

Notitie

Aan Gemeente Rotterdam
Van Edgar Wever, Peter Berkhout
Datum 7 maart 2017

Onderwerp Addendum MKBA Feyenoord City

Eind 2016 is de MKBA Feyenoord City verschenen (Twynstra Gudde en Rigo Research en Advies, 20 november). De gemeente Rotterdam heeft gevraagd een notitie te maken met een aantal aanvullingen op deze MKBA:

1. Het doorrekenen van een worst case scenario voor het nieuwe stadion
2. Het doorrekenen van de kosten en baten waarin fase 3 van het plan Feyenoord City niet wordt gerealiseerd.
3. Het beschrijven van de 'maatschappelijke' effecten van Feyenoord City. Het gaat hier om de maatschappelijke effecten die over blijven over als de financiële of puur economische baten buiten beschouwing worden gelaten.

In voorliggend addendum op het rapport MKBA Feyenoord City staan de resultaten hiervan beschreven.

1 Worst case scenario nieuwe stadion

De MKBA Feyenoord City (november 2016) leidde tot positief saldo van 492 miljoen euro. De baten/kostenratio waarbij de totale baten worden gedeeld door de kosten komt uit op 1,28. Bovenop dit saldo is sprake van een aantal Pm posten. De business case van het nieuwe stadion weegt zwaar door in dit resultaat omdat dit onderdeel een positief financieel resultaat heeft van + 357 mln. Euro.

Feyenoord heeft nu een worst case scenario doorgerekend voor het nieuwe stadion. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de MKBA. In tabel 1 staan de uitkomsten van de MKBA uitgaande van dit scenario. Het MKBA saldo komt nu uit op 154 mln. Euro met een achterliggende baten-kostenratio van 1,09. Ten opzichte van de MKBA met het basis scenario voor het nieuwe stadion zijn de volgende wijzigingen opgetreden:

- Het basis scenario leidt zoals gezegd tot een positief resultaat heeft van + 357 mln. Euro. In de worst case scenario blijft daar 24 mln. euro van over zoals valt af te lezen in tabel 1.
- Een van de oorzaken is dat er is uitgegaan van minder grote bezoekersaantallen en dus minder inkomsten. In het basis scenario is uitgegaan van 2,5 mln. bezoekers per jaar. In de worst case scenario is uitgegaan van 2 mln. bezoekers per jaar. Hierdoor zijn ook de maatschappelijke bezoekersbaten (recreatieve waarde) voor het stadion gedaald van 29 mln. naar 25 mln. euro.
- Tot slot is aangenomen dat in de worst case scenario het nieuwe stadion iets minder werkgelegenheid biedt vanwege die lagere bezoekersaantallen. Uitgegaan is van 10% minder werkgelegenheid. In contante waarde betekent dit 1 miljoen euro lagere baten.

- In het worst case scenario blijven de leefbaarheidseffecten vrijwel onveranderd. De lagere bezoekersaantallen werken indirect door in een iets lagere werkgelegenheid (met negatief leefbaarheidseffect) en iets minder supportersoverlast (met positief leefbaarheidseffect). Beide effecten zijn tegengesteld en bovendien zo klein dat verschuivingen in het totale leefbaarheidseffect binnen de betrouwbaarheidsmarges van de exercitie blijven. Met andere woorden: in het worst case scenario met minder bezoekers zijn de leefbaarheidsbaten niet noemenswaardig anders dan in de basisvariant. In de bijlage wordt hier dieper op ingegaan.

Tabel 1. MKBA Feyenoord City, worst case scenario nieuwe stadion. Projectalternatief afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro. NCW 20-16-2047, discontovoet 3%

