



Answering
tomorrow's
challenges
today

Meer voor Meerzicht 2035 (Ontwikkelperspectief)

Maatschappelijke kosten-baten- analyse

Gemeente Zoetermeer

Rotterdam, 19 december 2024

Meer voor Meerzicht 2035 (Ontwikkelperspectief)

Eindrapport

Maatschappelijke kosten-batenanalyse

Gemeente Zoetermeer

Rotterdam, 19 december 2024

Walter Hulsker
Daniek Korver
Erik van Ossenbruggen
Eline Punt

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
1 Inleiding.....	7
1.1 Achtergrond.....	7
1.2 Doel van het onderzoek	7
1.3 Onderzoeksopzet	8
1.4 Leeswijzer.....	9
2 Meer voor Meerzicht 2035 (ontwikkelperspectief)	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Analyse huidige situatie Meerzicht.....	10
2.3 Nul alternatief	12
2.4 Beleidsalternatief.....	14
2.5 Te verwachten effecten	17
3 Resultaten op hoofdlijnen	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Algemene uitgangspunten en aannames	21
3.3 Overzicht maatschappelijke kosten en baten	21
3.4 Gevoeligheidsanalyse	23
4 Toelichting op de kosten.....	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Toekomstbestendig wonen	26
4.3 Toekomstbestendige woonomgeving	27
4.4 Sociaal en economisch sterker	28
4.5 Overheadkosten	29
4.6 Verdeling naar investeerder	29
5 Toelichting op de baten.....	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Toekomstbestendig wonen	30
5.3 Toekomstbestendige woonomgeving	33
5.4 Sociaal en economisch sterker	33
5.5 Veilige en leefbare wijk	36
5.6 Verdeling naar incasseerder	36
6 Conclusies.....	38

Managementsamenvatting

Deze rapportage geeft de uitkomsten weer van de maatschappelijke kosten-batenanalyse van het ontwikkelperspectief: Meer voor Meerzicht 2035. De belangrijkste uitkomst is dat het uitvoeren van het ontwikkelperspectief een hoger maatschappelijk rendement heeft dan het voorzetten van huidige trends en ontwikkelingen zonder extra impuls voor het gebied.

Aanleiding en doel

In 2022 is een gebiedsprogramma vastgesteld voor Meerzicht. Het gebiedsprogramma wordt ondersteund door woningbouwcorporaties, een zorg- en welzijnsinstelling en onderwijsinstellingen en samen met hen uitgevoerd door gemeente Zoetermeer.

Het gebiedsprogramma is nader uitgewerkt in concrete acties in Meer voor Meerzicht 2035 (ontwikkelperspectief). Zoals beschreven in het plan is Meerzicht een wijk met een hoge concentratie huishoudens die extra ondersteuning nodig hebben. Een integrale aanpak is essentieel waarbij verschillende organisaties zoals de gemeente, diverse partners en het Rijk samen werken aan Meer voor Meerzicht in 2035. Om dit te bereiken zijn er vier kernopgaven geïdentificeerd:

- Toekomstbestendig wonen;
- Veilig en leefbare wijk;
- Sociaaleconomisch sterker;
- Toekomstbestendige woonomgeving.

De gemeente Zoetermeer heeft Ecorys gevraagd om inzicht te geven in de financiële en maatschappelijke kosten en baten van Meer voor Meerzicht 2035 (ontwikkelperspectief).

Aanpak

In de periode van augustus tot en met december 2024 is de MKBA uitgevoerd. In het onderzoek hebben we achtereenvolgens de kosten en baten van Meer voor Meerzicht 2035 in kaart gebracht, de effecten bepaald en de maatschappelijke waardes geschat. We zijn gestart met het in beeld brengen van de huidige situatie en de gewenste situatie aan de hand van de 'ist-soll' methode.¹ Dit hebben we gedaan door literatuuronderzoek en een werksessie met betrokkenen bij de vier kernopgaven uit het plan.

Vervolgens hebben we tijdens een Effecten Arena met een diverse groep stakeholders de pakketten van maatregelen per kernopgave gevalideerd en waar mogelijk effecten in beeld gebracht. Op basis van deze twee stappen hebben we effectenschema's opgesteld. Ook is met betrokkenen nagedacht over de theoretische toekomstige situatie zonder ontwikkelperspectief: wat gebeurt er als we niets extra's doen? Hoe ziet Meerzicht er dan uit over 25 jaar? Dit is de invulling van het zogeheten nul alternatief.

¹ Deze methode is gericht op het in kaart brengen van het verschil tussen de huidige situatie ('ist') en gewenste situatie ('soll') en de maatregelen die nodig zijn om van 'ist' tot 'soll' te komen.

Tijdens de uitvoering van ons onderzoek was Meer voor Meerzicht 2035 nog (deels) in ontwikkeling. Om tot onderbouwde uitspraken te komen hebben we aanvullende gesprekken gevoerd met relevante betrokkenen bij de gemeente Zoetermeer. Tegelijkertijd hebben we een verdiepende literatuurstudie uitgevoerd naar aanknopingspunten om kosten en baten te kwantificeren. Na het bespreken en valideren van de resultaten hebben we de uitkomsten van bovenstaande stappen samengebracht in dit rapport.

Resultaat: meerwaarde van Meer voor Meerzicht 2035 bedraagt 197 miljoen euro

Meer voor Meerzicht 2035 leidt tot meer maatschappelijke baten en minder maatschappelijke kosten in vergelijking met de toekomstige situatie zónder een dergelijke wijkimpuls.

Het MKBA-saldo² van Meer in Meerzicht 2035 (ontwikkelperspectief) overtreft ruimschoots het MKBA-saldo van het nul alternatief (autonome ontwikkeling). Het betreft een totale meerwaarde van 197 miljoen euro in de periode 2025 tot en met 2050. Dit surplus kan beschouwd worden als de impact van het plan. Onderstaande tabel geeft weer hoe deze meerwaarde is opgebouwd.

Tabel 1.1 Maatschappelijke meerwaarde Meer voor Meerzicht 2035 (in miljoenen euro's)

		Contante waarde ^{a)}
Maatschappelijke baten (+)		
Toekomstbestendig wonen	Woningen met hogere woonkwaliteit	€ 147
	Minder energieverbruik voor bewoners	€ 2
	Minder CO ₂ -uitstoot	€ 58
	Diversere wijk Samenstelling	+ / -
Toekomstbestendige woonomgeving	Aantrekkelijkere woonomgeving	€ 40
Sociaal en economisch sterker	Meer sociale cohesie	+
	Lagere kosten zorg en welzijn	€ 27
	Meer werk; minder uitkeringen	€ 37
Veilige en leefbare wijk	Lagere kosten veiligheid en ondermijning	+
	Totaal maatschappelijke baten (meerwaarde)	€ 311
Maatschappelijke kosten (-)		
Toekomstbestendig wonen	Renovatie/verduurzaming Vve's	€ 66
	Passend woningaanbod	€ 3
Toekomstbestendige woonomgeving	Groenstructuur verbeteren	€ 10
	Onderhoudsniveau openbare ruimte naar niveau B	€ 6
	Overige verbeteringen woonomgeving	€ 13
Sociaal en economisch sterker	Kansen voor jongeren	€ 2
	Ontmoetingsplekken verbeteren	€ 0,4
Overhead	Personele kosten/ programmakosten	€ 14
	Totaal maatschappelijke kosten (meerwaarde)	€ 114
Saldo		
Saldo maatschappelijke meerwaarde		€ 197

a) De contante waarde is de huidige waarde van de cumulatieve toekomstige bedragen.

² Hiermee wordt bedoeld: het verschil tussen de maatschappelijke baten en de maatschappelijke kosten.

Uit de resultatentabel valt af te leiden dat Meer voor Meerzicht 2035 weliswaar hogere maatschappelijke kosten met zich meebrengt dan het voortzetten van het huidige beleid in de toekomst (totale meerkosten € 114 miljoen meer dan in het nul alternatief), maar ook dat het plan hogere maatschappelijke baten oplevert dan wanneer het huidige beleid wordt voortgezet (totale meerwaarde € 311 miljoen meer dan in het nul alternatief). Onder aan de streep zou de maatschappij dus beter af zijn mét het plan; de nettowaarde hiervan is € 197 miljoen euro.

Randvoorwaarden voor succes

Uiteraard zijn de aannames die in de MKBA zijn gehanteerd, bepalend voor de uitkomsten. Daarnaast zijn er nog een aantal algemene randvoorwaarden die in acht genomen moeten worden. Het gaat om de volgende punten:

Integrale aanpak

Er moet sprake zijn van een integrale aanpak, waarin alle onderdelen van het plan in samenhang worden geïmplementeerd. De verschillende effecten staan in verbinding met elkaar. Dit is het sterkst zichtbaar bij de toename van de woningwaarden, die voortkomt uit zowel de fysieke buurtverbeteringen als de aanpak van de woningen zelf. Selectief uitvoeren van slechts een gedeelte van de maatregelen kan de overkoepelende uitkomst dus sterk negatief beïnvloeden. Dit is bijvoorbeeld van toepassing op de stap van onderhoudsniveau C naar B voor de openbare ruimte; als dit niet onderdeel van het plan wordt is het onzeker of de baten ten aanzien van woningwaarde en leefomgeving de berekende omvang zullen behouden.

Nauwe samenwerking tussen de partijen

Dit zagen we al in het geval van de zorg- en welzijnsinterventies die het samenspel zijn van gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. Maar ook de scholen hebben een belangrijke rol. Vooral goede en frequente uitwisseling tussen deze partijen is belangrijk voor signalering en preventie. Het is zeer aannemelijk dat zonder deze nauwe samenwerking, de besparing op zorg- en welzijnskosten aanzienlijk lager zal uitvallen. En op soortgelijke wijze komen ook de besparingen op de bijstandsuitkeringen in het geding.

Blijvende, langjarige inzet

Tot slot is een blijvende, langjarige inzet noodzakelijk. In de MKBA is naast de eenmalige investeringskosten, ook gerekend met blijvende personele inzet voor het programma (bijvoorbeeld schoolaanpak, bevorderen van de doorstroming met seniorenmakelaar, en dergelijke). Dit komt voort uit de ervaring dat korte impulsen van enkele jaren geen duurzaam effect hebben.

Conclusie: uitvoering van Meer voor Meerzicht 2035 is aan te bevelen

Op basis van de MKBA kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het plan onder aan de streep voor de maatschappij voordeliger is dan voortzetting bestaande beleid en trends en ontwikkelingen. Deze voordelen zullen terechtkomen bij de huidige en toekomstige inwoners van Meerzicht. Daarnaast kan de gemeente Zoetermeer met het plan besparingen realiseren die ten goede komen aan de gemeentebegroting, waardoor dit mogelijk ook voordelen oplevert voor geheel Zoetermeer. Op grond van de MKBA adviseert Ecorys dan ook om extra middelen te alloceren in de gemeentebegroting voor het plan en de maatregelen ten uitvoering te brengen.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De wijk Meerzicht is één van de zeven wijken binnen de gemeente Zoetermeer. De wijk is gebouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw en kent zoals veel Nederlandse wijken uit die periode, de New Towns, inmiddels de nodige opgaven – niet alleen op fysiek vlak maar ook op sociaal vlak. Het gaat hierbij om uitdagingen zoals een kwaliteitsimpuls en diversificatie van de woningvoorraad, meer economische kansen voor wijkbewoners, meer sociale cohesie en een grotere mate van veiligheid.

In 2022 is een gebiedsprogramma vastgesteld voor Meerzicht. Het gebiedsprogramma wordt ondersteund door woningbouwcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en onderwijsinstellingen en samen met hen uitgevoerd door gemeente Zoetermeer.

Het gebiedsprogramma is nader uitgewerkt in concrete acties in Meer voor Meerzicht 2035 (ontwikkelperspectief). Meerzicht is een wijk met een hoge concentratie huishoudens die extra ondersteuning nodig hebben. Bijvoorbeeld in de vorm van hulp om financiële problemen het hoofd te bieden, maar ook ondersteuning en zorg om te kunnen participeren in de samenleving. Een integrale aanpak is essentieel waarbij verschillende organisaties zoals de gemeente, diverse partners en het Rijk samen werken aan Meer voor Meerzicht in 2035. Om dit te bereiken zijn er vier kernopgaven geïdentificeerd:

- Toekomstbestendig wonen;
- Veilig en leefbare wijk;
- Sociaaleconomisch sterker;
- Toekomstbestendige woonomgeving.

1.2 Doel van het onderzoek

De gemeente Zoetermeer heeft Ecorys gevraagd om inzicht te geven in de financiële en maatschappelijke kosten en baten van Meer voor Meerzicht 2035 (ontwikkelperspectief). Het plan is sterk afhankelijk van de allocatie van financiële middelen uit de gemeentebegroting. Aangezien deze onder druk staat, is het cruciaal om een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uit te voeren. De MKBA sluit zoveel mogelijk aan op de interventies die in het plan zijn opgenomen. Daarnaast kan het instrument gebruikt worden voor monitoring, om effecten van ontwikkelingen te kunnen volgen.

