

Timorplein: een sociale investering met rendement!

RIGO Research en Advies, Freddie Rosenberg, freddie.rosenberg@rigo.nl

Februari 2009

Achtergrond

In de afgelopen jaren hebben corporaties en gemeenten veel investeringen gepleegd in het sociale domein. De behoefte om buurten te versterken en de bevolking 'te laten stijgen' was groot. De aandacht ging daarom allereerst uit naar het organiseren van projecten en nauwelijks naar hun effectiviteit en efficiency. Bovendien was kennis schaars en leek learning-by-doing de beste aanpak. We zien echter dat economische rationaliteit een steeds belangrijker rol gaat spelen bij sociale investeringen van corporaties of gemeenten.

Om inzicht te krijgen in de effectiviteit en efficiency van sociale projecten heeft Ymere aan RIGO gevraagd om een aantal projecten te evalueren aan de hand van een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA). Een dergelijke analyse zal niet alleen informatie opleveren over het project zelf maar ook over de bruikbaarheid van het instrumentarium MKBA in het sociale domein.

Er bestaan uiteraard meerdere evaluatie instrumenten. De MKBA is echter aantrekkelijk omdat deze inzicht geeft in alle maatschappelijke voor en nadelen en deze vergelijkbaar maakt. Voorwaarde is wel dat de effecten meetbaar zijn en zoveel mogelijk in geld kunnen worden uitgedrukt. Dat roept de vraag op wat leefbaarheid waard is, wat sociale veiligheid waard is, etc.? Beantwoording daarvan is niet eenvoudig maar vaak wel mogelijk. In de praktijk blijkt de grootste uitdaging te liggen in het identificeren van de effecten die het gevolg zijn van de investering. Daarvoor hebben we een extra instrumentarium ontwikkeld: de toetsbare veranderingstheorie. In dit artikel zullen we onze ervaring met de MKBA van het Timorplein weergeven.

Timorplein 21

Timorplein 21 is een nieuw cultureel en economisch centrum in de Indische Buurt in Amsterdam. Het gebouw geeft onderdak aan een hostel, een café/restaurant, een bioscoop, podia, congres- en vergaderruimtes, een digitaal trapveld, 36 kleinschalige bedrijfsruimtes voor startende ondernemers en een internationaal onderzoeksinstituut. Het gebouw biedt tal van voorzieningen die tot op heden weinig of niet in de buurt aanwezig waren en moet een nieuwe impuls geven aan de multiculturele buurt. Timorplein 21 is tot stand gebracht door een samenwerkingsverband van: Stay Okay, Ymere, IIRE, Kriterion, Cyberzoek en Stadsdeel Zeeburg.

Tot enkele jaren geleden was Timorplein 21 in gebruik als schoolgebouw van het ROC. Na het vertrek van het ROC stond het gebouw enige tijd leeg en is in 2005 verkocht aan drie partijen: Ymere, Stay Okay en IIRE. Na grootscheepse verbouwing is het gebouw in september 2007 officieel geopend.

Bij de analyse van het project bekijken we de effecten van het project voor Amsterdam met een doorkijk naar effecten voor de wijk. Startpunt daarbij zijn de bedrijfseconomische kosten en baten van Ymere. Ymere is eigenaar van 45% van het gebouw en is verhuurder van Studio K (Kriterion), Cyberzoek en de bedrijfsruimten. Daarnaast kijken we naar de uitstralingseffecten van het project op de omgeving en de economie. Daarbij kunnen we de uitstraling van het Ymere gedeelte van het gebouw niet los zien van

het deel waar het Stay Okay Hostel zich bevindt. Beiden bepalen het nieuwe gezicht van de buurt en beiden hebben een impact op de omgeving en haar economie¹.

