groot)	2	€ 288 pw/pj	€ 781 pw/pj
Renovatie (klein en middel)	1	€ 120 pw/pj	€ 327 pw/pj

Aannamen

Fysieke pijler – Aanpak particuliere voorraad. De ‘q en de p’.

- Op Rotterdam Zuid is sprake van een aanpak van de particuliere voorraad. De redenatie is vergelijkbaar aan de redenatie voor de aanpak van corporatiewoningen.
- We maken hierbij onderscheid tussen
 - Business cases (sloop – nieuwbouw)
 - Klussen en samenvoegen
 - Versterken beheer en onderhoud

Interventie	Referentie	Actualiteit	Ambitie - Zuid Vooruit	Ambitie -Woonvisie
Business cases	-	2.240	4.050	4.050
Klussen en samenvoegen	-	-	5.950	5.950
Versterken beheer en onderhoud	5.600	13.000	13.000	13.000

- De aantallen zijn in de tijd uitgezet en zo specifiek mogelijk aan locaties toegewezen. Daar er geen specifieke locaties bekend zijn, hebben we gekozen voor de woningen met de laagste WOZ.
- In het model zijn deze woningen vervangen of opgewaardeerd.
- In termen van opbrengsten hebben we gerekend met de nieuwe WOZ-waarden van nieuwe woningen. Ten aanzien van forse renovaties en versterken beheer en onderhoud hebben we de helft van de investeringswaarde als WOZ-waarde stijging meegenomen.

Aannamen

Fysieke pijler – Aanpak openbare ruimte / groen. De ‘q en de p’.

- Als gevolg van het NPRZ investeert de gemeente actief in het aanleggen en opwaarderen van groengebieden op Zuid.
- De gemeente heeft een overzicht aangeleverd, waarin per variant is aangegeven welk programma is voorzien.
- Voor de waardestijging als gevolg van deze activiteiten hebben we ons gebaseerd op bestaande literatuur.
- De theorie geeft aan dat de effecten van deze activiteiten zich laten uitdrukken in een WOZ-stijging in de directe omgeving van het gebied dat wordt aangepakt. De stijgende WOZ reflecteert de waardering die mensen hebben voor de directe leefomgeving. Een stijgende WOZ duidt er op dat het gebied aantrekkelijker: de vraag naar woningen stijgt in dat gebied en daarmee de waarde van de woningen.
- Op eenzelfde manier hebben we de realisatie van doorgangen meegerekend. Dit vanuit de gedachte dat de realisatie van een doorgang 1) aantrekkelijk is voor de buurt, en 2) de bereikbaarheid van voorzieningen dichterbij brengt, wat de gebieden aantrekkelijker maakt.
- Direct aangrenzend aan het groen rekenen we met een stijging van 6% van de WOZ waarde. In een straal van 100 meter rond het groengebied rekenen we met een WOZ waarde stijging van 2%

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

Aannamen

Fysieke pijler – Aanpak voorzieningen. De ‘q en de p’.

- Als gevolg van het NPRZ investeert de gemeente actief in het aanleggen van voorzieningen.
- De gemeente heeft een overzicht aangeleverd, waarin per variant is aangegeven welk programma is voorzien. Voor de waardeverhoging als gevolg van deze activiteiten hebben we ons gebaseerd op bestaande literatuur. De theorie geeft aan dat de effecten van deze activiteiten zich laten uitdrukken in een WOZ-stijging in de directe omgeving van het gebied dat wordt aangepakt. De stijgende WOZ reflecteert de waardering die mensen hebben voor de directe leefomgeving.
- De specifieke locatie van de te realiseren voorzieningen was niet bekend (alleen op wijkniveau). Als gevolg daarvan hebben we gekozen voor een aanpak waarbij we de aanleg van voorzieningen door de tijd bij elkaar optellen. Meer voorzieningen in de wijk leidt tot een hogere aantrekkelijkheid van wijken en daarmee een stijging van de WOZ-waarde.
- We hebben de voorzieningen theoretisch in het centrum van de wijk geplaatst. De effecten spreiden zich uit over een straal van 300 meter rond de voorzieningen
- We gaan uit van de volgende waardeverhogingen per wijk:
 - 1 nieuwe voorziening 0% waardeverhoging
 - 2 nieuwe voorzieningen 5% waardeverhoging
 - 3 nieuwe voorzieningen 10% waardeverhoging
 - 4 nieuwe voorzieningen 15% waardeverhoging
 - 4 of meer nieuwe voorzieningen in de wijk 5% waardeverhoging in de hele wijk

