



SYNTHESE

Ex-ante impactanalyse New Town Alliantie

AEBEL in samenwerking met:

VERWEY
JONKER

Instituut

DECISIO
ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

ECORYS



atlas research

Auteurs: Liesbeth van Walsum, Wouter van Doorn en Damo Holt

Datum: 3 juni 2026

Status: Definitief

NETHERLANDS | GERMANY | BELGIUM | UNITED ARAB EMIRATES | UNITED
KINGDOM | UNITED STATES | CANADA | SOUTH AFRICA | KENYA | SINGAPORE



Inhoudsopgave

Samenvatting & conclusies

- 1: Inleiding en methodiek
- 2: De opgave voorop: probleemanalyse
- 3: Verschil mag er zijn: meervoudige ontwikkelstrategie
- 4: Investeringsraming
- 5: Verwachte effecten en baten
- 6: Kwalitatieve effecten
- 7: Overzicht per gemeente
- 8: Van gezamenlijke opgave naar gezamenlijke aanpak
- 9: Aanbevelingen voor het vervolg

Bijlagen

LET'S
MAKE
CHANGE

Samenvatting & conclusies

In de jaren '70 is gestart met de realisatie van groeikernen ("New Towns") om plek te geven aan de bevolkingsgroei. Nu, 50 jaar later, dienen zich niet alleen nieuwe groeikansen aan, maar ook fysieke, sociale en economische opgaven. De bestaande stad en wijken behoeven nodig extra aandacht. Die is nodig om de kansen ook te kunnen benutten.

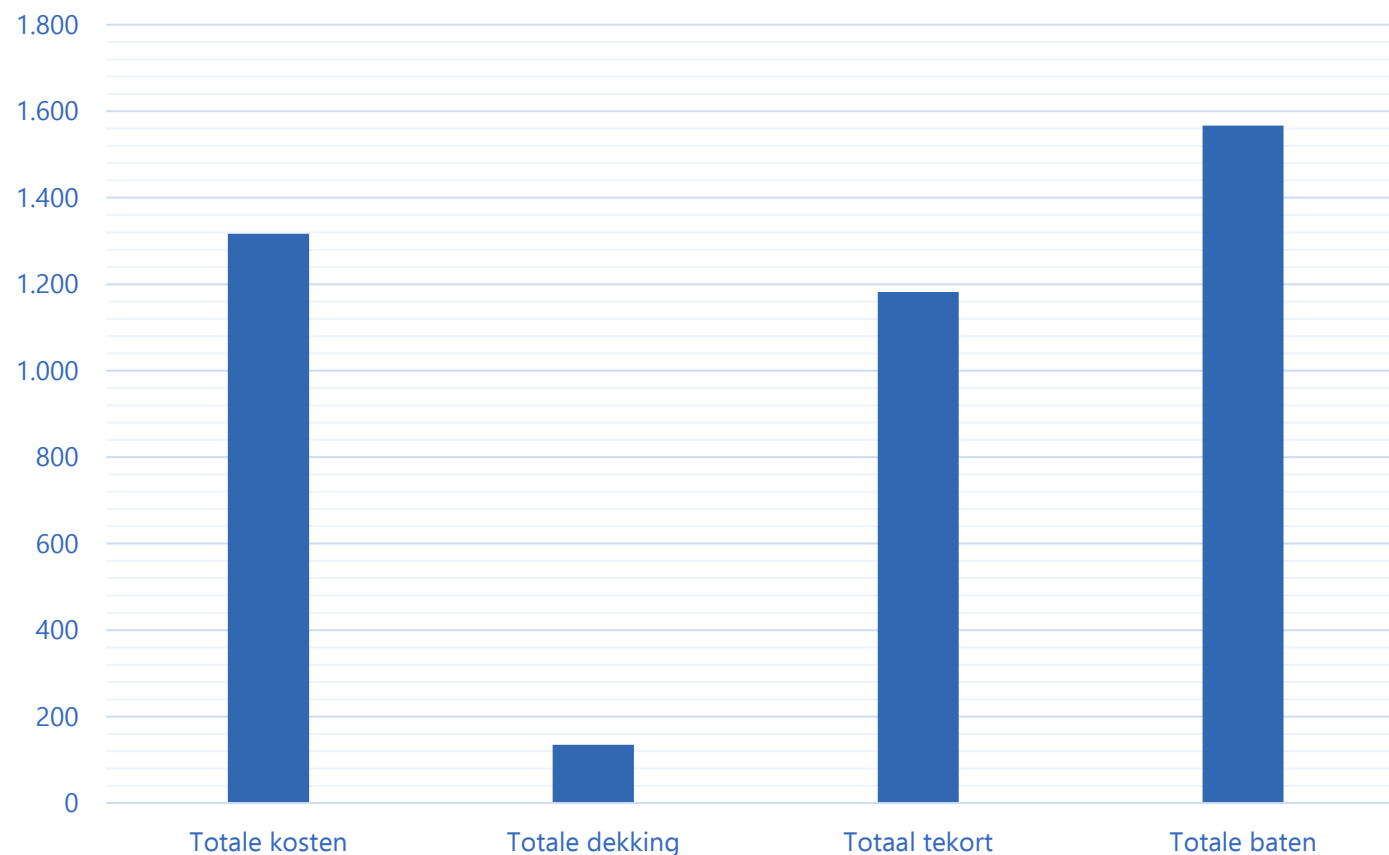
Het gaat om een langjarige opgave (ca. 20 jaar). Voor de eerste 6 jaar (2026 t/m 2031) betreft het indicatief een extra investeringsopgave van ca. **€1,3 mld**. Dit is het totaal voor de gemeenten betrokken bij de New Town Alliantie¹. Uitgangspunt is een extra benodigde impuls bovenop reguliere beleidsinzet. Deze bestaat uit een integrale aanpak:

1. Goed wonen
2. Kansen voor de jeugd
3. Bestaanszekerheid (incl. veiligheid).

Reeds beschikbare dekking voor de extra benodigde impuls (dus excl. reguliere gemeentelijke middelen) is beperkt. Deze is ingeschat op ca. €135 mln, oftewel ca. 10%. Dit resulteert voor de eerste 6 jaar in een resterend publiek tekort van ca. €1,2 mld, gemiddeld **ca. €200 mln per jaar**.

Deze investeringen leiden tot ca. **€1,6 mld** aan in euro's vertaalbare maatschappelijke baten, **1,2 keer** zo groot. Elke euro levert 1,2 keer zoveel op. Dit betreft de in geld uit te drukken baten. Ook gaat het om belangrijke kwalitatieve effecten: voor de steden, maar bovenal voor de mensen.

Totaal ingeschatte kosten, dekking, resterend tekort en maatschappelijke baten (x mln)



¹ Almere, Capelle aan den IJssel, Helmond, Nieuwegein, Nissewaard, Purmerend en Zoetermeer

Samenvatting & conclusies

De financiële opgave, dekking en het resterende tekort is uit te splitsen over de drie pijlers van de New Town Alliantie. Maatregelen binnen de pijler **Goed wonen** zijn voornamelijk fysiek van aard en hebben betrekking op verbetering en differentiatie van de woningvoorraad via nieuwbouw en renovatie/ verduurzaming, herinrichting en vergroening van de leefomgeving, en mobiliteitsingrepen.

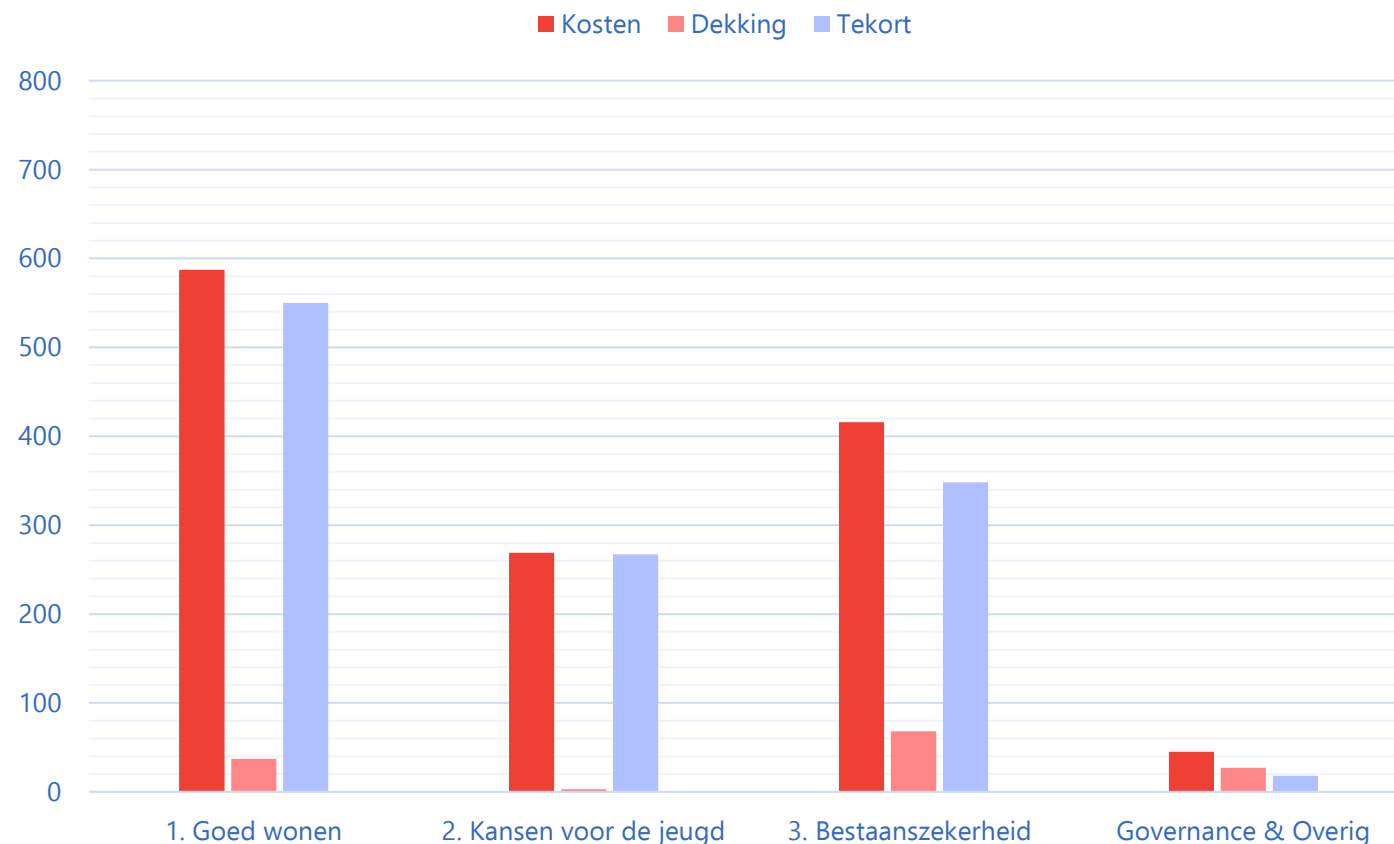
De pijler **Kansen voor de jeugd** richt zich hoofdzakelijk op verbetering van de onderwijsprestaties en taal- en ontwikkelachterstanden, verduurzaming en vernieuwing van onderwijshuisvesting, uitbreiding van voorzieningen voor jongeren en specialistisch jongerenwerk.

De pijler **Bestaanszekerheid** heeft veelal betrekking op schuldhulpverlening, verhoging van de (arbeids)participatie en verbetering van de mentale en lichamelijke gezondheid. Dit betreft ook vermindering van overlast en criminaliteit.

Doel is een combinatie van ingrepen in de fysieke omgeving en adressering van problematiek 'achter de voordeur'. Ten aanzien van het laatste: er lijkt regelmatig sprake van een '*parallele samenleving*', met een beperkt besef van bepaalde situaties van mensen (en kinderen!) in wijken.

Inzet op versterking van de economische structuur en van het vestigings- en ondernemersklimaat is doorgaans primair via andere (o.a. regionale) wegen voorzien. Gerichte inzet op op versterking van de wijkeconomie is hier wel aan de orde.

Kosten, dekking en tekort uitgesplitst naar pijlers New Town Alliantie (x mln)



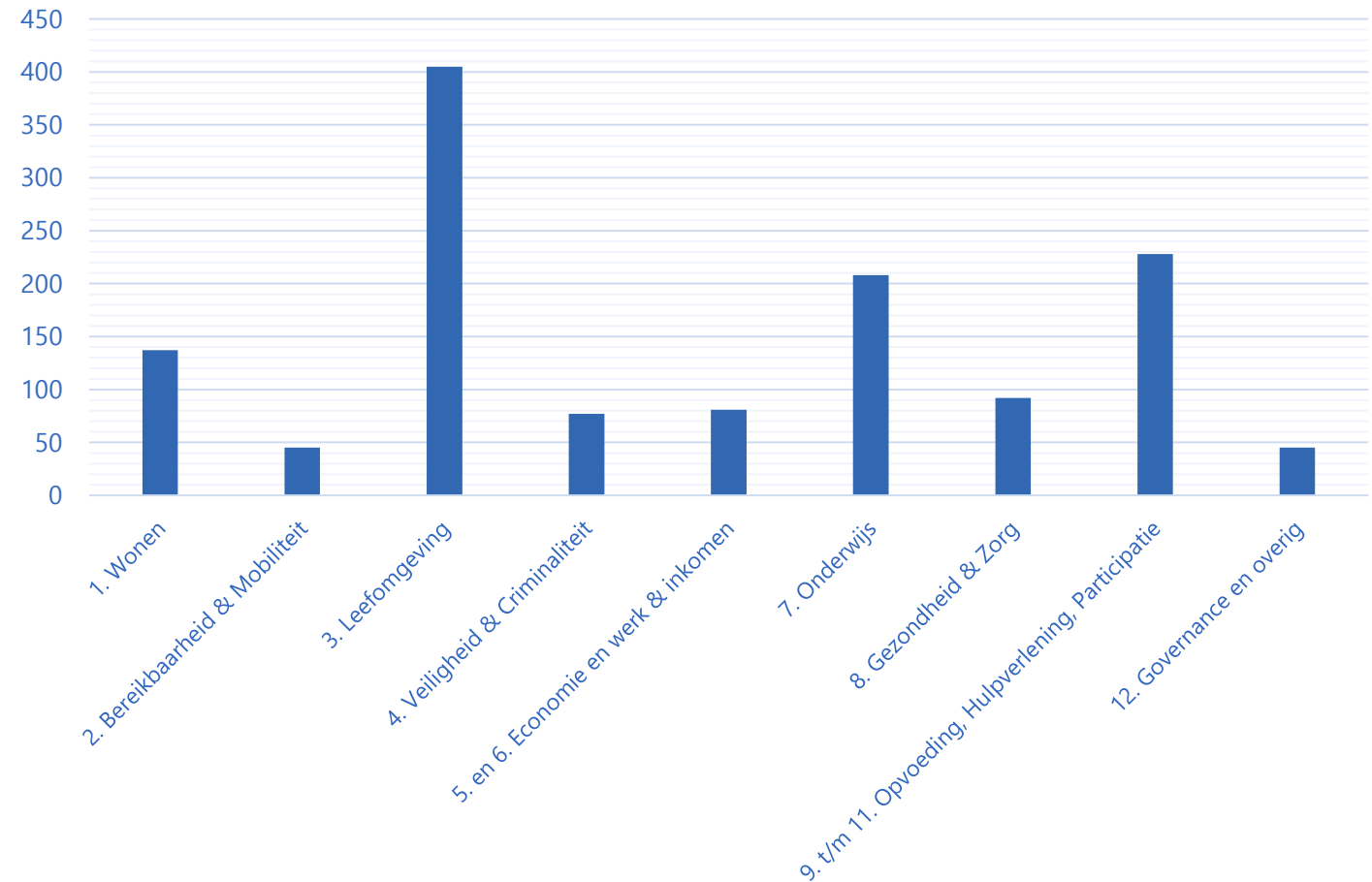
Samenvatting & conclusies

De totale publieke investeringsraming voor de **extra benodigde impuls** (ca. €1,3 mld) is ook specifiek per thema te duiden. Verbetering van de leefomgeving/ ruimtelijke kwaliteit speelt een belangrijke rol, omdat **veel voorzieningen gelijktijdig verouderd en aan vervanging en vernieuwing toe** zijn. Ook investeringen in Onderwijs en Participatie/ Sociaal functioneren hebben voor een deel betrekking op fysieke ingrepen (verbetering of vernieuwing scholen, realisatie huiskamers van de wijk, etc.). Hulpverlening betreft naast **schuldhulpverlening** ook **preventieve inzet en algehele verbetering van basisvoorzieningen**.

De **opgave op Wonen is in werkelijkheid groter**, maar loopt al via andere inzet, waarbij veelal ook de aanpak van de binnenstad aan de orde is. Hier gaat het o.a. om gebiedsontwikkelingen in de bestaande wijken, verduurzaming van particuliere woningen en het beter benutten van de bestaande voorraad (incl. transformatie naar wonen-zorg).

Mobiliteitsinvesteringen richten zich met name op het verbeteren van de fietsinfrastructuur, openbaar vervoer en verkeersveiligheid. Binnen Veiligheid & Criminaliteit wordt ingezet op **overlast, jeugd(groepen), familiegerichte aanpak en ondermijning**. De inzet op Gezondheid & Zorg richt zich op het **tegengaan van eenzaamheid en stimuleren van bewegen (sport en spel)**.