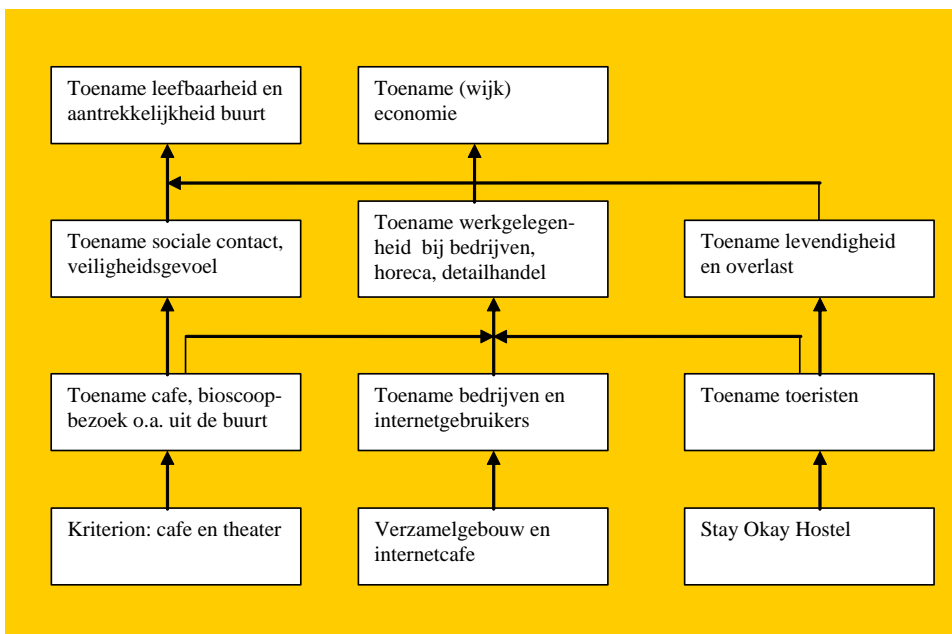
Project en referentie

Om de toekomstige effecten van een project te bepalen hebben we een referentie nodig: hoe zou de situatie zijn verlopen zonder project. In de referentie situatie zou het gebouw in de loop van de tijd een alternatieve bestemming krijgen maar in zijn toenmalige staat blijven bestaan. We kunnen daarbij denken aan een functie als onderkomen voor kunstenaars. Dit zou feitelijk een continuering van de situatie van vóór het project betekenen met overlast van hangjongeren en zwervers, (sociale) onveiligheid, en negatieve uitstraling op de rest van de buurt. Daarnaast betekent deze referentie een gemis aan voorzieningen en ontmoetingsplek voor bewoners.

Bepaling van effecten

Naar verwachting zullen de investeringen in het Timorplein leiden tot een verbetering van de levendigheid, de economie en de leefbaarheid in de wijk. We willen echter niet alleen weten of dergelijke verbeteringen tot stand komen maar ook in hoeverre deze het gevolg zijn van de investeringen (causaal verband). Om inzicht hierin te krijgen hebben we ons instrument: 'Toetsbare Veranderingstheorie' gebruikt. Hieronder wordt een schematisch overzicht gegeven hoe de investeringen doorwerken en elkaar beïnvloeden.

Schema: toetsbare veranderingstheorie



Het woord 'toetsbaar' is belangrijk omdat we de doorwerking zoveel mogelijk willen verifiëren. Dat doen we aan de hand van statistieken, interviews met betrokkenen en enquêtes onder bewoners. We bespreken het schema stapsgewijs van onder naar boven:

¹ De invloed van de derde eigenaar IIRE op de omgeving is relatief klein en is hierin niet verder meegenomen

Niveau 1: In het onderste niveau zien we de oorspronkelijke investering in Kriterion, Verzamelgebouw, internetcafé en Hostel. De uitvoering van de projecten is uiteraard een voorwaarde voor mogelijke effecten.

Niveau 2: Uit de interviews en enquêtes blijkt dat het café goed loopt en voorziet in de behoefte van met name de nieuw populatie in de buurt maar ook dat steeds meer allochtoon publiek uit de wijk er gebruik van maakt. Daarentegen blijft het theater bezoek tot dusver achter bij de verwachtingen, zelfs voor thema's die speciaal op de allochtone populatie bedacht waren. Het bedrijfsverzamelgebouw is binnen korte tijd volledig bezet, waarbij circa 25% door ondernemers uit de gebieden van de deelraad waaronder de Indische buurt. Er bestaat zelfs een flinke wachtlijst van gegadigden. Het Internetcafé en haar cursussen worden druk bezocht door buurtbewoners. Het internetcafé bestond echter al eerder. De voordelen t.o.v. de referentie ligt met name in de levendigheid die ontstaat door combinatie van functies en het gebruik van het café als ontmoetingsplek. Het Stay Okay hostel heeft een hoge bezettingsgraad en voorziet eveneens in een behoefte die bestaat onder een deel van de toeristische markt.