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

Aannamen

Kosten fysieke pijler

- Met betrekking tot renovaties hebben we gerekend met de onrendabele investeringen.
- Ten aanzien van sloop nieuwbouw rekenen we met sloopkosten en bouwkosten.
- Particuliere nieuwbouw wordt gerealiseerd in drie smaken: Duur, middelduur en goedkoop
- Nieuwbouw huur, door corporaties splitsen we uit in DAEB vs niet-DAEB en MGW of EGW

Kosten nieuwbouw koop	Kosten per woning
Sloop	€ 5.000
Nieuwbouw duur	€ 175.000
Nieuwbouw middelduur	€ 120.000
Nieuwbouw goedkoop	€ 85.000

Kosten nieuwbouw huur	Kosten per woning
EGW DAEB	€ 120.000
EGW niet-DAEB	€ 168.000
MGW DAEB	€ 108.000
MGW niet-DAEB	€ 144.000

Interventie	Kosten per woning
Renovatie > € 62.500,-	€ 75.000
Renovatie tussen €25.000,- en €62.500,-	€ 37.500
Renovatie < €25.000,-	€ 15.000

Interventie	Kosten per woning
Klussen en samenvoegen	€ 45.000
Versterken beheer en onderhoud	€ 4.000

- De spreiding bij het opwaarderen of aanleggen van groengebieden is groot en onzeker. We hebben er voor gekozen om met een gemiddeld investeringsbedrag te werken, welke we gebaseerd hebben op eerder uitgevoerde groenprojecten door de gemeente

Interventie	Investering per groengebied
Aanleggen/opwaarderen groengebieden	€1.250.000,-

- Ten aanzien van de realisatie van nieuwe voorzieningen is eveneens duidelijk dat sprake is van een grote spreiding en grote onzekerheid waardoor het niet mogelijk was om specifieke kosten toe te rekenen aan de verschillende voorzieningen.
- Ook hier hebben we daarom gekozen voor een aanname, gebaseerd op eerder gerealiseerde voorzieningen.
 - Aanname 1: gemiddelde oppervlakte maatschappelijke voorziening 1.200 m²
 - Aanname 2: stichtingskosten per m² 2000 euro (excl. BTW)
 - Aanname 3: afbouw/inrichting 10% van stichtingskosten
 - Aanname 4: reservering onderhoud 5% over stichtingskosten incl. afbouw / inrichting

Interventie	Investering per voorziening
Realiseren voorzieningen	€ 2.772.000,- per voorziening

Aannamen

Discontovoet

- We hebben de kosten en baten verdisconteerd naar 2017. Omdat alle bedragen in prijzen van 2017 zijn kunnen de bedragen in dit rapport met elkaar vergeleken worden.
- De MKBA richtlijnen die tot 1 april 2016 van kracht zijn geldt een discontovoet van 5.5%. Deze is samengesteld uit een reële, risicovrije disconteringsvoet van 2,5% per jaar en een risico-opslag van 3% per jaar (Inspectie der Rijksfinanciën, 2011). Per 1 april 2016 is de herziene discontovoet van kracht.¹ Daarbij is zowel de risicovrije voet aangepast naar 0%, als ook de risico-opslag. De standaard risico-opslag is nog steeds 3%, maar voor publieke fysieke investeringen met substantiële vaste kosten geldt een discontovoet van 4.5%, voor marktconforme projecten een marktconforme rente en risico-opslag.
- In aanvulling op de Algemene MKBA-leidraad is er in 2016 de Werkwijzer voor KBA's in het sociale domein gepubliceerd.² Deze Werkwijzer adviseert het volgende: "Op het sociale domein moet een (reële) discontovoet van 3 procent worden gebruikt; voor onderwijsbeleid geldt echter een (reële) discontovoet van 5 procent.". Naast fysieke investeringen (Pijler Wonen) bevat het NPRZ ook investeringen in het sociale domein (Pijlers School en Werk).
- Deze MKBA heeft als doel het hele programma NPRZ te analyseren. Daarom hanteren we dezelfde discontovoet voor alle kosten en baten. In de gevoeligheidsanalyse houden we rekening met de veelzijdigheid van de NPRZ-interventies en passen we een lagere discontovoet toe.
- In de base case hanteren we een disconteringsvoet van 4,5%, in de gevoeligheidsanalyse verlagen we de discontovoet naar 3% en verhogen hem een keer naar 5%.