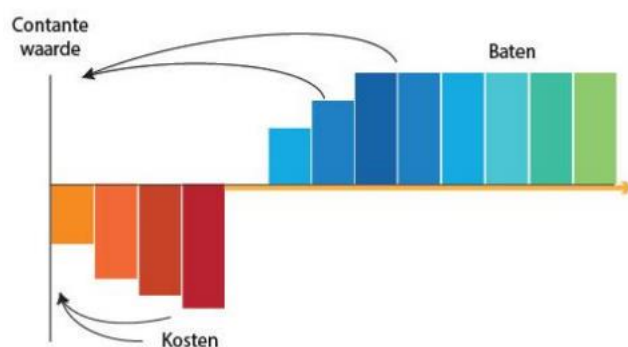
Wat is een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA)?

Deze paragraaf schetst in het kort wat een MKBA is. Voor een uitgebreidere toelichting zie bijvoorbeeld de Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse van CPB/PBL en de website www.mkba-informatie.nl.

Een MKBA is een veel gebruikt instrument om de maatschappelijke meerwaarde van een programma in kaart te brengen. De kern van het instrument is het identificeren van de effecten van een programma op de totale samenleving en het waarderen van deze effecten in geldtermen (euro's). Ook de effecten die geen prijs hebben maar wel invloed hebben op het welzijn van inwoners (zoals leefbaarheid, sociale cohesie en geluk, etc.) worden zoveel mogelijk in geldwaarden uitgedrukt. In een MKBA wordt gebruik gemaakt van kengetallen en onderbouwde verwachtingen om tot een inschatting van de maatschappelijke baten te komen.

Om de kosten en baten goed te kunnen vergelijken, worden de verwachte kosten en baten in een MKBA teruggerekend naar een gekozen basisjaar. Het terugrekenen van toekomstige kosten en baten naar het basisjaar wordt ook wel disconteren genoemd. Het resultaat hiervan is de contante waarde. Bij het disconteren worden de effecten van een maatregel teruggerekend met een vast percentage per jaar.³

Figuur 1.1 Relatie tussen de contante waarde, kosten en baten (illustratief voorbeeld)



Bron: Ecorys

1.3 Onderzoekopzet

In de periode van augustus tot en met december 2024 is de MKBA uitgevoerd. In het onderzoek hebben we achtereenvolgens de kosten en baten van het plan in kaart gebracht, de effecten bepaald en de maatschappelijke waardes geschat. We zijn gestart met het in beeld brengen van de huidige situatie en de gewenste situatie aan de hand van de 'ist-soll' methode.⁴ Dit hebben we gedaan door literatuuronderzoek en een werksessie met betrokkenen bij de vier kernopgaven uit Meer voor Meerzicht 2035.

Vervolgens hebben we tijdens een Effecten Arena met een diverse groep stakeholders de pakketten van maatregelen per kernopgave gevalideerd en waar mogelijk effecten in beeld gebracht. Op basis van deze twee stappen hebben we effectenschema's opgesteld. Ook is met betrokkenen nagedacht over de theoretische toekomstige situatie zonder ontwikkelperspectief: hoe ziet Meerzicht er dan uit over 25 jaar? Dit is de invulling van het zogeheten nul alternatief.

³ Een ander woord voor dit percentage is de discontovoet.

⁴ Deze methode is gericht op het in kaart brengen van het verschil tussen de huidige situatie ('ist') en gewenste situatie ('soll') en de maatregelen die nodig zijn om van 'ist' tot 'soll' te komen.

Tijdens de uitvoering van ons onderzoek was Meer voor Meerzicht 2035 nog (deels) in ontwikkeling. Om tot onderbouwde uitspraken te komen hebben we aanvullende gesprekken gevoerd met relevante betrokkenen bij de gemeente Zoetermeer. Tegelijkertijd hebben we een verdiepende literatuurstudie uitgevoerd naar aanknopingspunten om kosten en baten te kwantificeren. Na het bespreken en valideren van de resultaten hebben we de uitkomsten van bovenstaande stappen samengebracht in dit rapport.

1.4 Leeswijzer

Het rapport bestaat uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 gaan we in op Meer voor Meerzicht 2035. We beschrijven de diverse activiteiten, beoogde effecten en definiëren het nul- en beleidsalternatief. Vervolgens beschrijven we de resultaten op hoofdlijnen in hoofdstuk 3. Hierin lichten we ook de algemene uitgangspunten en aannames toe. Daarnaast beschrijven we daar de gevoeligheidsanalyse. In hoofdstuk 4 en 5 lichten we kosten en baten toe. Tot slot presenteren we onze conclusies in hoofdstuk 6.

2 Meer voor Meerzicht 2035 (ontwikkelperspectief)

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst de uitdagingen waarvoor de gezamenlijke partijen staan wat betreft de wijk Meerzicht, welke maatregelen daarvoor mogelijk zijn en welke effecten kunnen voortkomen uit de maatregelen. Ook staan we stil bij de vraag wat het toekomstige beeld kan zijn wanneer de maatregelen van Meer voor Meerzicht 2035 niet worden uitgevoerd: het zogenaamde nul alternatief.

2.2 Analyse huidige situatie Meerzicht

Meerzicht begon in 1966 als een wijk in een groeikern om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen. Dit leidde tot een mix van woningtypes: aan de oostkant van de wijk werd vooral hoogbouw gerealiseerd, terwijl in het westelijke deel, dicht bij het Westerpark, vooral rijtjeshuizen en vrijstaande bungalows verrezen.⁵

Figuur 2.1 Kaart van Meerzicht



⁵ De staat van de Jeugd Meerzicht

Meerzicht heeft een groene woonomgeving. Meerzicht beschikt over een eigen winkelcentrum en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast zijn er zes basisscholen en een school voor speciaal voortgezet onderwijs (SVO). De wijk bestaat uit een aantal buurten die elk hun eigen karakteristieken hebben. Zo bestaat de Bossenbuurt voor het grootste gedeelte uit hoogbouw, terwijl de Waterbuurt, Landenbuurt en Bergenbuurt voornamelijk bestaan uit laagbouw.

De wijk telt in 2024 in totaal 15.919 inwoners.⁶ Veel van de oorspronkelijke bewoners, die er in de jaren zestig en zeventig als starters kwamen wonen, verlaten nu de wijk of zijn komen te overlijden.⁷ Tegelijkertijd vestigen steeds meer jonge gezinnen met kinderen zich in de wijk. Daarnaast kent Meerzicht een hoog concentratie huishoudens die extra ondersteuning nodig hebben.

Inmiddels kampt Meerzicht met uitdagingen in de wijk op het gebied van de woningvoorraad, sociaaleconomische ontwikkeling, sociale cohesie en veiligheid.

Woningvoorraad en leefomgeving

De wijk Meerzicht staat voor forse uitdagingen met betrekking tot de woningvoorraad en de leefomgeving. Meerzicht heeft een diverse woningvoorraad, met zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen en koop- en huurwoningen. Het overgrote deel van de woningen is voor 2000 gebouwd en bijna de helft van woningen heeft een energielabel E t/m G (46 procent). Daarmee is er een grote verduurzamingsopgave in Meerzicht. Tevens blijkt uit de wijkverkenning⁸ dat de huidige woningvoorraad met name voor ouderen niet passend is bij hun levensfase. Hierdoor blijven veel ouderen in eengezinswoningen wonen en is er geen doorstroom. Er is dus ook een verdichtingsopgave om meer passende woningen voor ouderen toe te voegen aan de wijk.

Voor de leefomgeving blijkt uit kwantitatieve cijfers dat Meerzicht onder gemiddeld scoort op tevredenheid over de directe woonomgeving (6,9 in Meerzicht en 7,7 in Zoetermeer algemeen) en het gevoel van thuis voelen dat de inwoners ervaren (61 procent in Meerzicht tegenover 73 procent in Zoetermeer algemeen). Daarnaast geeft 44,5 procent van de inwoners in Meerzicht aan zich soms of vaker onveilig te voelen in de buurt, ten opzichte van 28,3% in Zoetermeer.⁹ Wat betreft waardering van het groen in de buurt en de hoeveelheid van het groen scoort Meerzicht beter dan het gemiddelde in Zoetermeer. Dit geldt echter niet voor de kwaliteit van het groen. In de wijkverkenning wordt geconstateerd dat er veel groen is in de wijk, maar dit wordt nauwelijks benut.

⁶ BRP 2024

⁷ De staat van de Jeugd Meerzicht

⁸ Analyse wijkverkenning Meerzicht 2019

⁹ Staat van de Jeugd Meerzicht

Meerzicht op sociaaleconomisch vlak

Zoals beschreven in het plan heeft Meerzicht op sociaaleconomisch vlak een hoge concentratie huishoudens die extra ondersteuning nodig hebben. In de cijfers is terug te zien dat 16,7 procent van de huishoudens in Meerzicht leeft met een inkomen tot 120% van het wettelijk sociaal minimumloon. In geheel Zoetermeer is dit gemiddeld 11 procent. Daarnaast heeft 13 procent van de huishoudens in Meerzicht te maken met problematische schulden. In Zoetermeer is dat percentage 10,6 procent.¹⁰ Daarnaast zijn er, procentueel gezien, 4,75 procentpunt minder personen die werken in Meerzicht dan gemiddeld in Zoetermeer over alle leeftijdscategorieën van 15 tot en met 74 jaar. Tot slot zien we de volgende cijfers wat betreft eenzaamheid in de wijk Meerzicht ten opzichte van Zoetermeer. Uit de Wijkverkenning blijkt dat bewoners saamhorigheid missen in de buurt en dat er een gebrek is aan sociale binding.¹¹

2.3 Nul alternatief

In een MKBA wordt altijd gewerkt met een benchmarksituatie, genaamd het nul alternatief. Het nul alternatief is 'de meest waarschijnlijk te achten ontwikkeling die zal plaatsvinden op het voor de MKBA relevante terrein in het geval dat de te beoordelen maatregel niet wordt uitgevoerd. Het nul alternatief wordt in de eerste plaats bepaald door de ontwikkeling van exogene factoren. Daarnaast omvat het nul alternatief bestaand beleid, voorgenomen maatregelen (tenminste, als de uitvoering vrijwel onontkoombaar is) en kleinere ingrepen die het probleem deels oplossen of mitigeren maar geen beleidsalternatief vormen.'¹²

Ten aanzien van het nul alternatief in Meerzicht gaan we ervan uit dat de uitvoering van het plan geen doorgang vindt, maar dat betekent niet dat de situatie in 2050 hetzelfde zal zijn als nu. Dit illustreren we aan de hand van de volgende voorbeelden.

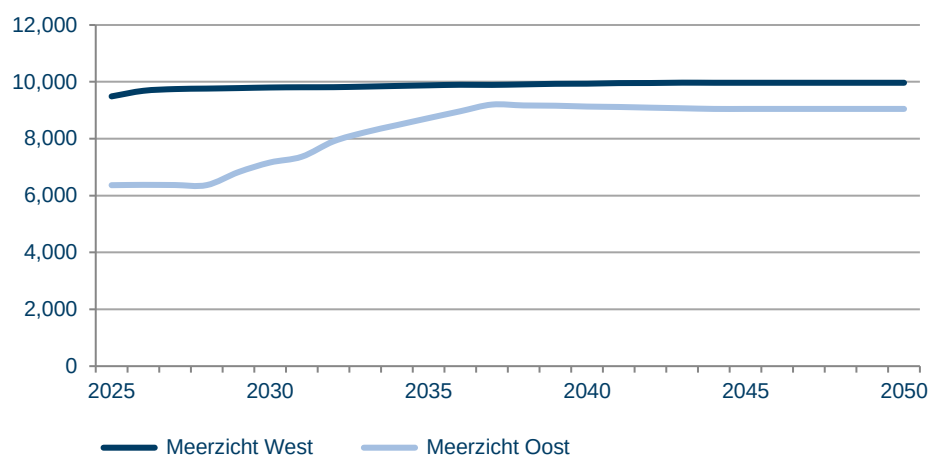
Bevolkingsontwikkeling

Ook zonder Meer voor Meerzicht 2035 zal de bevolking van Meerzicht zich autonoom ontwikkelen als gevolg van natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorte en sterfte) en in- en uitgaande verhuizingen. Gebruik makend van de prognoses die gemeente Zoetermeer hanteert, gaan we uit van de volgende trendmatige ontwikkeling van het aantal inwoners in Meerzicht, resulterend in ruim 19.000 inwoners in 2050:

¹⁰ Staat van de Jeugd Meerzicht

¹¹ Analyse Wijkverkenning Meerzicht 2019

¹² CPB en PBL (2013), Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse. [Link](#)

Figuur 2.2 Bevolkingsprognose voor Meerzicht, ontwikkeling 2025 - 2050

Bron: gemeente Zoetermeer

Ontwikkeling van de woningvoorraad

De corporaties en andere ontwikkelaars hebben, ongeacht Meer voor Meerzicht 2035, al plannen om tot 2030 diverse woningen toe te voegen aan de voorraad. Tabel 2.1 geeft aan hoeveel dit er per jaar en per deelgebied zijn.