Kosten uitgesplitst naar thematisch domein (x mln)



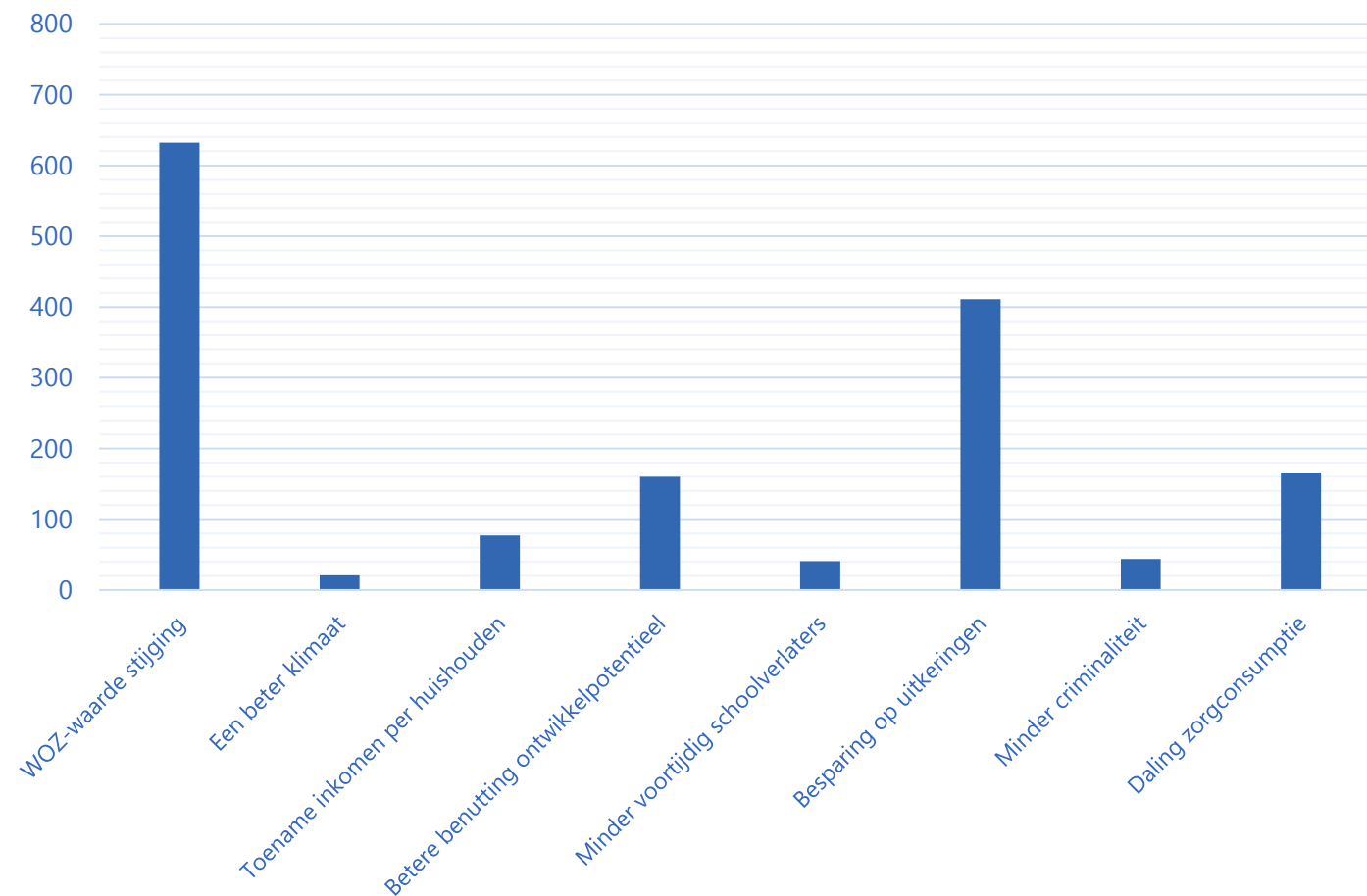
Samenvatting & conclusies

De figuur hiernaast splitst het totaal aan kwantificeerbare baten van €1,6 mld uit naar thema. Ingeschat is dat het totaal aan ingrepen in de woningvoorraad, inclusief verbetering en vergroening van de openbare ruimte, verbetering en toevoeging van voorzieningen alsmede vermindering van overlast en criminaliteit, een toename van de woon- en leefkwaliteit van in geld (WOZ-waarde) uitgedrukt ruim €630 mln teweeg brengt. Ruim 153.000 woningen (dit betreft ca. 80% van het totaal in de voor de aanpak geselecteerde gebieden) krijgen hiermee een verbeterde omgevingskwaliteit, hetzelfde aantal huishoudens een vergroting van het woongenot. Daarbij leidt verduurzaming aanvullen tot minder energie-armoede.

Investerings in werk en inkomen, hulpverlening en participatie zorgen op korte termijn voor een besparing op uitkeringen van ruim €410 mln. Verbetering van de onderwijsprestaties leidt via betere benutting van het ontwikkelpotentieel en minder voortijdig schoolverlaters uiteindelijk tot een 'betere' baan en hoger inkomen. Dit is een minder directe baat dan bijvoorbeeld een hogere woon- en leefkwaliteit, maar desalniettemin relevant voor a) de kansengelijkheid van betreffende leerlingen en b) de verdienkracht van gemeente en Rijk.

De daling van de zorgconsumptie met ca. €170 mln is een effect dat over langere tijd optreedt als gevolg van een gezondere leefomgeving, betere beschikbaarheid/ bereikbaarheid van zorg en stimulering van sport en spel.

Verwachte kwantificeerbare baten naar thematisch domein (x mln)





Samenvatting & conclusies

Er doen zich belangrijke opgaven én kansen voor in de New Towns. Dit gaat niet alleen om het opnieuw toevoegen van forse nieuwbouwaantallen woningen, maar niet het minst ook om het benutten van het grote en groeiende reservoir aan MBO-opgeleid personeel in maatschappelijk cruciale beroepsgroepen. Variërend van onderwijs, zorg tot technische beroepen.

De schrale woon- en leefkwaliteit en negatieve sociaal-economische spiraal in de bestaande voorraad van de New Towns tasten echter deze potenties aan. Van de bestaande wijken, gemeenschappen en mensen. Maar ook geldt zo een te beperkte aantrekkingskracht op nieuwe investeringen, nieuwe mensen en nieuw talent.

Een effectieve aanpak is vooraleerst nodig om de negatieve spiraal te stoppen. Dat kan vervolgens het begin inluiden van een daadwerkelijk positieve spiraal op langere termijn.

Het versterken van de kwaliteit van de steden, wijken, buurten, woningen en voorzieningen enerzijds, maar groei van de sociale veerkracht en economische inzetbaarheid van de inwoners anderzijds, is van fundamenteel belang. Voor een grotere vruchtbaarheid van de bodem waarop weer nieuwe woningbouw (sneller, meer en diverser), nieuwe gemeenschapsvorming (met meer sociale samenhang, oog en zorg voor elkaar) en nieuwe economische kansen (zowel nieuw ondernemerschap als de basisvaardigheden die een samenleving en economie nodig heeft) zich kunnen vormen.

1. Inleiding en methodiek



Ontwerp voor het centrum van de wijk Buytenwegh in Zoetermeer, door bureau Jan Sterenberg (bron: INTI)

1. Inleiding en methodiek: de New Town-opgave en de New Town-alliantie

Het Nederland van nu is door de eeuwen heen ontwikkeld. Na WO II werd de stedelijke ontwikkeling sterk gestuurd door dominante planologische concepten. De meest radicale betrof de groeikernen, de "New Towns". Aanleiding was een voorspelde bevolkingsgroei naar 20 miljoen inwoners in 2000. Dit was teveel voor de bestaande steden. Het groeikernenbeleid werd geïntroduceerd in diverse Nota's Ruimtelijke Ordening en loopt grofweg van begin jaren '70 tot medio jaren '80. In de groeikernen van de New Town Alliantie is 'in een wervend suburbaan woonmilieu' gemiddeld ca. 10.000 woningen per 10 jaar gebouwd. Taakstellingen gingen steeds verder omhoog. Tussen 1972 en 1993 zijn hier ruim 300.000 woningen gebouwd. Vaak gaat het om bijna de helft van de huidige woningen in de New Towns. De hoge kwaliteitsambities werden echter fors ingeperkt door de economische crises in de jaren '70 en '80. De groeikernen werden in feite 'een onvoltooid project'.

De New Town kenmerkt zich door haar ontstaans-geschiedenis vooral door veel relatief goedkopere woningen, sterke functiescheiding, naar binnen gerichte wijken met veel ruimtelijke barrières, soms experimentele bouw. Met automobilité als leidend, maar wel met een doordacht openbaar vervoersconcept (bv. vrije busbanen).

Zeven van deze gemeenten, zijnde Almere, Capelle aan den IJssel, Helmond, Nieuwegein, Nissewaard, Purmerend en Zoetermeer, hebben zich verenigd in de New Town

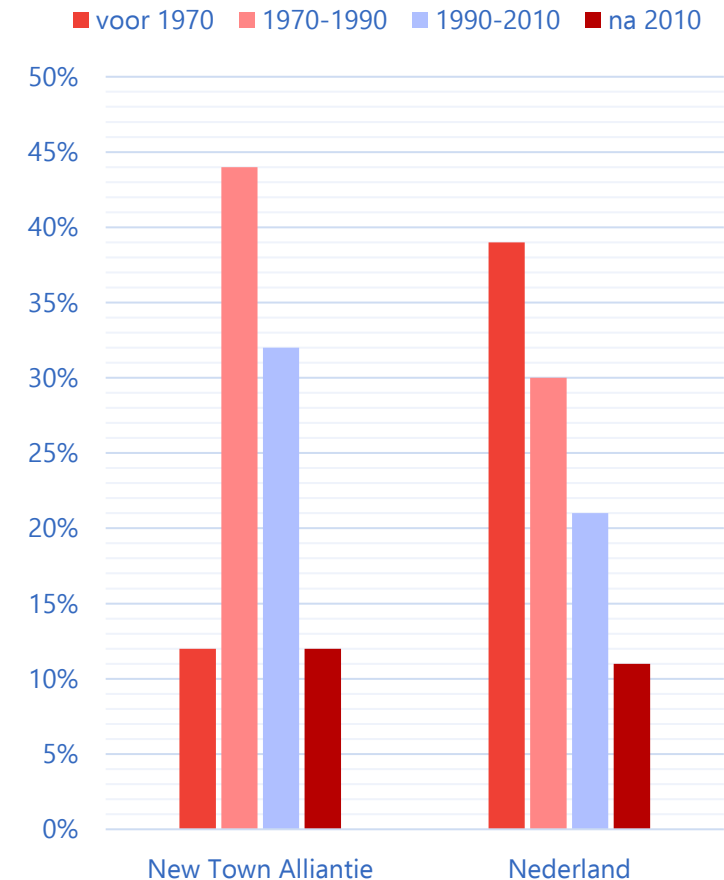
Alliantie². Betreffende gemeenten zien een belangrijke rol voor zich bij de ontwikkeling van Nederland; zij bieden een huis en thuis te bieden aan bijna 1 miljoen mensen. De kenmerken die deze steden in het verleden aantrekkelijk maakten zijn nog steeds aanwezig: ruimte, groen en een betaalbare woning op steenworp afstand van de grote steden. De ambitie is om de komende 15 jaar nog eens 100.000 nieuwbouwwoningen erbij te bouwen.

Tegelijkertijd staan ze voor een grote vervangingsopgave (van woningen, openbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen) en worden, stadsbreed en/of in specifieke wijken, steeds meer sociaal-economische kwetsbaarheden zichtbaar. De situatie is nog niet overal onhoudbaar, maar zonder ingrijpen neemt het risico op scherpe leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken toe. Voorkomen is beter dan genezen.

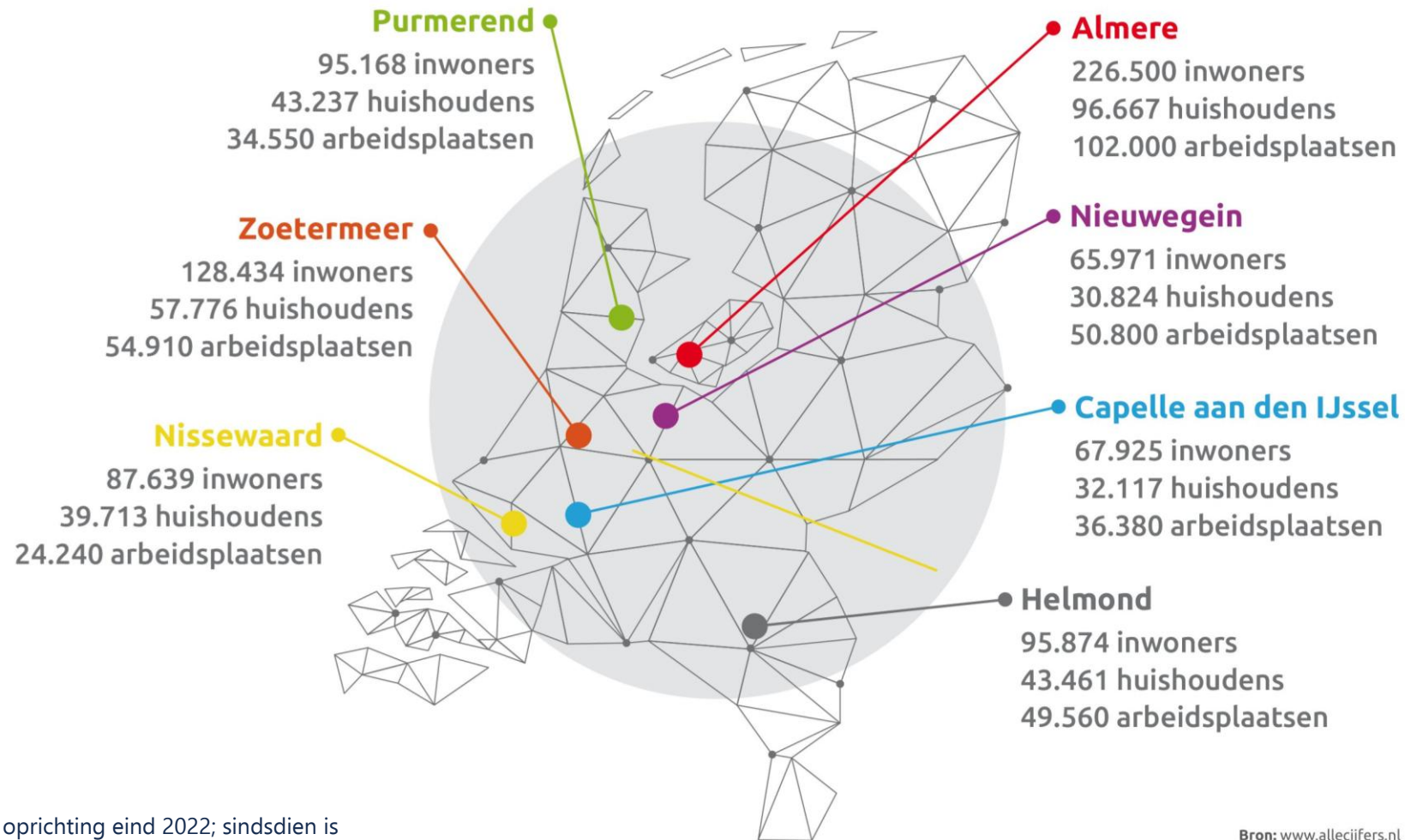
Bovendien benutten ze hierdoor onvoldoende de potentie om als sterke leefsteden bij te dragen aan grote vraagstukken van nu: woningtekort, verduurzaming (inclusief terugdringing energie-armoede), eenzaamheid en gezondheid. De New Town Alliantie werkt dan ook hard aan het toekomstbestendig maken van hun steden, met een integrale aanpak op het gebied van:

1. Goed wonen
2. Kansen voor de jeugd
3. Bestaanszekerheid

Woningvoorraad verdeeld over bouwjaren



De New Town Alliantie*



* Cijfers ten tijde van de oprichting eind 2022; sindsdien is het aantal inwoners e.d. uiteraard nog verder toegenomen

Bron: www.allecijfers.nl



1. Inleiding en methodiek: de ex-ante impactanalyse

Ex-ante impactanalyse

Om de benodigde aanpak te concretiseren en ook de bijbehorende investeringsopgave in beeld te krijgen, is op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijkrelaties en de New Town Alliantie, de methode van de ex-ante impactanalyse (hierna: EAIA) ingezet. Door scherp te kijken naar de inhoudelijke opgave, wat dat voor maatregelen vraagt, hoeveel dat kost en wat dat ook oplevert, geeft de EAIA inzicht in het totale beoogde maatregelenpakket, de omvang van de financiële opgave, de dekking die al beschikbaar is (vanuit Rijk, Provincie, lokaal-regionale partners) en de financiële vervolg- c.q. restopgave. Ook zijn de veronderstelde effecten en baten van de voorziene maatregelen geraamd. Dit geeft ook zicht op de verhouding tussen de beoogde investeringen en de impact.

Voorliggende rapportage bevat de geïntegreerde resultaten van de EAIA voor de gehele New Town Alliantie. De EAIA is in nauwe samenwerking met de gemeenten uitgevoerd door een selectie onderzoeks- en adviesbureaus (Atlas Research, Decisio, Ecorys, het Verwey-Jonker Instituut en Rebel), waarbij Rebel de coördinatie van het geheel en het opstellen van deze synthese-rapportage op zich genomen heeft.

Een gezamenlijke reis

Het EAIA-traject helpt gemeenten meer inzicht te ontwikkelen in de omvang, kosten, effecten en baten van beoogde maatregelen. Ook helpt het de dynamische

problematiek te doorgronden, alsmede hetgeen nodig is om het tij te keren c.q. kansen te kunnen grijpen. Gemeenten maken een leercurve door, reflecteren steeds beter op de benodigde aanpak en leren van elkaar in te maken keuzes.

Geen MKBA

Het is belangrijk om te benoemen dat de EAIA geen maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) is. Bij een MKBA worden (vooral voor projecten) een nul-alternatief en aantal beleidsalternatieven met elkaar vergeleken om op basis daarvan een projectbesluit te kunnen onderbouwen of nemen. Bij de EAIA gaat het nadrukkelijk om een verkenning naar de effecten en baten die door een programma van maatregelen tot stand komen. Waar een MKBA vaak diepgaand en ook methodisch-theoretisch maatwerk vergt, is de EAIA juist ontwikkeld om op een praktische manier de aanpakken in verschillende gemeenten op gelijke wijze te kunnen kwantificeren en te vertalen in effecten en baten.

Scope

De opgave in de zeven New Towns vraagt om meer dan wat reeds wordt gedaan, om meer dan gemeenten binnen kun (financiële) reikwijdte kunnen. En om een langjarige aanpak van naar schatting zeker 20 jaar. Voor de financiële analyse van deze extra inzet bovenop de reguliere werkzaamheden en interventies is vooralsnog gekozen voor een eerste periode van 6 jaar (2026 t/m 2031). Voorliggende raming betreft dus nadrukkelijk de eerste fase. Effecten en baten

van deze eerste investeringen doen zich deels (afhankelijk van het type investering) al wel ook op middellange en lange termijn voor. De gehanteerde effectperiode kan oplopen tot 30 jaar.

Verantwoording

De methodiek van de EAIA is gestoeld op een sinds 2020 opgebouwde werkwijze in samenwerking met sociaal-wetenschappelijk expertisecentrum Verwey-Jonker Instituut, Decisio, Ecorys, Jochum Deuten Advies/ Bureau Onderzoek, Rebel, De Argumentenfabriek, Atlas Research (Atlas voor Gemeenten), het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en betrokken experts vanuit de gemeenten die deelnemen in het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid (NPLV).

Voor de verandertheorie (welke ingrepen leiden tot welke te verwachten effecten) en te hanteren kengetallen (kosten, effecten, baten) wordt voortgebouwd op de vergaarde kennis en kunde door de jaren heen van zowel de gezamenlijke onderzoeksbureaus als beschikbaar wetenschappelijk onderzoek, maatschappelijke kosten-batenanalyses en praktijkinstrumenten als de Wijkwijzer, Effectencalculator en de Maatschappelijke Prijslijst. Onder andere kennisinstituten als Movisie en Platform31 zijn belangrijk in het ontsluiten van de als input gebruikte kennis.

In de bijlage is een methodische toelichting opgenomen.