Op niveau 3: uit de interviews blijkt dat het intensieve gebruik van de voorzieningen gedurende de gehele dag de levendigheid in de openbare ruimte vergroot en de buurt aangenamer maakt. Bovendien worden zowel in het café als bij Cybershoek contacten tussen bevolkingsgroepen gelegd waardoor het gevoel van veiligheid toeneemt. Er zijn minder hangjongeren op het plein aanwezig. Daarentegen is er een toename van het aantal auto-inbraken gerelateerd aan bezoekers van het Stay Okay hostel. Verder zorgen met name de toeristen van het Stay Okay hostel voor extra omzet in de wijk bij een aantal winkels en eetgelegenheden. Ook de nieuwe populatie draagt bij aan een toename van de omzet van de detailhandel in de wijk. Verder zorgt het Stay Okay hostel direct voor meer werkgelegenheid (29 fte) waarvan 30% uit de buurt.

Niveau 4: een en ander leidt tenslotte tot twee belangrijke maatschappelijke effecten: namelijk een toename van de leefbaarheid en een toename van de (wijk)economie

Toename leefbaarheid en aantrekkelijkheid

Toename van de levendigheid, en leefbaarheid en verbetering van het voorzieningen zorgen ervoor dat de buurt aantrekkelijker is geworden. Die aantrekkelijkheid drukt zich uit in de tevredenheid van de bewoners tijdens de interviews maar komt tevens tot uitdrukking in de prijzen van woningen. Die prijsverandering vormt de geldelijke waardering voor de verbeteringen in termen van leefbaarheid veiligheid etc. die hebben plaatsgevonden.

In onderstaand staatje geven we de effecten op woningprijzen over de afgelopen jaren weer.

Schema: prijsveranderingen

Alle woningen	buurt	2006	2007	2008	'08/'07
Vraagprijs	ruim 200 m	€ 157.750	€ 181.700	€ 220.167	21%
	ruim 300 m	€ 172.474	€ 224.838	€ 203.455	-10%
	ruim 500 m	€ 170.093	€ 215.094	€ 207.236	-4%
	Indische buurt	€ 164.659	€ 203.970	€ 216.834	6%
	Amsterdam	€ 276.732	€ 322.274	€ 319.266	-1%
Woningen voor 1945					
Vraagprijs	ruim 200 m	€ 149.263	€ 162.714	€ 211.150	30%
	ruim 300 m	€ 178.429	€ 208.433	€ 206.333	-1%
	ruim 500 m	€ 163.419	€ 201.500	€ 189.286	-6%

Daarbij hebben we gekeken naar vraagprijzen van woningen in de afgelopen drie jaar binnen stralen van respectievelijk 200, 300 en 500 meter om het gebouw². Tevens hebben we als referentie de verkoopprijzen genomen van woningen in de gehele Indische buurt en geheel Amsterdam in diezelfde jaren. Voor onze analyse is met name de verandering van 2007 naar 2008 relevant. Dat is namelijk de periode dat het Timorplein is opgeleverd. De eerste effecten zouden dan ook in 2008 zichtbaar moeten worden. Uit de analyse komt naar voren dat de prijzen binnen een straal van 200 meter in het jaar dat het Timorplein is opgeleverd veel sterker stegen dan in 300 meter of 500 meter. Als referentie hebben we de ontwikkeling in de Indische buurt genomen. In 2008 bleek de prijzen ten opzicht van 2007 in een straal van 200 meter circa 14% meer gestegen dan in diezelfde periode in de Indische buurt. Om te vermijden dat de cijfers beïnvloed worden door de verkoop of doorverkoop van nieuwbouwwoningen hebben we een zelfde analyse uitgevoerd op woningen van voor 1945. Ook uit die analyse komt naar voren dat in 2008 de woningen direct in de buurt van het Timorplein veel sterker zijn gestegen dan in de buurten daaromheen. Voorzichtigheidshalve hebben aangenomen dat slechts 2-5% van de 14% toe te schrijven is aan het Timorplein.