Tabel 2.1 Plannen voor nieuwbouwwoningen in Meerzicht (onafhankelijk van Meer voor Meerzicht)

Project	Aantal woningen	Marktsegment	Opmerkingen
Westergo	44	Sociale huur	Ter vervanging van 23 bungalows
Oostergo	28	Sociale huur	Ter vervanging van 16 woningen
Kop Bredewater	200-300	N.t.b.	Op basis van kavelpaspoort
Zalkerbos 1	46	Vrije sector koop	

Bron: gemeente Zoetermeer

Aanpak bestaande woningvoorraad en leefomgeving

De corporaties zijn, ongeacht het plan, verplicht om hun woningen met slechte energieprestaties – dat wil zeggen: woningen met energielabel E, F, of G – al uiterlijk 2028 te hebben verduurzaamd. In Meerzicht wordt dit gedaan, in combinatie met renovatiemaatregelen. Ook worden de entrees opgeknapt en wordt de leefbaarheid en uitstraling van de directe woonomgeving verbeterd. Het indicatieve investeringsvolume hiervan is gegeven in Tabel 2.2.

Tabel 2.2 Indicatieve investeringsvolume van de corporaties voor aanpak bestaande woningvoorraad en leefomgeving

Aanpak tot en met 2035	Investering totaal (€)
Verbetering uitstraling en leefbaarheid	200.000
Verduurzaming	96.685.000
Grootschalige kwaliteitsverbetering woningen	143.970.000
Toevoegen woningvoorraad	33.000.000
Totaal	273.855.000

Bron: gemeente Zoetermeer. NB: het betreft hier nominale investeringsbedragen. In de rest van de MKBA worden contante waarden vermeld.

Deze investeringen zijn niet meegenomen in de MKBA. De reden hiervoor is, dat deze investeringen in het nul alternatief en beleidsalternatief exact dezelfde waarde hebben – en dus in feite tegen elkaar weggestreept kunnen worden. De MKBA brengt de meerwaarde van het plan in beeld ten opzichte van het nul alternatief. Hoe dan ook, wanneer de investeringen van het nul alternatief én projectalternatief samengenomen worden, investeren de woningcorporaties duidelijk het meest van alle partijen.

2.4 Beleidsalternatief

Een beleidsalternatief is ‘...de kleinst mogelijke verzameling van onderling samenhangende maatregelen die naar verwachting technisch en juridisch uitvoerbaar is, economisch haalbaar is en een aannemelijke relatie heeft met het in de probleemanalyse vastgestelde knelpunt.’¹³

Het beleidsalternatief dat onderdeel uitmaakt van deze MKBA is het scenario dat Meer voor Meerzicht 2035 wordt geïmplementeerd. Het ontwikkelperspectief is een nadere uitwerking van het gebiedsprogramma Meerzicht dat in 2022 is goedgekeurd. In het plan werkt het programma Wijkontwikkeling naar de volgende ambitie: *in 2035 zijn de bewoners in Meerzicht thuis in hun buurt omdat het er prettig wonen en samenleven is.*

In het plan wordt beschreven dat wordt gewerkt aan een wijk waar bewoners willen blijven wonen en woningzoekenden zich willen vestigen.

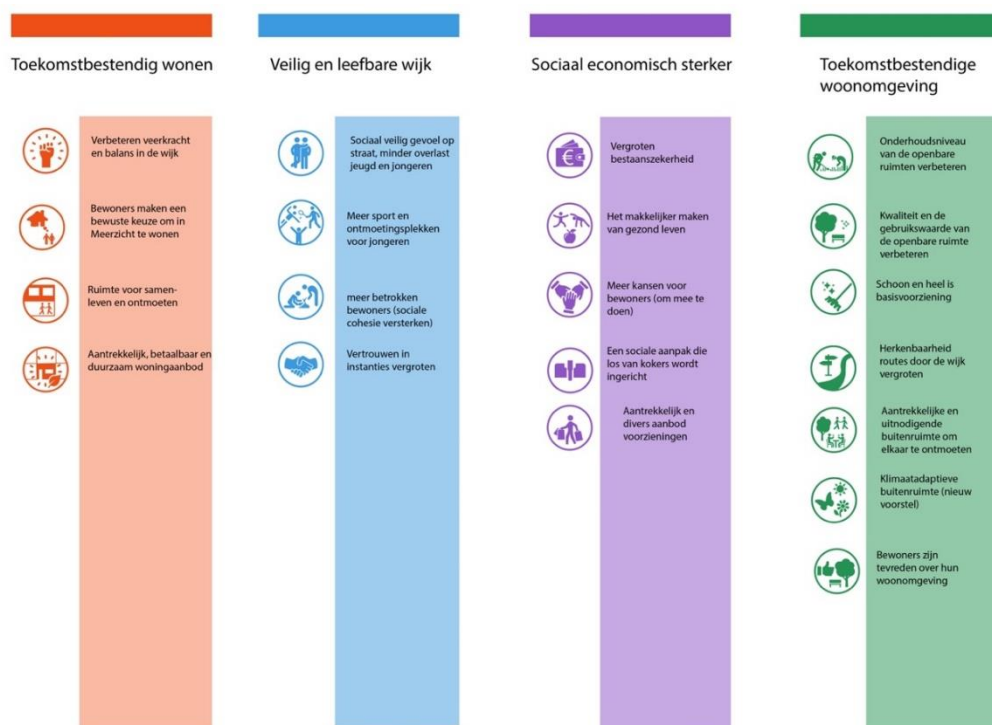
Het plan berust op vier kernopgaven:

- Toekomstbestendig wonen;
- Veilig en leefbare wijk;
- Sociaaleconomisch sterker;
- Toekomstbestendige woonomgeving.

In Figuur 2.3 zijn de vier kernopgaven weergegeven met de belangrijkste doelen.

¹³ CPB en PBL (2013), Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse. [Link](#)

Figuur 2.3 Kernopgaven met doelstellingen (Meer voor Meerzicht 2035, 2024)



Bron: gemeente Zoetermeer

Pakketten van maatregelen

Op basis van Meer voor Meerzicht 2035 en een werksessie met betrokkenen van het programma Wijkontwikkeling heeft Ecorys per thema een aantal pakketten van maatregelen geformuleerd. Hieronder lichten we deze maatregelen toe:

Toekomstbestendig wonen

Het programma Wijkontwikkeling wil werken aan een toekomstbestendig en duurzaam woningaanbod door het creëren van een meer diverse bevolkingssamenstelling, gekoppeld aan een aantal doelgerichte sociale en leefbaarheidsinterventies. Daartoe zijn de volgende opgaven gedestilleerd:

- **Renovatie en verduurzaming van woningen:** om het woningaanbod aantrekkelijk, betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig te maken. Het plan zet niet alleen in op het verduurzamen van corporatiewoningen, maar ook Vve-woningen. Het programma Wijkontwikkeling zal de Vve's ondersteunen bij de verduurzamingsopgaven. Belangrijk daarbij is ook de integrale aanpak, waarbij niet alleen de binnenkant van woningen wordt aangepakt, maar ook de directe woonomgeving.
- **Passend woningaanbod voor diverse levensfasen:** om enerzijds te zorgen dat (oudere) bewoners in Meerzicht blijven wonen in een voor hun passende woning en anderzijds de doorstroming wordt bevorderd om zo de bevolkingssamenstelling van Meerzicht te differentiëren. Onder dit pakket vallen meerdere maatregelen, zoals het inzetten van een seniorenmakelaar om ouderen te ondersteunen in het vinden van een passende woning, andere huur categorieën toepassen waardoor deze woningen de doelgroep jongeren kunnen bedienen en waar mogelijk woningen toe te voegen (bijvoorbeeld in de projecten Oostergo en Westergo).

Toekomstbestendige woonomgeving

Het programma wil inzetten op een aantrekkelijke, verzorgde en veilige woonomgeving die er netjes en schoon uitziet en waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daartoe zet het plan in op de volgende maatregelen om de woonomgeving te verbeteren:

- **Kwaliteit en gebruiks- en belevingswaarde openbare ruimte verbeteren:** hierbij gaat het onder andere om het aanleggen van hogere kwaliteit groenvoorzieningen, betere verlichting en plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Een belangrijk element hierbij is de programmering van de buitenruimte zodat het aansluit op de behoeften van bewoners.
- **Onderhoudsniveau openbare ruimte verbeteren van niveau C naar B:** een belangrijk speerpunt voor het plan is schoon en heel als basisvoorziening, waarbij minder zwerfafval en grofvuil zichtbaar is in de wijk. Op langere termijn moet een hoger onderhoudsniveau hieraan bijdragen.
- **Overige maatregelen ten behoeve van het verbeteren van de directe woonomgeving** die benoemd zijn in het plan zijn onder andere bestrating, verbindingen, parkeermogelijkheden. Omdat bewoners mobieler zijn geworden en vaker meerdere auto's bezitten heeft dit invloed op het straatbeeld. Om het probleem van beperkte parkeerruimte op te lossen worden zorgvuldige afwegingen gemaakt bij het herinrichten van de openbare ruimte. Ook worden de verbindingen in de wijk aangepakt met name voor voetgangers en fietsers om het Westerpark, Hart van Meerzicht, station, winkelcentrum en Albrandswaard beter te ontsluiten.

Sociaaleconomisch sterker

Om een betere sociale en economische balans in de wijk te creëren, zet het plan in op de volgende maatregelen:

- **Preventie in de Praktijk:** Een van de projecten die wordt ingezet in Meerzicht is Preventie in de Praktijk (PIP) gebaseerd op 'SamenWerkwijze', dat met succes is toegepast in Oss en inmiddels in meerdere steden wordt uitgevoerd. Bij deze methodiek staat de vraag van een bewoner centraal en wordt vanuit de inwoner en betrokken instanties gezocht naar hulp en een passende oplossing voor het probleem. De bedoeling is dat PIP wordt geïntegreerd in de reguliere werkwijze van instanties, eerst in Meerzicht en later in heel Zoetermeer.
- **Inzet bewezen effectieve interventies:** Op basis van de wijkimpact Jeugd is onderzocht welke knelpunten er zijn voor een veilige, kansrijke en gezonde opvoeding. Daartoe worden twee bewezen effectieve interventies ingezet vanwege de urgente problematiek. Deze interventies zijn op andere plekken al succesvol geïmplementeerd, zoals in Rotterdam Zuid:
 - De eerste interventie is **VIPP-SD (Video-feedback Intervention to Promote Positive Parenting and Sensitive Discipline)**. Dit is een gedragsinterventie voor ouders van kinderen van 0 tot 6 jaar dat zich richt op het voorkomen of verminderen van gedragsproblemen door de opvoedvaardigheden van ouders te versterken.
 - De tweede interventie is **Pittige Jaren**. Dit is een groepstraining voor ouders van kinderen van 3 tot 8 jaar bij wie gedragsstoornissen zijn vastgesteld of die een groot risico lopen deze te ontwikkelen. De training helpt het risico op ernstige gedragsproblemen te verminderen.

- **Kansen voor jongeren verbeteren:** Naast bovenstaande interventies zijn er nog een aantal maatregelen opgenomen in het plan die betrekking hebben op het vergroten van de kansen van jongeren:
 - Dit betreft onder andere **Kinderwerk** voor kinderen die dat nodig hebben. Kinderwerk is sociaal werk met kinderen tot 12 jaar, waarbij activiteiten worden georganiseerd en kinderen worden ondersteund.
 - Ook is er **Samenwerking op Scholen**, waarbij basisscholen extra maatregelen inzetten, zoals burgfunctionarissen, schoolontbijt en naschoolse activiteiten om kinderen een goede basis te geven voor het voortgezet onderwijs.
- **Ontmoetingsplekken verbeteren voor jongeren:** Er wordt gewerkt aan het oprichten van een sociale ontmoetingsplek (Social Hub) voor jongeren, zodat ze een geschikte plek hebben in de wijk en niet op straat gaan hangen.

