

Effecten van integrale gebiedsontwikkeling

De maatschappelijke kosten en baten van gebiedsontwikkelingsprojecten

Integrale gebiedsontwikkeling is de ontwikkeling van een gebied in al haar facetten en over een lange tijdspanne, waarbij zowel marktpartijen als overheden risicodragend participeren. Mede door de economische crisis zijn veel gebiedsontwikkelingsprojecten uitgesteld of geannuleerd. Door de toegenomen leegstand wordt in veel gebieden gekeken of herbestemming van vastgoed soelaas kan bieden. Het Nationaal Programma Herbestemming en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) brachten onlangs de Argumentenkaart Herbestemming uit.¹ De kaart geeft echter geen antwoord op de vraag hoe verschillende argumenten tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) biedt hiervoor uitkomst. Een MKBA biedt inzicht in de maatschappelijke meerwaarde van een project en is daarmee een uitstekend instrument om een goede besluitvorming te waarborgen.

Waarom een kosten-batenanalyse?

Een kosten-batenanalyse is een economische projectbeoordeling, waarmee besluitvorming kan worden gevoed. Door voorafgaand aan een project een MKBA uit te voeren, ontstaat meer inzicht in de relatie tussen maatregelen en effecten en is het mogelijk een optimale mix van maatregelen te kiezen.

Op basis van de uitkomsten van een MKBA kan sterker worden ingezet op maatregelen die een positieve bijdrage aan het bereiken van de projectdoelen leveren. Anderzijds kunnen maatregelen die hieraan een geringe bijdrage leveren uit het project worden gehaald. Op deze manier kunnen de doelen van een project tegen lagere kosten worden gerealiseerd en is de MKBA dus ook een nuttig instrument voor de projecteigenaar zelf.

Bij de initiële projectafweging staat een MKBA niet op zichzelf. Voordat een gemeente of Rijksoverheid overgaat tot een investering, staan meerdere vragen centraal. Naast de vraag of de maatschappelijke baten groter zijn dan de maatschappelijke kosten, gaat

het er bijvoorbeeld om welke partij verantwoordelijk is voor een maatregel en welke partij het risico van de financiering draagt.

Een MKBA biedt bouwstenen voor de besluitvorming t.a.v. de volgende vragen:

- Wat zijn de te verwachten effecten van het project?
- Draagt het project daarmee bij aan de maatschappelijke welvaart?
- Welke invulling van het project (alternatieven) verdient de voorkeur?
- Zijn er mogelijkheden om het project te optimaliseren?
- Bij wie komen de voor- en nadelen van het project terecht?
- In welke mate ligt een financiële bijdrage (of subsidie) van de (Rijks)overheid aan het project voor de hand?

Specifieke kenmerken van kosten-batenanalyses voor integrale gebiedsontwikkeling

Bij integrale gebiedsontwikkelingsprojecten zijn vaak veel verschillende partijen betrokken, zowel publiek als privaat. De overheid wordt hierbij vaak vertegenwoordigd door verschillende lagen (Rijk, provincie, gemeente en waterschap), wat de besluitvorming nog meer complex maakt. Daarnaast heeft een groot deel van de opbrengsten vaak een privaat karakter (grondexploitatie) en hebben de verschillende partijen verschillende perspectieven op het vraagstuk (bovenregionaal belang versus lokaal belang).



¹<http://www.herbestemming.nu/actueel/nieuws/argumentenkaart-herbestemming>

Het verdient dan ook aanbeveling om in een MKBA ook de regionaal-economische effecten van een project in beeld te brengen. Op deze manier wordt duidelijk wat een project voor de ontwikkeling van de lokale/regionale economie betekent en welke effecten van nationaal belang zijn. In toenemende mate wordt de uitvoering van een MKBA dan ook vergezeld van een zogenaamde regionaal-economische effectenstudie (REES).

Welke alternatieve instrumenten zijn er?

Een MKBA is niet het enige instrument voor een goede projectbeoordeling. Naast de MKBA zijn de meest bekende instrumenten voor een economische projectbeoordeling de kosten-effectiviteitsanalyse (KEA) en de multicriteria-analyse (MCA).

Een **kosten-effectiviteitsanalyse (KEA)** is een analyse waarbij voor een aantal alternatieven of varianten van een project wordt nagegaan:

- Met welk alternatief (of variant) de projectdoelstelling tegen de laagste kosten gerealiseerd kan worden; of
- Met welk alternatief (of variant) bij een gegeven budget het beste resultaat kan worden bereikt.

Een voordeel van de KEA ten opzichte van de MKBA is dat niet alle effecten gemonetariseerd hoeven te worden (in euro's uitdrukken). De mogelijkheden om een KEA te gebruiken zijn echter beperkter dan de mogelijkheden voor het gebruiken van een MKBA. Wanneer effecten meerdimensionaal zijn (lees: er zijn verschillende typen effecten), dan is een KEA minder geschikt. Eén van de kenmerken van integrale gebiedsontwikkeling is dat effecten op meerdere terreinen optreden en dat maakt de toepassing van de KEA lastiger.

Een **multicriteria-analyse (MCA)** is een methode om projecten te beoordelen waarbij gelijktijdig van verschillende beoordelingscriteria wordt uitgegaan (naast geld kunnen fysieke grootheden als criterium worden gebruikt). Aan de verschillende criteria worden (meestal door beleidsmakers) gewichten toegekend, alvorens de gewogen (kwantitatieve en kwalitatieve) scores worden samengevoegd. De basis voor de toegekende gewichten is niet altijd duidelijk.

Een voordeel van de MCA ten opzichte van de MKBA is dat effecten niet hoeven te worden gemonetariseerd. In de MCA worden in plaats van prijzen gewichten gebruikt om verschillende alternatieven met elkaar te

vergelijken. Het toekennen van deze gewichten is echter subjectief, terwijl de effecten in een MKBA worden meegenomen op grond van de bijdrage aan de welvaart. Wanneer de in de MCA gehanteerde gewichten de welvaartsbijdrage van de effecten weerspiegelen, hebben de MCA en de MKBA dezelfde uitkomst. In de praktijk blijkt echter dat de MCA in de vorm van de MER en een MKBA niet dezelfde uitkomsten laat zien.



Roots Beleidsadvies als betrouwbare en onafhankelijke kennispartner

Roots Beleidsadvies is een onderzoeks- en adviesbureau dat opereert op het snijvlak van regionaal-economische ontwikkeling en vastgoed. In de visie van Roots moet een regio of locatie worden ontwikkeld naar de specifieke kenmerken van het gebied. Roots helpt haar opdrachtgevers bij het inventariseren van die kenmerken, het in beeld brengen van relevante trends en ontwikkelingen en het opstellen van een visie. Bovendien brengt Roots de effecten van ingrepen in het sociale, fysieke en economische domein in kaart. Oprichter Gilbert Bal van Roots Beleidsadvies heeft in het verleden gewerkt bij Ecorys, een fusie van het voormalig Nederlands Economisch Instituut (NEI) en Kolpron Consultants. In de MKBA-wereld krijgt Ecorys veel erkenning van het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) voor haar werk. Ecorys is bovendien één van de opstellers van de Handreiking voor kosten-batenanalyses voor integrale gebiedsontwikkeling. Ook Roots Beleidsadvies is met de inhoud van deze handreiking goed bekend.

Contactgegevens Roots Beleidsadvies

E: info@rootsadvies.nl
T: 070 - 77 99 469
W: www.rootsadvies.nl