1. Inleiding en methodiek: leeswijzer

H9 – Aanbevelingen vervolgagenda

- Handelingsperspectief (p. 41)
- Onderzoeks- en ontwikkelingsagenda (p. 42)

H8 – Van gezamenlijke opgave naar gezamenlijke aanpak

- Stevige coalitie partners is basis, noodzaak tot regionale samenwerking. Met bijzondere rol Rijk (p. 39)

H5, H6 & H7 – Effecten en baten

- Effecten en baten (p. 28, 29, 31)
- Kwalitatieve effecten (p. 33, 34)
- Effecten en baten per gemeente (p. 36, 37)
- Verandertheorie (p. 30) & Werking EIA-tool (p. 45)

H1 – Inleiding

- Oorsprong: Rijksopdracht (p.9)
- New Town Alliantie: gedeeld DNA (p. 9)

H2 – Probleemanalyse

- Raderen-analyse laat samenhang zien (p. 14)
- Analyse regionale positie (p. 15)
- Vertaling in problemenboom (p. 46)

H3 – Meervoudige ontwikkelstrategie

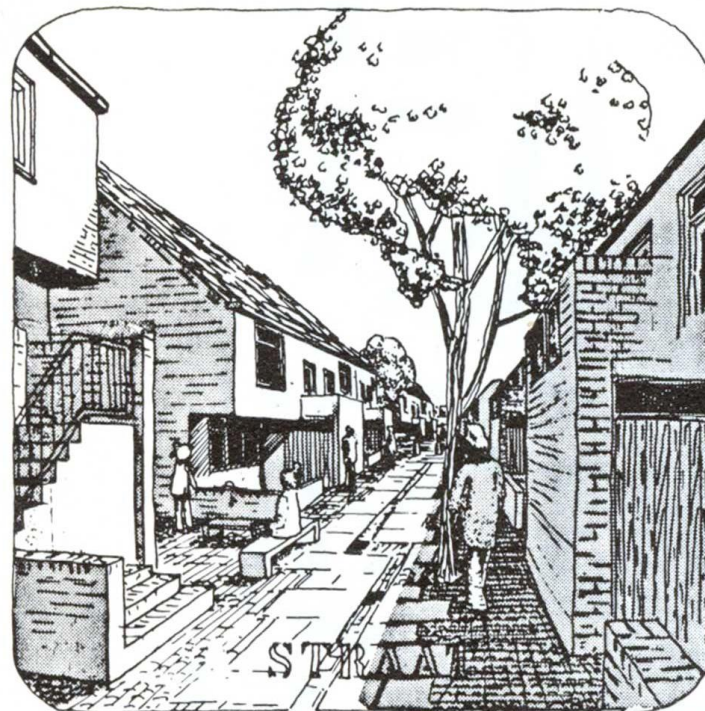
- De raderen-analyse als aangrijpingspunt (p.18)
- Vertaling in doelenboom (p. 47)
- Van gedeeld DNA naar aanpak (p. 19)
- Elke gemeente eigen maatregelpakket (p.20)
- Bouwend op verschillen wijken en buurten (p. 21-22)

H4 – Investeringsraming

- Totale investeringsraming (p. 24 t/m 26)
- Vertaling per gemeente (p. 36, 37)



2. De opgave voorop: probleemanalyse



*Nieuwegein, Batav. Woonstraat. (bron: INTI/ Plan
1981 nr.7, p.37)*



2. De opgave voorop: probleemanalyse

Ook ruim 60 jaar geleden stond Nederland voor een woningbouwopgave van 1 miljoen woningen. De Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1966) gaf hier invulling aan door in de buurt van grote steden groeikernen aan te wijzen. Een groeikern werd daarbij gedefinieerd als “een satellietkern die, vooral ten behoeve van een nabijgelegen (grotere) stad, een sterke groei moet doormaken”.

Zoals toegelicht in het essay “Een onvoltooid project” van het International New Town Institute (INTI), werden de New Towns met veel animo en ambitie gebouwd, vol eengezinswoningen in het groen, ruimte voor kinderen om te spelen, dichtbij de grote stad en het werk. INTI beschrijft dat in een periode van nauwelijks 10 jaar naast honderdduizenden woningen ook vele bibliotheken, buurthuizen, theaters, kerken, winkelcentra, stadhuizen, etc. gebouwd werden. Gericht op de politieke overtuiging van dat moment: gelijke kansen voor iedereen.

De ambities van de start kwamen al snel in het gedrang. De oliecrises in de jaren '70 en de grote economische recessie van begin jaren '80 betekenden dat vanwege bezuinigingen de kraan van de maatschappelijke voorzieningen en de gemeentelijke financiën geleidelijk weer dicht ging, wat ook leidde tot versobering van de kwaliteitseisen voor woningen. De groeikernen werden slaapsteden die hun oorspronkelijke ambities in een aantal opzichten niet waar konden maken³.

³ International New Town Institute, Een onvoltooid project

Een samenloop met consequenties

De combinatie van het snelle, grootschalige, monotone bouwen in juist een periode waarin de broekriem werd aangetrokken, zorgt er nu voor dat fysieke, sociale en economische problemen zich gelijktijdig manifesteren en dat de basis voor zelfredzaamheid beperkt is. Deze uitdagingen zijn sterk met elkaar verweven en veroorzaken een neerwaartse spiraal (zie volgende pagina).

Fysieke en ruimtelijke veroudering

De woningvoorraad is relatief eenzijdig (dominant goedkoop). Veel wijken en voorzieningen zijn gelijktijdig gebouwd en raken nu tegelijk verouderd. De aantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit nemen af (mede door de specifieke indeling van wijken) en het voorzieningenniveau blijft achter. Ook hebben New Towns een beperkt ontwikkelde identiteit en een negatief imago.

Sociaal-maatschappelijke druk en selectieve migratie

De aantrekkelijkheid van de New Towns zit voor de meeste groepen vooral in het zijn van een betaalbaar alternatief. Ze houden sociaal-economisch sterkere groepen minder goed vast, maar kwetsbaardere bewoners blijven en instromen. Dit leidt tot concentraties van lage inkomens, versnelde vergrijzing, een broze sociale cohesie en onderwijs- en gezondheidsachterstanden. Veranderingen in de inwoners-samenstelling zijn, mede door de stedenbouwkundige opzet, lastig te accommoderen en in gang te zetten.

Economische en financiële kwetsbaarheid

De New Towns zijn van oorsprong ontworpen als woonsteden, wat ze voor een groot deel economisch afhankelijk maakt van de regio. Tegelijk komt het eigen economische potentieel (groei van ondernemerschap, nieuwe vestigingen) weinig tot bloei. Per saldo staat de economische draagkracht onder druk. Veelal is de aantrekkelijkheid voor hoogwaardige werkgelegenheid en de aantrekkingskracht op nieuwe economische investeringen beperkt. Hetzelfde geldt voor investeringen in grond en vastgoed, zowel nieuw als bestaand.

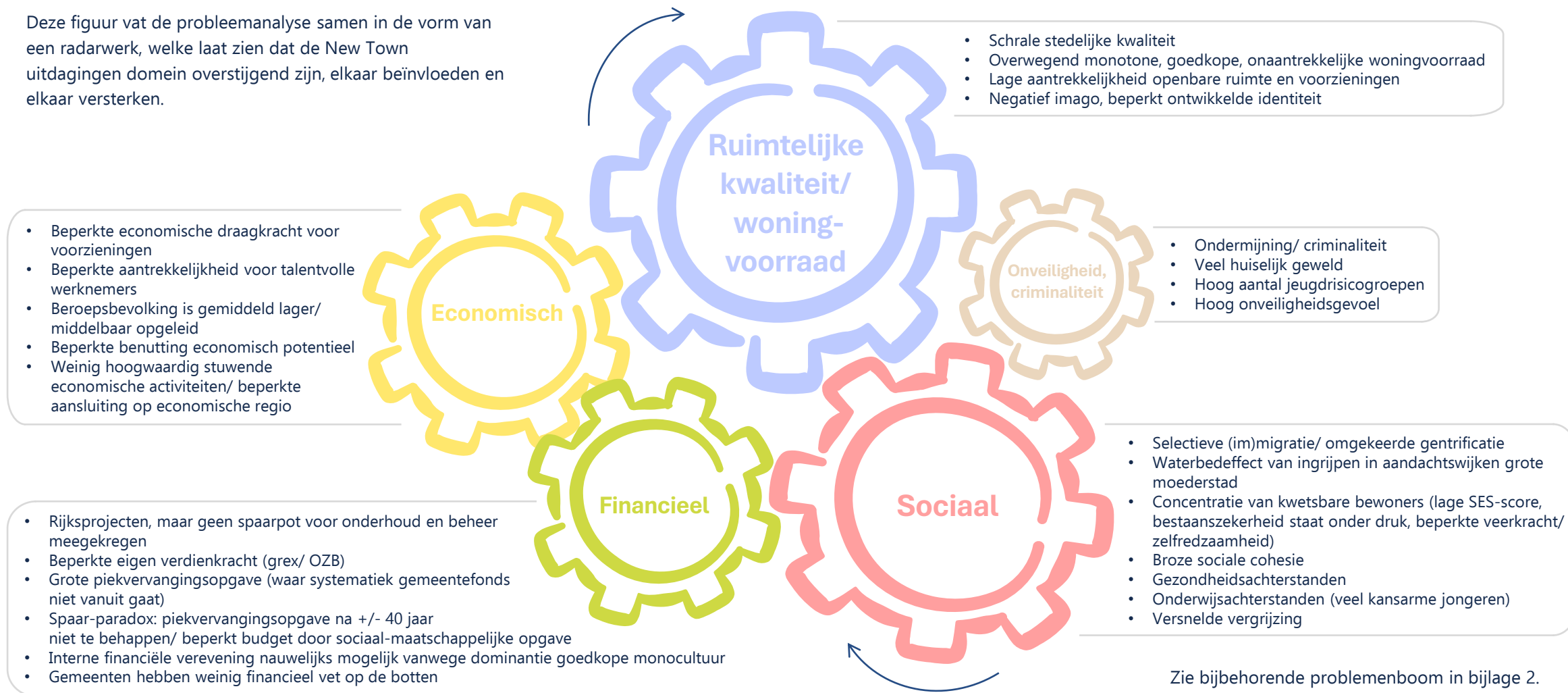
Tegelijkertijd hebben gemeenten beperkte financiële slagkracht, terwijl de investeringsopgave in zowel het fysieke als sociale domein groot is. Deze beperkte slagkracht vindt haar oorzaak in de combinatie van een moeilijke start, een broze welvaart van de bevolking en een beperkte concurrentiepositie. Daarmee is de moeilijke start veelal niet te boven gekomen.

Toenemende druk op leefbaarheid en veiligheid

De leefbaarheid verslechtert door een combinatie van fysieke achteruitgang, sociale problematiek en ondermijnende criminaliteit. Problemen als gebrek aan perspectief, jeugdcriminaliteit en onveiligheid nemen toe.

2. De opgave voorop: New Town uitdagingen versterken elkaar

Deze figuur vat de probleemanalyse samen in de vorm van een radarwerk, welke laat zien dat de New Town uitdagingen domein overstijgend zijn, elkaar beïnvloeden en elkaar versterken.



2. De opgave voorop: er is sprake van een negatieve spiraal

Uit onderzoek van Bureau Louter blijkt dat al enige tijd sprake is van een negatieve trend. Betreffende analyse laat zien dat de sociaal-economische prestaties (demografie, arbeidsmarkt, woningmarkt, economie en materiële welvaart) van de New Towns sinds 2009 zijn afgenomen⁴.

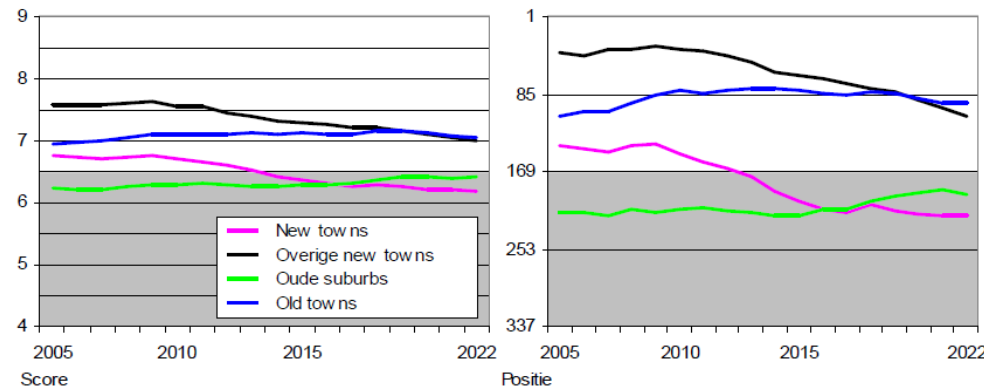
Bij twee type benchmarkgebieden was juist sprake van een verbetering: bij de 'old towns' in de eerste vijf jaar, bij de 'oude suburbs' in de laatste vijf jaar. Momenteel scoren de New Towns iets lager dan de 'oude suburbs' en ruim lager dan de 'old towns'. Per saldo tonen de New Towns én de laagste scores én gaan ze achteruit.

De onderste grafieken laten zien dat de New Towns binnen de eigen regio's ook het zwakst scoren én achteruit gaan. De dominante regiosteden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven) scoren en ontwikkelen zich het sterkst. Dit is af te lezen aan de positie van de Bruto Relevante Regio (incl. dominante gemeente). Opvallend is dat de ontwikkeling van de New Towns gemiddeld ook ongunstiger was dan die van hun netto relevante regio's (zonder kernsteden, oftewel het andere sub-urbaan gebied).

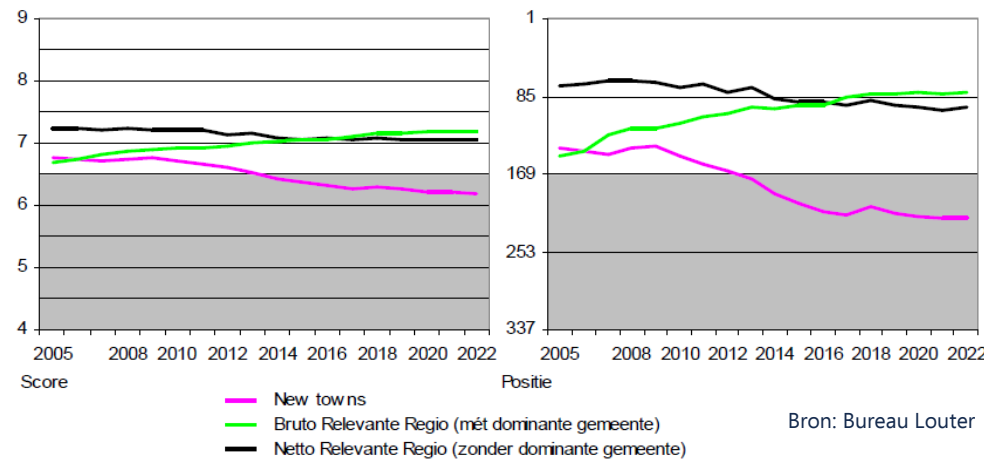
De New Towns staan relatief zwak in de eigen regio. Die eigen regio betreft echter wel een samenhangende woningmarktregio, waarmee het tegelijkertijd dus ook gaat om een regionale opgave.

⁴ Bureau Louter, Kwantitatieve analyse New Towns (september 2024)

Sociaal-economische prestaties, gemiddelde New Towns en benchmarkgebieden



Sociaal-economische prestaties, gemiddelde New Towns en relevante regio's



Bron: Bureau Louter

Toelichting grafieken:

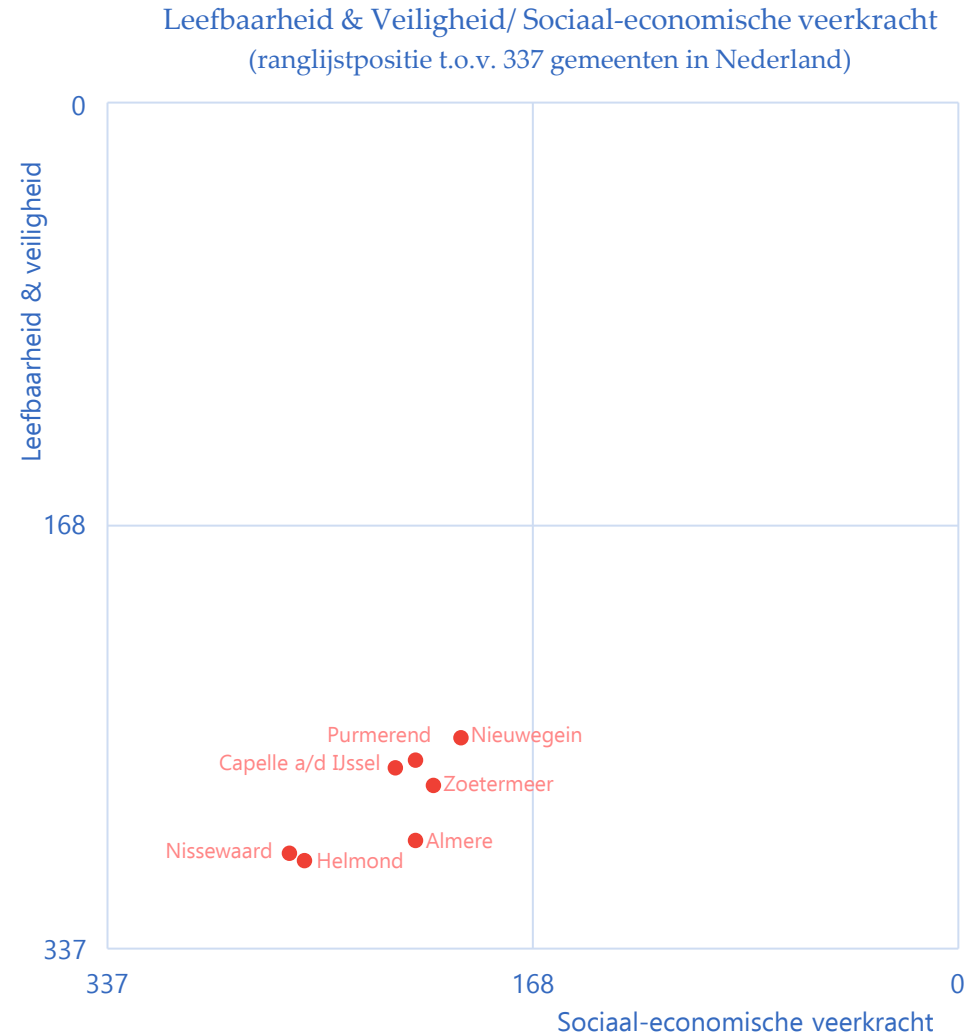
- In de linkerfiguren staat het rapportcijfer (score), in de rechterfiguren de ranglijstpositie t.o.v. 337 gemeenten.
- New Towns = Alliantie gemeenten + Lelystad.
- 'Overige New Towns' = steden met een vergelijkbare ontstaansgeschiedenis en ligging (Houten, Huizen, Hoorn, Heerhugowaard, Hoofddorp en Hellevoetsluis).
- 'Oude suburbs' = zeven langer bestaande suburbane gemeenten (Vlaardingenv, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Zaanstad, Amstelveen, Zeist).
- 'Old towns' = zeven middelgrote gemeenten in de Randstad, die net als de New Town Alliantie met grote steden concurreren, maar bijv. wel een historisch gegroeide binnenstad hebben en een regionale centrumfunctie vervullen (Dordrecht, Delft, Leiden, Haarlem, Alkmaar, Hilversum en Amersfoort).
- Bruto relevante regio = regio inclusief de dominante gemeente.
- Netto relevante regio = regio exclusief de dominante gemeente.

2. De opgave voorop: niet alle New Towns zijn hetzelfde

De New Towns verenigd in de Alliantie zijn vergelijkbaar en verschillend tegelijk. Ze scoren cf. de WijkWijzer⁵ opvallend genoeg allemaal matig tot heel slecht (veelal bij de laagste 10% van Nederland) op leefbaarheid & veiligheid (sociale cohesie, waardering van de woonomgeving, voorzieningenniveau, criminaliteit/ ondermijning, overlast en hoogrisicjongeren). Helmond, Nissewaard en Almere scoren op deze thema's het minst. Op sociaal-economische aspecten (opleidingsniveau, onderwijsresultaten, werkloosheid, arbeidsparticipatie en inkomen) scoren de New Towns ondergemiddeld, maar wel beduidend minder laag. Helmond en Nissewaard scoren ook hier het slechtst.