1. Rijkswaterstaat Steunpunt Economische Evaluatie (2016). Nieuwe regels rond disconteren per 1.4.2016.

2. SEO 2016. Werkwijzer voor kosten-batenanalyses in het sociale domein Hoofdrapport. Juni 2016

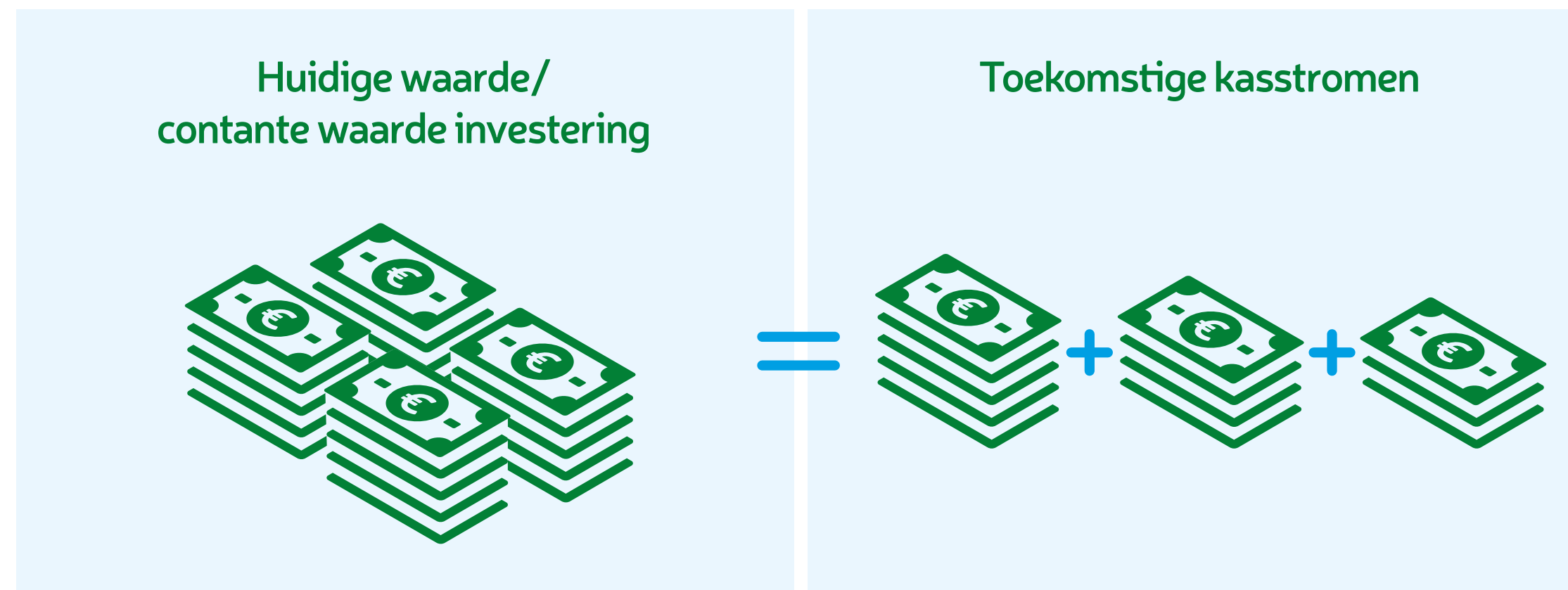
Bijlage 4

Toelichting netto contante waarde

Toelichting netto contante waarde

- Geldstromen die in verschillende jaren vallen, mogen niet zomaar bij elkaar opgeteld worden, door:
 1. Inflatie; een euro vandaag is meer waard dan een euro volgend jaar.
 2. Onzekerheid; een zekere euro is meer waard dan een onzekere euro.
- Deze twee factoren worden uitgedrukt in de discontovoet. Daarbij geldt dat hoe risicovoller een project is, des te hoger de discontovoet.