Veilig en leefbare wijk

Veiligheid en leefbaarheid zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een gevoel van veiligheid bevordert de algehele tevredenheid en gezondheid van bewoners en draagt bij aan sociale interactie en cohesie. In Meerzicht heerst een groot gevoel van onveiligheid en is er gebrek aan sociale cohesie. Om daarop in te zetten wil het wijkteam een aantal opgaven aanpakken:

- **Herstellen en opbouwen vertrouwensband met bewoners:** in alle buurten hebben instanties moeite om het vertrouwen van bewoners terug te winnen. Dit is zichtbaar aan de lage meldingsbereidheid onder bewoners. Het programma Wijkontwikkeling wil dit vertrouwen terugwinnen door een actieve houding van de betrokken instanties, inclusief wijkagenten en de gemeente, te stimuleren en zichtbaar te zijn in de wijk.
- **Flataanpak:** De sociale basis in veel van de flats in de Bossenbuurt is zwak. Om deze basis te verbeteren wordt een buurtverbinder of community builder ingezet om flatbewoners met elkaar in contact te laten komen.
- **Kleine initiatieven om betrokkenheid te vergroten (o.a. lief & leed, verloot je zootje, Kunst in de wijk, Wijk):** In het plan en tijdens de werksessie kwamen er ook een aantal kleine initiatieven naar voren met het doel om de participatie en sociale cohesie in de wijk te bevorderen. Bijvoorbeeld Verloot je zootje is een vakantieactiviteit voor kinderen, waarbij kinderen zwerfafval opruimen in ruil voor een lootje waarmee ze iets kunnen winnen. Bij Lief en leed kunnen mensen wat inkopen voor als iemand ziek is of nieuw komt wonen in de wijk.

2.5 Te verwachten effecten

Op basis van deskstudie, de Effecten Arena en werksessies met betrokkenen heeft Ecorys een aantal maatschappelijke effecten gevonden. Deze effecten zijn het gevolg van de investeringen als beschreven in het beleidsalternatief.

Toekomstbestendig wonen

In het algemeen zorgen de investeringen in de woningvoorraad vanuit het plan voor een hogere woonkwaliteit en het verminderen van de CO₂-uitstoot. Er wordt flink ingezet op de renovatie en verduurzaming van woningen. Door deze investeringen te clusteren en naast corporatiewoningen ook VVE-woningen mee te nemen wordt de verduurzamingsopgave versnelt en is de verwachting dat het merendeel van de woningen in Meerzicht voor 2035 een energielabel A, B, of C heeft. De verduurzaming van de woningvoorraad levert tevens minder

energieverbruik op voor bewoners en leidt tot minder CO₂-uitstoot. Ook neemt door een combinatie van investeringen in de woningvoorraad en de directe woonomgeving de ervaren waarde van de woningvoorraad toe.

Een ander belangrijk doel van het plan is de wijk veerkrachtiger te maken door de doelgroepen te diversifiëren en het woningaanbod passend te maken voor verschillende levensfasen. Veel oudere bewoners wonen al erg lang in Meerzicht en zouden graag in Meerzicht willen blijven wonen. Echter zijn er geen woningen te vinden die voldoen aan hun behoefte. Door bijvoorbeeld een seniorenmakelaar in te schakelen, kunnen senioren langer thuis blijven wonen in een woning die aansluit bij hun behoeften.

Toekomstbestendige woonomgeving

Investeringen in de woonomgeving zorgen voor een aantal maatschappelijke effecten. De verbetering van het onderhoudsniveau (van C naar B) zorgt voor een schonere omgeving en minder afval op straat. Een vuile omgeving heeft een versterkend effect: doordat er al afval op straat is, zijn bewoners eerder geneigd om afval van hun balkon te gooien. Door het onderhoudsniveau te verbeteren zullen bewoners de omgeving ook schoner houden. Dit bevordert het woonplezier van bewoners en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving.

Een ander belangrijk speerpunt van het plan is de kwaliteit van het groen verhogen. Doordat het groen kwalitatief verandert kan de buitenruimte beter worden ingericht naar behoefte (geprogrammeerd) en wordt het voor bewoners aantrekkelijker om zich te begeven in de buitenruimte. Zo kunnen buitensport of ontmoetingsplekken worden gecreëerd. Deze plekken dragen bij aan de fysieke en mentale gezondheid, omdat bewoners buiten sporten of een wandeling maken door het park. Daarnaast zal de sociale cohesie verbeteren, omdat meer inwoners zich begeven in het groen en elkaar daar ontmoeten. Naast deze effecten worden ook een groter gevoel van veiligheid en trots op en verbondenheid met de wijk genoemd als mogelijke effecten. Door verbindingen te verbeteren worden de centrale voorzieningen ook beter toegankelijk. Als laatste wordt meer schaduw genoemd ten behoeve van hittestress.

Naast het verbeteren van de kwaliteit van het groen zijn er nog andere verbeteringen van de woonomgeving die bijdragen aan deze effecten, zoals het verbeteren van de directe woonomgeving en verbindingen in de wijk.

Sociaaleconomisch sterker

In het plan zijn een aantal maatregelen opgenomen die de maatschappelijke kansen voor jongeren vergroten (o.a. Kinderwerk en samenwerking met scholen). Deze maatregelen moeten leiden tot minder problemen in het onderwijs en minder schooluitval. Ook moeten ze ervoor zorgen dat jongeren niet afglijden en in de criminaliteit terechtkomen.

Een ander belangrijk effect dat genoemd wordt is het gevoel van onveiligheid aanpakken. Op dit moment ervaren veel bewoners dit gevoel door de aanwezigheid van hangjongeren. Door ontmoetingsplekken te creëren voor jongeren en Kinderwerk aan te bieden, hoopt men dat gevoel te verminderen.

Als laatste wordt verwacht dat bewezen interventies als VIPP-SD, Pittige jaren en Preventie in de Praktijk bijdragen aan lagere kosten van zorg en welzijn. Door vroeg signalering, preventie en effectievere begeleiding is minder formele zorg nodig. Ook is de verwachting dat deze interventies leiden tot een efficiëntere werkwijze bij betrokken instanties.

Veilig en leefbare wijk

Het gevoel dat bij veel bewoners en wijkprofessionals heerst in Meerzicht is dat de wijk onveilig is. Toch is dat niet te zien aan de cijfers, omdat de meldingsbereidheid op dit moment laag is. Hierdoor is het moeilijk een beeld te vormen van de veiligheid. Het plan wil de vertrouwensband tussen bewoners en wijkprofessionals herstellen, zodat de meldingsbereidheid omhooggaat.

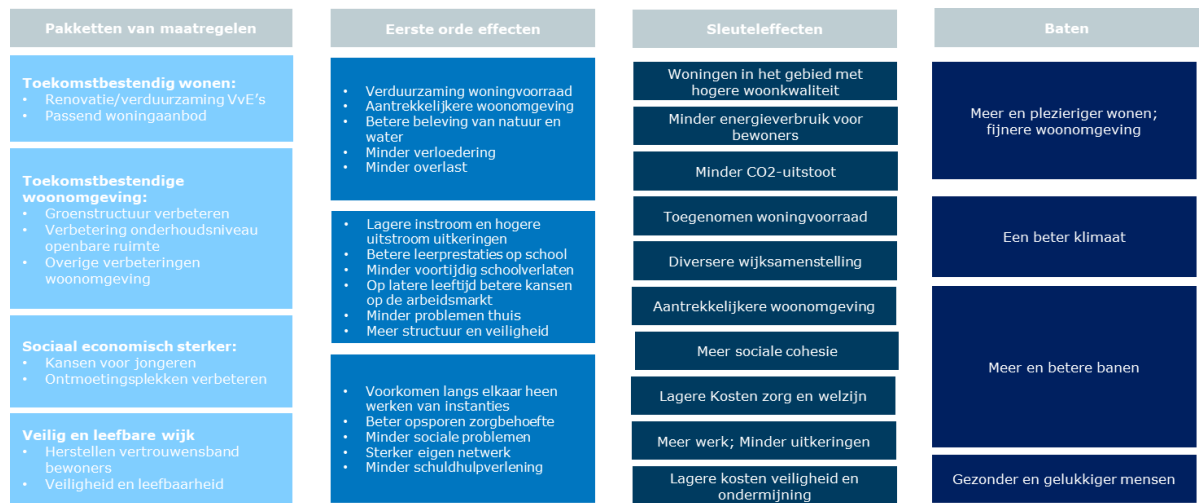
Overige maatregelen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid, zoals bijvoorbeeld de flat-aanpak waarbij een community builder wordt ingezet of kleine initiatieven zoals lief en leed en Wijk worden geacht bij te dragen aan het algemene gevoel van veiligheid onder inwoners van Meerzicht en participatie en sociale cohesie in de wijk te vergroten.

Sleuteleffecten

Door de integraliteit van het plan zijn de verwachte effecten breder dan de bovenstaande effecten per thema.

In de Effecten Arena kwam naar voren dat er veel overlap is tussen de verschillende thema's en dat veel maatregelen elkaar versterken. Bijvoorbeeld: door de kwaliteit van de buitenruimte te verbeteren en de vertrouwensband te herstellen wordt sociale cohesie in de wijk versterkt. Ook dragen een aantrekkelijkere woonomgeving en de verduurzaming en renovatie van woningen tot een hogere ervaren woonkwaliteit. Investerings in de leefbaarheid en veiligheid van de wijk en de ondersteuning van jongeren zorgen ook voor een veiliger gevoel onder inwoners van Meerzicht.

We hebben in onderstaand figuur een aantal sleuteleffecten benoemd waar het totale plan aan bijdragen. In het vervolg van het rapport worden deze sleuteleffecten meegenomen in de berekening van de kosten en baten en wordt rekening gehouden met de integrale aanpak van het plan.

Figuur 2.4 Effectenschema behorend bij het Meer voor Meerzicht 2035

3 Resultaten op hoofdlijnen

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vat de belangrijkste uitkomsten van de MKBA samen. De algemene uitgangspunten en aannames die gehanteerd zijn en een overzicht van de kosten en baten worden gepresenteerd. Tenslotte volgt een gevoeligheidsanalyse. In hoofdstuk 4 en 5 worden de kosten en baten nader uitgewerkt en toegelicht.

3.2 Algemene uitgangspunten en aannames

Bij het opstellen van de kosten-batenanalyse, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De effecten zijn berekend voor de periode 2025 tot en met 2050. Hiermee wordt in essentie aangesloten bij de richtlijn van de Werkwijzer MKBA van integrale gebiedsontwikkeling, om een periode van 25 jaar te beschouwen.
- Effecten waarvan de uitkomst in het nul alternatief en het beleidsalternatief exact hetzelfde is, zijn niet geïncludeerd in deze rapportage. Een voorbeeld hiervan is de renovatie en verduurzaming van de corporatiewoningen. Dit vindt zowel in nul alternatief als beleidsalternatief op precies dezelfde wijze, en met dezelfde kosten en baten plaats. Dit levert geen inzichten op met betrekking tot het plan en is daarom niet meegenomen in de rapportage.
- Hoewel een deel van de kosten, zoals maatregelen in het fysieke domein, worden gefinancierd door het Rijk (door middel van het Volkshuisvestingsfonds), is hierin geen onderscheid gemaakt in de kostenbepaling. In een MKBA dienen namelijk de volledige kosten te worden getoond.
- Alle kosten en baten zijn, waar van toepassing, bepaald inclusief btw (21%).
- De gehanteerde discontovoet om de toekomstige bedragen te verdisconteren naar de huidige (contante) waarde is 2,25 procent conform de meest recente herijking van CPB.¹⁴

3.3 Overzicht maatschappelijke kosten en baten

Meer voor Meerzicht 2035 leidt tot meer maatschappelijke baten en minder maatschappelijke kosten in vergelijking met de toekomstige situatie zónder een dergelijke wijkimpuls.

Het MKBA-saldo¹⁵ van Meer voor Meerzicht 2035 overtreft ruimschoots dat van het nul alternatief (autonome ontwikkeling). Het betreft een totale meerwaarde van 197 miljoen euro in de periode 2025 tot en met 2050. Dit surplus kan beschouwd worden als de impact van het plan. Tabel 3.1 geeft weer hoe deze meerwaarde is opgebouwd.

¹⁴ Rijksoverheid (2020), Rapport Werkgroep discontovoet 2020. [Link](#)

¹⁵ Hiermee wordt bedoeld: het verschil tussen de maatschappelijke baten en de maatschappelijke kosten.