Belangrijk is om niet alleen generiek naar gemiddelde scores van steden te kijken. In de praktijk zijn er vooral ook grote verschillen tussen wijken (en buurten). Bijvoorbeeld tussen de oudere wijken uit de 'echte New Town-periode' en sinds die tijd bijgebouwde nieuwe wijken, zoals bijvoorbeeld uit de VINEX-periode (denk aan Helmond Brandevoort, Zoetermeer Oosterheem, Capelle 's-Gravenland, Purmerend Weidevenne). In Almere is door alle recentere decennia heen steeds fors doorgebouwd.

De New Town Alliantie gemeenten hanteren dan ook een meervoudige ontwikkelstrategie, welke we in het volgende hoofdstuk kort uiteen zetten.



Bron: WijkWijzer/ Louter

⁵ WijkWijzer, Zorgen voor New Towns (oktober 2024)

3. Verschil mag er zijn: meervoudige ontwikkelstrategie

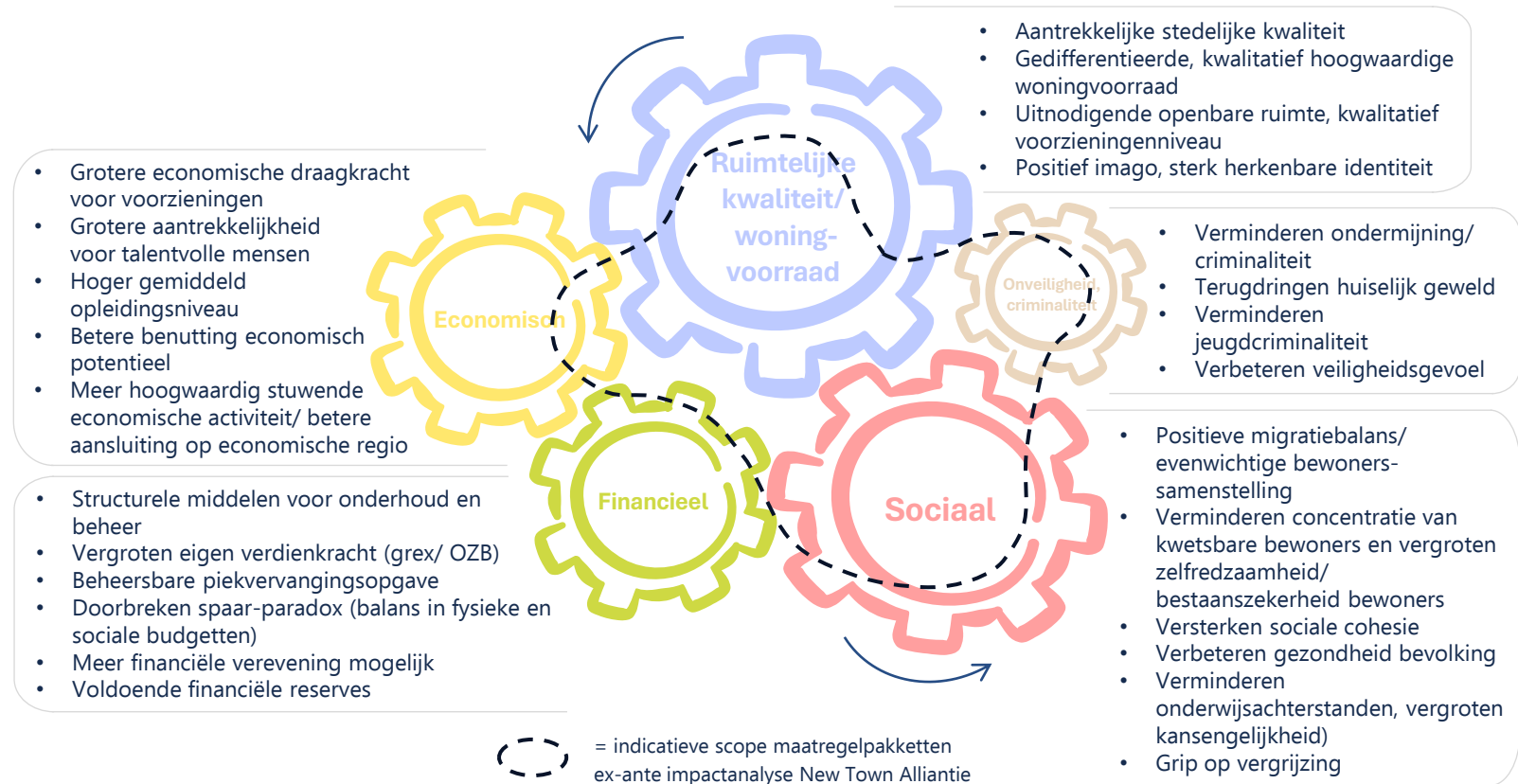


*Het nieuwe centrum van Spijkenisse, naar ontwerp
van Sjoerd Soeters (bron: INTI)*

3. Meervoudige ontwikkelstrategie: gerichte aanpak van de oorzaken

Zonder ingrijpen dreigt verdere fysieke en sociaal-economische achteruitgang (o.a. toename armoede, schulden, etc.) en neemt ook de potentie om positief bij te dragen aan de nationale opgaven af. Kort samengevat is de opgave voor New Towns: het gelijktijdig versterken van de stedelijke kwaliteit, de sociale structuur en de financieel-economische basis, om de neerwaartse spiraal te doorbreken en de steden weer toekomstbestendig en aantrekkelijk te maken. De figuur toont de doelstellingen voor de New Towns, via een 'omgeklapt' radarwerk.

De gemeenten en hun partners (zowel lokaal, regionaal als Rijk) beginnen uiteraard niet bij nul, aan veel aspecten wordt al langjarig gewerkt. De opgave vraagt echter om meer dan wat reeds aan middelen is vrijgemaakt en om meer dan partijen momenteel kunnen doen. Die extra benodigde impuls is in beeld gebracht op basis van maatregelpakketten voor de eerste 6 jaar (2026 t/m 2031). Betreffende maatregelen richten zich, aansluitend op de hoofdthema's in dit radarwerk, op de thema's sociaal (inclusief 'achter de voordeur'), ruimtelijke kwaliteit/ woningvoorraad en onveiligheid/ criminaliteit. Aandacht voor de economische groei is nodig via andere (o.a. regionale) trajecten; de economische opgave speelt veelal op een hoger schaalniveau. En een discussie over de financiële uitgangspositie van de betreffende gemeenten is niet a priori de insteek van deze ex-ante impactanalyse.



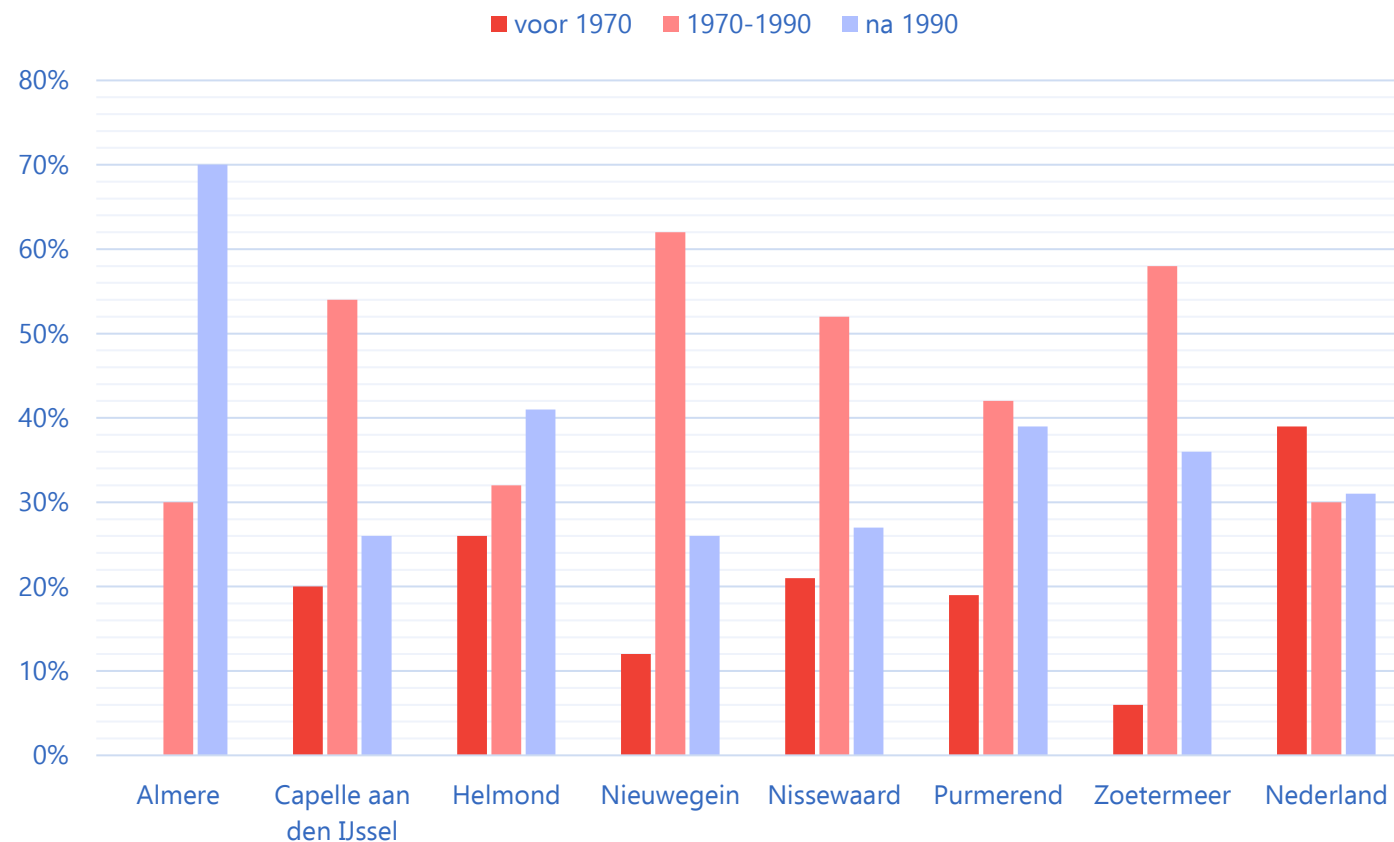
3. Meervoudige ontwikkelstrategie: samenhangende aanpak

De New Towns kennen een belangrijke gelijkenis in onderliggende factoren, problemen en uitdagingen. Tegelijkertijd zijn er ook verschillen. Bijvoorbeeld in de mate van het specifieke jaren '70/'80 New Town-karakter. Soms domineert dit de hele gemeente, vaker betreft dit vooral de bestaande stad cq. specifieke wijken daarbinnen. De gemeenten volgen dan ook elk een eigen bijpassende ontwikkelstrategie. Kenmerkend is een combinatie van:

- Fors investeren in vernieuwing van de binnenstad als identiteitsbepaler, economische motor en sociale huiskamer;
- Stadsbrede fysieke interventies: vernieuwingspiek van voorzieningen, infrastructuur en openbare ruimte;
- Wijkgerichte interventies ter verbetering van sociale veerkracht, leefbaarheid en veiligheid.

Aan het eerste wordt al langjarig in verschillende stadia gewerkt, waarbij soms al een forse herontwikkeling van het winkelhart gerealiseerd is, danwel – vaak ook i.s.m. het Rijk⁶ – in transformatie van zowel dat winkelhart als ook bredere delen van de binnenstad geïnvesteerd wordt. Het tweede en derde zijn hoofdonderwerp van de integrale vernieuwings- en verbeteringsopgave waar de drie New Town pijlers aan ten grondslag liggen en die de basis vormt voor de EAIA.

Woningvoorraad New Towns (en Nederland) verdeeld over bouwjaren



⁶ via de Grootschalige woningbouwgebieden-aanpak, Woningbouwimpuls-projecten en/of Impuls Winkelgebieden-aanpak

3. Meervoudige ontwikkelstrategie: recht doen aan ook de verschillen

Almere is ontstaan vanuit de New Town-principes, maar in latere decennia hard doorgegroeid met moderne wijken met andere kwaliteiten. Juist in de bestaande stad zijn nu (n.a.v. het IHP) karakteristieke New Town-vraagstukken ontstaan, waarbij zich in acht wijken/ buurten ook nog een scherpe sociale 'achter de voordeur' problematiek i.c.m. jeugd- en ondermijnende criminaliteit voordoet. Dit vraagt om een combinatie van ingrepen in de hele stad en een gerichte aanpak in bepaalde wijken/ buurten. Er is een intensivering nodig t.o.v. lopende fysieke wijkvernieuwingen.

Voor **Capelle aan den IJssel** geldt een stadsbrede opgave. De stad is beperkt verder gegroeid met enkele nieuwe wijken sinds de jaren '70 en '80, het specifieke New Town-karakter domineert. De gemeente zet in op een combinatie van stadsbrede interventies, fysieke vernieuwing van een aantal sleutelplekken door de hele stad en versterking van de sociale veerkracht en leefbaarheid & veiligheid in die wijken waar dit het meest nodig is, zijnde groeikernwijken Schollevaar, Oostgaarde, Middelwatering en de Florabuurt.

Helmond kent vooral twee wijken die karakteristiek de New Town kernmerken hebben, waarvan primair in Rijpelberg de sociale kwaliteit en leefbaarheid onder druk staat. Dus zet de gemeente in dit kader vooral daar gericht op in. Wat niet betekent dat deze problematiek niet ook aanwezig is in andere delen van de stad, maar daar werkt de gemeente met haar partners via andere wegen al langjarig aan.

In **Nieuwegein** geldt de New Town-opgave stadsbreed. Via het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid (NPLV-gebied Centrale As) en de Nationale Grootschalige Woningbouwgebieden (A12-zone als onderdeel van Groot Merwede & Rijnenburg) wordt al in een substantieel deel van de stad extra geïnvesteerd. De onderhavige opgave geldt de nog niet hiervan deel uitmakende wijken. Dit betreft Doorslag, De Wiers, Park Oudegein, Het Klooster, Hoge Lande, Zandveld, Vreeswijk, Hoogzandveld en Lekboulevard.

In de fusiegemeente **Nissewaard** geldt de New Town-opgave primair in de hoofdkern Spijkenisse (m.u.v. de dorpskernen). In Spijkenisse is de woningvoorraad het minst van alle New Towns sinds de jaren '70 en '80 uitgebreid en vernieuwd. Hier doen zich de gevolgen van de goedkope monocultuur op veel fronten gelden, inclusief de consequenties op draagvlak voor voorzieningen, sociale samenhang en leefbaarheid van de wijken. Voor Spijkenisse is een intensieve stadsbrede aanpak aan de orde, met zowel adressering van de fysieke vervangingsopgave, van sociale cohesie-vraagstukken als structurele versterking van de sociaal-economische veerkracht van de bevolking. In termen van het wijkgerichte deel van de aanpak gaat de aandacht in het bijzonder uit naar De Akkers, maar ook andere wijken (zoals De Hoek en Gildenwijk).

Purmerend is door de jaren heen ontwikkeld als een diverse gemeente met verschillende generaties wijken. Specifiek drie karakteristieke New Town-wijken vragen om aandacht. Naast stadsbrede investeringen zijn de gemeente en haar partners langjarig aan de slag in de wijken Overwhere en Wheermolen (o.a. herstructurering). Purmer-Noord vraagt nu om aandacht, via een gebiedsgerichte aanpak gericht op ruimtelijke en sociale verbetering.

In **Zoetermeer** zijn met name vier karakteristieke New Town-wijken de aandacht gaan vragen. Naast stadsbrede investeringen is de gemeente al intensief gaan ingrijpen in de wijk Palenstein en richt ze zich nu met een integrale aanpak op de volgende drie wijken: Meerzicht, Buytenwegh en straks ook Seghwaert.

De tabel op de navolgende pagina toont de score en positie van wijken van de New Towns op de landelijke Leefbaarometerscore. Hierin is de stadsspecifieke inzet op een meervoudige ontwikkelstrategie herkenbaar.

De keuze in ontwikkelstrategie voor een stadsbrede vs. een wijkgerichte aanpak leidt ook tot consequenties in de omvang van de investeringsraming (zie hoofdstuk 4). Daar waar de keuze is ingeperkt tot een focus op bijvoorbeeld 1-2 wijken betekent dit dus ook een lagere financiële raming.