- De Netto Contante Waarde (NCW-)methode vertaalt toekomstige kasstromen in een waarde vandaag.
- De NCW van een project is de som van alle verdisconteerde kasstromen van het project, in een formule uitgedrukt:
 - CF = toekomstige kasstromen project
 - r = discontovoet
 - t = tijd



$$NCW = \sum_{t=0}^t \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Bijlage 5

Financiële baten gemeente,

Rijk en corporaties

Financiële baten gemeente, Rijk en corporaties¹

- Het NPRZ is maatschappelijk rendabel als de maatschappelijke kosten opwegen tegen de maatschappelijke baten, maar het zijn Rijk, gemeente en woningcorporaties die het leeuwendeel van de investeringen zullen doen. Voor hen is het daarom relevant om ook inzicht te hebben in de financiële baten van het NPRZ.
- Het zijn niet alleen de vastgoedeigenaren die profiteren van waardeontwikkeling van het vastgoed op Zuid. De gemeente Rotterdam profiteert financieel via hogere Onroerend Zaak Belasting (OZB) die het gevolg is van de toename van de WOZ. Woning-eigenaren betalen in Rotterdam 0,1246% OZB. De waarde van de extra OZB-inkomsten als gevolg van het NPRZ bedraagt over de periode 2018 – 2050 zo'n 45 miljoen euro. In de Woonvisie variant toucheert de gemeente bovendien bijna 30 miljoen euro extra aan leges (2,4% van de bouw- en sloopkosten), maar daar staan kosten van vergunningverlening tegenover.
- Ook het Rijk profiteert van een hogere WOZ. Als jaarlijks 2,5% van de woningen van eigenaar wisselt, dan gaat het bij een overdrachtsbelasting van 2% (gerekend over de WOZ) over de periode 2018 – 2050 om meer dan 17 miljoen euro. Uitgaande van een eigenwoningforfait van 0,75% en een belastingtarief van 37% gaat het over de periode 2018 – 2050 om bijna 100 miljoen euro. Door de extra investeringen in vastgoed ontvangt het Rijk meer dan 250 miljoen extra aan BTW-inkomsten.
- Meer mensen aan het werk in betere banen leidt voor het Rijk niet alleen tot meer inkomstenbelasting (meer dan 300 miljoen euro), maar ook tot een besparing op uitkeringen. Uitgaande van gemiddeld 12.000 euro per jaar per uitkeringsgerechtigde, gaat het in de periode 2018 – 2050 om bijna 400 miljoen euro. Ook de gemeente Rotterdam profiteert van minder uitkeringen (meer dan 50 miljoen euro) door de tweejarige vertraging in de correctie van de brede doeluitkering.
- De woningcorporaties profiteren van het NPRZ door de korting op de verhuurdersheffing (0,567% van de WOZ-waarde). De stijging van de WOZ-waarde door het NPRZ heeft een tegengesteld effect. Daar profiteren de corporaties pas van bij verkoop of het aantrekken van financiering.
- Dit zijn berekeningen op de achterkant van een sigarendoos die geen recht doen aan de achterliggende complexiteit. Bijvoorbeeld de mate waarin verdringingseffecten een rol spelen. Hoewel de grootste batenposten worden behandeld, is het overzicht niet volledig. Ondanks dat er veel op deze berekeningen af te dingen is, geven ze wel gevoel voor de verhoudingen.

1. We zijn in bij deze inschattingen steeds uitgegaan van de variant Ambitie Woonvisie 2030.

Bijlage 6

Geraadpleegde experts

Geraadpleegde experts

- Prof. Dr. Jaap de Koning, Hoogleraar Arbeidsmarktbeleid, Erasmus Universiteit Rotterdam
- Prof. Dr. Alex Burdorf, Hoogleraar Volksgezondheid, Erasmus Universiteit Rotterdam
- Dr. Emil Evenhuis, Research Associate Urban and Regional Economic Development, University of Cambridge
- Drs. Andre Vervooren, directeur Veiligheid, gemeente Rotterdam
- Prof. dr. Ir. Vincent Gruis, Hoogleraar Housing Management, Technische Universiteit Delft
- Prof. dr. Godfried Engbersen, Hoogleraar Algemene Sociologie, Erasmus Universiteit Rotterdam
- Drs. Ahmed Hamdi, Senior Researcher, Verweij Jonker Instituut