Toename werkgelegenheid en economie

De activiteiten in het Timorplein hebben tevens effect op de werkgelegenheid en de economie van Amsterdam en die van de wijk. Zo verschaft Kriterion werkgelegenheid voor met name studenten. Echter deze hadden waarschijnlijk zonder Kriterion elders werk gevonden. Voor de bedrijfsruimten geldt een zelfde redenatie: ook zonder deze ruimten hadden deze mensen gewerkt hoogstens niet als ondernemer en mogelijk iets verder van huis. Beiden hebben een positief effect (prikkel voor efficiency respectievelijk minder mobiliteit) maar zijn in dit kader niet gekwantificeerd.

Het Stay Okay hostel levert op 2 manieren een positief bijdrage aan de wijk- en stadseconomie. Ten eerste levert het direct werkgelegenheid in het hostel waarvan een derde (9 fte) afkomstig uit de buurt. Het hostel schat dat 4 tot 6 fte daarvan anders moeilijk aan het werk was gekomen. Hogere arbeidsparticipatie levert een positief maatschappelijk effect. Ten tweede zorgt het Stay Okay hostel voor meer toeristische bestedingen. Extra bedden zorgen voor meer overnachtingen en daarmee meer bestedingen van toeristen. De bestedingen leiden tot extra werkgelegenheid in de toeristensector. Daarbij geldt dat extra activiteit in deze sector arbeidskrachten van elders wegtrekt. We mogen daarom alleen het netto effect als baat meenemen.

Overzicht van maatschappelijke kosten en baten

Om een MKBA op te maken dienen we het totaal van kosten en baten in ogenschouw te nemen. In eerste instantie hebben we ons daarbij beperkt tot de investeringen van Ymere. Aan het eind van de analyse zullen we kort ingaan op de parallelle investering in het Stay Okay Hostel.

Kosten

De Investeringskosten bestonden uit de aankoop van het gebouw à € 3,0 miljoen en de kosten voor het opknappen à € 9,6 miljoen. Omdat kosten en baten gespreid over de tijd plaatsvinden en toekomstige bedragen minder waarde zijn dan huidige bedragen worden alle bedragen teruggebracht naar waarden 2006 (contante waarde 2006). Dat betekent bijvoorbeeld dat de totale nominale kosten van € 12,6 miljoen in termen van contante waarde van 2006 € 12,1 miljoen waard zijn.

Naast de investeringskosten kent Ymere ook de kosten van een locatiemanager voor een periode van twee jaar. Deze kosten bleken minimaal circa € 5000 euro voor 2 jaar. (€ 4300 contante waarde).

Tegenover deze kosten staan de volgende baten:

² Daarbij is steeds een straal getrokken vanaf het Timorplein. Huizenblokken waarvan een rand nog binnen de straal vielen zijn meegenomen. Anderzijds zijn een aantal blokken die buiten de buurt vallen weggelaten.

Huuropbrengsten

In het pand zitten verschillende huurders; 38 kantoorruimtes voor kleine ondernemers, het hostel, Kriterion, Studio-K, Cybersoek en de fietsenstalling. De totale jaarlijkse huuropbrengst is € 532.000. De baten hiervan zijn uitgedrukt in contante waarde bij een discontovoet van 5,5%: € 8,6 miljoen.

Onbetaald huurgenot: stichtingen

In het gebouw Timorplein zijn verschillende stichtingen gehuisvest. De huurprijzen van de ruimten voor stichtingen liggen ver onder de marktprijs. Het verschil in huurprijs kan als een baat aan de stichtingen worden toegerekend. De huurders krijgen immers een ruimte die meer waard is dan ze ervoor betalen. De baten voor de stichtingen zijn, jaarlijks € 52.030. In contante waarde komt dit uit op ruim € 840 duizend.