Tabel 3.1 Maatschappelijke meerwaarde Meer voor Meerzicht 2035 (in miljoenen euro's)

		Contante waarde ^{a)}
Maatschappelijke baten (+)		
Toekomstbestendig wonen	Woningen met hogere woonkwaliteit	€ 147
	Minder energieverbruik voor bewoners	€ 2
	Minder CO ₂ -uitstoot	€ 58
	Diversere wijk Samenstelling	+ / -
Toekomstbestendige woonomgeving	Aantrekkelijkere woonomgeving	€ 40
Sociaal en economisch sterker	Meer sociale cohesie	+
	Lagere kosten zorg en welzijn	€ 27
	Meer werk; minder uitkeringen	€ 37
Veilige en leefbare wijk	Lagere kosten veiligheid en ondermijning	+
Totaal maatschappelijke baten (meerwaarde)		€ 311
Maatschappelijke kosten (-)		
Toekomstbestendig wonen	Renovatie/verduurzaming Vve's	€ 66
	Passend woningaanbod	€ 3
Toekomstbestendige woonomgeving	Groenstructuur verbeteren	€ 10
	Onderhoudsniveau openbare ruimte naar niveau B	€ 6
	Overige verbeteringen woonomgeving	€ 13
Sociaal en economisch sterker	Kansen voor jongeren	€ 2
	Ontmoetingsplekken verbeteren	€ 0,4
Overhead	Personele kosten/ programmakosten	€ 14
Totaal maatschappelijke kosten (meerwaarde)		€ 114
Saldo		
Saldo maatschappelijke meerwaarde		€ 197

a) De contante waarde is de huidige waarde van de cumulatieve toekomstige bedragen.

Uit Tabel 3.1 valt af te leiden dat de integrale aanpak weliswaar hogere maatschappelijke kosten met zich meebrengt dan het voortzetten van het huidige beleid in de toekomst (totale meerkosten € 114 miljoen meer dan in het nul alternatief), maar ook dat het plan hogere maatschappelijke baten oplevert dan wanneer het huidige beleid wordt voortgezet (totale meerwaarde € 311 miljoen meer dan in het nul alternatief). Onder aan de streep zou de maatschappij dus beter af zijn mét het plan; de nettowaarde hiervan is € 197 miljoen euro.

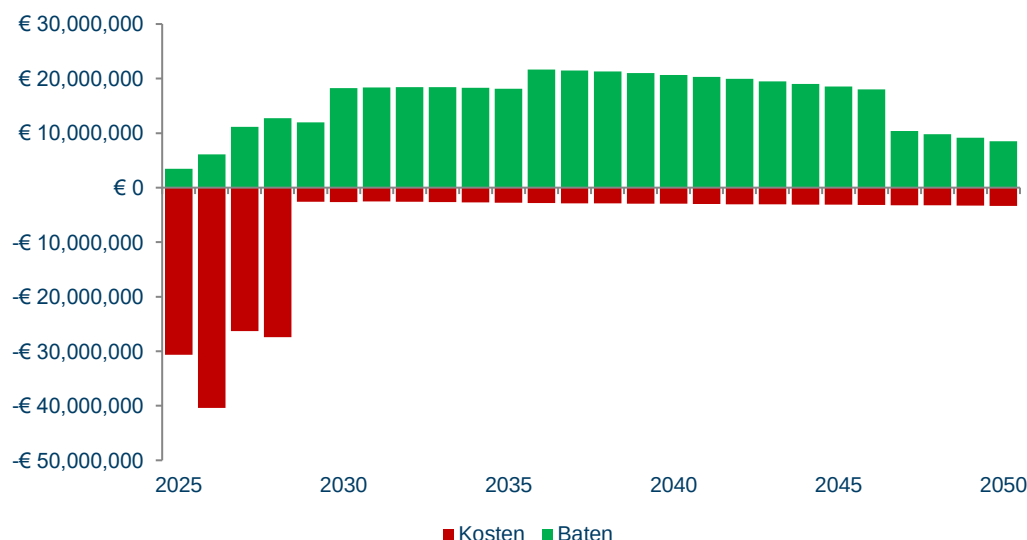
Kosten en baten over de tijd uitgezet

De maatschappelijke kosten en baten van het plan vallen niet allemaal op exact hetzelfde moment. Integendeel: er zal eerst flink geïnvesteerd moeten worden voordat de baten beginnen op te lopen. Het betreft hierbij met name eenmalige investeringskosten, waarbij het meeste voor rekening van de renovatie en verduurzaming van de (Vve) woningen komt.

De baten beginnen na circa 2035 aanzienlijk op te lopen, omdat het enige aanlooptijd nodig heeft voordat de vruchten van de verbeterde woning- en gebiedskwaliteit allemaal 'geplukt' kunnen worden.

In Figuur 3.1 zijn, om het tijdpad te illustreren, de kosten en de baten van de integrale aanpak over de tijd uitgezet.

Figuur 3.1 Kosten en baten van het plan over de tijd uitgezet



NB: In de grafiek zijn de nominale bedragen in de tijd uiteengezet; er is immers geen sprake van terugrekenen van de naar de huidige waarde (contante waarde). Echter kunnen de bedragen daarom niet één op één vergeleken worden met de andere bedragen die in dit hoofdstuk genoemd worden. De grafiek is met name bedoeld om het tijdpatroon te visualiseren.

3.4 Gevoeligheidsanalyse

Er zijn ook enkele gevoeligheidsanalyses uitgevoerd, om te bepalen hoe sterk de aannames van invloed zijn op de uitkomsten van de MKBA.

De volgende aanpassingen van de aannames zijn onder de loep genomen:

- Een hogere discontovoet. De discontovoet wordt gebruikt om de nominale bedragen te vertalen naar contante waarde – in feite om de huidige waarde van alle toekomstige bedragen te bepalen. Maar de waarde van de discontovoet kan in feite worden geïnterpreteerd als het minimale rendement (in %) dat de maatschappij vraagt op een investering. Daarom is voor de gevoeligheidsanalyse een discontovoet van 2,65% gehanteerd conform de landelijke normstelling.¹⁶
- Hogere kosten. Bij grote gebieds(her)ontwikkelingsprojecten zoals deze, zijn de kosten van tevoren niet altijd eenvoudig in te schatten. We hebben daarom het effect van financiële tegenvallers onderzocht: wat als de kosten 25% hoger uitvallen dan verwacht?
- Tegenvallende vooruitgang van de leefbaarheid in Meerzicht na uitvoering van het plan. We zijn in de basis-MKBA ervanuit gegaan dat Meerzicht één trede in de leefbaarheidsklassen van de Leef-barometer stijgt. In de gevoeligheidsanalyse hebben we onderzocht wat er gebeurt met de uitkomsten als de toename van de leefbaarheid slechts half zo gunstig is als aangenomen.

¹⁶ Rijksoverheid (2020), Rapport Werkgroep discontovoet 2020. [Link](#)

Onderstaande tabel geeft aan wat de uitkomst van de MKBA is met bovenstaande wijzigingen in de aannames.

Tabel 3.2 **Uitkomsten gevoeligheidsanalyse**

Wijziging in aanname	Saldo maatschappelijke meerwaarde	Verandering ten opzichte van basis-MKBA
Hogere discontovoet (2,65%)	€ 189 miljoen	- € 8 miljoen (-4,9%)
Kosten plan 25% hoger	€ 156 miljoen	- € 41 miljoen (-20,8%)
Halvering van de toename in leefbaarheid	€ 123 miljoen	- € 74 miljoen (-37,6%)

Uit de gevoeligheidsanalyse kan geconcludeerd worden, dat ook wanneer met enige (realistische) mate tegenvallers worden ingecalculeerd, er bij implementatie nog steeds een ruime maatschappelijke meerwaarde blijft ontstaan ten opzichte van het nul alternatief.

4 Toelichting op de kosten

4.1 Inleiding

De onderstaande tabel geeft een totaaloverzicht van de maatschappelijke (meer)kosten van Meer voor Meerzicht 2035. Met (meer)kosten wordt bedoeld, dat de additionele kosten in beeld zijn gebracht ten opzichte van het nul alternatief: de situatie waarin de maatregelen van het plan niet worden uitgevoerd.

Omdat dit ook bij de baten (hoofdstuk 5) wordt gedaan, kunnen de additionele kosten en baten van het plan goed tegen elkaar worden afgezet.

Om te corrigeren voor de onzekerheid die gepaard gaat met het inschatten van de kosten, zijn alle bedragen hoger dan een miljoen euro, afgerond op miljoenen euro's.

Tabel 4.1 Overzicht van de maatschappelijke (meer)kosten van Meer voor Meerzicht 2035

Maatschappelijke kosten (-)		Contante waarde (mln. euro)
Toekomstbestendig wonen	Renovatie/verduurzaming Vve's	€ 66
	Passend woningaanbod	€ 3
Toekomstbestendige woonomgeving	Groenstructuur verbeteren	€ 10
	Onderhoudsniveau openbare ruimte naar niveau B	€ 6
	Overige verbeteringen woonomgeving	€ 13
Sociaal en economisch sterker	Kansen voor jongeren	€ 2
	Ontmoetingsplekken verbeteren	€ 0,4
Overhead	Personele kosten/ programmakosten	€ 14
Totaal maatschappelijke kosten (meerwaarde)		€ 114

In de rest van het hoofdstuk wordt per kostenpost uiteengezet hoe deze berekend is. Bij iedere kostenpost geldt dat in de toelichting de nominale waarde van de kengetallen wordt genoemd. Dit is gedaan voor de herkenbaarheid van de gebruikte kengetallen. De uitkomsten – zoals te zien in bovenstaande tabel – zijn echter in contante waarden, conform de MKBA-methodiek.

4.2 Toekomstbestendig wonen



Renovatie/verduurzaming Vve's

Het plan zet erop in dat niet alleen de corporatiewoningen worden gerenoveerd en verduurzaamd, maar ook de woningen in particulier eigendom via Vve-constructies.

In de autonome situatie (nul alternatief) worden zeer waarschijnlijk alleen de corporatiewoningen aangepakt, omdat de corporaties vanwege landelijke wetgeving al verplicht zijn uiterlijk in 2028 woningen met E-, F- en G-labels te hebben verduurzaamd. Woningeigenaren hebben deze verplichting niet, en het blijkt notoir lastig om in Vve's voldoende draagvlak te realiseren om collectief complexen aan te pakken.

Juist daarom zet het plan in op het vergroten van het draagvlak voor renovatie en verduurzaming bij de Vve's en het bieden van procesondersteuning aan de eigenaar-bewoners om mee te gaan in de 'trein' van renovatie en verduurzaming die de corporaties al in gang hebben gezet.

Concreet betekent dit dat in het beleidsalternatief, in totaal 1.496 VVE-woningen in Meerzicht gerenoveerd en verduurzaamd zullen worden. De aanname is dat dit gefaseerd plaats vindt tussen 2025 en 2028, met gemiddeld 374 woningen per jaar. De kosten hiervoor zijn hetzelfde als bij de corporatiewoningen, namelijk gemiddeld € 60.000 euro per woning. Hiervoor wordt de woning naar energielabel A gebracht en wordt ook groot onderhoud aan de rest van de woning uitgevoerd (buitenkant, badkamer en keuken).

In de kosten zijn tevens de meer procesmatige kosten opgenomen die de gemeente Zoetermeer maakt voor het stimuleren van de Vve's, zoals kosten voor de VVE-ondersteuner (gefinancierd vanuit het Volkshuisvestings-fonds), de bewonersbegeleiding tijdens de werkzaamheden, en het voorkeursrecht.

In het nul alternatief wordt een andere aanname gedaan, namelijk dat slechts 50% van de Vve's overgaat tot renovatie en verduurzaming. Dit vanwege het ontbreken van de ondersteuning door de gemeente Zoetermeer in het nul alternatief. De aangenomen 50% die wel overgaat tot renovatie en verduurzaming, is de resterende groep die het uit eigen beweging lukt om te verduurzamen. Voor deze aanname baseren we ons op het enquêteonderzoek dat RTL Nieuws heeft uitgevoerd onder Vve's in Nederland.¹⁷ Ook gaan we ervan uit dat deze Vve's pas in 2035 over gaan tot renovatie en verduurzaming, hiermee de noodzaak tot verduurzaming tot het uiterst afwachtend.

¹⁷ RTL Nieuws (2024), Verduurzamen van Vve's voor 2050 lijkt onmogelijk door kosten en rompslomp. [Link](#)



Passend woningaanbod

Om een diversere wijksamenstelling te bereiken, worden senioren die behoefte hebben aan een meer passende woning, geholpen in het zoek- en verhuisproces. Hiervoor wordt een seniorenmakelaar aangesteld. Hiervoor is € 107.000 gereserveerd in 2025. Om voldoende effect te bereiken, is het nodig dat de seniorenmakelaar voor lange periode actief blijft. Daarom is de inzet van de seniorenmakelaar berekend voor de gehele zichtperiode van de MKBA (tot en met 2050). Er is na 2025 uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van 3 procent.

In het nul alternatief wordt geen extra inzet op passend woningaanbod gepleegd.

4.3 Toekomstbestendige woonomgeving



Groenstructuur verbeteren

Gemeente Zoetermeer wil de kwaliteit van de groenstructuur in Meerzicht verbeteren. De zichtkwaliteit van het openbare groen moet vergroot worden, en het groen moet meer aanzetten tot gebruik van de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor ontmoeting en beweging.