3. Meervoudige ontwikkelstrategie: plek wijken New Towns op ranking Leefbaarometerscore*

Ruim onvoldoende (3 wijken in NL)	Onvoldoende (8 wijken in NL)	Zwak (92 wijken in NL)	Voldoende (125 wijken in NL)	Ruim voldoende (780 wijken in NL)	Goed (1143 wijken in NL)	Zeer goed (791 wijken NL)	Uitstekend (400 wijken NL)
-	-	Almere Indische buurt, Centrum Almere Buiten, Staatsliedenwijk, Molenbuurt, Centrum Almere Stad, De Wierden, De Hoven	Almere Europakwartier-West, -Oost, De Werven, Regenboogbuurt, Bouwmeestersbuurt, Stedenwijk, Centrum Almere Haven, Eilandenbuurt, Landgoederenbuurt, Olympiakwartier-West, -Oost	Almere Seizoenenbuurt, Danswijk, Oostvaardersbuurt, Bloemenbuurt, Tussen de Vaarten-Noord, Kruidenwijk, De Marken, Muziekwijk-Zuid, Faunabuurt, Muziekwijk-Noord, Waterwijk, De Grienden, Filmwijk, Literatuurwijk, Parkwijk, De Meenten, Tussen de Vaarten-Zuid, Verzetswijk, Stripheldenbuurt, Nobelhorst, Oosterwold, Duin, Homeruskwartier, Columbuskwartier	Almere De Gouwen, Buitenvaart, De Laren, Sieradenbuurt, Hortus, Noorderplassen	Almere Gooise-kant, Vogelhorst De Velden	Almere Overgooi, Overig Almere Buiten
-	-	Nissewaard De Akkers, Gildenwijk, Groenewoud, Vriesland, Sterrenkwartier	Nissewaard Geervliet, Centrum, Waterland, De Hoek, Vogelenzang, Schiekamp, Hoogwerf, Heenvliet	Nissewaard Schenkel, Maaswijk, Zuidland, Hekelingen, Abbenbroek	Nissewaard Vierambachten, De Elementen, Simonshaven	-	-
-	-	Zoetermeer Meerzicht		Zoetermeer Centrum (incl. Palenstein), Seghwaert, Noordhove, Buytenwegh de Leyens, Oosterheem	Zoetermeer Rokkeveen	-	Zoetermeer Buitengebied
-	-	Capelle a/d IJssel Oostgaarde-Noord		Capelle a/d IJssel Middelwatering-West, Schollevaar-Zuid, Schollevaar-Noord, Middelwatering-Oost, Schenkel, Oostgaarde Zuid, Rivium	Capelle West en 's Gravenland	-	-
-	-	Helmond-Oost, Binnenstad	Helmond West	Helmond Rijpelberg, Noord, Brouwhuis, 't Hout	Brandevoort	Warande, Stiphout, Dierdonk	-
-	-	Nieuwegein Merwestein (NPLV), De Wiers	Nieuwegein Stadscentrum	Nieuwegein Jutphaas-Wijkersloot (NPLV), Fokkesteege (NPLV), Rijnhuizen, Lekboulevard, Batau Noord (NPLV), Zandveld, Hoogzandveld, Zuilenstein (NPLV), Batau Zuid (NPLV), Galecop, Vreeswijk	Doorslag, Blokhoeve, Huis de Geer	-	-
-	-		Purmerend Wheermolen, Purmer-Noord	Purmerend Overwhere, Gors	Purmer-Zuid, Centrum, Weidevenne	Beemster	-
2 delen binnen Amsterdam Zuidoost (NPLV), Rotterdam Nieuw Mathenesse	Delen div. NPLV-wijken: Amsterdam ZO, Nieuw-West, Vlaardingen-West, Tilburg-Noordwest, Leeuwarden-Oost + delen Beverwijk, Velsen	M.n. NPLV-wijken: delen Amsterdam ZO/ NW, Zaandam-Oost, Utrecht Overvecht, Arnhem-Presikhaaf/ Malburgen, Delft-west, Den Haag Zuidwest, Schiedam Nieuwland/Groenoord. Rotterdam-Zuid en -Hoogvliet), Dordrecht-west, Tilburg-Noord-west, Roosendaal, Heerlen-Noord	O.a. NPLV: delen Groningen-Noord, Breda-Noord, Eindhoven-Woensel. + vele wijken verspreid in NL	O.a. NPLV: Lelystad-Oost. + vele wijken verspreid in NL	Vele wijken verspreid in NL	Vele wijken verspreid in NL	Vele wijken verspreid in NL

3. Meervoudige ontwikkelstrategie: plek wijken New Towns op ranking Leefbaarometerscore

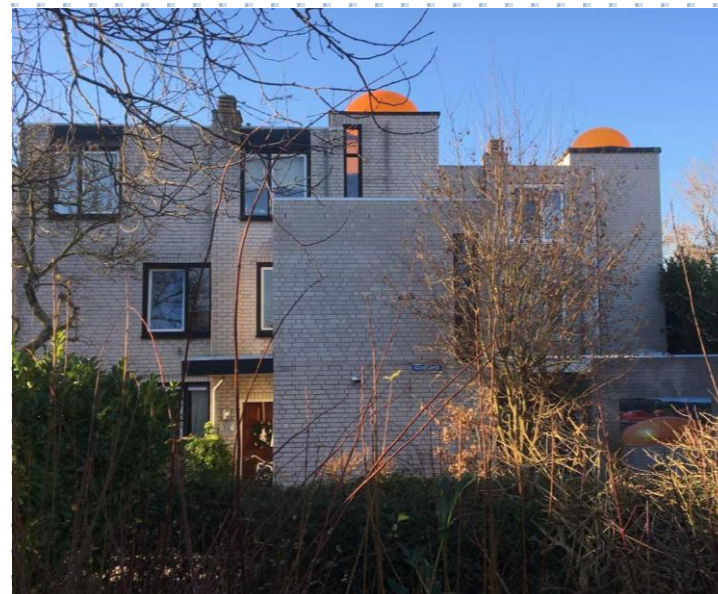
Zeer onvoldoende (8 buurten in NL)	Ruim onvoldoende (16 buurten in NL)	Onvoldoende (82 buurten in NL)	Zwak (475 buurten in NL)
-	Almere Indische buurt Oost	Almere Molenbuurt West, Centrum Stad Oost	Almere Binnenhof en Langshof, Middenhof en Uithof, Staatsliedenwijk Oost, Staatsliedenwijk Midden, Centrum Almere Buiten Zuid, Centrum Almere Buiten Noord, Bouwmeesterbuurt Oost, Centrum Haven Noord, Keiwierde en Oldewierde, Kornwierde en Leemwierde, Europakwartier W-West, Schoolwerf, Goedewerf en Wittewerf, Landgoederenbuurt-Oost, Filmwijk Noord, Centrum Stad West, Stedenwijk Noord, Regenboogbuurt Noord en Oost, Kruidenwijk Midden-oost, Parkwerf en Stadswerf, Eilandenbuurt West, Europakwartier-West Zuid, Oostvaardersbuurt West, Centrum Stad Noord, Muziekwijk Noord-Oost, Indische buurt West
-	-	Nissewaard Akkers-Centrum	Nissewaard Sterrenkwartier Hoog, Groenewoud Hoog, Groenewoud-Huur, Dreven, Donken, Gildenwijk-West, Gildenwijk-Oost, Voorden, Molenwei, Baarsveen, Centrum-Zuid, Sterrenkwartier-Midden, Sterrenkwartier-Zuid, Geervliet-Noordoost < Vriesland, Snoekenveen, Gaarden, Middengebied, Kreken
-	-		Zoetermeer Meerzicht-Oost
-	-	Capelle a/d IJssel Schermerhoek, Beemsterhoek/ Purmerhoek Revijsbuurt,	Capelle a/d IJssel Florabuur, Valeriusbuurt, Operabuur, Schildersvormenbuurt, Diepenbuurt, Gebouwen-buurt
-	-	Helmond Bijsterveldse Broek (in Oost)	Helmond Leonardus, Stationsgebied, Beisterveld, Heipoort, Bloemvelden, Vossenber, West, Centrum
-	-	Nieuwegein Plettenburg (bedr.terrein)	Nieuwegein Merwestein (NPLV)
-	-	-	Purmerend Wheermolen-Oost, Overlanderstraat e.o. (in Purmer-Noord)

*Toelichting op tabellen wijken en buurten:

- Geschoond voor wijken met minder dan 75 inwoners c.q. (delen van) bedrijventerreinen
- Er dient –zoals ook in het rapport Wijkwijzer van Platform31, Bureau Louter en het Verwey-Jonker Instituut- altijd rekening te worden gehouden met ‘statistische camouflage’: bijvoorbeeld wijken waar in door hun statistische omvang problematiek ‘uitmiddelt’ en daardoor niet zichtbaar wordt. Op buurniveau is dit meestal minder.
- Volgorde van wijken/ buurten binnen dezelfde categorieën (bv. ‘zwak’) is primair gebaseerd op ranking op de Leefbaarometerscore (startend met de zwakste score binnen de categorie)
- Bij tabel met buurten zijn de categorieën vanaf ‘voldoende’ niet meer opgenomen.
- Daar waar in de tabellen bij Nieuwegein is opgenomen dat het NPLV-gebied betreft, gaat dit soms om delen van de betreffende wijk.
- Peildatum 2025

In Zoetermeer is Palenstein door de gemeente en haar partners inmiddels langjarig aangepakt, wat als gevolg heeft gehad dat de Leefbaarometerscore van de wijk gaandeweg is verbeterd, van ‘onvoldoende’, via ‘zwak’ naar recentelijker ‘voldoende’. Hier lijkt dus sprake van een positieve spiraal.

4. Investeringsraming



*Koepeltjesbuurt in Meerzicht, Zoetermeer (bron: INTI/
dekoepeltjes.nl)*

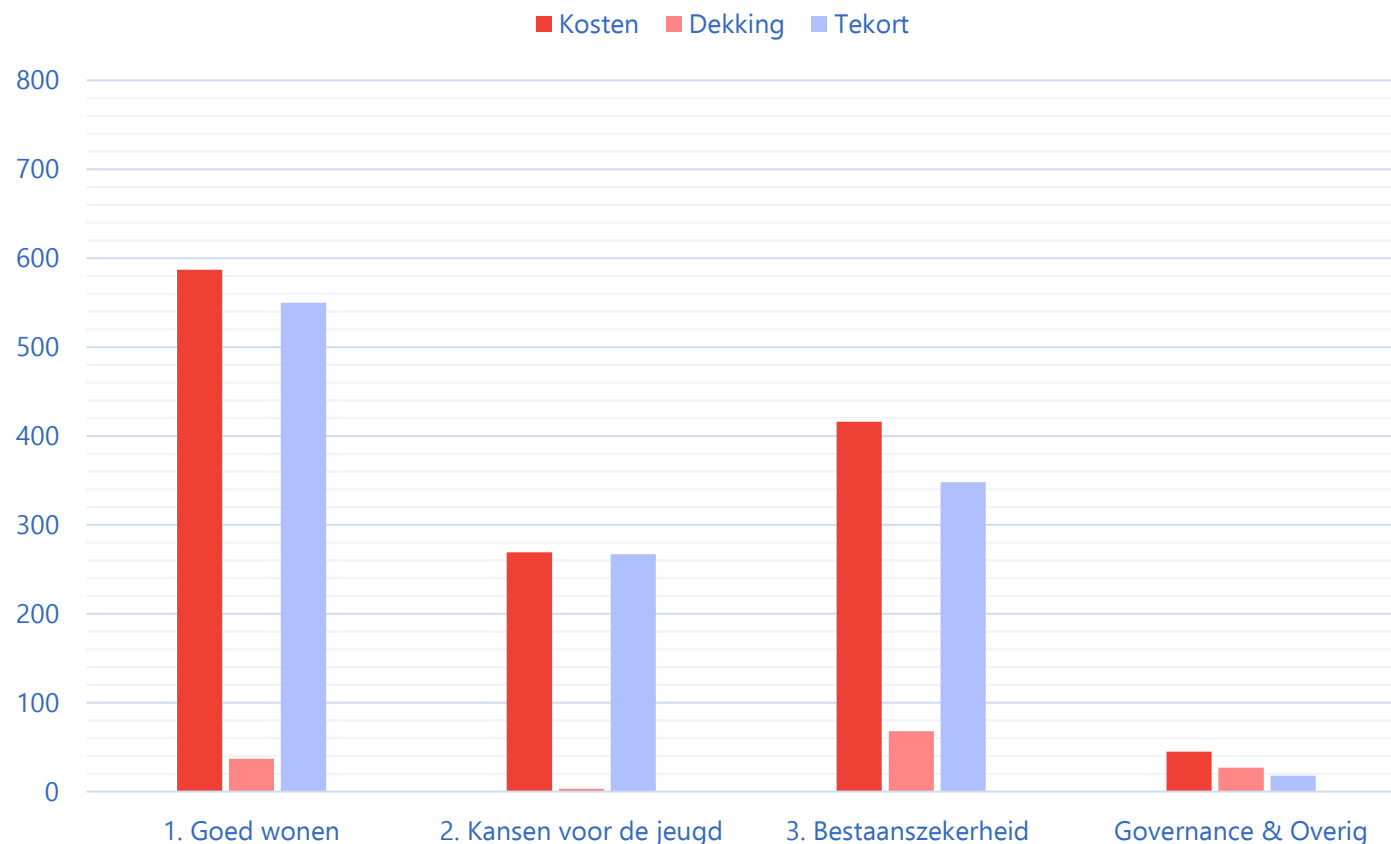
4. Investeringsraming: financiële opgave, dekking en resttekort per pijler

Vanuit de drie New Town Alliantie pijlers en de eigen situatie en ontwikkelstrategie, hebben de zeven New Town Alliantie-gemeenten ieder hun eigen maatregelpakket voor de 6-jaarsperiode 2026 t/m 2031 opgesteld. Dit betreft een eerste fase van een per saldo benodigde langjariger aanpak.

De totaal geraamde opgave voor deze periode betreft ca. **€1,3 mld.** Dit is de totalisering van de opgave per gemeente, uitgaande van de extra benodigde impuls bovenop reguliere beleidsinzet.

De reeds beschikbare dekking voor deze extra benodigde impuls is ingeschat op ca. €135 mln (ca. 10%), reguliere gemeentelijke middelen zijn hier niet in meegenomen. Dit resulteert in een resterend publiek tekort voor de periode t/m 2031 van **€1,2 mld.** Over deze eerste periode van 6 jaar is dit gemiddeld ca. €200 mln per jaar. Per saldo gaat het echter om een langjariger opgave, naar schatting zeker 20 jaar.

Kosten, dekking en tekort uitgesplitst naar pijlers New Town Alliantie (x mln)



Noot: deze eerste investeringsraming is gebaseerd op niet alleen uiteenlopende opgaven en geografische benaderingen (stadsbreed vs. wijkgericht) van de betreffende gemeenten, maar ook van een andere fasering over de tijd. Ook verschilt de voor de uitwerking van de maatregelpakketten beschikbare ambtelijke capaciteit, danwel de (deels ook als gevolg hiervan) gehanteerde werkwijze (bv. meer of minder conservatief/ambitieuw). Bij de gemeenten leeft breed de behoefte de aanpak verder uit te werken en aan te scherpen, nadrukkelijk met het Rijk en lokaal-regionale partners (zoals corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, politie, etc.). In een enkele gemeente wordt direct opvolgend al verder gewerkt aan aanscherping van de opgave en aanpak, wat ook tot aangescherpte ramingen van investeringen, effecten en baten leidt.

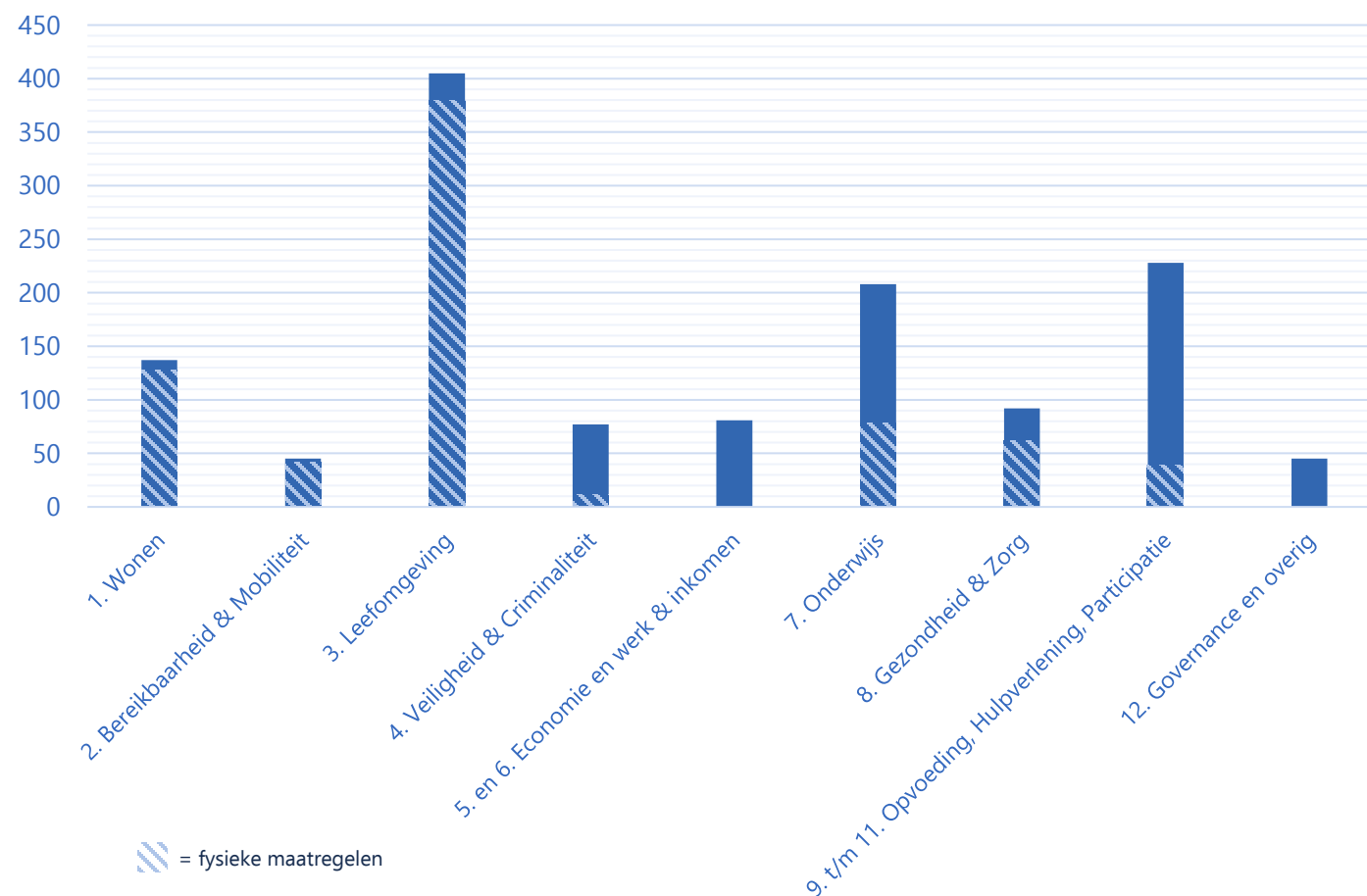
4. Investeringsraming: de financiële opgave nader naar thema geduid

De totale publieke investeringsraming van €1,3 mld is nader te duiden naar thema. Het grootste deel van de investeringen gaat naar verbetering van de leefomgeving/ ruimtelijke kwaliteit, wat aansluit bij de constatering dat veel fysieke infrastructuur (inclusief voorzieningen) gelijktijdig verouderd en aan vervanging toe is. Ook de investeringen in Onderwijs en Participatie/ Sociaal functioneren hebben voor een deel betrekking op fysieke ingrepen (verbetering of vernieuwing scholen, realisatie huiskamers van de wijk, etc.).

Hulpverlening betreft naast schuldhulpverlening ook preventieve inzet en algehele verbetering van basisvoorzieningen. De opgave op Wonen is in werkelijkheid groter, maar loopt al via andere inzet. Hier gaat het o.a. om andere gebiedsontwikkelingen, verduurzaming van particuliere woningen en het beter benutten van de bestaande voorraad. Mobiliteitsinvesteringen richten zich met name op het verbeteren van de fietsinfrastructuur, openbaar vervoer en verkeersveiligheid. Binnen Veiligheid & Criminaliteit wordt ingezet op overlast, jeugd(groepen), familiegerichte aanpak en ondermijning. Binnen Gezondheid & Zorg wordt o.a. ingezet op het tegengaan van eenzaamheid en stimuleren van bewegen (sport en spel).

Verbeteren van het vestigings- en ondernemersklimaat is benodigd binnen aanvullende (stedelijk/regionale) economische inzet. In dit kader is vooral nog ingezet op versterking van de wijk economie.