Onbetaald huurgenot: overige huurders

Ook voor de overige huurders geldt op dit moment dat ze profiteren van een huur die net iets onder de marktwaarde ligt. Dit voordeel zal door Ymere de komende jaren worden afgebouwd. Dit leidt tot een baat van 37.660 euro per jaar. De contante waarde hiervan is 255 duizend euro.

Verbetering voorzieningenniveau

Deze baat kan worden uitgedrukt in het reiskostenvoordeel dat lokale bewoners hebben doordat ze gebruik maken van een aantal voorzieningen (café, bioscoop) op zeer korte afstand. Een conservatieve berekening, waarbij wij uitgaan van de fiets als vervoermiddel, 50 dagelijkse lokale bezoekers aan het café en 40 aan de bioscoop, geeft een baat van ruim € 200.000 aan uitgespaarde reistijd. Dit zijn baten voor lokale bewoners die het aantrekkelijk maken om in de wijk te wonen. Als zodanig zijn het tevens baten die in de waardering van de woningen tot uitdrukking komen. Om dubbeltelling te voorkomen nemen we alleen de waardevermeerdering woningen mee en niet de reistijdvoordelen.

Toename toegevoegde waarde en werkgelegenheid in de toeristen sector

De investering in het Stay Okay hostel zorgt voor extra overnachtingcapaciteit in Amsterdam. Voor Amsterdam geldt dat er een capaciteitstekort is. Extra capaciteit leidt, zeker in het hoogseizoen, tot extra toerisme in Amsterdam zal leiden. Dat extra toerisme leidt op haar beurt tot extra werkgelegenheid (circa 78 fte) in het hostel, de horeca en bij detailhandel. Deel van die extra werkgelegenheid concurreert op onze krappe arbeidsmarkt met andere werkgelegenheid en mag daarom niet zonder meer als extra effect voor Amsterdam worden meegenomen. Echter een deel betreft laag geschoolde arbeid die in anders moeilijk aan het werk zou komen. Dit geldt met name voor werknemers uit de buurt. Bovendien zal meer werkgelegenheid in Amsterdam ook werknemers van buiten Amsterdam doen aantrekken. Voorzichtigheidshalve hebben we slechts 20% als extra werkgelegenheid meegenomen. Dit leidt vervolgens tot een toename van de toegevoegde waarde waarbij we rekening hebben gehouden dat het hier voor een belangrijk deel om laaggeschoold werk gaat. Het effect leidt tot een jaarlijkse netto baat van €0,3 miljoen voor Amsterdam.

Aantrekkelijkheid van de buurt

De verbeterde leefbaarheid en woonomgeving komt tot uitdrukking in de toegenomen waarde die mensen ervoor over hebben om daar te wonen. Om het maatschappelijk effect te berekenen hebben we de eerdere genoemde marge van 2 tot 5% opslag berekend op de woningwaarde van alle bestaande woningen in een straal van 200 meter. Dit levert een baat op van 9 tot € 23 miljoen. De netto contante waarde hiervan is € 8 tot € 20 miljoen.

Subsidie

Een laatste effect betreft de subsidie die de gemeente Amsterdam (en deelraad) gegeven hebben ten behoeve van de ontwikkeling van het Timorplein. Het betreft in totaal zo'n € 3 miljoen. Dergelijke subsidies helpen een project van de grond te krijgen maar veranderen de totale welvaart niet. De gemeente wordt armer de corporatie rijker. Omdat dit wel belangrijk is voor de uiteindelijke verdeling van kosten en baten hebben we deze toch in het overzicht hieronder meegenomen.

Overzicht van kosten en baten

Het overzicht van kosten en baten ziet er nu als volgt uit³:

	Verskil t.o.v. nulalternatief NCW 2005-2105 (mln euro)		
	meeteenheid	min	max
Baten:			
<i>gebouw Timorplein:</i>			
Huuropbrengst Ymere	mln euro		8,1
Baten stichtingen	mln euro		0,8
Baten overige huurders	mln euro		0,3
Subsidie Ymere	mln euro		2,9
TW door extra bestedingen toerisme	mln euro		4,5
<i>Omgeving:</i>			
Leefbaarheid/Waarde woningen (aantal)	2004	5,3	13,2
Totaal Baten		21,9	29,8
Kosten:			
Aankoop en investeringen	mln euro		12,0
Subsidie gemeente	mln euro		2,9
Kosten locatiemanager	0,1 fte		0,0
Toegenomen auto-inbraken (aantal)	11		0,2
Totaal Kosten		15,1	
Saldo		6,8	14,7

Het overzicht geeft de kosten en baten van het project voor de stad Amsterdam⁴. Uit het overzicht blijkt dat de belangrijkste baten bestaan uit de huuropbrengsten, de toegenomen aantrekkelijkheid van de buurt en de extra bestedingen van toeristen. Verder blijkt dat de baten de kosten ruim overschrijden zelfs bij een voorzichtige aanname dat slechts 2% van de 14% prijstoename is toe te schrijven aan het Timorplein.

Gevoeligheid en stakeholders

Op basis van de MKBA is vervolgens gekeken wie de lusten en de last van het project krijgen.

Een en ander is weergegeven in bijgaand schema:

³ In het schema zijn de kosten en opbrengsten van het Stay Okay Hostel verder niet in kaart gebracht. We zijn ervan uitgegaan dat hier sprake is van een normale bedrijfsvoering die min of meer in evenwicht is. Wel hebben we gekeken naar de effecten van het Stay Okay hostel op de omgeving en de economie.

⁴ De MKBA is hier gebruikt op het schaalniveau van Amsterdam. Indien we het schaalniveau van Nederland aanhouden zou een deel van de baten van het toerisme zijn weggevallen. Uit de berekening blijkt dat ook in dat geval er een positief saldo overblijft.

Stakeholder:	Kosten	Baten	Saldo	Opmerkingen
Ymere	12,0	11,0	-1,0	Kosten: aankoop/investeringen en locatiemanager Baten: huuropbrengst en subsidie van de gemeente
Gemeente	2,9		-2,9	Subsidie
Huurders kantoren Timorplein		1,1	1,1	Huurkorting stichtingen en overige huurders
Autobezitters	0,2		-0,2	Toegenomen autoinbraken
Bewoners/Huiseigenaren		5,3	5,3	Waardestijging woningen
Horeca en detailhandel		4,5	4,5	Extra toegevoegde waarde door extra toeristen
Totaal	15,1	21,9	6,8	

Uit het overzicht blijkt dat Ymere en de gemeente een wat groter verlies maakt op het project. Verder zijn er autobezitters (met name toeristen) regelmatig slachtoffer van inbraken. Daar tegenover staan positieve effecten voor huurders en bewoners in de wijk: de buurt wordt levendiger en aantrekkelijker hetgeen tot uitdrukking komt in de hogere woningwaarden. Een deel van dat effect zal op den duur worden afgeroomd door eigenaren en de gemeente via hogere huren respectievelijk WOZ belastingen. Daarnaast gaat de detailhandel en horeca zowel in de wijk als in Amsterdam erop vooruit. Voor de wijk zelf geldt bovendien dat een extra stimulans wordt gegeven aan het ondernemerschap.

Conclusie

Uit ons voorbeeld blijkt het mogelijk om maatschappelijke effecten en efficiency van sociale investeringen in kaart te brengen. Verder blijkt dat het gebruik van interview techniek, enquêtes en statistische data kunnen helpen effecten te bepalen en het verband tussen investering en effecten plausibel te maken. Dat zal niet altijd even gemakkelijk zijn maar het gebruik van verschillende informatiebronnen helpt daar zeker bij. Een tweede conclusie uit het onderzoek is dat een sociale investering als in het Timorplein maatschappelijk kan renderen. Ook dat zal niet altijd het geval zijn maar het voorbeeld toont aan dat maatschappelijke rentabiliteit haalbaar is. De toepassing opent de weg budgetten voor sociale investeringen te optimaliseren.