Volgens berekening van de gemeente Zoetermeer bedraagt het areaal van het openbare groen dat verbeterd dient te worden 232.000 m². Hiervan wordt 20% aangepakt in 2025 en de resterende 80% in 2026. Tegen een prijs met m² van € 43,00¹⁸ betekent dat een kostenpost van bijna 10 miljoen euro voor het verbeteren van de groenstructuur. Hiervoor wordt de beplanting opnieuw ingericht, en worden enkele bankjes, speel- en sporttoestellen in de openbare ruimte geplaatst.



Onderhoudsniveau openbare ruimte naar niveau B

Het huidige onderhoudsniveau van de openbare ruimte in Meerzicht is conform niveau C volgens de Kwaliteitscatalogus Openbare ruimte van het landelijke kennisplatform CROW. Niveau C is lager dan het gemiddelde onderhoudsniveau B. Bij niveau C wordt bijvoorbeeld minder vaak onkruid uit trottoirs verwijderd en ligt er redelijk veel zwerfafval in de bermen (maximaal 25 stuks per 1 m², dit is bij niveau B maximaal 10 stuks bij 100 m²).

Een nadeel van een lager onderhoudsniveau is dat het een slechtere wijkuitstraling geeft, en ook inwoners meer aanzet tot extra vervuiling. Er zijn zelfs wetenschappelijke theorieën binnen de sociale geografie en planologie die aangeven dat een slechtere uitstraling van de openbare ruimte doorwerkingseffecten heeft op verloedering en criminaliteit/verloedering ('broken window theory').

Om dit in Meerzicht tegen te gaan, kiest de gemeente in het plan ervoor om van onderhoudsniveau C naar onderhoudsniveau B te gaan. Ecorys heeft uit bestudering van kosten bij andere gemeenten afgeleid dat onderhoudsniveau B circa 19% meer kost dan onderhoudsniveau C. Gemeente Zoetermeer rekent op dit moment met ca. 100 euro per inwoner voor kwaliteitsniveau C.¹⁹ Dit zou voor de periode 2025-2050 neer komen op circa 30 miljoen euro aan

¹⁸ Bouwkostencompas (2024)

¹⁹ Gemeente Zoetermeer (2023), Programmabegroting 2024-2027, Paragraaf 3 Onderhoud kapitaalgoederen, pagina 280.

[Link](#)

onderhoudskosten voor kwaliteitsniveau C. Met kwaliteitsniveau B zou dat 36 miljoen euro worden voor de periode 2025 tot en met 2050. Dit is de verklaring voor de extra kostenpost van 6 miljoen euro contante waarde die we toerekenen aan de stap naar kwaliteitsniveau B.



Overige verbeteringen woonomgeving

Voor de overige verbeteringen aan de woonomgeving (waaronder bestrating, verbindingen, parkeren/fietsenstallingen en dergelijke) is de kostenopgave van de gemeente Zoetermeer gehanteerd. Dit betreft een nominaal investeringsbedrag van 13,7 miljoen euro tussen 2025 en 2028 voor een fysieke kwaliteitsimpuls in de deelgebieden Berglaan, Meerzichtlaan (incl. verbinding Schansbos Westerpark, Oostergo, Westergo, Koepeltjesbuurt, Bergenbuurt en Bossenpark).

4.4 Sociaal en economisch sterker



Kansen voor jongeren

Om de maatschappelijke kansen van de jeugd in Meerzicht te vergroten wordt ingezet op kinderwerk en samenwerking met scholen. In sommige buurten zijn er zorgen over jonge kinderen die zonder toezicht buiten spelen. Dit terwijl er midden in de wijk een buitenschoolse opvang is, voorzien van korte lijnen met de buurtverbinder en het jongerenwerk. Daarom wordt voor kinderen die dit nodig hebben Kinderwerk aangeboden om van daaruit verder te bouwen aan een passende oplossing.

Ook de basisscholen zetten extra maatregelen in: brugfunctionarissen, schoolontbijt en na schoolse activiteiten. Deze inzet is cruciaal om de kinderen in de wijk een goede basis te bieden voor het voortgezet onderwijs. Via de brugfunctionaris bereikt de school ook ouders. Deze extra maatregelen sluiten goed aan bij het brede school principe.

Voor deze twee interventies is een inzet van € 70.380 in 2025 geraamd. Dit bedrag wordt ook alle daaropvolgende jaren (tot en met 2050) geïnvesteerd, met een jaarlijkse indexatie van drie procent. In contante waarde gaat het om in totaal twee miljoen euro over de gehele periode.



Ontmoetingsplekken verbeteren

Gemeente Zoetermeer wil de sociale cohesie in Meerzicht versterken en de ontwikkeling van jongeren stimuleren. Deze twee ambities worden verenigd in de ontwikkeling van een Social Hub. Dit is een ontmoetingsplek voor jongeren op een fysieke locatie, waar zij hun vrije tijd kunnen doorbrengen met leeftijdsgenoten, of met lokale partners activiteiten kunnen ondernemen. Voor de realisatie van de Social Hub, waarvan de uitvoering in 2025 zal starten, is 400.000 euro begroot. Voor de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten van de Social Hub is uitgegaan van 0,3% van de investeringskosten en een jaarlijkse indexatie van twee procent.

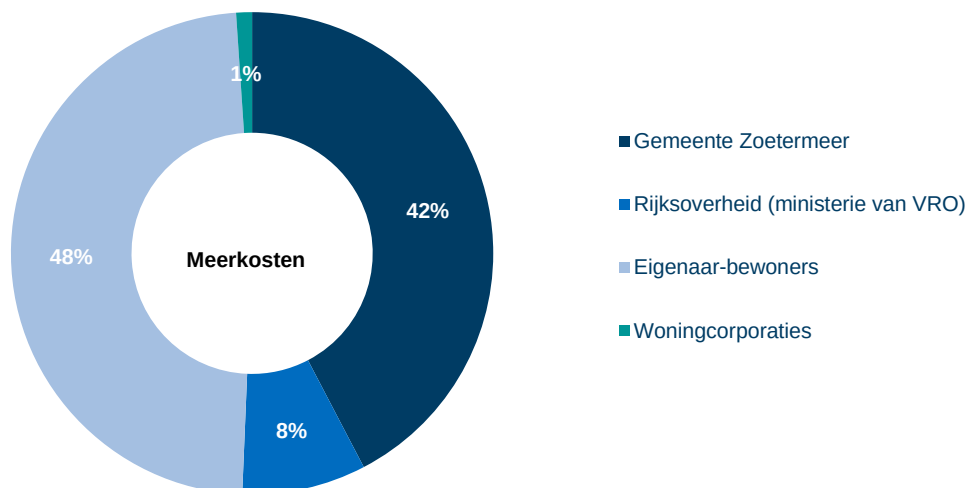
4.5 Overheadkosten

Het programmteam van de gemeente Zoetermeer dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van Meer in Meerzicht 2035, bestaat uit een programmamanager, procesbegeleider, project assistent, projectbeheerser, projectcontroller en een communicatiemedewerker. Voor het startjaar 2025 bedragen de kosten van hun inzet € 501.030. We gaan ervan uit dat om het plan duurzaam effectief te laten zijn, de inzet van een programmteam nodig is voor de volledige zichtperiode (2025-2050). Daarom zijn de kosten van de inzet van het programma-team doorberekend tot en met 2050 met toepassing van een jaarlijkse indexatie van drie procent. De nominale kosten hiervan zijn 19,6 miljoen euro. Dit komt in de MKBA terug met een contante waarde van 14 miljoen euro.

4.6 Verdeling naar investeerder

De kosten worden gemaakt door verschillende actoren. Bij Meer in Meerzicht 2035 zijn niet alleen de gemeente betrokken, maar ook de Rijksoverheid (ministerie van VRO als zijnde fondsbeheerder van het Volkshuisvestingsfonds), woningcorporaties, eigenaar-bewoners, onderwijsinstellingen en zorg- en welzijnspartijen, zoals vanuit Inzet. Van deze genoemde actoren doen de gemeente, Rijksoverheid en eigenaar-bewoners de (meer)investeringen (ten opzichte van het nul alternatief) die in deze rapportage zijn benoemd. Figuur 4.1 geeft aan hoe groot het aandeel van de investeerders is in de maatschappelijke meerkosten van het plan.

Figuur 4.1 Verdeling van de maatschappelijke meerkosten, naar investeerder



Belangrijk om te benoemen ten aanzien van bovenstaande figuur, is dat het alleen de meerkosten betreft die gepaard gaan met het implementeren van de integrale aanpak. Dit houdt bijvoorbeeld in, dat de investeringen van de woningcorporaties die ook in het nul alternatief al plaats vinden (renovatie en verduurzaming van de corporatiewoningen; nieuwbouw), niet zijn meegenomen. Bij de woningcorporaties is alleen de 50% cofinanciering van de seniorenmakelaar een investering die zuiver aan het plan toe te kennen is. De 280 miljoen euro die woningcorporaties ook in het nul alternatief de komende tien jaar al investeren in groot onderhoud en verduurzamen van woningen is dus niet meegenomen in de resultaten van deze MKBA, zoals ook toegelicht in hoofdstuk 3.

5 Toelichting op de baten

5.1 Inleiding

Tabel 5.1 geeft een totaaloverzicht van de maatschappelijke (meer)opbrengsten van Meer in Meerzicht 2035. Met (meer)opbrengsten wordt bedoeld, dat de additionele baten in beeld zijn gebracht ten opzichte van het nul alternatief: de situatie waarin de maatregelen van het plan niet worden uitgevoerd.

Omdat dit ook bij de kosten in het voorgaande hoofdstuk is gedaan, kunnen de additionele kosten en baten van het plan goed tegen elkaar worden afgezet.

Tabel 5.1 **Overzicht van de maatschappelijke (meer)opbrengsten van Meer in Meerzicht 2035**

Maatschappelijke baten (+)		Contante waarde (mln. euro)
Toekomstbestendig wonen	Woningen met hogere woonkwaliteit	€ 147
	Minder energieverbruik voor bewoners	€ 2
	Minder CO ₂ -uitstoot	€ 56
	Diversere wijk Samenstelling	+ / -
Toekomstbestendige woonomgeving	Aantrekkelijkere woonomgeving	€ 40
Sociaal en economisch sterker	Meer sociale cohesie	+
	Lagere kosten zorg en welzijn	€ 27
	Meer werk; minder uitkeringen	€ 37
Veilige en leefbare wijk	Lagere kosten veiligheid en ondermijning	+
Totaal maatschappelijke baten (meerwaarde)		€ 309

5.2 Toekomstbestendig wonen



Woningen met hogere woonkwaliteit

Door het plan neemt de waarde van de woningen in Meerzicht sterker toe ten opzichte van de autonome prijsontwikkeling. Meerzicht zal in de toekomst door de maatregelen van het plan immers een prettigere woonomgeving bieden, zowel door de opgeknapte woningen zelf als de leefomgeving in de wijk.

Om dit te kwantificeren, hebben we gebruik gemaakt van eerder onderzoek door Ecorys e.a. in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Daaruit blijkt (op basis van waarnemingen verspreid over alle Nederlandse wijken en buurten) dat een stijging van een wijk op de 'scoreladder' van de Leef-barometer, leidt tot een extra toename van de WOZ-waarden. (Boven op de autonome stijging). De WOZ-waarde is de theoretische waarde van een woning, zoals jaarlijks vastgesteld door de overheid.

Hoeveel procent de extra stijging is, hangt af van de uitgangssituatie in een wijk. In wijken waar de oorspronkelijke score op de Leef-barometer zeer laag was en een toename van de gebiedskwaliteit is bereikt, is de procentuele stijging van de WOZ-waarde groter dan in wijken waar de oorspronkelijke score op de Leef-barometer al hoger was. In Meerzicht-Oost is de huidige bijdragescore van de wijk aan de leefbaarheid ‘zeer negatieve bijdrage’; als dit één trede stijgt naar ‘negatieve bijdrage’ is het effect +6,4 procent op de WOZ-waarde. In Meerzicht-West is de huidige bijdragescore op de Leef-barometer ‘negatieve bijdrage’; als dit één trede stijgt naar ‘kleine negatieve bijdrage’ is het effect op de WOZ-waarde +4,5 procent.

Ten opzichte van de autonome ontwikkeling van de WOZ-waarde in Meerzicht-Oost en -West, die respectievelijk 4,2 procent per jaar en 4,0 procent per jaar bedroeg over de afgelopen 15 jaar²⁰ kan met deze bovengenoemde aanname (één trede stijging van de leefbaarheids-score) een extra toename van de woningwaarde verwacht worden ter grootte van € 147 miljoen contante waarde. We gaan er daarbij vanuit dat iedere woning in Meerzicht gemiddeld éénmaal verkocht wordt, zodat een gemiddelde woningeigenaar éénmaal de extra waardestijging incasseert. Hierbij is uitgegaan van het aantal toekomstige aantal woningen in Meerzicht in 2030, dus met inbegrip van de aankomende nieuwbouwprojecten Oostergo, Westergo, Zalkerbos en Kop Bredewater (zie ook Tabel 5.2).