Onderdeel	Kosten		Opbrengsten		Saldo
Stadion	Investing en exploitatielasten	1.428	Financiële inkomsten	1.451	24
			Bezoekersbaten	25	25
			Werkgelegenheid	8	8
<i>Totaal</i>					57
Fase 1 GREX (Parkstad/Rosestraat, Island, Strip Noord)	Investing en exploitatielasten	83	Financiële inkomsten	92	9
	Vermeden kosten nulalternatief	-0,4	Vermeden inkomsten nulalternatief	-9	-9
			Bezoekersbaten	1	1
			Werkgelegenheid	12	12
			Woongenot	4	4
<i>Totaal</i>					17
Fase 2 GREX (Strip Zuid, Residential)	Investing en exploitatielasten	41	Financiële inkomsten	39	-2
	Vermeden kosten nulalternatief	-0,4	Vermeden inkomsten nulalternatief	-5	-5
			Bezoekersbaten	1	1
			Werkgelegenheid (incl vermeden)	3	3
			Woongenot	5	5
<i>Totaal</i>					2
Kuip	Investing en exploitatielasten	47	Financiële inkomsten	52	5
			Bezoekersbaten	3	3
			Werkgelegenheid	3	3
			Woongenot	1	1
<i>Totaal</i>					13
Infrastructuur	Investing en exploitatielasten	29	Financiële inkomsten	-	-29
<i>Totaal</i>					-29
Sportprogramma	Investing en exploitatielasten	6	Financiële inkomsten	-	-6
			Werk en stages	13	13
			Sportbaten	7	7
<i>Totaal</i>					13
Leefbaarheidseffecten			Leefbaarheidsbaten	81	81
TOTAAL MKBA	Investing en exploitatielasten	1.633	Financiële inkomsten	1.620	-12
			Overige baten	166	166
	Totaal	1.633	Totaal	1.787	154
PM posten			Iconische waarde Feyenoordcity		+
			Reiskosten en tijd bewoners Rotterdam Noord		+
			Exploitatie effecten vervoerders infrapakket		+/-
			Leerprestaties agv sportprogramma		+

2 Uitkomsten MKBA exclusief fase 3

De tweede vraag van de gemeente is hoe de MKBA Feyenoord City zou uitvallen indien fase 3 niet zou worden gerealiseerd. Met fase 3 wordt bedoeld GREX fase 2 zoals beschreven in de MKBA. Het gaat hier om het zuidelijk deel van de Strip en het gebied Residential. Dit zou betekenen dat een deel van de commerciële m2 die op de Strip worden gerealiseerd wegvallen, inclusief de werkgelegenheidsbaten die daaraan zijn gekoppeld. Verder worden de 737 geplande woningen in het Residential gebied niet gerealiseerd. Voor de MKBA betekent dit het volgende:

Twynstra Gudde

- Alle kosten en baten die direct aan Grex fase 2 zijn gekoppeld (zie tabel 1 in het hoofdrapport, maar ook bovenstaande tabel 1, onderdeel GREX fase 2) vallen weg. Naast de financiële kosten en opbrengsten gaat het om het wegvallen van bezoekersbaten en de werkgelegenheidsbaten gekoppeld aan de commerciële voorzieningen en woongenot baten van de woningen. Overigens blijft het nulalternatief voor dit onderdeel hetzelfde (ontwikkeling van een Decathlon plus een vergelijkbare functie).
- Door het wegvallen van 1) een 40% van de woningbouw, 2) een aanzienlijk deel van de voorzieningen (22%) en 3) circa 20% van de werkgelegenheid, worden de leefbaarheidsbaten langs drie dimensies kleiner. Wanneer we de projectimpuls op de betreffende dimensiescores van de leefbaarometer evenredig verlagen resulteert een totale leefbaarheidsbaat van € 63 miljoen (netto contante waarde). De leefbaarheidsbaat inclusief fase 3 was € 81 miljoen (ncw). Zie voor een nadere toelichting de bijlage.

Dit leidt tot het volgende MKBA resultaat (tabel 2).

Tabel 2. MKBA Feyenoord City, exclusief fase 3 (GREX fase 2). Projectalternatief afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro. NCW 2016-2047, discontovoet 3%

Onderdeel	Kosten		Opbrengsten		Saldo
Stadion	Investing en exploitatielasten	1.545	Financiële inkomsten	1.902	357
			Bezoekersbaten	29	29
			Werkgelegenheid	9	9
	<i>Totaal</i>				395
Fase 1 GREX (Parkstad/Rosestraat, Island, Strip Noord)	Investing en exploitatielasten	83	Financiële inkomsten	92	9
	Vermeden kosten nulalternatief	-0,4	Vermeden inkomsten nulalternatief	-9	-9
			Bezoekersbaten	1	1
			Werkgelegenheid	12	12
			Woongenot	4	4
<i>Totaal</i>				17	
Fase 2 GREX (Strip Zuid, Residential)	Vermeden kosten nulalternatief	-0,4	Vermeden inkomsten nulalternatief	-5	-5
			Vermeden werkgelegenheid nulalternatief	-4	-4
	<i>Totaal</i>				-9
Kuip	Investing en exploitatielasten	47	Financiële inkomsten	52	5
			Bezoekersbaten	3	3
			Werkgelegenheid	3	3
			Woongenot	1	1
	<i>Totaal</i>				13
Infrastructuur	Investing en exploitatielasten	29	Financiële inkomsten	-	-29
	<i>Totaal</i>				-29
Sportprogramma	Investing en exploitatielasten	6	Financiële inkomsten	-	-6
			Werk en stages	13	13
			Sportbaten	7	7
<i>Totaal</i>				13	
Leefbaarheidseffecten			Leefbaarheidsbaten	63	63
TOTAAL MKBA	Investing en exploitatielasten	1.709	Financiële inkomsten	2.032	322
			Overige baten	140	140
	Totaal	1.709	Totaal	2.172	463
PM posten			Iconische waarde Feyenoordcity		+
			Reiskosten en tijd bewoners Rotterdam Noord		+
			Exploitatie effecten vervoerders infrapakket		+/-
			Leerprestaties agv sportprogramma		+