Kosten uitgesplitst naar thematisch domein (x mln)



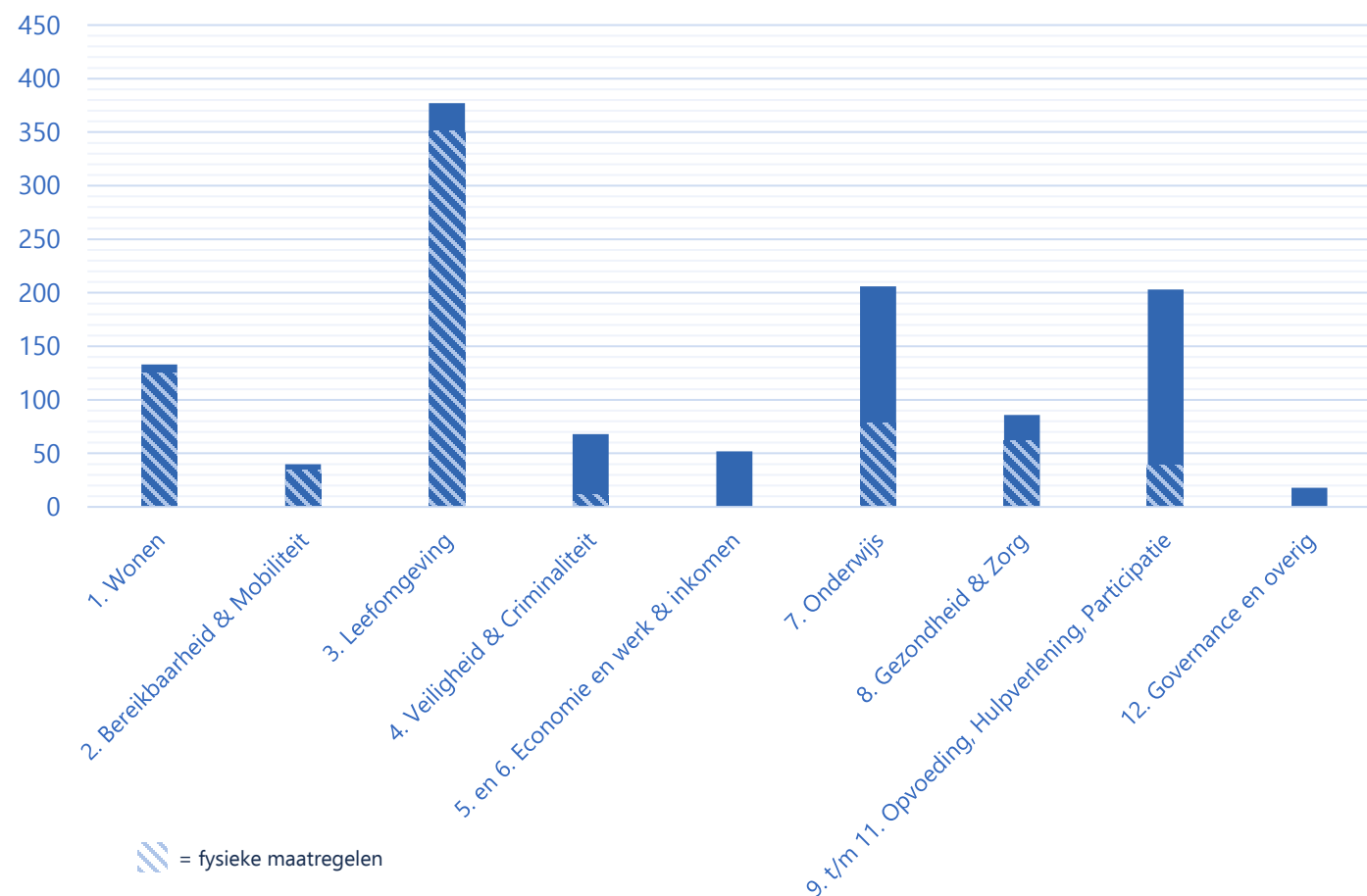
4. Investeringsraming: de tekorten nader naar thema geduid

Ook de na aftrek van de dekking resterende tekorten zijn nader uitsplitsbaar naar thema. Dit betreft in totaal ca. €1,2 mld (na aftrek €135 mln dekking, waar reguliere gemeentelijke middelen niet in zijn meegenomen). Dit patroon is overeenkomstig met de verdeling van de initiële opgave.

Het meest significant bijdragende thema is nog steeds Leefomgeving. Die integrale aanpak, plaatselijk aangevuld met maatregelen binnen het domein Wonen (verbeteren, vernieuwen en/of differentiëren van de woningvoorraad) is cf. probleemanalyse dan ook hard nodig. Inzet op Onderwijs betreft zowel huisvesting als kwaliteit van het onderwijs. Het tekort bij Opvoeding, Hulpverlening en Participatie/ Sociaal functioneren wordt enerzijds veroorzaakt door realisatie van maatschappelijke accommodaties (Huiskamers van de wijk), anderzijds door fors benodigde extra investeringen in (preventieve) schuldhulpverlening, jongerenwerk en versterking van sociale netwerken.

Gerichte aanpak op Veiligheid & Criminaliteit, veelal binnen specifieke wijken, past bij de opvallend scherpe problematiek. Het tekort bij Gezondheid & Zorg wordt voor het grootste deel veroorzaakt door fysieke ingrepen (realisatie/ verbetering sportaccommodaties, gebouwd dan wel in de openbare ruimte), aangevuld met programmatische stimulering gericht op een gezondere leefstijl en vermindering van eenzaamheid.

Tekort uitgesplitst naar thematisch domein (x mln)



5. Effecten en baten



Het grootste Europese Centraal Wonen project in de wijk Fokkesteeg in Nieuwegein (bron: INTI/ woonkaart.com)

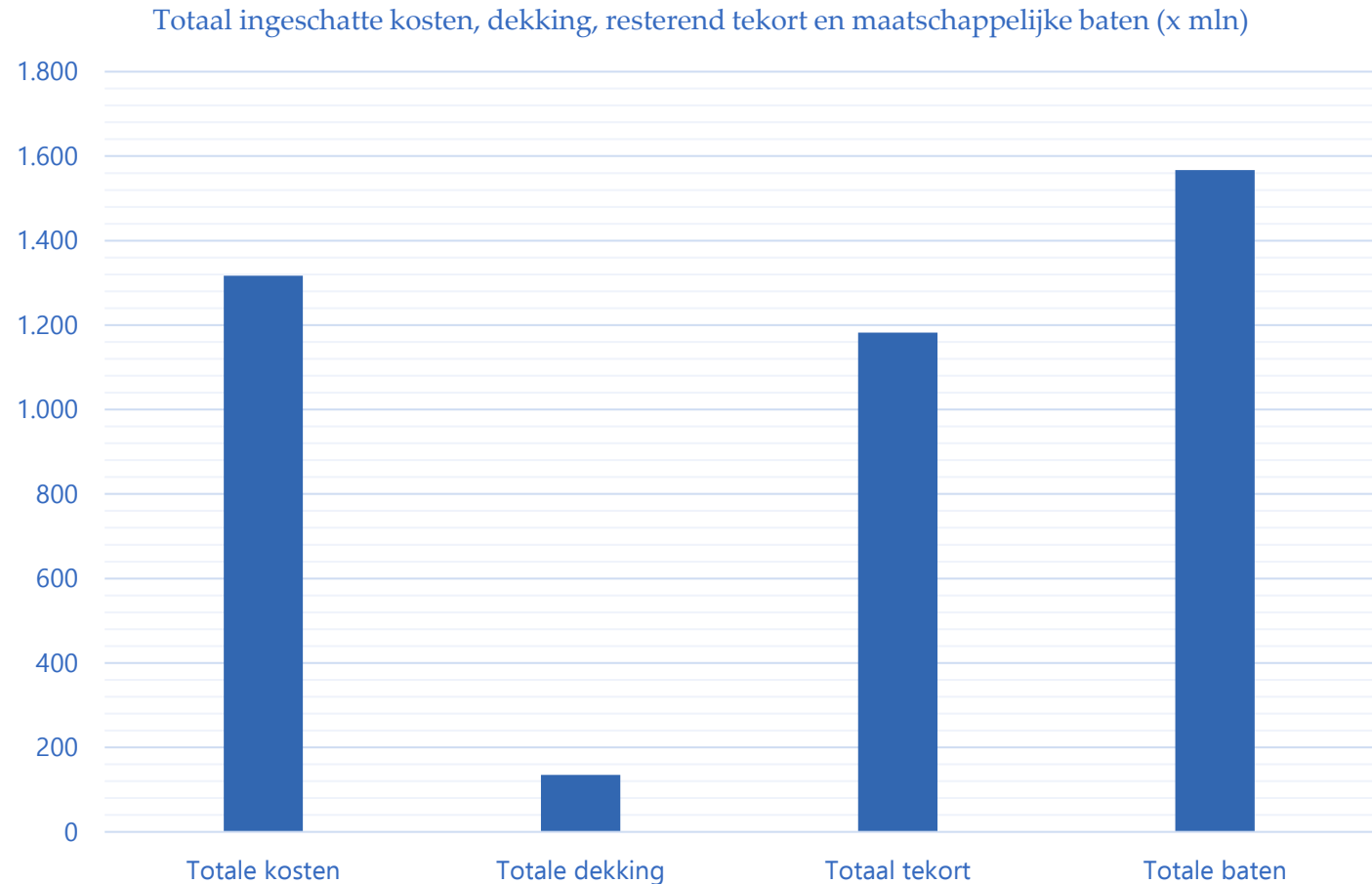
5. Verwachte effecten en baten: een positieve multiplier

Het totaal aan maatregelen binnen de New Town Alliantie, gebaseerd op de extra benodigde inzet in een eerste 6 jaarsperiode, genereert in euro's vertaalbare baten van ca. **€1,6 mld**, oftewel baten die **1,2 keer** zo groot zijn als de investeringsopgave. Oftewel: elke publiek geïnvesteerde euro leidt bij de gehanteerde aannames tot een maatschappelijke baat van 1,2 euro.

Deze multiplier wordt bereikt met een gemiddelde extra investering van ca. **€3.000 per inwoner**.

Het is belangrijk te beseffen dat niets extra's doen (enkel continuering van reguliere inzet) op korte én lange termijn ook gaat leiden tot kosten, en wel naar verwachting hogere kosten dan nu voorzien. In de vorm van toenemende sociaal-economische problemen, verdere fysieke achteruitgang, meer criminaliteit, etc. Voorkomen is beter dan genezen.

De veronderstelde aanpak heeft per saldo een relevante impact op de situatie in de New Town Alliantie gemeenten dan wel specifieke situaties en doelgroepen daarbinnen. Cf. de drie pijlers van de New Town Alliantie, zijn de primair verwachte effecten: een substantieel verbeterde leefomgeving, meer kansengelijkheid onder jongeren en een zelfredzamere, gezondere bevolking.



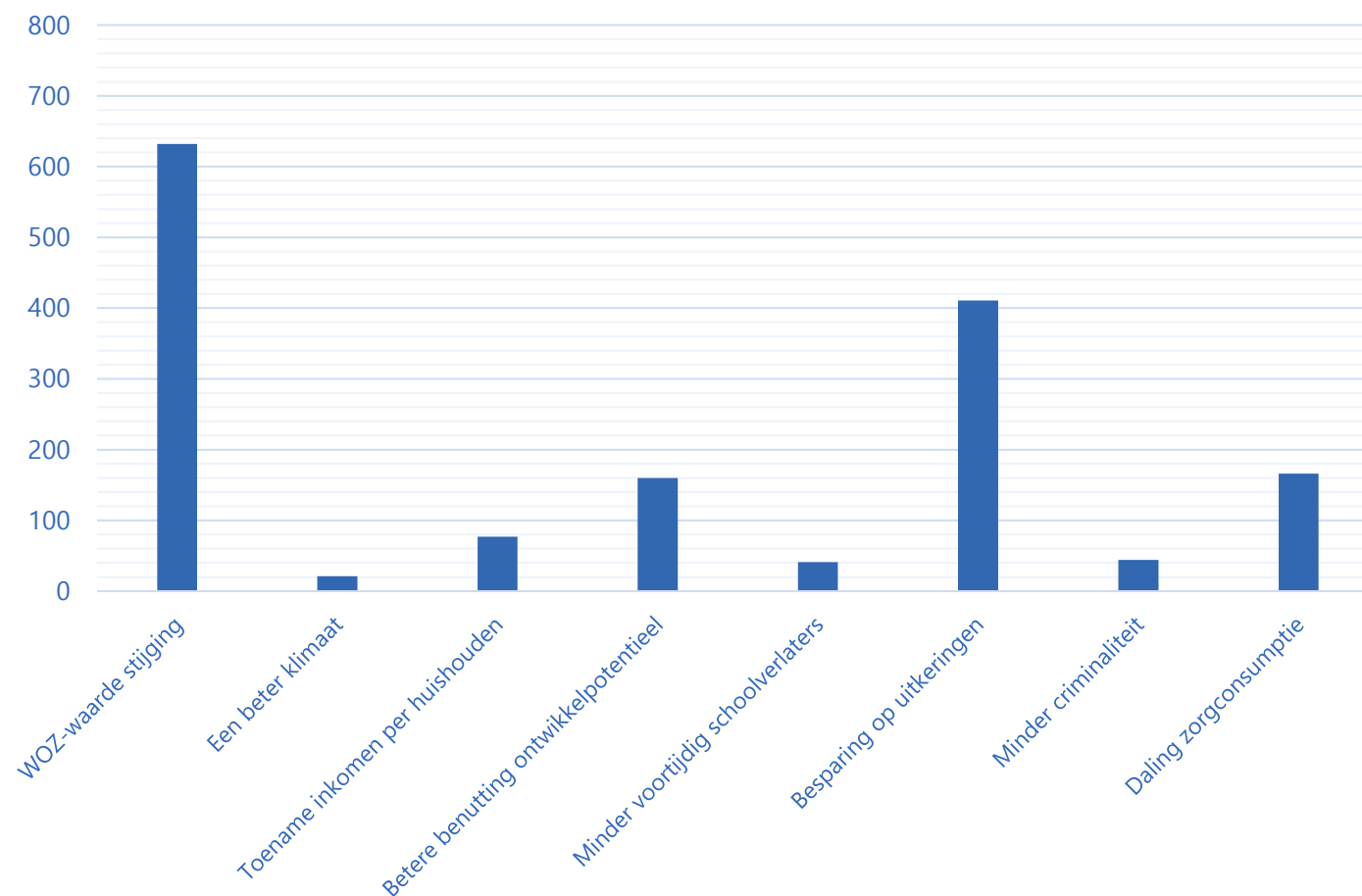
5. Verwachte effecten en baten: de impact nader naar thema geduid

De figuur hiernaast splitst het totaal aan kwantificeerbare baten van ca. €1,6 mld uit naar domein. Ingeschat is dat het totaal aan ingrepen in de woningvoorraad, inclusief verbetering en vergroening van de openbare ruimte, verbetering en toevoeging van voorzieningen almede vermindering van overlast en criminaliteit een WOZ-waarde stijging van ruim €630 mln teweeg brengt⁷. Ruim 153.000 woningen krijgen hiermee een verbeterde omgevingskwaliteit, hetzelfde aantal huishoudens een vergroting van het woongenot.

Investerings in werk en inkomen, hulpverlening en participatie zorgen op korte termijn voor een besparing op uitkeringen van ruim €410 mln. Verbetering van de onderwijsprestaties leidt via betere benutting van het ontwikkelpotentieel en minder voortijdig schoolverlaters uiteindelijk tot een 'betere' baan en hoger inkomen. Dit is een minder directe baat dan bijvoorbeeld een hogere WOZ-waarde (en daarmee OZB-opbrengst), maar desalniettemin relevant voor a) de kanselijkheid van betreffende leerlingen en b) de verdienkracht van gemeente en Rijk.

De daling van de zorgconsumptie met ca. €170 mln is een effect dat over langere tijd optreedt als gevolg van een gezondere leefomgeving, betere beschikbaarheid/bereikbaarheid van zorg en stimulering van sport en spel.

Verwachte kwantificeerbare baten naar thematisch domein (x mln)



⁷ Deze WOZ-waarestijging is niet hetzelfde als een stijging van de OZB-afdrachten door betreffende huishoudens. Het gaat om een indicatieve waardering van het woon- en leefgenot.

5. Verwachte effecten en baten: de verandertheorie

Deze figuur laat zien hoe de drie pijlers van de Alliantie-aanpak via doelstellingen/ maatregelen naar kwantificeerbare baten vertaald zijn.



5. Verwachte effecten en baten: output-effecten van de beoogde investeringen

Belangrijk is de vraag of de maatschappelijke baten de publieke investeringen overtreffen, wat op basis van de gedane aannames het geval is. Sommige effecten en baten treden pas jaren nadat de interventies gedaan zijn op. Over een 30-jaarsperiode leidt de geraamde extra investeringsimpuls naar verwachting tot een breed scala aan maatschappelijke verbeteringen in de New Town Alliantie:

- De waardering van het woon- en leefgenot (vertaald in WOZ-waarde) stijgt met ruim €630 mln. O.a. als gevolg van verbetering van de openbare ruimte/ leefomgeving, de woningvoorraad, het voorzieningenniveau en vermindering van overlast en criminaliteit. Dit is een stijging van ca. 1% t.o.v. de huidige totale woningwaarde binnen geselecteerde gebieden.
- Vermindering van de uitkeringslast met ruim €410 mln, wat mede het effect is van (preventieve) investeringen in (schuld)hulpverlening en het bevorderen van participatie. Dit is een vermindering van het aantal uitkeringsgerechtigden met ca. 20% (op momenteel ca. 16.500 uitkeringsgerechtigden binnen de scope).
- Toename van het gemiddelde inkomen met ca. €280 mln, als gevolg van betere benutting ontwikkelpotentieel, minder voortijdig schoolverlaters en meer betaald werk t.o.v. uitkeringen. Dit betekent een groei van het totale inkomen binnen geselecteerde gebieden (en daarmee ook belastinginkomsten voor het Rijk) van bijna 2%.

- De zorgconsumptie (o.a. WMO, jeugdzorg, medisch) daalt met ca. €170 mln, als gevolg van een breed scala aan investeringen in zowel lichamelijk als mentaal welzijn.
- Vermindering van ca. €45 mln aan maatschappelijke kosten gerelateerd aan criminele activiteiten door (problematische) jongeren. Deze besparing treedt op als gevolg van intensief jongerenwerk, educatie en het bieden van perspectief.
- Minder kosten van CO2-uitstoot ter waarde van ca. €10 mln en een feitelijke besparing op energielasten voor huishoudens van eveneens ca. €10 mln.

Gekwantificeerd naar aantallen woningen en mensen zijn de effecten als volgt:

- Ca. 153.000 woningen met verbeterende (omgevings)kwaliteit (incl. renovaties en toevoeging van nieuwbouwwoningen), waarmee ruim 80% van de bestaande woningen (en huishoudens) van de investeringen in verbetering van de (omgevings)kwaliteit profiteert.
- Ca. 1.200 meer banen/ meer mensen aan het werk.
- Ca. 1.600 leerlingen wiens ontwikkelpotentieel beter benut wordt en ca. 800 minder voortijdig schoolverlaters.
- Ca. 3.300 minder mensen die afhankelijk zijn van een uitkering.
- Ca. 1.100 minder schuldhelpverleningstrajecten.
- Ca. 700 minder casussen van multiprobleemgezinnen

- (dankzij een preventieve dan wel besparende aanpak).
- Ca. 3.100 mensen met een betere mentale gezondheid.
 - Ca. 28.000 mensen die minder zorg gebruiken door een gezondere en gelukkigere levensstijl.

De figuur op de volgende pagina laat zien hoe de Alliantie aanpak (gericht op Goed wonen, Kansen voor de jeugd, Bestaanszekerheid) via doelstellingen/ maatregelen naar kwantificeerbare baten vertaald is.

De berekening van de maatschappelijke baten is gebaseerd op het doordenken van de keten maatregel-doelgroep-bereik-slagingskans-effect-baat. De baten zijn gemonetariseerd op basis van beschikbare kengetallen uit publieke studies en bronnen. De concrete vertaling naar baten is in de ex-ante impacttool gedaan, door de betrokken onderzoeksbureaus die de onafhankelijke verantwoordelijkheid droegen voor inschatting ervan. Gemeenten dragen de verantwoordelijkheid voor de input wat betreft maatregelen. Het overall-resultaat volgt uit deze aannames en de gehanteerde kengetallen.

6. Kwalitatieve effecten en baten



*Beemsterhoek, Oostgaarde, Capelle aan den IJssel
(bron: Havensteder)*



6. Kwalitatieve effecten: nieuw perspectief voor wonen, wijken en de steden als geheel

De realisatie van een verscheidenheid aan woningen in de steden en wijken (voorzien via verdichting, transformaties, renovaties en vernieuwing in de bestaande stad en aanpalende buurten) biedt naast een aantrekkelijker woonaanbod en woonomgeving vooral ook perspectief op zowel het **kunnen opstarten van een eigen leven van jonge huishoudens**, een **modernere/ betere/ gezondere woning** voor bestaande inwoners, **behoud van sociale stijgers** in de stad/ wijk, als **doorstroming van ouderen naar een passender woning/woonvorm**.

Hiermee zou ook een stevigere, **kansrijkere regionale positie** van de New Towns in hun respectievelijke regio's ontstaan.

Het investeren in renovatie en verduurzaming van woningen (zowel in de corporatie- als particuliere voorraad) draagt niet alleen direct bij aan minder CO₂-uitstoot, maar ook aan het **terugdringen van energie-armoede** via een lagere energierekening en daarmee een **verbeterde bestaanszekerheid** van huishoudens. Dat heeft tevens een direct positief effect op de **fysieke en mentale gezondheid**. Het wegwerken van slechte ventilatie-, isolatie- en schimmelsituaties en ook de lagere woonlasten leiden tot **minder kans op financiële stress**, wat een belangrijke trigger is tot brede gezondheidsklachten. De kwaliteit van leven verbetert.

In veel New Town-gebieden is integrale vernieuwing van voorzieningen zoals buurtcentra/ multifunctionele accommodaties, brede scholen (inclusief gym- en sportzalen) en sportvoorzieningen aan de orde. Verdere veroudering en verschraling van deze functies zou leiden tot een negatieve bijdrage aan de leefbaarheids- en veiligheidsbeleving in de steden c.q. de betreffende wijken. Vernieuwing die tegelijkertijd niet alleen **modernere maar ook functioneel betere functies** betreft heeft een breed effect op de lokale samenleving, niet alleen in termen van nabijheid en leefbaarheid en veiligheid maar ook in termen van brede **waardering van de woonomgeving, sociale cohesie, schoolprestaties** en ook **fysieke & mentale gezondheid**. Bovendien is dit een **sociale kans** om zaken die eerder vergeten of niet nodig waren nu te herstellen of alsnog te realiseren.

In aanvulling op de combinatie van renovatie en nieuwbouw van woningen en voorzieningen wordt ook tot een verbetering van de **aantrekkelijkheid van wijken en buurten** gekomen, door volop te investeren in vernieuwde en betere openbare ruimte (inclusief vernieuwing riolering, vergroening, waterberging), meer ruimte voor bewegen/sporten & recreëren, fietsen/lopen en een **betere verkeersveiligheid**. Dit draagt ook bij aan enerzijds de leefbaarheid en veiligheid in de wijken, maar anderzijds ook

aan de **persoonlijke gezondheid**. Meer groen, minder hittestress en wateroverlast, meer beweging, oftewel het behouden van een koel hoofd, droge voeten en een gezonder lijf, dragen hier aan bij.

Onderzoek naar het effect van wél fysiek fors investeren in wijken en buurten waar dat eerder noodzakelijkerwijs maar niet of nauwelijks gebeurde, levert nog een ander belangrijk inzicht op: de **bewoners hier voelen zich trotser, meer gezien en "ook de moeite waard"**. Dit is van niet te onderschatten belang.

6. Kwalitatieve effecten: kansrijker en gezonder leven

De New Towns willen extra investeren in een **verbeterde uitgangspositie van jeugd en jongeren** via zowel jongeren- en buurtwerk als onderwijs, zowel door vroeg- en voorschoolse educatie, extra leerkrachten, verlengde schooldagen, voorkomen voortijdig schoolverlaten, bestrijding taalachterstanden etc. als betere schoolgebouwen, gymzalen en aantrekkelijkere/groenere schoolpleinen. De hieruit resulterende betere uitgangspositie leidt tot een grotere kans op succesvolle afronding van de onderwijscarrière (inclusief minder voortijdig schooluitval) en per saldo een **grotere economische zelfredzaamheid**. Dit heeft als neveneffect ook een **minder grote aantrekkingskracht van in meer of mindere mate criminele activiteiten** en daarmee indirect ook een grotere veiligheid. Per saldo komen jongeren dan minder door gebrek aan perspectief in meer of minder criminele carrières terecht, waar ze vaak maar moeilijk aan kunnen ontsnappen en wat de samenleving op meerdere fronten veel kost.

Opvallend in sommige New Town-wijken is een problematische situatie op het gebied van jongerenoverlast/jeugdgroepen of zelfs families die in een buurt 'de dienst uitmaken', inclusief ondermijnende (drugs)criminaliteit. Deels speelt dit zich af in de openbaarheid en deels juist in volledige onzichtbaarheid/ anonimiteit. Per saldo ontstaan sterke onveiligheidsgevoelens, ontbreekt een positieve sociale cohesie in de wijk én leidt dit tot (een groei van) feitelijke misdrijven. Met veiligheid begint en eindigt echter alles: een sluimerend verloederende situatie gaat de grens over zodra de veiligheid in het geding is, dan versnelt de negatieve spiraal. Een effectieve aanpak hiervan is vooraleerst nodig om die negatieve spiraal te stoppen. Dat kan vervolgens het begin inluiden van een daadwerkelijk positieve spiraal. Het is in elk geval cruciaal in een **integrale verbeterslag van wonen, de woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid**. En kan de samenleving veel negatieve kosten (zoals in de gezondheidszorg en veiligheidsketen) besparen.

Belangrijke bouwsteen is het **versterken van de sociale veerkracht van mensen, de groepen waarin ze samenleven en de buurten en wijken waarin dat gebeurt**. Dit gebeurt mede via het bevorderen van de persoonlijke gezondheid (bv. van zorgmijders, via inzet van wijkteams, maar indirect ook via schuldhulpverlening/ budgetcoaches en een integrale, wijkgerichte leefstijlaanpak) en het faciliteren van fijn samenleven (bv. via buurtcentra, -agenda's en -fondsen, maar ook -bemiddeling waar nodig). Dit leidt niet alleen tot minder zorgconsumptie maar vooral onderliggend daaraan **minder eenzaamheid, grotere sociale cohesie en een grotere zelfredzaamheid**.

7. Overzicht per gemeente



*Woondek, Zoetermeer (bron: INTI/
architectuurpuntzoetermeer.nl)*

7. Overzicht per gemeente: investeringsramingen naar thema

Almere richt zich op de hele stad, met focus op 'huiskamers van de wijk' op 8 locaties. De aanpak richt zich hoofdzakelijk op kansengelijkheid voor de jeugd, een generatie lang. Vervangingsopgave scholen wordt gekoppeld aan veiligheid, armoede, bestaanszekerheid en eenzaamheid (nabijheid en verbreding van functies).

Capelle aan den IJssel heeft een stadsbrede scope, maar focust ruimtelijk gezien op specifieke groeikernwijken en buurten. Maatregelen zijn opgebouwd vanuit de New Town mechanismen woonaantrekkelijkheid, selectieve migratie en sociaal-economische opgaven. Het betreft een kwalitatieve plus op wat al loopt.

Helmond richt zich specifiek op Rijpelberg, als zijnde een New Town wijk waar aanvullende aandacht hard nodig is. Het maatregelenpakket is opgebouwd vanuit activiteiten in het wijkontwikkelingsplan, uitgebreid met sociaal-economische opgaven.

De scope van **Nieuwegein** heeft betrekking op wijken buiten NPLV en grootschalig woningbouwgebied. Daarbij zijn specifiek de drie New Town pijlers aangehouden, van waaruit gekeken is naar wat extra nodig is. Ook borduren ze voort op wat goed werkt in NPLV-wijken.

Programma van maatregelen (x mln)	Almere	Capelle a/d IJssel	Helmond	Nieuwegein	Nissewaard	Purmerend	Zoetermeer	Totaal
Wonen	-	49	3	11	17	28	29	137
Bereikbaarheid & Mobiliteit	-	-	13	16	4	5	7	45
Leefomgeving	146	54	2	38	68	50	48	405
Veiligheid & Criminaliteit	25	6	0	14	16	6	10	77
Economie, Werk & Inkomen	39	-	-	-	25	2	16	81
Onderwijs	102	19	-	54	8	17	9	208
Gezondheid & Zorg	4	9	1	4	7	-	67	92
Opvoeding, Hulpverlening, Participatie/ Sociaal Functioneren	144	35	7	9	12	9	12	228
Governance en Overig	25	7	0	-	9	-	4	45
Totaal kosten	484	180	26	145	166	116	201	1.317
Totaal tekort	435	170	25	142	138	87	186	1.182
Baten	586	235	21	205	182	116	221	1.567
Multiplier kosten-baten	1,2	1,3	0,8	1,4	1,1	1,0	1,1	1,2

NB Verschillen tussen gemeenten zijn een uitkomst van niet alleen uiteenlopende opgaven en geografische benaderingen (stadsbreed vs. wijkgericht), maar ook van een andere fasering over de tijd. Ook verschilt de voor de uitwerking van de maatregelpakketten beschikbare ambtelijke capaciteit, danwel de (deels ook als gevolg hiervan) gehanteerde werkwijze (bv. meer of minder conservatief/ ambitieus). Bij de gemeenten leeft breed de behoefte de aanpak verder uit te werken en aan te scherpen, nadrukkelijk met het Rijk en lokaal-regionale partners (zoals corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, politie, etc.). In een enkele gemeente wordt direct opvolgend al verder gewerkt aan aanscherping van de opgave en aanpak, wat ook tot aangescherpte ramingen van investeringen, effecten en baten leidt.

7. Overzicht per gemeente: investeringsramingen naar thema

Nissewaard richt zich op de hele stad (zijnde woonstad Spijkenisse, m.u.v. de dorpskernen). De maatregelen zijn opgebouwd vanuit de drie New Town pijlers, uitgebreid met economie (relatie met de economische regio, bedrijventerreinen en (wijk)economie). Binnen het sociaal domein wordt hoofdzakelijk aandacht besteed aan 'een leven lang ontwikkelen' (kansen voor de jeugd) en energiearmoede.

Purmerend richt zich specifiek op de wijk Pumer-Noord. Daarbij ligt de focus op het differentiëren van de woningvoorraad en voorzieningen (o.a. voor de groeiende groep jonge gezinnen en ouderen). De aanpak betreft outreached werken gericht op sociale en veiligheidsissues.

Zoetermeer hanteert een gebiedsgerichte aanpak, te beginnen bij de New Town-wijken die er het slechtst voorstaan, zijnde Meerzicht en Buytenwegh. Naast inzet op het voorkomen van criminaliteit en sociale investeringen, is sprake van een relatief grote vervangingsopgave en ontwikkelingen van de buitenruimte.

Programma van maatregelen (x mln)	Almere	Capelle a/d IJssel	Helmond	Nieuwegein	Nissewaard	Purmerend	Zoetermeer	Totaal
Wonen	-	49	3	11	17	28	29	137
Bereikbaarheid & Mobiliteit	-	-	13	16	4	5	7	45
Leefomgeving	146	54	2	38	68	50	48	405
Veiligheid & Criminaliteit	25	6	0	14	16	6	10	77
Economie, Werk & Inkomen	39	-	-	-	25	2	16	81
Onderwijs	102	19	-	54	8	17	9	208
Gezondheid & Zorg	4	9	1	4	7	-	67	92
Opvoeding, Hulpverlening, Participatie/ Sociaal Functioneren	144	35	7	9	12	9	12	228
Governance en Overig	25	7	0	-	9	-	4	45
Totaal kosten	484	180	26	145	166	116	201	1.317
Totaal tekort	435	170	25	142	138	87	186	1.182
Baten	586	235	21	205	182	116	221	1.567
Multiplier kosten-baten	1,2	1,3	0,8	1,4	1,1	1,0	1,1	1,2

NB Verschillen tussen gemeenten zijn een uitkomst van niet alleen uiteenlopende opgaven en geografische benaderingen (stadsbreed vs. wijkgericht), maar ook van een andere fasering over de tijd. Ook verschilt de voor de uitwerking van de maatregelpakketten beschikbare ambtelijke capaciteit, danwel de (deels ook als gevolg hiervan) gehanteerde werkwijze (bv. meer of minder conservatief/ ambitieus). Bij de gemeenten leeft breed de behoefte de aanpak verder uit te werken en aan te scherpen, nadrukkelijk met het Rijk en lokaal-regionale partners (zoals corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, politie, etc.). In een enkele gemeente wordt direct opvolgend al verder gewerkt aan aanscherping van de opgave en aanpak, wat ook tot aangescherpte ramingen van investeringen, effecten en baten leidt.

8. Van gezamenlijke opgave naar gezamenlijke aanpak



WoonKollektief Purmerend (bron: INTI)

8. Aanbevelingen voor het vervolg: van gezamenlijke opgave naar gezamenlijke aanpak

De opgaven die zich voordoen in de New Towns **strekken zich uit** van een primaire rol van de gemeente, met haar lokaal-regionale partners in het sociaal domein, de zorg, het onderwijs, politie, de woningcorporaties, waterschappen, etc., bewoners, bedrijfsleven/ ondernemers en marktpartijen als ontwikkelaars of beleggers (zowel in nieuwbouw als bestaande voorraad), tot de medeoverheden als regionale samenwerkingsverbanden, provincies en het Rijk.

Het **Rijk kent hierin een bijzondere rol**; niet alleen a) als initiatiefnemer tot de New Towns, maar ook in de zin dat b) de financiële positie en opgave van de gemeenten sterk via het Rijk bepaald en ook gevoeld wordt (via Gemeentefonds, waaronder de gedecentraliseerde taken in het sociaal domein via bv. Wet Maatschappelijke Ondersteuning, Participatiewet, Jeugdwet) en c) opgaven zoals zorgkosten die via bijvoorbeeld de Wet Langdurige Zorg in feite door het Rijk (via de zorgkantoren) bekostigd wordt.

Ook het belang van een **samenhangende regionale benadering** mag niet onbenoemd blijven. In termen van bijvoorbeeld woningmarkt, arbeidsmarkt of economische positie is sprake van een samenhangend regionaal systeem en belangrijke regionale dynamiek. Dit vraagt dan ook om gerichte regionale samenwerking.

De **baten** die de beoogde investeringen tot stand brengen, zijn **direct én indirect verbonden aan deze opgaven** en dus ook aan de gezamenlijke betrokken partijen.

Het allerbelangrijkste is dat de **bewoners en gemeenschap in de New Towns hier direct van profiteren**. Een lagere CO₂-uitstoot helpt vooral de samenleving als geheel, maar een toename van het besteedbaar inkomen en ook een lagere energielast **verbetert de financiële positie** van de betreffende individuele huishoudens (minder energiearmoede). Betere onderwijsprestaties **helpen de betreffende jeugd en jongeren vooruit**. Minder criminaliteit biedt een beter perspectief voor de betrokkenen. Minder zorgbehoefte verbetert de gezondheid van de betreffende inwoners. Een verbetering van de woon- en leefsituatie (uitgedrukt in stijging van de WOZ-waardering van woningen) dient dagelijks alle inwoners in de steden c.q. wijken waarin via een broodnodige extra impuls wordt geïnvesteerd.

De **lokaal-regionale partners** in sociaal domein, zorg, onderwijs, politie, corporaties, waterschappen en bedrijfsleven hebben **ook belang en profijt** bij de investeringen, omdat het hun opgave helpt verlichten c.q. de veerkracht en koopkracht van hun doelgroep vergroot.

Indirect is het gevolg van investeren in lagere criminaliteit (denk aan minder schade), klimaatadaptatie (idem) en betere sociale en fysieke gezondheid (denk aan minder huisartsbezoek) ook dat schade- en zorgverzekeraars minder zouden hoeven uit te keren. Omdat wij met z'n allen de premies daartoe betalen, scheelt dat per saldo ook wat voor ons allen. Of dit ook leidt tot een mogelijk lagere collectieve premielast is sterk afhankelijk van andere ontwikkelingen in de samenleving en in de premiedruk.

Bovenal zorgt het **geheel aan baten**, samen met vermindering van bijstandsuitkeringen en een lagere zorgconsumptie (ingeval van minder chronische zorg), zowel direct als indirect, per saldo ook voor **minder kosten voor de overheid**. Een collectieve overheid, als samenspel van gemeenten en Rijk.

9. Aanbevelingen vervolgagenda



Bibliotheek en buurtcentrum, Spijkenisse (bron: INTI)

8. Aanbevelingen voor het vervolg: handelingsperspectief

1. Het verdient aanbeveling de geïnventariseerde maatregelenpakketten uit te bouwen tot een **integraal ontwikkelprogramma. Per gemeente en voor het geheel van de gezamenlijke New Towns.** Een programma met centraal de benodigde intensivering, als extra impuls bovenop het regulier beleid. Met de langjarige horizon die de opgave vraagt, bv. 20 jaar.
2. De -brede- opgave vraagt ook om een nauwe samenwerking als gezamenlijke overheden (gemeenten, Rijk) en met de betrokken lokaal-regionale maatschappelijke en private partners. Het is goed hierbij te leren van het NPLV, waarin **publiek-privaat-maatschappelijke allianties** (onder voorzitterschap van de burgemeesters) dit ter hand nemen, met partners als onderwijs-, welzijns- en zorginstellingen, politie, woningcorporaties, marktpartijen en niet het minst ook bedrijfsleven/ ondernemers en de bewoners, inclusief maatschappelijke initiatieven in de betreffende steden, wijken en buurten.
3. Een dergelijk programma kan en **hoeft nog niet a priori volledig financieel gedekt te zijn.** Het gaat er om de gezamenlijke verhaallijn, inclusief urgentie en kansen, verder te ontwikkelen. Als leidraad voor verdere actie en waar mogelijk financiële concretisering in afspraken door de tijd heen. Dat vormt de basis om benodigde ruimte te creëren cq. in te spelen op kansen die ontstaan, op zowel lokaal als landelijk niveau.
4. In zo'n vervolgstap kunnen de **leerervaringen** die de gemeenten hebben opgedaan tijdens het proces van de Ex-Ante Impact Analyse (in een relatief korte periode van ca. 4-5 maanden tijd), zowel van de ervaringen in NPLV-gebieden, van de begeleidende onafhankelijke experts/ onderzoeksbureaus als van elkaar, goed een plek krijgen. In veel van de gemeenten van de New Town Alliantie heeft dit EAIA-proces het denken en doen op de New Town-opgave nadrukkelijk verder 'aan' gezet en is veel behoefte om de aanpak van de specifieke New Town-opgave verder te brengen.
5. Voor een nadere onderbouwing van de noodzaak tot investeren is het ontwikkelen van een **0-scenario** goed denkbaar. Daarmee kan het investeringsalternatief (met de 'extra inzet') worden afgezet tegen een 'business as usual'-scenario waarbij die inzet niet gepleegd wordt. Dit om de baten van preventief investeren c.q. 'voorkomen is beter dan genezen' over tijd passender in te kunnen schatten. Het betreft dan zowel de 'extra' investeringen als gevolg van een inhaalslag (inclusief de piekvervanging) als vanwege een integrale vernieuwingsopgave: niet alleen terugbouwen van wat er was maar ook verbeteren en uitbreiden. Cruciaal daarin is goed scherp te maken wat regulier via beleid dan wel en niet zou gebeuren/ kunnen, gegeven de financiële reikwijdte van gemeenten.
6. Het is zaak de benodigde preventieve fysieke, economische en sociale investeringen te doen mede in het licht van een gevreesde verdere negatieve spiraal in de meeste van de geselecteerde New Town-gebieden. Het te ontwikkelen 0-scenario (inclusief de publieke kosten die daaruit volgen in het kader van bijvoorbeeld WMO, WLZ, ZVW, Jeugdwet, Participatiewet) kan de basis vormen voor een **geïntegreerd sociaal-fysiek investeringsvehikel**. Een investeringsvehikel waarbij de te maken kosten op t=0 in het fysiek domein worden verdisconteerd tegen de hogere verwachte besparingen op bijvoorbeeld t=10 in het domein van welzijn, jeugd en zorg. Vooraleerst vergt dit een **integrale investeringscoalitie van publieke, private en maatschappelijke partners** (naast gemeenten en woningcorporaties ook zorgkantoren, zorginstellingen, Ministeries van VWS en BZK/VRO) die hier vanuit hun huidige en toekomstige opgaven een gezamenlijke visie op ontwikkelen. Een visie die niet alleen rekening houdt met oplopende kosten, maar ook met schaarste in bemensing en daarmee de houdbaarheid van het stelsel.
7. Tot slot: ontwikkel **'signalen en verhalen'** uit de New Towns, waarin de mensen, gemeenschappen, buurten en initiatieven met hun verhalen centraal staan. Waarmee de eenheid maar ook verscheidenheid van de New Towns en hun ontwikkelingen en bijzonderheden duidelijker een gezicht en geluid krijgt.

8. Aanbevelingen voor het vervolg: onderzoeks- en ontwikkelagenda

De uitkomsten van de EAIA kunnen een volgende stap zijn in een nader proces om de New Towns toekomstbestendig te maken. Wij doen ook een aantal specifieke aanbevelingen voor nader onderzoek- en uitzoekwerk:

1. Voer een **longitudinale analyse uit naar de financiële situatie** van de New Town-gemeenten i.r.t. de opgave. Hierbij dient o.a. aandacht te worden besteed aan de financiële taakoverdracht van onderhoud en beheer cq. de wijze waarop deze opgave recht gedaan wordt in de systematiek van het Gemeentefonds. Oftewel aan (de mogelijke omvang van) het spaartekort voor de piekvervangingsopgave ('stille lasten'). Hier is ook de relatie te leggen met de verduurzamingsopgave.
2. Het is verstandig ook een longitudinale analyse uit te voeren naar de **feitelijke ontwikkeling van de sociale en leefbaarheids- & veiligheidssituatie** in de New Towns, zowel voor de steden als geheel als op wijk- en buurniveau. Dit om een scherper beeld van een negatieve spiraalwerking te ontwikkelen.
3. Het **verbeteren van achterhaalde programmatische, ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische structuren** (goedkoop, schraal, leeg, geen ontmoeting/verbinding) in delen van de New Towns is een essentieel
- aangrijpingspunt (zie radarwerk). Ook gericht op het benutten van kansen in kwaliteiten als rust & ruimte, groenkwaliteit van de omgeving. Dit vraagt echter nadrukkelijk wel een slag om te begrijpen hoe dit in plannen en praktijk goed te doen.
4. Ontwikkel een **expliciete strategie voor vergroting van de aantrekkingskracht op welvarendere en veerkrachtige bevolkingsgroepen**, inclusief talentvolle starters en behoud van jonge gezinnen die vanuit schaarste hier komen maar weer vertrekken zodra ze de kans krijgen. Dit vraagt een combinatie van fysieke, sociale en economische verandering, inclusief imago.
5. In het verlengde hiervan is meer aandacht nodig van de gezamenlijke overheden voor de **stedelijk-regionaal economische positie en het economisch groeiperspectief van de New Towns**. Op korte, middellange en lange termijn.

8. Aanbevelingen voor het vervolg: relatie met de moederstad

De New Towns zijn expliciet opgetuigd om de **druk van de bevolkingsgroei in de moedersteden te ontlasten**, en mensen tegelijk een betaalbare woning en een leefomgeving met meer rust, ruimte en groen te bieden.

Door de jaren heen is een verder **selectief migratieproces** ontstaan, waarbij vooral huishoudens aan de onderkant van de opleidings- en inkomensklassen naar de New Towns trekken vanwege de betaalbare huisvesting. En jongeren c.q. kansrijkere/ hogere opleidings- en inkomensklassen grotendeels juist eerder wegtrekken dan wel wegblijven.

Ook **binnen de moedersteden** is dit proces zichtbaar, met sociaal-economisch zwakkere wijken tot gevolg. Daar waar in die wijken volop in de woningvoorraad is/ wordt ingegrepen, komen verhuispatronen op gang, wat er vermoedelijk toe leidt dat de **selectieve migratie naar de New Towns verder versterkt** wordt.

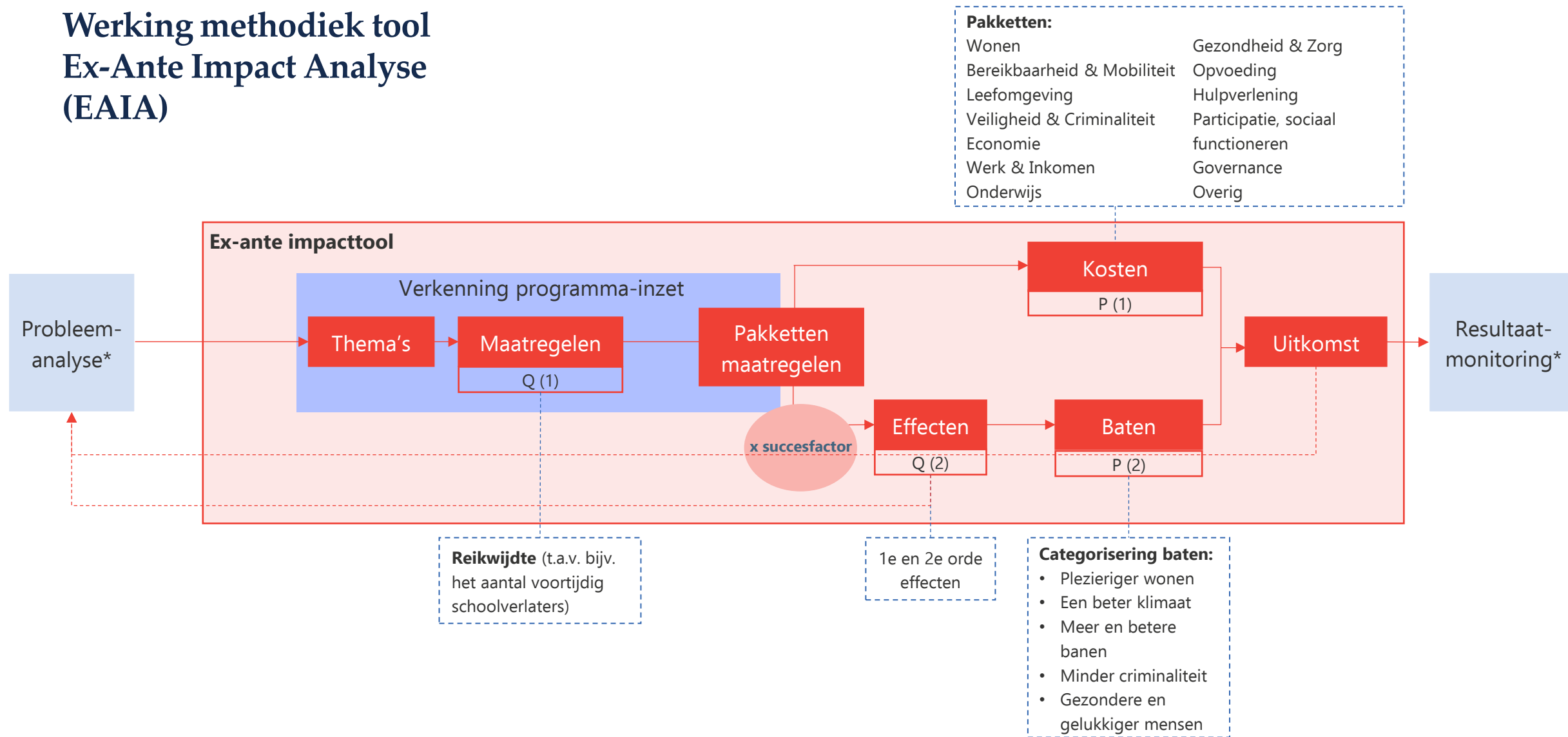
In de afgelopen 4-5 jaar is het **NPLV (Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid)** op gang gekomen, wat de betreffende zwakkere wijken in de moedersteden wil verbeteren via **een langjarige, integrale aanpak**. Het is om meerdere redenen raadzaam om hier de **samenwerking op te zoeken**:

- New Towns kunnen leren van de aanpak in de NPLV-wijken;
- Beide zijn onderdeel van dezelfde woningmarktregio's en er liggen duidelijke relaties tussen hun functie en rol hierbinnen. De aanpak van beide zou dan ook in samenhang gezien kunnen –of zelfs moeten- worden.

BIJLAGEN

- I. Werking methodiek tool ex-ante impactanalyse
- II. Problemen- en doelenboom
- III. Opgevoerde nieuwbouwwoningen

Werking methodiek tool Ex-Ante Impact Analyse (EAIA)



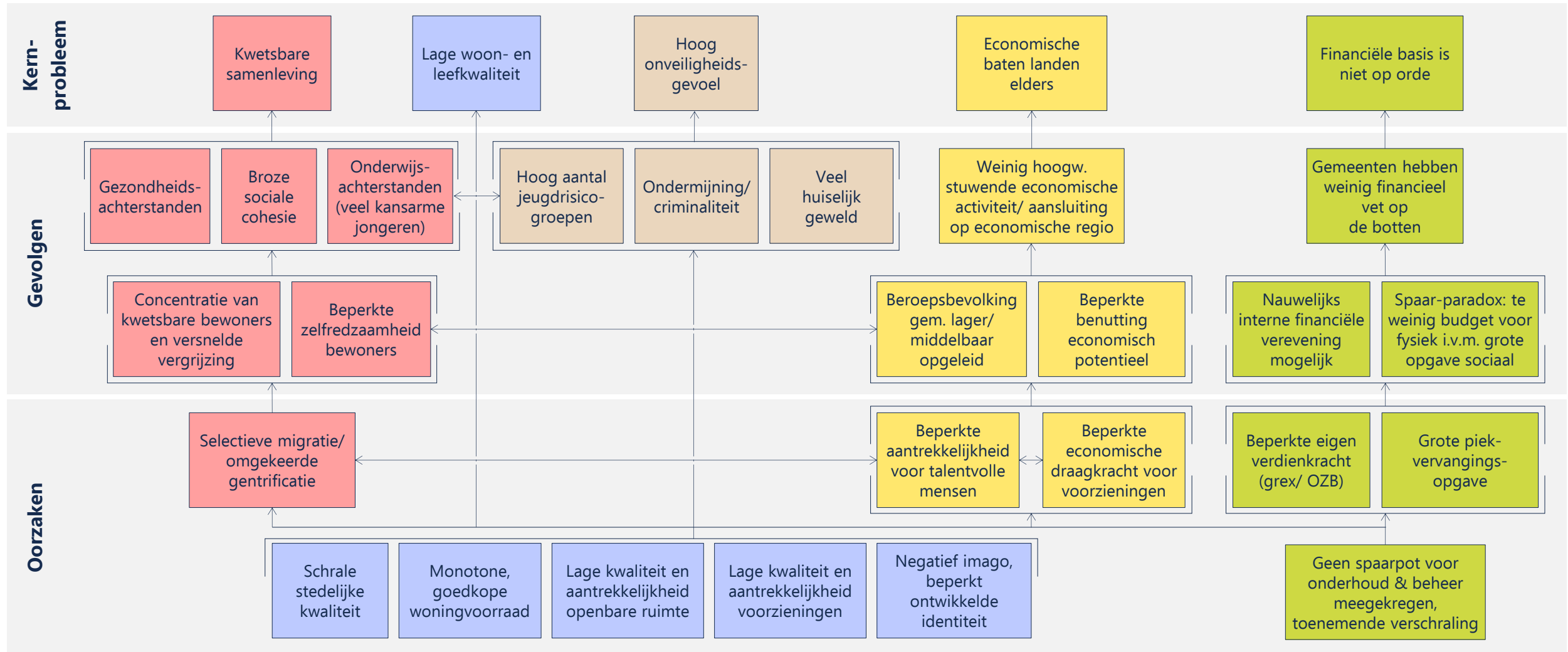
*geen onderdeel van deze tool



Problemenboom New Towns

Hoofdprobleem =
New Towns hebben een lage woon- en leefkwaliteit, zijn sociaal-economisch kwetsbaar en hebben geen duurzame financiële basis

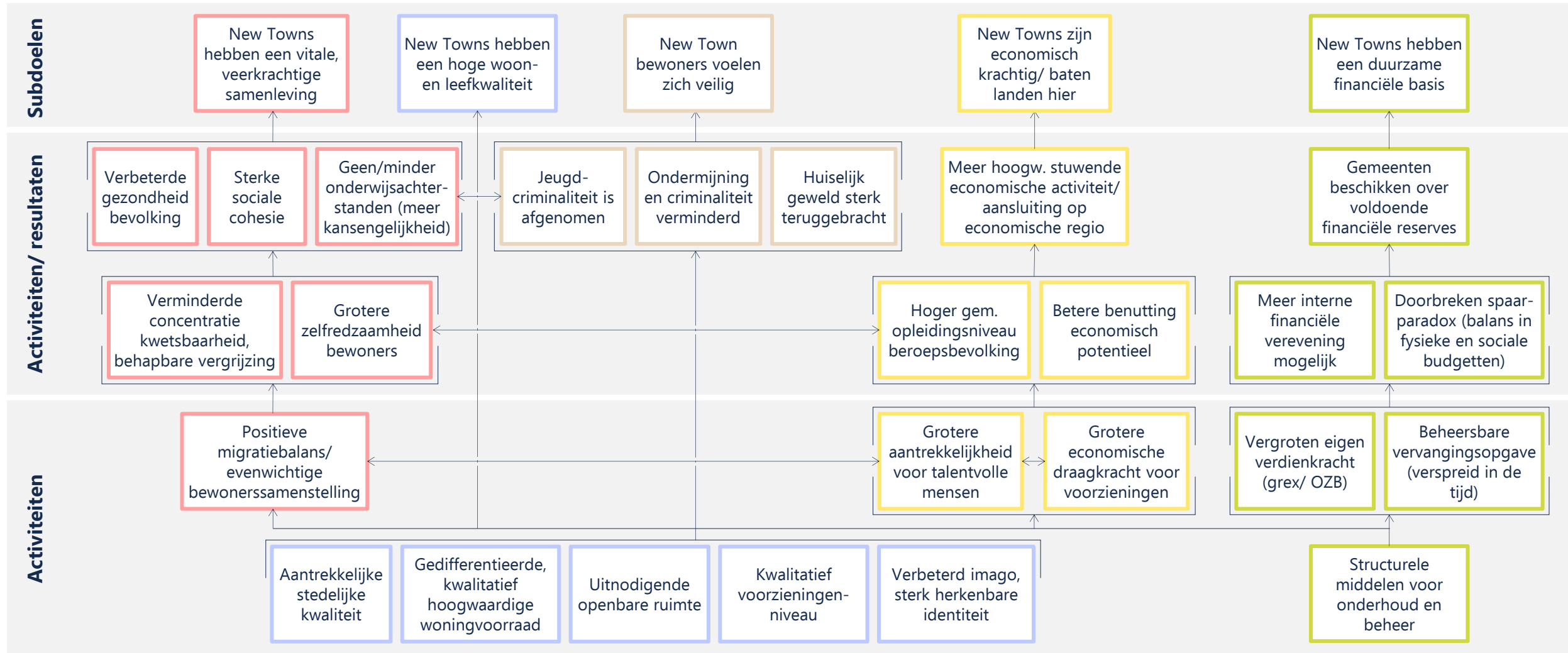
- Ruimtelijke kwaliteit/ woningvoorraad
- Sociaal
- Onveiligheid/ criminaliteit
- Economisch
- Financieel



Doelenboom New Towns

Hoofddoel =
New Towns hebben een hoge woon- en
leefkwaliteit, zijn vitaal, sociaal-economisch
krachtig en hebben een duurzame financiële basis

- Ruimtelijke kwaliteit/ woningvoorraad
- Sociaal
- Onveiligheid/ criminaliteit
- Economisch
- Financieel



Nieuwbouwwoningen zoals opgevoerd in de EAIA

Hiernaast worden de aantallen nieuwbouwwoningen getoond zoals opgenomen in de EAIA. Uitgangspunt is dat de bijbehorende publieke onrendabele toppen (PORT) zijn opgevoerd. Voor het betreffende aantal woningen geldt dat er Realisatiestimulans vanuit het Rijk beschikbaar is. Daarmee is mogelijk al aanvullende dekking beschikbaar t.o.v. wat er nu in de EAIA is opgenomen (afhankelijk van of dit wel of niet in onderliggende ORT's verwerkt is). Gemeentelijke cofinanciering is hierbij niet verplicht gesteld, maar het Rijk gaat er in de ramingen wel vanuit dat gemeenten hier (net als bij Wbi-projecten) 50/50 bijleggen. Het resulterende totaalbedrag zou dan dus in mindering gebracht worden op de opgave, maar dit is beperkt op het geheel.

Naast de nieuwbouw in de voor deze EAIA gehanteerde aandachtsgebieden, is breder in de betreffende steden sprake van stevige aantallen nieuwbouw in de Grootchalige woningbouwgebieden (Almere als onderdeel van MRA-Oost, Capelle Rivium en Zoetermeer Entree als onderdeel van de Oude Lijn Zuidelijke Randstad, Nieuwegein met de A12-zone en Nieuwegein City als onderdeel van Utrecht Groot Merwede-Rijnsburg en Helmond met haar gebied Centrum+) danwel andere gebiedsontwikkelingen die bijvoorbeeld door het Rijk met de Woningbouwimpuls worden gesteund (zoals Purmerend met het Waterlandkwartier en ontwikkelingen rondom metrostation

Sp	Aantal nieuwbouwwoningen*
Almere	- (loopt via het Grootchalig woningbouwgebied)
Capelle a/d IJssel	550 + 1600 + 220 + 700
Helmond – Rijpelberg	100
Nieuwegein (niet-NPLV/ -Grootchalig)	700
Nissewaard	450
Purmerend – Purmer-Noord	72
Zoetermeer – Meerzicht & Buytenwegh	75-80 + 650
Totaal	Ca. 5.100 woningen
W.v. betaalbaar ca. 80% (indicatief)	Ca. 4.000 woningen
Bijdrage Rijk Realisatiestimulans (7k p/w)	28 mln
+ veronderstelde 50% co-financiering	28 mln
Totaal veronderstelde dekking	56 mln

* In geselecteerde gebieden, te realiseren binnen de 6-jaarsperiode 2026 t/m 2031

Bedragen incl. BTW