Tabel 5.2 **Verwachte omvang van de woningvoorraad in Meerzicht tot en met 2030**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Meerzicht-Oost	3.109	3.109	3.109	3.192	3.276	3.359
Meerzicht-West	4.200	4.212	4.212	4.233	4.279	4.279

Bron: opgave gemeente Zoetermeer, bewerking Ecorys



Minder energieverbruik voor bewoners

De woningen in bezit van Vve’s worden verduurzaamd naar label A, waardoor de energielasten flink zullen dalen. Hoeveel dit is verschilt per woning. Immers: bij een labelsprong van label G naar label A is de besparing groter dan bij label E naar label A. Hierbij geldt bovendien een vaste besparing en een variabele besparing op basis van de woningoppervlakte. Tabel 5.4 geeft hier meer inzicht in. Volgens CBS zijn de appartementen in Meerzicht gemiddeld 80 m² groot.

Tabel 5.3 **gegevens over besparing warmtevraag**

Labelsprong appartementen	Besparing warmtevraag (vaste deel)	Besparing warmtevraag (variabele deel)	Aantal woningen in Meerzicht
Van E naar A	8,76 GJ/ jaar	0,022 GJ/ m ² / jaar	1.001
Van F naar A	11,43 GJ/ jaar	0,022 GJ/ m ² / jaar	421
Van G naar A	14,91 GJ/ jaar	0,023 GJ/ m ² / jaar	74

Bron: PBL (2020) VESTA MAIS voor gegevens over besparing warmtevraag; gemeente Zoetermeer voor aantal woningen

Huurders van corporatiewoningen hebben deze besparingen ook, maar omdat de verduurzaming van corporatiewoningen niet is meegenomen in het beleidsalternatief is deze besparing niet doorgerekend in de MKBA.

²⁰ Bron: Gemeente Zoetermeer (2024), Zoetermeer in Cijfers.

In het nul alternatief wordt slechts de helft van alle VVE-woningen verduurzaamd en begint dit pas in 2035. De consequentie hiervan is, dat binnen de zichtperiode 2025-2050 de betreffende woningeigenaren gedurende een significant kortere periode kunnen profiteren van de energiebesparing. Uitgaande van een gemiddelde energieprijis van 40,92 euro per GJ²¹ levert de verduurzaming een besparing op de energielasten op van omgerekend één miljoen euro constante waarde in het nul alternatief versus drie miljoen euro in het beleidsalternatief. De maatschappelijke meeropbrengsten van het plan zijn zodoende twee miljoen euro.



Minder CO₂-uitstoot

Niet alleen voor de eigenaar-bewoners is de verduurzaming positief, maar ook voor de rest van de maatschappij. Door de gereduceerde warmtevraag en door de hogere efficiëntie van warmtepompen ten opzichte van gasketels wordt immers minder CO₂ uitgestoten. De maatschappelijke prijs van CO₂ bedraagt op dit moment 80 euro per ton CO₂. Dit weerspiegelt in feite de klimaatschade die CO₂ per ton uitstoot veroorzaakt. Door deze prijs te vermenigvuldigen met de hoeveelheid vermeden CO₂ gedurende de zichtperiode van de MKBA, ontstaat een totale besparing van 42 miljoen euro in het nul alternatief en 100 miljoen euro in het beleidsalternatief. Hierdoor komt de maatschappelijke (meer)opbrengst uit op 58 miljoen euro. Dit heeft betrekking op de woningen van de eigenaar-bewoners (Vve's) die verduurzaamd worden; dit in aanvulling op de woningen van de corporaties die ook al in het nul alternatief worden verduurzaamd – ook dat bespaart CO₂.



Diversere wijksamenstelling

De woningcorporaties dragen met een bouwprogramma ter waarde van 33 miljoen euro bij aan vergroting van de woningvoorraad in Meerzicht. Door ook een gedeelte duurder woningen toe te voegen aan de voorraad, nemen de kansen voor een diversere bevolkingssamenstelling toe. Bovendien is de gedachte in het plan dat de woningcorporaties ook door in de rest van Zoetermeer nieuwe woningen toe te voegen, kunnen zorgen voor een betere balans in Meerzicht. Daardoor wordt bestaande bewoners van Meerzicht een kans geboden te verhuizen naar een andere woning. Zo kan ingezet worden op minder concentratie van (onder andere) kwetsbare doelgroepen.

Het effect van een diversere wijksamenstelling is complex en ambigu. Zo wordt er in een overzicht van de ervaringen met het streven naar meer gemengde wijken op gewezen dat weliswaar overlastproblematiek kan afnemen, maar ook dat het voor een groter welzijn van de bewoners nodig is dat zij wel met elkaar in contact komen – dat lijkt niet in sterke mate te gebeuren in wijken waar ingezet is op een diversere samenstelling.²² Bij polarisatie tussen bevolkingsgroepen is er immers geen sprake van een netto verbetering van de leefbaarheid. Ook wordt gewezen op waterbedeften als er geen flankerend beleid (op sociaaleconomisch vlak, bijvoorbeeld gericht op baankansen van kwetsbaren) gevoerd wordt.

Door de onduidelijkheid over de effecten van inzetten op een diversere wijksamenstelling, is gekozen om dit effect niet te kwantificeren en te moneteriseren.

²¹ Bron: www.energievergelijk.nl

²² Van der Velden, J., Can, E. (2022), Gemengde wijken herladen. Den Haag: Platform31. [Link](#)

5.3 Toekomstbestendige woonomgeving

Aantrekkelijkere woonomgeving

Het opwaarderen van het openbare groen in Meerzicht is in twee opzichten voordelig: enerzijds vergroot het de gebruikswaarde en anderzijds de natuurwaarde.

Ten eerste draagt het eraan bij dat het openbare groen aantrekkelijker wordt voor de inwoners om in de openbare ruimte elkaar te ontmoeten, te gaan bewegen of te sporten. Dit brengt gezondheids- en welzijnseffecten voor de inwoners van Meerzicht met zich mee (onder andere omdat meer bewegen tot een betere gezondheid en daardoor minder zorggebruik leidt). Ten tweede wordt er bij de inrichting rekening gehouden met de Kaderrichtlijn Water (KRW) door duikers te verkorten en natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Dit zijn klimaat adaptieve maatregelen die voor minder wateroverlast kunnen zorgen door betere berging en doorvoer.

Het RIVM heeft de waarde van beide effecten berekend en komt uit op een maatschappelijke meerwaarde van € 9,36 per m² (prijsspeil 2024).²³ Dit hebben we vermenigvuldigd met het aangepakte areaal, wat uitkomt op de maatschappelijke meeropbrengst van 40 miljoen euro contante waarde, gemeten over de hele zichtperiode.

5.4 Sociaal en economisch sterker



Meer sociale cohesie

Hierboven is al uiteengezet dat de sociale cohesie niet automatisch hoeft te verbeteren door het streven naar een diversere wijk Samenstelling. Desondanks valt een toename van de sociale cohesie wel te verwachten vanuit de realisatie van een Social Hub. Door de komst van een extra ontmoetingsplek voor de wijkbewoners, nemen de mogelijkheden tot ontmoeten toe. Dit zal de sociale cohesie en algemene tevredenheid van de wijkbewoners naar verwachting doen toenemen. Omdat dit lastig meetbaar is, volgt er geen kwantificering van dit effect.



Lagere kosten zorg en welzijn

Gemeente en zorgpartijen gaan in Meerzicht huidige werkwijzen vervangen voor werkwijzen volgens bewezen interventies. Het gaat om de interventies VIPP-SD, Pittige jaren en Preventie in de Praktijk (PiP) welke in hoofdstuk twee al zijn toegelicht.

Eerder onderzoek laat zien dat het werken met deze bewezen interventies tot lagere maatschappelijke kosten voor zorg en welzijn kan leiden. Dit komt vooral omdat er minder formele zorg nodig is: zowel door vroeg signalering en preventie, als door effectievere begeleiding voor jongeren waardoor aanvullende zorg en/of herhalingsinterventies minder of niet nodig zijn.

Een andere reden is dat bij de bewezen interventies verschillende partijen in de keten meer met elkaar uitwisselen en beter op elkaar ingespeeld zijn. Dit zorgt voor een efficiëntere werkwijze.

²³ RIVM (2019), Amsterdam's Green Infrastructure. Valuing Nature's Contributions to People. RIVM Letter report 2019-0021.

Er zijn uit eerder onderzoek kengetallen beschikbaar over de kostenbesparingen bij inzet van VIPP-SD, Pittige jaren en PiP. Deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

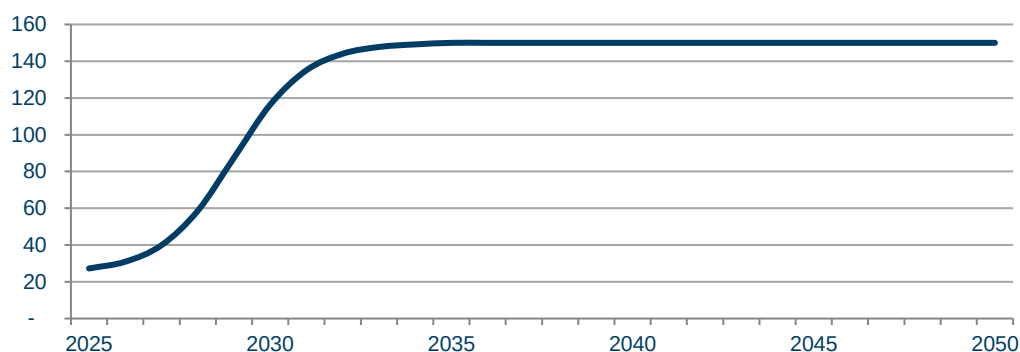
Tabel 5.4 Aannames over kostenbesparing van bewezen interventies

Interventie	Besparing per cliënt	Bron
VIPP-SD	€ 12.391, --	Impactpunt (2024), Zoetermeerse MKBA Effectieve Preventie
Pittige jaren	€ 3.619, --	Impactpunt (2024), Zoetermeerse MKBA Effectieve Preventie
Preventie in de praktijk	€ 9.961,60	Blom & Bressers (2022), Eindevaluatie proeftuin Ruwaard

Daarnaast moest er voor de kwantificering van de effecten een aanname gedaan worden over het aantal cliënten dat jaarlijks in Meerzicht geholpen wordt met de interventies. Per interventie wordt het volgende aangenomen:

- VIPP-SD: De Zoetermeerse MKBA Effectieve Preventie vermeldt dat VIPP-SD in geheel Zoetermeer ongeveer 160 kinderen per drie jaar kan helpen. In Meerzicht woont volgens Zoetermeer in Cijfers ongeveer 12,6% van de jeugd van Zoetermeer. Zodoende is met interpolatie bepaald dat het aantal jongeren in Meerzicht circa 7 per jaar zal zijn. Door de groei van het inwoneraantal in Meerzicht zal het aantal (naar rato) groeien naar 10 per jaar in 2050.
- Pittige jaren: Op vergelijkbare manier als bij VIPP-SD is het gemeente brede getal van 130 kinderen per jaar, zoals genoemd door de Zoetermeerse MKBA Effectieve Preventie, geïnterpoleerd naar het aantal in Meerzicht. Dit komt neer op 5 kinderen per jaar in 2025, oplopend naar 8 kinderen per jaar in 2050.
- Preventie in de praktijk: Gemeente Zoetermeer geeft aan dat de huidige potentie 25 cliënten per jaar bedraagt, met een aanzienlijke groeipotentie de komende jaren. In veel innovatieprojecten is sprake van een zogenaamde S-curve. Daarin is de eerste jaren na introductie van een nieuwe werkwijze sprake van exponentiële groei van aantallen gebruikers, die daarna afvlakt. Figuur 5.1 geeft dit weer voor PiP in Meerzicht, waarbij we aannemen dat het 'plateau' ligt bij 150 cliënten vanaf 2035.

Figuur 5.1 Verwachte aantal cliënten dat geholpen wordt met Preventie in de Praktijk (PiP)



Op basis van deze aannames kunnen de drie interventies zorgen voor een kostenbesparing voor zorg en welzijn ter waarde van 27 miljoen euro contante waarde over de gehele zichtperiode (ofwel zo'n miljoen euro per jaar). Omdat er in het nul alternatief doorgewerkt zal worden met de huidige werkwijze, valt deze kostenbesparing in het nul alternatief niet te behalen. De genoemde 27 miljoen euro is daarom ook de netto impact van het plan.



Meer werk; minder uitkeringen

Door de inzet op goede startkansen voor jongeren zal er naar verwachting minder vroegtijdig schoolverlaten optreden. Hierdoor kan de participatiegraad in Meerzicht toenemen, waardoor er ook minder bijstandsuitkeringen hoeven te worden betaald door de gemeente Zoetermeer.