Het MKBA saldo komt nu uit op 463 mln. Euro met een achterliggende baten-kostenratio van 1,27. Ten opzichte van het hele programma inclusief fase 3 neemt het MKBA saldo dus af met 29 miljoen euro.

3 Maatschappelijke effecten Feyenoord City

De MKBA Feyenoord City (november 2016) leidde tot positief saldo van 492 miljoen euro. De gemeente wil graag weten welk aandeel van dat positief saldo als maatschappelijk kan worden beschouwd. Voor een deel is dat een definitie kwestie. In dit addendum zijn we uitgegaan van die effecten die toevallen aan burgers/bewoners van Rotterdam. De effecten die toevallen aan de bedrijven in zijn vorm van een positief resultaat op grondexploitaties of op het vastgoed laten we dan buiten beschouwing. Volgens deze definitie staan de maatschappelijke effecten ook al beschreven in het hoofd-rapport en komen deze uit op 171 miljoen euro. 75% (€ 128 miljoen) van de maatschappelijke effecten is toe te wijzen aan (bewoners in) Rotterdam Zuid, de overige 25% valt ook deels daarbuiten neer:

Baten bewoners Rotterdam Zuid

- Leefbaarheidsbaten 48%. Het gaat hier om de baten die toekomen aan de bewoners van de omliggende wijken in Rotterdam Zuid.
- Werkgelegenheid en stages 23%. Het plan Feyenoord City leidt ten opzichte van het nulalternatief tot bruto circa 1.383 fte. De aanname is dat er netto ongeveer 250 fte aan werkgelegenheid wordt gerealiseerd. Dit is niet een baat voor de bedrijven, maar een baat die toekomt aan werklozen die nu in Rotterdam (Zuid) woonachtig zijn. Daarboven op komen de baten als gevolg van stageplekken die kunnen leiden tot versnelde arbeidsparticipatie voor jongeren. Deze baten vallen waarschijnlijk in hoofdzaak toe aan werkzoekenden in Rotterdam Zuid gezien de inspanningen die worden gedaan met het sociaal-economische programma.
- Sportbaten 4%. Tot slot leidt het sportprogramma tot een reeks van effecten. Een aantal van die effecten is negatief (sportblessures, zorgkosten op latere leeftijd) en een aantal is positief (o.a. hogere productiviteit van werknemers, kwaliteit van leven). Netto gezien leidt het sportprogramma tot een positief resultaat. Omdat het sportprogramma gericht is op Rotterdam Zuid, komen de effecten vooral bij bewoners van Zuid terecht.

Baten bewoners Rotterdam (en elders)

- Bezoekersbaten 20%. De Kuip trekt jaarlijks circa 1 miljoen bezoekers. Het hele plan Feyenoord City trekt naar schatting meer dan 3 miljoen bezoekers per jaar. Het verschil in aantallen en kwaliteit van project- en nulalternatief is vertaald in de bezoekersbaten. Dit is dus de baat voor bezoekers van Feyenoord City die genieten van een voetbalwedstrijd in het nieuwe, een bezoek aan de voorzieningen in de Kuip of op de strip.
- Woongenot 5%. In het plan Feyenoord City worden 1.837 woningen toegevoegd, tegenover 393 woningen in het nulalternatief. Deze toevoeging in een vraagmarkt biedt meerwaarde voor de toekomstige bewoners.

Baten voor de gemeente Rotterdam

Tot slot kunnen ook de baten voor de gemeente als een maatschappelijke baat worden gezien. De gemeente kan inkomsten uit het plan weer op een nuttige wijze inzetten voor de stad Rotterdam. Voor de gemeente ziet het financiële plaatje er in hoofdlijnen als volgt uit:

- Er wordt netto contant 29 mln. euro gestopt in de infrastructuur (kostenpost)
- In de grex fase 1 zit voor de marktpartijen een kostenpost voor aankoop van grond van de gemeente ter hoogte van 10 miljoen euro (nominaal). Dit is in contante waarde een opbrengst van 8 miljoen euro voor de gemeente.
- Tot slot participeert de gemeente in de bouw van het nieuwe stadion. Dit is een kostenpost, maar leidt uiteindelijk tot een positief financieel resultaat. Uitgaande van het verwachte rendement in geval van de base case scenario is het resultaat voor de gemeente Rotterdam 46 mln. euro (netto contante waarde 2016).

Per saldo is de financiële baat voor de gemeente € 25 mln. (NCW 2016). Daarnaast krijgt de gemeente ook WOZ-inkomsten, onder andere van het nieuwe stadion. Deze zijn niet gecalculeerd.

Twynstra Gudde

Bijlagen

Onderbouwing leefbaarheidseffecten

Leefbaarheidseffect Worst case scenario Nieuwe stadion

Het hele programma blijft hetzelfde, alleen het aantal bezoekers aan het stadion neemt af en daardoor wordt ook minder werkgelegenheid gecreëerd. Werkgelegenheid heeft een leefbaarheidseffect omdat verondersteld is dat het voornamelijk bij de lokale bevolking terecht komt. Werkgelegenheidseffect werken door in de leefbaarheidsdimensie "bewoners". Het werkgelegenheidseffect is echter niet het enige aspect van het project dat doorwerkt op deze dimensie; ook het sociaal programma en het sportaanbod zijn daarop van invloed. Omdat de werkgelegenheid in het worst case scenario nauwelijks lager is dan in de basisvariant, verwachten we een marginale verandering in de projectimpuls op de betreffende leefbaarheidsdimensie.

Voorts gaat de basisvariant er van uit dat supportersoverlast - ondanks de grotere aantallen bezoekers dan in het nulalternatief - per saldo kan worden teruggedrongen omdat het gebied beter wordt ingericht voor het geleiden van grote supportersstromen (door middel van OV en ontsluiting naar autowegen). Dit was een afweging tussen enerzijds meer bezoekers (met meer overlast tot gevolg) en anderzijds betere inrichting (met minder overlast *per supporter* tot gevolg). In de basisvariant prevaleert het laatste effect, waardoor uiteindelijk een positief effect op de supportersoverlast resulteerde (met de kleinste projectimpuls tot gevolg bij de dimensie "veiligheid"). Bij 20% minder bezoekers wordt het leefbaarheidseffect wegens minder supportersoverlast iets groter. Wij veronderstellen dat de conclusie is dat het worst case scenario twee tegengestelde leefbaarheidseffecten teweeg brengt:

- 1) minder werkgelegenheid (negatief: -0% op betreffende dimensiescore)
- 2) minder supportersoverlast (positief: +10% op betreffende dimensiescore)

Doorrekening resulteert in een leefbaarheidseffect equivalent aan circa €87 per m² (i.p.v. de oorspronkelijke €86 per m²). De netto contante waarde komt dan uit op € 82 miljoen in plaats van € 81 miljoen. Een verschil dat in relatie tot de betrouwbaarheidsmarges van deze exercitie als niet noemenswaardig mag worden opgevat.

Leefbaarheidseffect Feyenoord City zonder Fase 3

Het niet realiseren van fase 3 betekent dat:

- 737 van de 1837 woningen niet wordt gerealiseerd (dus 40% valt weg)
- de bruto en netto werkgelegenheidseffect daalt met ongeveer 20%. Op de betreffende dimensiescore resulteert dat in een impulsafname van naar verwachting 10%, omdat het project daarnaast nog Sport en een Sociaal programma bevat.
- 21.000 m² aan commerciële voorzieningen wegvalt. Dit op een totaal van ca 92.000 m². Er valt dus 22 % weg.

Bovenstaande percentages (-40%, -10% en -22%) zijn gebruikt om de aanvankelijke projectimpuls op de corresponderende leefbaarheidsdimensies in het rekenmodel evenredig te verlagen. Dit leidt tot een daling van de leefbaarheidsbaten van € 81 miljoen tot € 63 miljoen (nominaal van € 100 miljoen tot € 77 miljoen). De merendeel van deze daling komt door de afname van de voorzieningen (-€ 11 miljoen) en circa € 7 miljoen doordat een deel van de geplande woningen niet wordt gerealiseerd.