Om de omvang van dit effect te schatten, hebben we een vergelijkbare analyse gemaakt als bij de baat 'woningen met hogere woonkwaliteit', waar we de relatie tussen één sprong op de Leef-barometerscore en de WOZ-waarde in beeld hebben gebracht. Op vergelijkbare wijze hebben we de relatie tussen één sprong op de Leef-barometerscore en het percentage bijstandsuitkeringen onderzocht. Ook hier geldt dat in wijken waar de oorspronkelijke score op de Leef-barometer zeer laag was en een toename van de gebiedskwaliteit is bereikt, de procentuele afname van het percentage bijstandsuitkeringen groter is dan in wijken waar de oorspronkelijke score op de Leef-barometer al hoger was.

In Meerzicht-Oost is de huidige bijdragescore van de wijk aan de leefbaarheid 'zeer negatieve bijdrage'; als dit één trede stijgt naar 'negatieve bijdrage' is het effect -1,53 procentpunt op het percentage bijstandsuitkeringen. In Meerzicht-West is de huidige bijdragescore op de Leef-barometer 'negatieve bijdrage'; als dit één trede stijgt naar 'kleine negatieve bijdrage' is het effect op het percentage bijstandsuitkeringen -0,86 procentpunt.

Uitgaande van het feit dat volgens Meerzicht in Cijfers (bewerking Ecorys) het percentage bijstandsuitkeringen in Meerzicht-Oost op dit moment op 5,18 procent (van de bevolking) ligt en in Meerzicht-West op 3,98 procent, kan de afname van het aantal bijstandsuitkeringen in Meerzicht rond de 200 liggen.

Eén bijstandsuitkering kost de gemeente Zoetermeer op dit moment circa 16.691,14 euro per jaar.²⁴ Door dit te vermenigvuldigen met de verwachte jaarlijkse afname van het aantal bijstandsuitkeringen, ontstaat het totale bespaarde bedrag voor de maatschappij. We gaan ervanuit dat wanneer de jeugd- en schoolaanpak in 2025 start, er pas na minimaal tien jaar effect op de arbeidsmarktkansen ontstaat. Daarom is de besparing op het aantal bijstandsuitkeringen berekend voor de periode 2035 – 2050. Hieruit volgt dat de potentiële besparing in contante waarde 37 miljoen euro bedraagt.

²⁴ Bronnen: gemeente Zoetermeer (2024), Zoetermeer in Cijfers, en Divosa/Cedris/Berenschot (2024), Budgettool Participatie: Update septembercirculaire 2024. [Link](#)

5.5 Veilige en leefbare wijk



Lagere kosten veiligheid en ondermijning

Met het plan worden enkele onderliggende oorzaken van criminaliteit en ondermijning aangepakt, namelijk kansenongelijkheid bij jongeren, en verloedering van de fysieke leefomgeving. Daarom kan verwacht worden dat criminaliteit en ondermijning in enige mate zullen afnemen in Meerzicht. De mate waarin dat zal gebeuren, is echter lastig te bepalen. Hiervoor zijn ten minste twee oorzaken te benoemen:

- Het aantal meldingen van overlast, vergrijpen en misdrijven is relatief laag in Meerzicht en er zijn bij instanties sterke vermoedens dat het werkelijke aantal incidenten hoger ligt. Hierdoor is er geen goed beeld van de werkelijke situatie;
- De mogelijkheid bestaat, dat met de berekening van de toegenomen WOZ-waarden, het effect al (deels) is becijferd. Woningkopers waarderen de veiligheid in de buurt immers mee in de prijs die ze bereid zijn om te betalen voor een woning. Het apart becijferen van lagere kosten voor veiligheid, levert dus een aanzienlijk risico op dubbeltelling op.

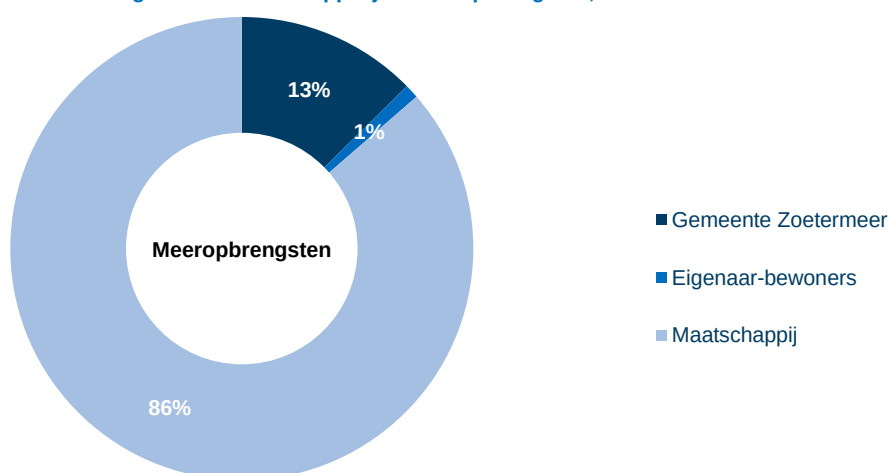
Hoewel aannemelijk is dat het plan bijdraagt aan meer veiligheid in de wijk en minder ondermijning, is om bovenstaande redenen de baat niet gekwantificeerd en gemonetariseerd.

5.6 Verdeling naar incasseerder

De baten worden geïncasseerd door verschillende actoren. Van Meer in Meerzicht 2035 profiteert niet zo zeer de gemeente, maar feitelijk met name de maatschappij. Daarmee wordt bedoeld: baten voor het collectief, die niet aan een individuele partij toe te kennen zijn.

Figuur 5.2 geeft aan hoe groot het aandeel van de incasseerders is in de maatschappelijke meeropbrengsten van het plan.

Figuur 5.2 Verdeling van de maatschappelijke meeropbrengsten, naar investeerder



De 86% die gevormd wordt door de (meer)opbrengsten voor de bredere maatschappij, bestaat uit baten die niet eenvoudig aan één specifieke partij toegerekend kunnen worden. Dit staat gelijk aan ongeveer 266 miljoen euro. Hieronder sommen we op welke baten ertoe gerekend zijn en waarom dit overkoepelende maatschappelijke baten zijn, die niet één specifieke partij toekomen:

- Het grootste bedrag binnen de categorie wordt gevormd door de (WOZ) waardestijging van de woningen in Meerzicht. Dit incasseren niet alleen de eigenaar-bewoners, maar ook de woningcorporaties en de verhuurders in de vrije sector.
- De vermeden CO₂-uitstoot door het verduurzamen van de VVE-woningen vertegenwoordigt de waarde die we maatschappelijk toekennen aan de schade die CO₂ aan het klimaat toebrengt. Deze kosten van klimaatschade worden gevoeld door de gehele bevolking. NB: in deze MKBA is – om het zuivere effect van de integrale aanpak te bepalen – alleen de impact vanuit de VVE-woningen berekend. Feitelijk komt daar dan nog de waarde bovenop van de vermeden CO₂-uitstoot van de verduurzaamde corporatiewoningen bovenop. Die worden al in het nul alternatief verduurzaamd.
- De baten uit het vergroenen van de leefomgeving hebben betrekking op de gezondheids- en ontmoetingseffecten voor de bevolking – deze gebruikers van de openbare ruimte kunnen zowel inwoners uit Meerzicht als mensen van elders uit de stad zijn of zelfs van buiten Zoetermeer. Maar ze hebben ook betrekking op de kwaliteit van de leefomgeving in termen van klimaatadaptatie (tegengaan hittestress en wateroverlast), hiervan geldt opnieuw dat niet alleen inwoners van Meerzicht hiervan zullen profiteren, maar ook de rest van de maatschappij.
- De besparing van de zorg- en welzijnskosten door de bewezen interventies komen voor een deel terecht bij de zorg- en welzijnspartijen, maar evenwel een deel bij de gemeente als er minder Wmo-kosten gemaakt worden. Hoe die onderverdeling precies zal uitpakken, is op voorhand lastig te bepalen; dit zal van casuïstiek afhankelijk zijn.

6 Conclusies

Bevindingen

Meerzicht is al geruime tijd een wijk met uitdagingen die verschillende facetten bestrijken: zowel het ruimtelijk domein als het sociaal domein. Meer in Meerzicht 2035 zet in op wijkontwikkeling met aandacht voor deze uitdagingen. De kracht van het plan is de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, onderwijs en zorg- en welzijnspartijen.

Het valt op dat het ruimtelijke en sociaaleconomische karakter van Meerzicht relatief stabiel is gebleven over de afgelopen 10-15 jaar. Dat betekent tegelijkertijd dat er geen concreet uitzicht op verbetering is, zolang een additionele impuls uitblijft. De gevoerde gesprekken in het kader van deze MKBA hebben tegelijkertijd ook het inzicht versterkt dat het huidige evenwicht wankel is: het kan ook naar de 'verkeerde kant' uitvallen in het geval de komende jaren nog meer instroom van kwetsbaren naar Meerzicht zou plaatsvinden en er niets gedaan wordt aan kansongelijkheid. Daarnaast zijn er signalen dat de ondermijning langzaam maar zeker toeneemt. Dit alles gecombineerd met een achterblijvende ruimtelijke kwaliteit van het gebied zou een voedingsbodem voor achteruitgang van de wijk in te toekomst kunnen vormen. Het is belangrijk om dat te voorkomen. Meer in Meerzicht 2035 heeft alles in zich om het tij te keren.

Uitkomst MKBA: implementatie van Meer in Meerzicht 2035 loont

Doorrekening van alle maatschappelijke kosten en baten van het plan laat zien dat de baten ervan hoger zijn dan de kosten. Maar belangrijker nog: onderaan de streep is het saldo van baten en kosten mét ontwikkelperspectief groter dan wanneer er géén ontwikkelperspectief zou worden geïmplementeerd. Anders gesteld: in een situatie waarin de huidige trends en ontwikkelingen van Meerzicht richting de toekomst zouden doorzetten zónder ontwikkelperspectief, zou de maatschappij slechter af zijn.

De MKBA laat zien dat het implementeren van het plan een netto financiële en maatschappelijke meerwaarde van 197 miljoen euro kan opleveren in de periode 2025 tot en met 2050, vergeleken met het doorzetten van de huidige trends en ontwikkelingen. Dit komt dus neer op een voordeel van circa 7,6 miljoen euro per jaar.

De uitkomsten zijn voldoende robuust. Er is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd die laat zien dat ook bij (fors) ongunstigere aannames, zoals tegenvallende implementatiekosten of tegenvallende toename van de leefbaarheid, de uitkomst nog steeds aanzienlijk gunstiger is dan wanneer de huidige trends en ontwikkelingen worden doorgezet zonder ontwikkelperspectief.

Randvoorwaarden voor succes

Uiteraard zijn de aannames die in de MKBA zijn gehanteerd, bepalend voor de uitkomsten. Daarnaast zijn er nog een aantal algemene randvoorwaarden die in acht genomen moeten worden. Het gaat om de volgende punten:

Integrale aanpak

Er moet sprake zijn van een integrale aanpak, waarin alle onderdelen van het plan in samenhang worden geïmplementeerd. De verschillende effecten staan in verbinding met elkaar. Dit is het sterkst zichtbaar bij de toename van de woningwaarden, die voortkomt uit zowel de fysieke buurtverbeteringen als de aanpak van de woningen zelf. Selectief uitvoeren van slechts een gedeelte van de maatregelen kan de overkoepelende uitkomst dus sterk negatief beïnvloeden. Dit is bijvoorbeeld van toepassing op de stap van onderhoudsniveau C naar B voor de openbare ruimte; als dit niet onderdeel van het plan wordt is het onzeker of de baten ten aanzien van woningwaarde en leefomgeving de berekende omvang zullen behouden.

Nauwe samenwerking tussen de partijen

Dit zagen we al in het geval van de zorg- en welzijnsinterventies die het samenspel zijn van gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. Maar ook de scholen hebben een belangrijke rol. Vooral goede en frequente uitwisseling tussen deze partijen is belangrijk voor signalering en preventie. Het is zeer aannemelijk dat zonder deze nauwe samenwerking, de besparing op zorg- en welzijnskosten aanzienlijk lager zal uitvallen. En op soortgelijke wijzen komen ook de besparingen op de bijstandsuitkeringen in het geding.

Blijvende, langjarige inzet

Tot slot moet de noodzaak van blijvende, langjarige inzet noodzakelijk is. In de MKBA is naast de eenmalige investeringskosten, ook gerekend met blijvende personele inzet voor het programma (bijvoorbeeld schoolaanpak, bevorderen van de doorstroming met seniorenmakelaar, en dergelijke). Dit komt voort uit de ervaring dat korte impulsen van enkele jaren geen duurzaam effect hebben.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl