



MKBA Internationaal Cultuurforum Spui:
Maatschappelijke kosten en baten in beeld

Eindrapport deel I: bevindingen en conclusies

MKBA Internationaal Cultuurforum Spui:
Maatschappelijke kosten en baten in beeld

Eindrapport deel I: bevindingen en conclusies

OPGESTELD OP VERZOEK VAN:

Gemeente Den Haag

DATUM

10 juni 2010

OPGESTELD DOOR:

Decisio BV

- Herbert ter Beek
- Dorien Blikman
- Kees van Ommeren
- Piet Hein de Porto

VOOR INFORMATIE:

Decisio BV

Adres: Valkenburgerstraat 212
1011 ND Amsterdam
Telefoon: 020 – 67 00 562
Fax: 020 – 47 01 180
E-mail: info@decisio.nl
Website: www.decisio.nl

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Voorwoord | 1 |
| Management samenvatting | 2 |
| 1 Vraagstelling en werkwijze/uitgangspunten MKBA | 13 |
| 1.1 Vraagstelling: van principebesluit naar definitieve keuzes | 13 |
| 1.2 Werkwijze MKBA | 15 |
| 1.3 Uitgangspunten MKBA | 17 |
| 2 Effecten Internationaal Cultuurforum Spui | 20 |
| 2.1 Totale effecten | 20 |
| 2.2 Investeringskosten, inrichtingskosten en exploitatielasten | 22 |
| 2.3 Effect op welvaartswinst (als gevolg van extra bezoekers) | 24 |
| 2.4 Effect op vastgoedwaarde: directe omgeving en verder..... | 26 |
| 2.5 Herontwikkeling Beatrixkwartier en overige ruimtelijke baten..... | 28 |
| 2.6 Den Haag Culturele Hoofdstad van Europa: kans en effecten..... | 28 |
| 2.7 Effecten op positie als vestigingsplaats voor bedrijven en instellingen | 30 |
| 2.8 Effect op positie en behoud van culturele instellingen..... | 30 |
| 2.9 Overige indirecte en externe effecten | 31 |
| 3 Overzicht effecten en gevoeligheidsanalyses | 35 |
| 3.1 Overzicht effecten | 35 |
| 3.2 Gevoeligheidsanalyse kosten..... | 36 |
| 3.3 Gevoeligheidsanalyse bezoekersaantallen en bestedingen per bezoeker..... | 37 |
| 3.4 Gevoeligheidsanalyse vastgoedwaarde..... | 39 |
| 3.5 Gevoeligheidsanalyse discontovoet..... | 40 |
| 3.6 Samenvatting en interpretatie | 41 |
| Bijlage I: gesprekspartners en deelnemers expertmeetings | 43 |
| Gesprekspartners | 43 |
| Deelnemers expertmeetings | 43 |
| Bijlage II: literatuur en bronnen | 44 |

Voorwoord

Ten behoeve van onderbouwde besluitvorming over de voorgenomen investeringen in het culturele hart van Den Haag op en om het Spui hebben de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO) en de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn (OCW) gezamenlijk laten onderzoeken welke maatschappelijke kosten en baten aan deze investeringen verbonden zijn. Zoals toegezegd aan de gemeenteraad, draagt deze maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) bij aan de onderbouwing van een definitieve besluitvorming over de realisatie van het dans- en muziekcentrum en de uitwerking van de verschillende planonderdelen. Het hoofddoel van de MKBA is om het rendement van de voorgenomen grote investeringen voor de gehele maatschappij in beeld te brengen. Zoals afgesproken met de begeleidingscommissie, hebben de analyses zich gericht op twee alternatieve investeringsplannen:

- Een projectalternatief waarin de gemeente Den Haag en de culturele instellingen hun gezamenlijke ambities kunnen realiseren voor een nieuw cultureel hart, met concentratie van Residentie Orkest, Nederlands Dans Theater, Gastprogramming en ook het Koninklijk Conservatorium.
- Een 'realistisch nulalternatief' waarin het KC op de huidige locatie gevestigd blijft, maar waarin de nu door de instellingen ervaren knelpunten grotendeels wel worden opgelost door beperkte uitbreiding van de bestaande accommodaties en een upgrading van een aantal zalen en bijkomende voorzieningen zoals onder meer foyerruimtes.

Beide alternatieven gaan gepaard met substantiële investeringen. Dit betreft uiteraard accommodaties maar daarnaast moet er ook worden geïnvesteerd in onder meer de openbare ruimte, de inrichtingskosten en eventueel in de kosten vanwege de programmering. Het realistisch nulalternatief wijkt af van een scenario waarin 'helemaal niets wordt gedaan' (een 'echt nulalternatief'). In het geheel niet investeren is niet als alternatief verder onderzocht omdat dan de kwaliteit van de culturele voorzieningen wordt aangetast en de continuïteit daarvan niet meer gewaarborgd is.

Wij danken de leden van de begeleidingscommissie voor hun kritische feedback en prettige samenwerking. Ook danken wij de deelnemers aan de twee expertmeetings voor hun inbreng. Een en ander laat onverlet dat de analyses en uitkomsten van de MKBA volledig voor rekening van Decisio komen, met de aantekening dat wij in het kader van de opdracht geen eigen marktonderzoek of toets op bouwkosten hebben kunnen uitvoeren.

Amsterdam, 10 juni 2010

Decisio BV
Namens deze

Herbert ter Beek
h.terbeek@decisio.nl

Management samenvatting

Belang Het Internationaal Cultuurforum Spui is voor de gemeente Den Haag een investeringsproject van zowel grote maatschappelijke als financiële importantie. De stichtingskosten van het nieuwe Dans- en Muziekcentrum Spui bedragen € 210 mln (inclusief BTW en bij prijspeil 2010; na verrekening van deel van de BTW bedragen de stichtingskosten dan € 190 mln) en hier staan nader te specificeren en waarderen maatschappelijke baten tegenover. Niet alleen wordt het culturele hart van Den Haag van een impuls voorzien, waar naar verwachting veel meer bezoekers op af komen, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van het Spui, de ruimte rond de Nieuwe Kerk en Rabbijn Maarsenplein neemt toe en het imago van Den Haag en de aantrekkingskracht van de stad als vestigingsplaats voor burgers, bedrijven en instellingen zullen naar verwachting profiteren.

Kernvraag De vraag is of de verwachte maatschappelijke baten opwegen tegen de kosten. Door het College van B&W is aan de gemeenteraad toegezegd dat nader zal worden onderzocht hoe de maatschappelijke kosten en baten zich verhouden en wat het maatschappelijk rendement is van de voorgenomen investeringen¹.

Navolgend zal deze vraag beantwoord worden, althans worden de uitkomsten gepresenteerd van de door Decisio in opdracht van de gemeente Den Haag uitgevoerde maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) van het Internationaal Cultuurforum Spui. Omdat de uitkomsten en met name de verhouding tussen kosten en baten in belangrijke mate ook afhankelijk zijn van te maken aannames aan zowel de kostenzijde als de batenzijde van de MKBA, zullen wij de uitkomsten voorzien van een gevoeligheidsanalyse. Dit betekent dat niet alleen een meest waarschijnlijke uitkomst van de MKBA wordt gepresenteerd, maar dat

- ook wordt toegelicht welke factoren het meest van invloed zijn op deze uitkomst
- hoe de verhouding van baten ten opzichte van kosten verandert als de bepalende factoren zich wat gunstiger of minder gunstig ontwikkelen
- en hoe waarschijnlijk deze afwijkingen naar onze mening zijn.

Alvorens wij de uitkomsten van de MKBA presenteren, is het goed te benadrukken dat Decisio geen eigen marktonderzoek heeft uitgevoerd en ook geen toets heeft uitgevoerd op de noodzakelijke uitgangspunten ten aanzien van de kosten van de investeringen. Wat dat betreft baseren wij ons vooral op door de gemeente en andere betrokken partijen aangeleverde onderzoeken en informatie.

Basis Concreet zijn vooral de volgende onderzoeken en bronnen van belang geweest als basis voor te maken aannames en te hanteren vooronderstellingen:

¹ Zie raadsvoorstel 'Ontwikkelingen rond het Spuiplein: een nieuw dans- en muziekcentrum en een stedenbouwkundige visie', BOW/2009.381.

- Startnotitie Internationaal Dans- en Muziekcentrum Spuiplein² d.d. 12 maart 2008 (Paul Overakker) en onderliggende stukken. Dit document is voor ons een belangrijke basis wat betreft momenteel door de culturele instellingen ervaren knelpunten, de ambities in het projectalternatief en een eerste vertaling van zowel het projectalternatief als enkele terugvalopties naar daarmee gemoeide kosten.
- Businessplan Dans- en Muziekcentrum Cultuurforum Spui, deelrapport 1³ d.d. januari 2010 (Edwin van Huis). Het businessplan is vooral van belang als belangrijke basis voor de navolgend te hanteren inzichten omtrent huidige en in het projectalternatief te verwachten bezoekersaantallen.
- Notitie 'kosten investeringen en exploitatie in het realistisch nul-alternatief d.d. 25 maart 2010 (Paul Overakker c.s.). Dit betreft een nadere uitwerking van de 'startnotitie', gericht op enkele dan nog ontbrekende inzichten ten aanzien van de kosten van het realistische nulalternatief.
- 'Invloed culturele centra op vastgoedprijzen', ABF Valuation in opdracht van Decisio, d.d. februari 2010 en nadere toelichting hierop gericht op acht referentieprojecten (grootschalige stedelijke investeringsprojecten met een grote culturele component).

Verder is een aantal belangrijke te hanteren uitgangspunten en kengetallen voor kritische feedback ingebracht in een tweetal expertmeetings (de eerste gericht op de culturele aspecten, de tweede op de ruimtelijk-economische aspecten).

Alternatieven In het onderzoek hebben twee alternatieven centraal gestaan:

- Dit betreft in de eerste plaats het zogenoemde 'projectalternatief'. Dit projectalternatief weerspiegelt de gezamenlijke ambitie van de culturele instellingen en de gemeente Den Haag om van locatie Spui een nieuw cultureel hart te maken met het Internationaal Dans- en Muziekcentrum als voorziening waar Residentie Orkest (RO), Nederlands Dans Theater (NDT), Gastprogrammering (GP) en óók het Koninklijk Conservatorium worden gehuisvest. Verder wordt niet alleen geïnvesteerd in een nieuwe, gezamenlijke accommodatie, maar ook in de buitenruimte van het Spuiplein zelf en van de omgeving rondom de Nieuwe Kerk en het Rabbijn Maarsenplein. Een belangrijke, maar zeker niet de enige kostenpost in het projectalternatief betreft de stichtingskosten voor het nieuwe dans- en muziekcentrum (de kosten daarvan bedragen naar schatting € 190 mln).
- Dit projectalternatief is vergeleken met een alternatief scenario, dat zo goed mogelijk weerspiegelt welke investeringen er anders gepleegd zouden worden (zowel in de sfeer van de culturele accommodaties als wat betreft buitenruimte). Belangrijk kenmerk van dit zogenoemde 'realistische nulalternatief' is, dat het KC blijft gehuisvest op de huidige locatie. Het realistisch nulalternatief is niet hetzelfde als 'niets doen'. Niets doen is volgens de instellingen en de gemeente geen optie. Concreet wordt in het realistisch nulalternatief uitgegaan van het oplossen van de belangrijkste nu ervaren knelpunten

² RIS 153567/BOW 2008.219.

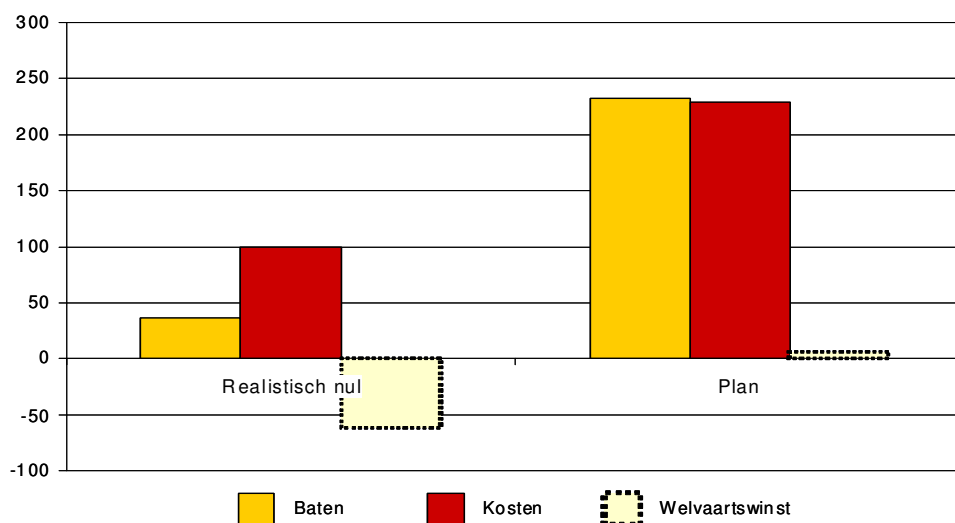
³ RIS 170854/BOW 2010.100.

in de huisvestings sfeer, met daarbij beperkte en gerichte uitbreidingen van het vloeroppervlak (circa 4.400 m² bvo voor DAPZ/LDT en circa 5.200 m² bvo voor het KC) en een upgradng van zowel DAPZ/LDT als KC. Dit uitgangspunt houdt tevens in, dat in dit scenario ook alle instellingen voor Den Haag behouden blijven. Bij 'niets doen' is het de vraag of instellingen in Den Haag blijven en kunnen overleven. De totale investeringen in het aanpassen van gebouwen bedragen in het realistisch nulalternatief circa € 95 mln (inclusief BTW, na verrekening van een deel van de BTW resteert een kostenpost van € 88 mln).

Nota bene: Het bovenstaande betekent dat 'niets doen' (de huidige situatie laten zoals ze is) volgens de gemeente en de instellingen geen realistische optie is omdat de instellingen dan niet meer goed kunnen functioneren en het cultuuraanbod in Den Haag in een neerwaartse spiraal terecht komt. Het bovenbeschreven realistische nulalternatief is volgens gemeente en de instellingen de minimaal noodzakelijke investering om het cultuuraanbod op het huidige niveau te behouden.

In de analyses in het navolgende compacte hoofdrapport wordt met name ingegaan op de verschillen tussen het projectalternatief en het realistisch nulalternatief. Deze keuze is beleidsmatig namelijk de keuze waarvoor de gemeente Den Haag en de betrokken instellingen staan gelet op het uitgangspunt dat de kwaliteit en de continuïteit van de voorzieningen gewaarborgd moeten zijn. Een vergelijking met in het geheel niet investeren valt daarom buiten de nu gehanteerde beleidsmatige kaders. Om te kunnen beoordelen wat het maatschappelijke rendement in termen van welvaartswinst is van de investeringen in het planalternatief en het realistisch nulalternatief, is het echter wel noodzakelijk om deze alternatieven ook af te zetten tegen een denkbeeldig scenario waarin in het geheel niet wordt geïnvesteerd. De resultaten daarvan zijn navolgend gevisualiseerd:

Plan- en realistisch nulalternatief afgezet tegen 'echt nulalternatief' (= niets doen)



Nota bene: aanname in 'echt nulalternatief' is dat bezoekersaantallen blijven dalen in huidig tempo

Om dit te kunnen doen, is het noodzakelijk aannames te maken ten aanzien van de ontwikkeling van de bezoekersaantallen in het 'echte nulalternatief' waarin in het geheel niet wordt geïnvesteerd. Wij zijn er daarbij vanuit gegaan dat de huidige dalende trend in de bezoekersaantallen zich dan voortzet en wel in hetzelfde tempo⁴.

Toelichting Op basis van de gehanteerde uitgangspunten en gemaakte aannames, die in de hoofdrapportage nader worden toegelicht, komt het realistisch nulalternatief uit op een negatieve verhouding van maatschappelijke baten ten opzichte van de kosten. De netto contante waarde (NCW) van het realistisch nulalternatief wordt geraamd op circa € 66 mln negatief. In het projectalternatief wegen de baten op tegen de kosten:

| | Realistisch nulalternatief | Planalternatief | Planalternatief t.o.v. realistisch nulalt. |
|--|-------------------------------|-----------------|--|
| <i>Kosten</i> | | | |
| Stichtingskosten | -83 | -179 | -96 |
| Losse inrichtingskosten cult. instellingen | -1 | -2 | -1 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | -5 | -5 | -2 |
| Ontwikkelingskosten | -2 | -5 | -3 |
| Kosten openbare ruimte | 0 | -7 | -7 |
| Exploitatielasten | -11 | -30 | -19 |
| Totaal NCW kosten | -102 | -228 | -126 |
| <i>Directe baten</i> | | | |
| Subsidies | Pm | pm | pm |
| Welvaartswinst (bestedingen) | 36 | 138 | 102 |
| Totaal NCW directe baten | 36 | 138 | 102 |
| <i>Indirecte effecten</i> | | | |
| Waarde-effect vastgoed | 0 | 82 | 82 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 0 | 10 | 10 |
| Totaal NCW indirecte effecten | 0 | 92 | 92 |
| <i>Overige indirecte en externe effecten</i> | | | |
| Vergroten kans 'Culturele Hoofdstad 2018' | - | + | + |
| DH als vestigingsplaats bedr. en inst. | + | ++ | + |
| Behoud culturele instellingen | + | + | 0 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | -66 | 2 | 68 |

Dat in het planalternatief de baten opwegen tegen de kosten, is vooral te danken is aan de dan sterk toenemende bezoekersaantallen en daaraan gerelateerde bestedingen en een

⁴ Wij gaan dan uit van een daling van 3,2% voor het NDT en 4,5% voor het RO (gebaseerd op de periode 1997-2008) en 1,75% voor het GP (gebaseerd op de periode 2002-2008).

substantieel positief effect van de voorgenomen investeringen op de vastgoedwaarde van woningen.

Nota bene:

1. Gepresenteerd zijn de *netto contante waarden*. Daardoor kunnen sommige bedragen afwijken van bedragen die in relevante beleidsnota's of raadsdocumenten opgenomen zijn. Bijvoorbeeld: wij gaan uit van € 190 mln stichtingskosten in het planalternatief, die gelijkelijk verdeeld worden over de jaren 2014 tot en met 2016, maar 'contant gemaakt' naar het basisjaar is dit gelijk aan € 179 mln.
2. Gepresenteerd zijn verder de 'scores' van beide alternatieven afgezet tegen een denkbeeldig scenario waarin in het geheel niet geïnvesteerd wordt. De welvaartseffecten zijn dan ook de effecten van de *extra* kosten van realistisch nulalternatief of planalternatief ten opzichte van het denkbeeldige scenario waarin niet wordt geïnvesteerd (het laatste referentiescenario noemen wij het absolute nulalternatief)⁵.

Verder zijn de eventuele effecten in beide varianten wat betreft subsidies 'pm' opgenomen. Er is op dit moment geen zicht op mogelijke aanvullende financiële bijdragen van Rijk, provincie of bedrijfsleven. Als er wel extra bijdragen beschikbaar komen, resulteert dit in een maatschappelijke baat voor de regio.

De MKBA is uitgevoerd op het niveau van Den Haag en de Haagse regio i.c. Haaglanden. Dit houdt met name in dat extra bezoekers voor Den Haag en daaraan gerelateerde extra bestedingen worden gezien als een baat. Indien de MKBA op nationaal niveau wordt uitgevoerd, dan dient deze baat te worden gecorrigeerd voor dalende bezoekersaantallen en bestedingen elders vanwege het toegenomen bezoek in Den Haag.

- Interpretatie De belangrijkste inzichten die kunnen worden afgeleid uit de MKBA, laten zich als volgt samenvatten:
- De verhouding tussen de te verwachten maatschappelijke baten voor Den Haag en de Haagse regio enerzijds en de daarmee gepaard gaande kosten is voor het projectalternatief duidelijk gunstiger dan voor het realistisch nulalternatief.
 - De constatering dat het projectalternatief beter scoort dan het realistisch nulalternatief is ook robuust gelet op de omvang van het verschil (circa € 68 mln in termen van NCW) en het feit dat het projectalternatief naast de hiervoor getoonde gekwantificeerde effecten óók belangrijke opwaartse potentie biedt die niet is gekwantificeerd.

⁵ Toegepast op de kostenpost 'exploitatiekosten' betekent dit bijvoorbeeld dat in het planalternatief sprake is van een jaarlijkse kostenpost op dit vlak van € 6 mln. Op dit moment bedragen de exploitatiekosten echter reeds € 3,75 mln. De extra exploitatiekosten in het planalternatief ten opzichte van het absolute nulalternatief waarin in het geheel niet wordt geïnvesteerd bedragen dan jaarlijks € 2,25 mln. De netto contante waarde daarvan bedraagt € 30 mln en dit bedrag vindt u terug in de overzichtstabel op de vorige pagina.

- Met name achten wij wat dat betreft van belang dat steden die investeren in cultuur en beschikken over een uitgebreid en hoogwaardig cultureel voorzieningenniveau, en mede daardoor over een grote 'creatieve klasse', over het algemeen een hogere economische groei laten zien dan steden waarvoor dit niet geldt. In potentie is deze baat nog belangrijker dan de door de hogere bezoekersaantallen gedreven extra bestedingen en daarop gebaseerde welvaartswinst⁶.
- Verder kan Den Haag mede door de in het projectalternatief voorgenomen investeringen erin slagen om Culturele Hoofdstad van Europa te worden. Een 'mini-MKBA' van recente Culturele Hoofdsteden toont, dat de maatschappelijke baten daarvan per saldo groot kunnen zijn. Een eerste schatting komt uit op circa € 93 mln. Wij gaan ervan uit dat Den Haag in het realistisch nulalternatief in ieder geval geen Culturele Hoofdstad van Europa zal worden.
- De belangrijkste baat van het realistisch nulalternatief is, dat de huidige neerwaartse trend in de bezoekersaantallen tot staan wordt gebracht en dat zeker wordt gesteld dat de culturele instellingen Den Haag niet zullen verlaten omdat hun belangrijkste knelpunten worden opgelost. Deze maatschappelijke baat weegt echter niet op tegen de ook in dit alternatief nog grote investeringen.

Conclusie Uitgaande van de gehanteerde aannames is het projectalternatief te verkiezen boven het realistisch nulalternatief.

Omdat aannames altijd omgeven zijn met onzekerheden, is het raadzaam deze hoofdconclusie te voorzien van een zogenoemde gevoeligheidsanalyse en ook de voorwaarden waaronder het planalternatief beter scoort dan het realistisch nulalternatief scherp te formuleren.

Gevoeligheidsanalyse Zoals hiervoor aangegeven, is het voor een optimaal inzicht en voor een onderbouwde besluitvorming over project- en realistisch nulalternatief wenselijk om de gevoeligheid van de uitkomsten van de MKBA goed in kaart te brengen.

Concreet presenteren wij navolgend de gevolgen van een 10% meevaller en een 10% tegenvaller wat betreft:

- Alle kostencategorieën.
- De bezoekersaantallen.
- De bestedingen per bezoeker.

⁶ De omvang van het Bruto Regionaal Product (BRP) van Den Haag is circa € 16 mld. Als Den Haag door de culturele investeringen zo'n 0,1% extra groei kan realiseren, dan levert dit jaarlijks een baat op van € 16 mln. De NCW daarvan is circa € 260 mln. Zelfs 0,01% extra groei zou nog een baat opleveren van circa € 26 mln.

Daarnaast wordt ingegaan op het belang van het vastgoedwaarde-effect en het voor een positieve NCW benodigde aantal bezoekers in het projectalternatief.

Wat betreft de gevoeligheid van de gehanteerde kostenramingen, kan worden gesteld dat de ervaring leert dat deze in de praktijk vaak tegen blijken te vallen. Om die reden zijn de door de gemeente gehanteerde aannames op dit vlak voorzien van second opinion-onderzoeken van twee bureaus. Er is op dit moment geen aanleiding te veronderstellen dat de kans groter is dat de kosten zullen tegenvallen. Indien alle kosten 10% hoger uitkomen, dan verslechtert het NCW-saldo van het projectalternatief met € 28 mln. Ook dan blijft het planalternatief echter nog duidelijk te verkiezen boven het realistisch nulalternatief. Er is op dit moment geen aanwijzing dat kosten zullen tegenvallen; de berekeningen van de stichtingskosten zoals die hier gebruikt zijn, zijn voorzien van een second opinion door twee verschillende bureaus. Een strak management van het bouwproces is een vereiste om ook daadwerkelijk op de geraamde kostenniveaus uit te komen.

| Analyse gevoeligheid kosten | Planalternatief | | | Planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief | | |
|---------------------------------|-----------------|-------------|-------------|---|-------------|-------------|
| | -10% | Basis | +10% | -10% | Basis | +10% |
| Afwijking t.o.v. basis | | | | | | |
| <i>Kosten</i> | | | | | | |
| Stichtingskosten | -162 | -179 | -197 | -78 | -96 | -114 |
| Losse inrichtingskosten | -2 | -2 | -2 | -1 | -1 | -1 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | -4 | -5 | -5 | 1 | 0 | -1 |
| Ontwikkelingskosten | -4 | -5 | -5 | -2 | -3 | -3 |
| Kosten openbare ruimte | -7 | -7 | -8 | -7 | -7 | -8 |
| Exploitatielasten | -22 | -30 | -38 | -11 | -19 | -27 |
| Totaal NCW kosten | -200 | -228 | -256 | -98 | -126 | -155 |
| Totaal NCW directe baten | 138 | 138 | 138 | 102 | 102 | 102 |
| Totaal NCW indirecte effecten | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | 29 | 2 | -26 | 96 | 68 | 39 |

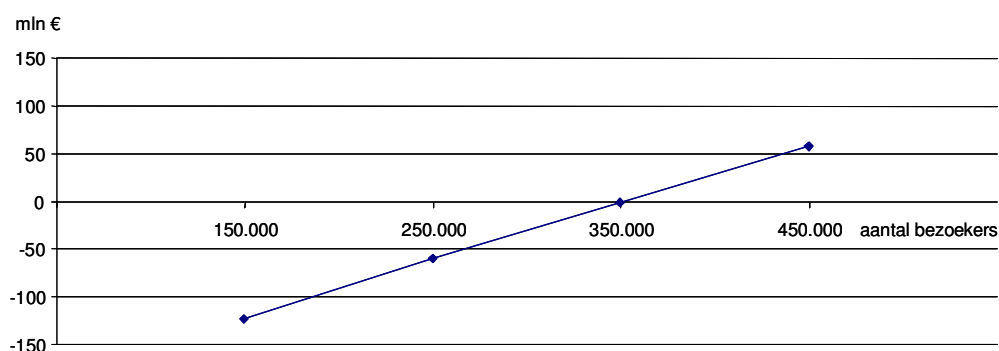
Een factor die eveneens van grote invloed is op de uitkomsten van de MKBA, is het bezoekersaantal. Indien er 10% meer bezoekers komen dan het in het planalternatief gehanteerde aantal van 461.000 bezoekers, dan neemt het NCW-saldo toe met € 27 mln. Indien er 10% minder bezoekers komen, dus 415.000 mensen, dan daalt het NCW-saldo met een gelijk bedrag. Ook dan is het planalternatief vanuit welvaartsperspectief echter nog steeds superieur aan het realistisch nulalternatief:

| Analyse gevoeligheid bezoekersaantal | Planalternatief | | | Planalternatief t.o.v. nulalternatief | | |
|--------------------------------------|-----------------|------------|------------|---------------------------------------|------------|------------|
| | -10% | Basis | +10% | -10% | Basis | +10% |
| Afwijking t.o.v. basis | | | | | | |
| Totaal NCW kosten | -228 | -228 | -228 | -126 | -126 | -126 |
| <i>Directe baten</i> | | | | | | |
| Subsidies | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Welvaartswinst (bestedingen) | 119 | 138 | 157 | 83 | 102 | 121 |
| Totaal NCW directe baten | 119 | 138 | 157 | 83 | 102 | 121 |
| <i>Indirecte effecten</i> | | | | | | |
| Waarde-effect vastgoed | 73 | 81 | 90 | 73 | 81 | 90 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Totaal NCW indirecte effecten | 84 | 92 | 100 | 84 | 92 | 100 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | -26 | 2 | 29 | 41 | 68 | 95 |

De impact van mee- of tegenvallende bezoekersaantallen is mede zo groot omdat de effecten op de vastgoedwaardes van woningen en bedrijfsmatige gebouwen deels ook afhankelijk zijn het succes van de culturele voorzieningen in Den Haag (waarbij deze dus deels worden afgemeten aan de bezoekersaantallen).

Toegesplitst op de voorliggende keuze tussen het projectalternatief of het realistisch nulalternatief, is van belang te weten wat in het projectalternatief het minimum aantal bezoekers is waarbij dit alternatief nog beter scoort dan het realistisch nulalternatief. Dit zogenoemde 'break even'-punt ligt op circa 350.000 bezoekers:

NCW-verschil tussen plan- en realistisch nulalternatief



Dit betekent dat het bezoekersaantal in ieder geval met 170.000 moet stijgen, wat bijna een verdubbeling inhoudt ten opzichte van de huidige situatie, wil het projectalternatief per saldo beter scoren dan het realistisch nulalternatief. Om deze stijging te kunnen reali-

seren, is in ieder geval voldoende aandacht voor de kwaliteit van het 'culturele product' belangrijk en daarnaast ook een doordachte promotie en marketing van dit culturele product en een zodanige mix van cultuur 'met een grote C' en voorstellingen die laagdrempeliger zijn en een breed publiek (kunnen) trekken.

Een andere factor die relatief grote invloed heeft op de uitkomsten van de MKBA, betreft de gemiddelde bestedingen per bezoeker. Indien de gemiddelde bestedingen per bezoeker 10% hoger liggen dan de in beide alternatieven aangehouden € 34, stijgt het NCW-saldo met € 20 mln. Wederom geldt dat het planalternatief nog steeds beter scoort dan het realistisch nulalternatief indien de bestedingen per bezoeker 10% tegenvallen:

| Analyse gevoeligheid gemiddelde besteding per bezoeker | Planalternatief | | | Planalternatief t.o.v. nulalternatief | | |
|--|-----------------|------------|------------|---------------------------------------|------------|------------|
| | -10% | Basis | +10% | -10% | Basis | +10% |
| Afwijking t.o.v. basis | | | | | | |
| Totaal NCW kosten | -228 | -228 | -228 | -126 | -126 | -126 |
| <i>Directe baten</i> | | | | | | |
| Subsidies | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Welvaartswinst (bestedingen) | 118 | 138 | 159 | 82 | 102 | 123 |
| Totaal NCW directe baten | 118 | 138 | 159 | 82 | 102 | 123 |
| Totaal NCW indirecte effecten | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | -19 | 2 | 22 | 47 | 68 | 88 |

De uitkomst van de MKBA is, tot slot, ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de mate waarin een positief effect op de vastgoedwaarde van woningen en bedrijven wordt meegenomen in de analyses. In het projectalternatief gaan wij uit van een baat van circa € 81 mln (de netto contante waarde van een stijging met € 96 mln). Deze is met name gebaseerd op een door bureau ABF Valuation gemaakte raming, waarbij zij als 'onderlegger' alle vastgoedtransacties over de periode van 1993 tot heden gebruiken. Op basis van deze transacties zijn patronen te ontdekken ten aanzien van de belangrijkste waardebepalende factoren en één van deze factoren (zeker niet de belangrijkste) blijkt het cultureel potentieel van een stad.

Om inzicht te krijgen in de nauwkeurigheid van deze raming, is door ABF Valuation een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd door simulaties uit te voeren met wisselende referentiegebieden. Deze analyse heeft geleid tot een gemiddelde bandbreedte van circa 13% bij een 90% betrouwbaarheidsinterval. Bij 120.000 extra bezoekers (ten opzichte van de huidige 180.000 bezoekers) wordt een waardestijging gegenereerd van € 65 mln, waarbij dan een

bandbreedte aan te houden is van € 56 tot € 73 mln. Bij 270.000 extra bezoekers, dus in totaal 450.000 bezoekers, is een waarde-effect geraamd van € 96 mln met een ondergrens van € 83 mln en een bovengrens van € 108 mln. De waarde­stijging treedt met name op in een straal van één kilometer rondom het plangebied.

Succes-
voorwaarden

Zoals gesteld dient in de planvariant een grote stijging plaats te vinden van het bezoekers aantal. De benodigde stijging is onderbouwd door middel van een businessplan. Dit laat onverlet dat er een relatief grote onzekerheid aanwezig is of de benodigde stijging ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, bijvoorbeeld omdat niet goed kan worden overzien welke investeringen in culturele voorzieningen andere steden plegen en ook het effect op het gedrag van huidige bezoekers en nieuw aan te trekken bezoekers nooit helemaal hard kan worden voorspeld. Om benodigde stijging van de bezoekersaantallen te realiseren, moet naar onze mening in ieder geval worden voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor succes:

- De kwaliteit van het ‘product’ moet meegroeien met de kwaliteit van het gebouw en daarom is extra aandacht noodzakelijk voor de programmering. In de planvariant rekenen wij daarom met jaarlijks hogere programmeringskosten.
- Bezoekers moeten niet alleen tevreden zijn over het culturele aanbod, maar ook graag naar de voorstellingen komen in die zin dat het ook gezellig moet zijn rondom de voorstellingen. Met de inrichting van gebouw en buitenruimte moet daar terdege rekening mee worden gehouden. Architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit moeten daarbij hand in hand gaan met gezelligheid (beschutte plekken, terrassen, kleinschalige uitstraling enzoverder).
- In de programmering moet rekening worden gehouden met de wensen van een relatief breed publiek om de gewenste bezoekersaantallen te kunnen realiseren. Dit vereist een zorgvuldige mix van ‘cultuur met een grote C’ en culturele voorstellingen en evenementen met een laagdrempeliger karakter.

Tot slot

De voorliggende rapportage beoogt op een onderbouwde en inzichtelijke manier de effecten van de voorgenomen investeringen in het culturele hart van Den Haag op ‘de welvaart’ van Den Haag en de Haagse burgers in beeld brengen. Het is daarvoor noodzakelijk dat de effecten, zowel de kosten als ook de te verwachte maatschappelijke baten, worden vertaald naar ‘euro’s’. De maatschappelijke kosten-batenanalyse is daarvoor het aange­wezen instrument.

De precieze gevolgen van de voorgenomen investeringen kunnen echter niet op mechanische wijze worden berekend. Het is, zoals hiervoor is beschreven, noodzakelijk en onvermijdelijk om op tal van punten aannames te maken en te werken met onvolledige informatie. Om deze reden hebben wij niet alleen een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de verwachte effecten van het projectalternatief, maar zijn tevens de meest ‘ongrijpbare’ en minst goed te kwantificeren effecten niet meegenomen in de eindbalans. Dit betreft onder meer:

- het te verwachten positieve effecten van investeren in cultuur op het economische groeitempo van Den Haag
- de dan toegenomen kans dat Den Haag Culturele Hoofdstad van Europa wordt
- en het effect op Den Haag als vestigingsplaats voor (internationale) bedrijven en instellingen.

In die zin kan de voorliggende analyse ook worden gekenschetst als een voorzichtige analyse.

1 Vraagstelling en werkwijze/uitgangspunten MKBA

1.1 Vraagstelling: van principebesluit naar definitieve keuzes

- Principebesluit** De gemeenteraad van Den Haag heeft op 9 juli jl. de stedenbouwkundige visie vastgesteld voor de herontwikkeling van het plangebied waarin onder meer de percelen van Dr. Anton Philipszaal (DAPZ) en Lucent Dans Theater (LDT) gelegen zijn en het Rabbijn Maarsenplein. De raad heeft verder ook een principebesluit genomen voor de realisatie van een beeldbepalend gebouw in dit plangebied, namelijk het zogenoemde dans- en muziekcentrum. Een definitief besluit hierover zal worden genomen mede op basis van een uit te voeren maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA).
- Kosten & baten** In de voorstellen tot dusver hebben de kosten van de herontwikkeling van het plangebied centraal gestaan. Voor een evenwichtige besluitvorming is het echter ook zaak om goed zicht te hebben op de (mogelijke en te verwachten) baten van het project. De aan de raad toegezegde MKBA dient in deze lacune te voorzien. Als aandachtspunten in de MKBA zijn onder meer de volgende onderwerpen aangemerkt, waarbij aangetekend dat dit geen limitatieve inventarisatie betreft:
- De uitstralingseffecten van het project in termen van aantrekkelijkheid als vestigingsplaats voor (inter-) nationale bedrijven en instellingen.
 - De uitstralingseffecten van het project op de woon- en leefomgeving.
 - Het extra bezoek aan de binnenstad van Den Haag en de daarmee samenhangende toename van bestedingen.
 - De toename van werkgelegenheid, zowel direct als indirect, incidenteel en structureel.
 - De toename van de betrokkenheid van burgers bij cultuur.
 - De kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte.
 - De effecten op het milieu (duurzaamheid).
 - De kwaliteit van het culturele aanbod en implicaties voor de internationale positie.
 - De mate waarin het project bij zal dragen aan een langdurig verblijf van met name het NDT en het KC in Den Haag.
 - De verhoging van de kansen om Culturele Hoofdstad van Europa te worden.
 - De effecten op de naastgelegen gebieden en plantontwikkelingen, waaronder het Wijnhavenkwartier/Nieuw Centrum Den Haag en de binnenstad.
- FES** Vooralsnog is het de bedoeling dat in de MKBA de baten voor de stad en de regio centraal staan. In een later stadium zou de MKBA desgewenst verder verdiept kunnen worden tot een MKBA die ook kan dienen als onderbouwing van eventuele aanspraken van de gemeente Den Haag op (rijks-)subsidies zoals in het kader van het Fonds Economische Structuurversterking (FES) ⁷.

⁷ Dan dienen zowel kosten als baten ook op nationaal niveau uitgewerkt te worden, waarbij voor de baten geldt, dat dan rekening moet worden gehouden met binnenlandse verplaatsingseffecten.

Vragen

De vraagstelling voor de maatschappelijke kosten-batenanalyse is gericht op zowel effectiviteit van de voorgenomen investeringen als op de doelmatigheid daarvan. De analyse moet bijdragen aan een voldoende basis voor nadere besluitvorming over de voorgenomen investeringen. De onderzoeksvragen zijn als volgt uitgewerkt:

| Operationalisering onderzoeksvragen | |
|--|--|
| Raamwerk en leidraad | <ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwikkel in nauwe samenspraak met de begeleidingscommissie een stramien voor de in kaart te brengen kosten en baten, zodanig dat hiermee de informatiebehoefte bij de gemeenteraad volledig wordt afgedekt en de geformuleerde onderzoeksvragen worden beantwoord. 2. Stel een leidraad op waarmee Den Haag in een later stadium desgewenst een volledige MKBA kan uitvoeren, conform de OEI-systematiek, gericht op het onderbouwen van mogelijke aanvragen van (rijks-)subsidies in het kader van onder meer het FES. |
| Effecten | <ol style="list-style-type: none"> 3. Stel de met de projectuitvoering samenhangende kosten vast, werk deze uit in een aantal scenario's (bijvoorbeeld 'smal' of 'breed', ambitieus of minder ambitieus) en vergelijk deze met een nul-alternatief waarin de gemeente niet investeert in het plangebied. 4. Breng de financiële en maatschappelijke baten in kaart van de voorgenomen investeringen in het Internationale Cultuurforum Spui. <ol style="list-style-type: none"> a. Splits deze uit naar incidentele en structurele effecten. b. Werk zowel de directe projecteffecten als de indirecte projecteffecten (op toeleveranciers) uit. c. Onderbouw de te verwachten effecten op bezoekersaantallen aan de Haagse binnenstad en de daarmee samenhangende (extra) bestedingen. d. Raam de uitstralingseffecten van het project in termen van een toenemende aantrekkelijkheid van Den Haag als vestigingsplaats voor (inter-) nationale bedrijven en instellingen. e. Raam de uitstralingseffecten in termen van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. f. Breng de effecten in kaart van het project voor het culturele profiel van Den Haag in nationaal en internationaal perspectief, de kans dat mede daardoor instellingen als NDT en KC in Den Haag gevestigd blijven en de kans dat Den Haag in 2018 Culturele Hoofdstad van Europa wordt. g. Werk de effecten uit van het project op naastgelegen gebieden en planontwikkelingen waaronder met name het Wijnhavenkwartier/Nieuw Centrum Den Haag en de binnenstad en geef aan welke kwaliteitsimpuls het project genereert op de openbare ruimte. h. Belicht mogelijke andere effecten, bijvoorbeeld op het milieu (duurzaamheid) en de betrokkenheid van burgers bij cultuur. |
| Efficiëntie | <ol style="list-style-type: none"> 5. Vergelijk de kosten van het project met de ervan te verwachten baten en onderbouw op deze wijze het maatschappelijk rendement van de investeringen voor de gemeente Den Haag en de regio Haaglanden. |
| Besluitvorming | <ol style="list-style-type: none"> 6. Rapporteer op een voor alle betrokkenen (inclusief raadsleden) transparante en leesbare wijze over de hiervoor benoemde onderzoeksvragen en laat de effecten zien van de belangrijkste projectalternatieven in termen van kosten en baten. |

1.2 Werkwijze MKBA

Een kosten-batenanalyse is een economische projectbeoordeling. Dit levert informatie op die bijdraagt aan de nut- en noodzaakdiscussie en helpt bij het maken van een keuze tussen verschillende alternatieven. In deze MKBA wordt het planalternatief afgezet tegen het zogeheten realistisch nulalternatief.

Planalternatief

Het planalternatief weerspiegelt de gezamenlijke ambitie van de culturele instellingen en de gemeente Den Haag om van locatie Spui een nieuw cultureel hart te maken, waar behalve het Residentie Orkest (RO), het Nederlands Dans Theater (NDT), de Gastprogrammering (GP) óók het Koninklijk Conservatorium gehuisvest zal zijn. Verder wordt niet alleen geïnvesteerd in een nieuwe, gezamenlijke accommodatie, maar ook in de buitenruimte van het Spuiplein zelf en van de omgeving rondom de Nieuwe Kerk en het Rabbijn Maarsenplein. Een belangrijke, maar zeker niet de enige kostenpost in het planalternatief betreft de stichtingskosten voor het nieuwe internationaal dans- en muziekcentrum (de kosten daarvan bedragen naar schatting € 190 mln).

Nota bene: in het bijlagenrapport is een toelichting opgenomen van het planalternatief.

Realistisch nulalternatief

Het planalternatief wordt afgezet tegen het realistisch nulalternatief dat een zo goed mogelijke weergave is van de investeringen (zowel in de sfeer van de culturele accommodaties als wat betreft buitenruimte) die gepleegd zouden worden indien het planalternatief niet door zou gaan. In het realistisch nulalternatief wordt uitgegaan van het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de huisvestingssfeer, met daarbij beperkte en gerichte uitbreidingen van het vloeroppervlak en een upgradering van zowel DAPZ/LDT als KC. In dit scenario blijven alle instellingen voor Den Haag behouden en wordt het huidige bezoekersaantal (ca. 180.000 bezoekers per jaar) gehandhaafd. M.a.w. de structurele neergang van de afgelopen jaren wordt hiermee tot staan gebracht. De totale investeringen hiervoor bedragen circa € 88 mln.

Nota bene: in het bijlagenrapport is een toelichting opgenomen van het realistisch nulalternatief.

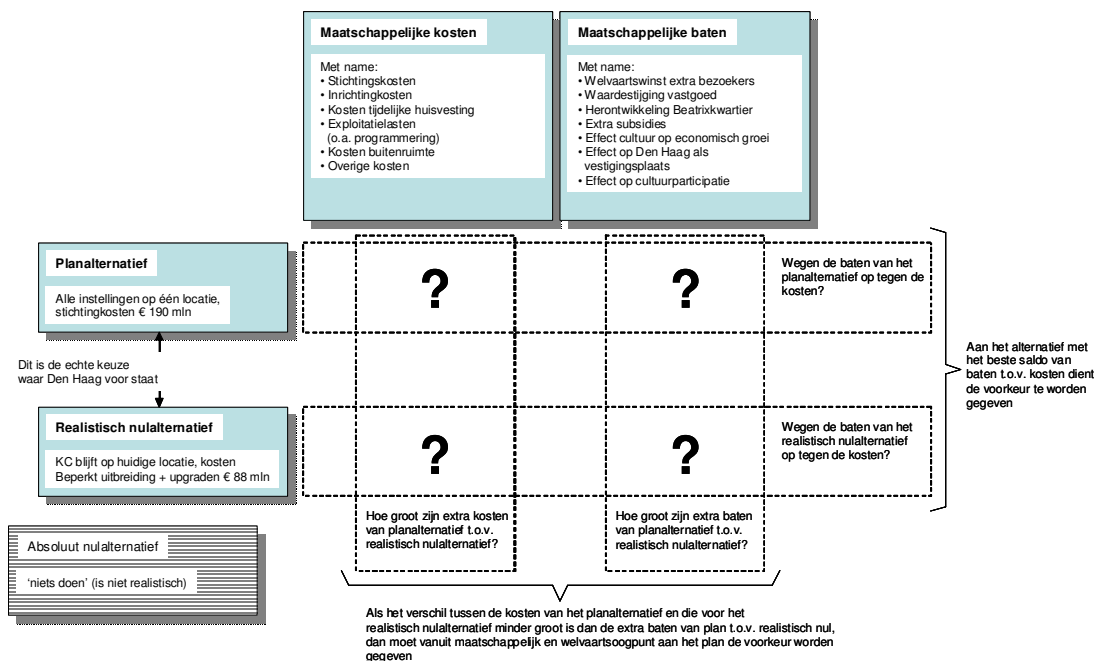
Nota bene Het bovenstaande betekent dat niets doen (de huidige situatie laten zoals ze is) volgens de gemeente en de instellingen geen realistische optie is omdat de instellingen dan niet meer goed kunnen functioneren en het cultuuraanbod in Den Haag in een neerwaartse spiraal terecht komt. Het bovenbeschreven realistische nulalternatief is volgens gemeente en de instellingen de minimaal noodzakelijke ingreep om het cultuuraanbod op het huidige niveau te behouden.

Doelen MKBA In een KKBA worden ongelijksoortige effecten afgewogen. Het gaat daarbij om het afwegen van belangen van verschillende partijen. De financiële opbrengsten van een project zijn in veel gevallen ontoereikend om de investeringskosten terug te verdienen, maar gunstige gevolgen voor bijvoorbeeld inwoners, de stad, of het milieu kunnen de investeringen vanuit maatschappelijk perspectief toch rechtvaardigen. De MKBA draagt bij aan:

1. *Integrale afweging van verschillende effecten.* Alle relevante voor- en nadelen van een investeringsproject worden achterhaald en zo goed mogelijk gekwantificeerd. Aan zo veel mogelijk effecten wordt een (geld)waardering gehangen, hetgeen een integrale afweging mogelijk maakt. Effecten die niet in geld uit te drukken zijn, worden apart vermeld. Deze effecten blijven buiten het financiële rendementscijfer maar worden wel zoveel mogelijk gewaardeerd en beschreven.
2. *Aandacht voor de verdeling van kosten en baten.* Onder andere bouw- en infrastructuurprojecten leiden vaak tot hinder voor omwonenden, terwijl de voordelen in eerste instantie aan de gebruikers toevallen.
3. *Vergelijken van alternatieven.* De kosten-batenanalyse is bij uitstek geschikt om verschillende alternatieven systematisch naast elkaar te zetten en informatie te verschaffen ten behoeve van de afweging tussen verschillende alternatieven.
4. *In kaart brengen van onzekerheden en risico's.* In een MKBA wordt op verschillende manieren met economische onzekerheden en risico's rekening gehouden. De MKBA moet een beleidsbeslissing ondersteunen die gebaseerd zal zijn op een afgewogen risico.

Monetariseren Verschillen tussen het project- en realistisch nulalternatief worden enerzijds veroorzaakt door de verschillen in kosten, anderzijds door de verschillen in gewenste en ongewenste effecten. De financiële kosten en de overige effecten worden zo veel mogelijk onder dezelfde noemer geschaard. Dit wordt gedaan door alle effecten zo veel mogelijk te kwantificeren en in geld uit te drukken (te monetariseren).

Figuur 1.1 MKBA: naar maatschappelijke kosten en baten



Uiteindelijk leidt het naast elkaar zetten van kosten en effecten tot een inzicht in de maat-

schappelijke kosten en baten van de alternatieven. De wijze waarop een MKBA in het geval van het internationaal cultuurforum Spui kan worden gebruikt om tot een vanuit maatschappelijk en welvaartsoogpunt optimale keuze te komen, wordt navolgend visueel weergegeven (zie figuur 1.1).

1.3 Uitgangspunten MKBA

Voor de vertaling van niet-financiële projecteffecten in een bedrag aan maatschappelijke kosten en baten is gebruik gemaakt van gangbare kengetallen, gebaseerd op economische waarderingmethoden. De gewaardeerde effecten worden onderverdeeld in drie categorieën: directe, indirecte en externe effecten. De directe effecten zijn de (bedoelde) effecten die rechtstreeks met het project te maken hebben. De indirecte effecten zijn een doorwerking van de directe effecten op andere markten (zoals onroerend goed). De externe effecten zijn effecten waarvoor geen prijs bestaat, zoals het vergroten van de kans op Culturele Hoofdstad 2018.

In de MKBA zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Wat betreft de inzichten van de gemeente en de instellingen zijn de volgende bronnen als uitgangspunt gehanteerd:
 - Startnotitie Internationaal Dans- en Muziekcentrum Spuiplein d.d. 12 maart 2008 (Paul Overakker) en onderliggende stukken. Dit document is een belangrijke basis wat betreft momenteel door de culturele instellingen ervaren knelpunten, de ambities in het projectalternatief en een eerste vertaling van zowel het projectalternatief als enkele terugvalopties naar daarmee gemoeide kosten. Ten behoeve van de voorliggende rapportage zijn nadere toelichtingen en aanscherpingen ontvangen met betrekking tot de integrale kosten (zowel incidenteel als bijvoorbeeld de stichtingskosten als structureel zoals onder meer de exploitatielasten en de kosten voor onderhoud van buitenruimtes) van zowel planalternatief als realistisch nulalternatief.
 - Businessplan Dans- en Muziekcentrum Cultuurforum Spui, deelrapport 1 d.d. januari 2010 (Edwin van Huis). Het businessplan is vooral van belang als belangrijke basis voor de navolgend te hanteren inzichten omtrent huidige en in het projectalternatief te verwachten bezoekersaantallen.
 - Notitie 'kosten investeringen en exploitatie in het realistisch nul-alternatief d.d. 25 maart 2010 (Paul Overakker c.s.). Dit betreft een nadere uitwerking van de 'startnotitie', gericht op enkele dan nog ontbrekende inzichten ten aanzien van de kosten van het realistische nulalternatief.
 - 'Invloed culturele centra op vastgoedprijzen', ABF Valuation in opdracht van Decisio, d.d. februari 2010.
- Ten aanzien van het nulalternatief: Volgens de gemeente en de instellingen is 'niets doen' (de huidige situatie laten zoals ze is) geen realistische optie omdat de instellingen dan niet meer goed kunnen functioneren en het cultuuraanbod in Den Haag in een neerwaartse spiraal terecht komt. Het bovenbeschreven realistische nulalternatief is

volgens gemeente en de instellingen de minimaal noodzakelijke investering om het culturaanbod op het huidige niveau te behouden. Dit uitgangspunt is door ons overgenomen.

- *Zichtperiode, prijspeil en fasering*: het prijspeil waarmee we hebben gerekend, sluit aan bij het prijspeil van de kostenberekening van het realistisch nulalternatief (januari 2010). Bij de fasering is ervan uitgegaan dat aanleg begint in 2014, drie jaar duurt en oplevering in 2017 is. Het basisjaar van de netto contante waarden is gelijk aan het basisjaar van de investeringen (2014). Zodra de investering gedaan is, worden de effecten geacht op te treden. Voor de berekening van de effecten zijn we uitgegaan van een zichtperiode tot 2050.
- *Netto contante waarde*: een complexiteit bij het vergelijken van de kosten en baten is het verschil in de periode waarin de effecten optreden. De investeringskosten worden gemaakt op het moment dat het project wordt uitgevoerd. De effecten op bijvoorbeeld extra bezoekers treden pas daarna op, maar treden wel voor alle jaren in de toekomst (tot 2050) op. Om alle effecten met elkaar te kunnen vergelijken, is gebruik gemaakt van de netto contante waarde (NCW). Hiermee worden de toekomstige kosten en baten teruggerekend naar wat ze vandaag waard zouden zijn. Dit geschiedt door toekomstige kosten en baten 'contant te maken', wat technisch gezien neerkomt op het disconteren van toekomstige bedragen.

In de overzichtstabellen van de kosten en baten op pagina 5 en 21 presenteren wij de *netto contante waarden*. Daardoor kunnen sommige bedragen afwijken van bedragen die in relevante beleidsnota's of raadsdocumenten opgenomen zijn. Bijvoorbeeld: wij gaan na verrekening van een deel van de BTW uit van € 190 mln stichtingskosten in het planalternatief, die gelijkelijk verdeeld worden over de jaren 2014 tot en met 2016, maar 'contant gemaakt' naar het basisjaar is dit gelijk aan € 179 mln. Ten behoeve van de herkenbaarheid van de in deze tabellen gepresenteerde gediscoteerde kosten en baten in respectievelijk het realistisch nulalternatief en in het planalternatief verwijzen wij naar de bijlagen bij dit hoofdrapport, waarin u zowel de nominale (is niet gediscoteerde) bedragen als de gediscoteerde bedragen ziet.

- *Gehanteerde discontovoet*: Het contant maken en 'disconteren' van toekomstige bedragen (baten dan wel kosten) gebeurt met behulp van een discontovoet. Deze discontovoet kan worden gezien als een soort rentevoet, het renteniveau waartegen de betreffende investeren kan lenen. Ter illustratie: indien een investeerder kan lenen tegen 10% per jaar, dan is hij indifferent tussen het beschikken over een bedrag van € 100 nu of € 110 over één jaar. De netto contante waarde van een project wordt in sterke mate bepaald door de gehanteerde discontovoet. Sinds 2007 moet in Nederland bij kosten-batenanalyses van overheidsprojecten een reële risicovrije discontovoet van 2,5 procent gehanteerd worden⁸. Daarnaast moeten ook de projectrisico's tot uitdrukking komen in de kosten-batenanalyse door een projectspecifieke risico-opslag te ge-

⁸ Zie Ministerie van Financiën, *Advies werkgroep Lange Termijn Discontovoet* (september 2009).

bruiken. Indien deze niet bepaald is, wordt de algemene risicopremie van 3 procent voorgeschreven. Daarmee komt de discontovoet in totaal op 5,5 procent. Dit is de discontovoet die we hebben gebruikt in de MKBA.

- *Gevoeligheidsanalyses*: de toekomst is per definitie onzeker. Om deze reden worden op de uitkomsten van de berekeningen een aantal gevoeligheidsanalyses toegepast. Hierbij wordt gekeken wat de gevolgen voor het project zijn bij een aantal alternatieve ontwikkelingen, zoals achterblijvende economische groei of lagere bezoekersaantallen. Met de gevoeligheidsanalyses kan worden nagegaan hoe risico's en onzekerheden doorwerken op de projecteffecten. De gevoeligheidsanalyses zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

Tot slot: de voorliggende rapportage is voor een belangrijk deel gebaseerd op door de gemeente, de culturele instellingen en andere betrokken partijen aangeleverde informatie. De gepresenteerde analyses zijn gebaseerd op de stand van zaken wat betreft de aangeleverde informatie per 4 juni 2010.

2 Effecten Internationaal Cultuurforum Spui

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke effecten van het Internationaal Cultuurforum Spui in kaart gebracht door het planalternatief af te zetten tegen het realistisch nulalternatief. De opgenomen kosten en baten is dus een afspiegeling van de verschillen tussen het planalternatief en het realistisch nulalternatief.

2.1 Totale effecten

In de onderstaande tabel zijn de *nominale effecten* van de twee alternatieven weergegeven. Daarbij zijn de alternatieven vergeleken met de huidige situatie.

| Effect | Meeteenheid | Realistisch nulalternatief | Planalternatief | Plan- t.o.v. realistisch nulalternatief |
|--|----------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| <i>Kosten</i> | | | | |
| Stichtingskosten | Totaal mln € | 88 | 190 | 102 |
| Losse inrichtingskosten | Totaal mln € | 1,1 | 2 | 1 |
| Extra kosten tijdelijke huisvesting | Totaal mln € | 5 | 5 | 0 |
| Ontwikkelingskosten | Totaal mln € | 2 | 5 | 3 |
| Kosten openbare ruimte | Totaal mln € | 0 | 9 | 9 |
| Exploitatielasten | Mln € per jaar | 1 | 2 | 1 |
| <i>Directe baten</i> | | | | |
| Subsidies | Mln € per jaar | 0 | 0 | 0 |
| Welvaartswinst (bestedingen) | Mln € per jaar | € 1,4 mln per jaar vanaf 2017 * | € 8,9 mln per jaar vanaf 2017 * | € 7,5 mln per jaar |
| <i>Indirecte effecten</i> | | | | |
| <i>Waarde-effect vastgoed</i> | | | | |
| • Woningen | Totaal mln € | 0 | 94 | 94 |
| • Winkels en kantoren | Totaal mln € | 0 | 2 | 2 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | Totaal mln € | 0 | 12 | 12 |
| <i>Overige effecten</i> | | | | |
| Vergroten kans 'Culturele Hoofdstad 2018' | | - | + | + |
| Verbetering positie DH vestigingsplaats bedr. en inst. | | 0 | + | + |
| Behoud culturele instellingen | | + | + | 0 |

* Dit verschil wordt vanaf 2017 elk jaar groter omdat het bezoekersaantal in het absolute nulalternatief trendmatig daalt. In het realistisch nulalternatief blijft het bezoekersaantal op het huidige niveau (180.000 bezoekers) en in het planalternatief stijgt het naar 461.000 per jaar.

Ter toelichting: de tabel maakt duidelijk dat er in het realistisch nulalternatief € 88 mln in de gebouwen moet worden geïnvesteerd en in het planalternatief € 190 mln. In het realistisch nulalternatief zijn de bezoekersaantallen dezelfde als nu (namelijk 180.000 per jaar), in het planalternatief rekenen de gemeente en de instellingen op 281.000⁹ extra bezoekers (461.000 per jaar). Deze extra bezoekers besteden gezamenlijk zo'n € 8,9 mln. Dit is het bedrag dat ze gezamenlijk over hebben voor hun cultuurbezoek en is dus welvaartswinst¹⁰. Alle afzonderlijke posten in de tabel worden verder in dit hoofdstuk nader toegelicht.

In een MKBA wordt het projectalternatief vergeleken met een nulalternatief om duidelijk te maken tot welke verschillen in de maatschappelijke kosten en baten de investering leidt. In dit geval is niets doen geen realistisch alternatief volgens gemeente en instellingen en wordt het projectalternatief vergeleken met het realistisch nulalternatief, dat uitgaat van een minimale investering om het cultuuraanbod op het huidige niveau te houden.

Om toch in staat te zijn om de welvaartswinst van beide alternatieven in kaart te brengen, is ook een 'absoluut' nulalternatief geconstrueerd. In dit absolute nulalternatief wordt in het geheel niet geïnvesteerd in de culturele accommodaties. Een ander belangrijk kernpunt van dit niet realistische scenario is, dat de neerwaartse trend van de afgelopen jaren wat betreft de bezoekersaantallen van de culturele voorzieningen zich mede daardoor zal voortzetten en wel in hetzelfde tempo.

Concreet betekent dit dat wij in het vanwege gedeelde beleidsopvattingen van gemeente en culturele voorzieningen niet realistische absolute nulalternatief uitgaan van de volgende ontwikkeling van de bezoekersaantallen:

- De bezoekersaantallen van het NDT dalen met 3,2%.
- Voor de Gastprogrammering is een daling van 1,75% aangehouden.
- Het Residentie Orkest ziet het bezoek met 4,5% dalen.

Als uitgangspunt hiervoor is de feitelijke ontwikkeling genomen over de periode 1997-2008 (met alleen voor GP de periode 2002-2008).

Nota bene: een kernpunt van het realistisch nulalternatief is dat er wel in accommodaties wordt geïnvesteerd, om de belangrijkste nu ervaren knelpunten op te lossen. Mede daardoor is het uitgangspunt in het realistisch nulalternatief dat de bezoekersaantallen op het huidige niveau gehandhaafd blijven. Verder wordt er in zowel het absolute nulalternatief als in het realistisch nulalternatief van uit gegaan, dat de culturele voorzieningen in Den Haag gehuisvest blijven. Dit is echter in een scenario waarin in het geheel niet wordt geïnvesteerd echter nog maar de vraag.

⁹ Waarvan 50.000 alleen het conservatorium bezoeken

¹⁰ Hierbij is rekening gehouden met wat deze mensen in het nulalternatief zouden doen.

Bovendien worden in een MKBA alle jaarlijks terugkerende effecten (zoals de exploitatiekosten en welvaartswinst van de bezoekers) en de eenmalige effecten (investeringen en effect op vastgoedwaarde) samen gebracht, door beide uit te drukken in een zogenaamde netto contante waarde. In de onderstaande tabel is dit samengevat.

Maatschappelijke effecten van cultuurforum Spui (t.o.v. realistisch nulalternatief)

| | Realistisch nulalternatief | Planalternatief | Planalternatief t.o.v. realistisch nulalt. |
|--|---------------------------------------|------------------------|---|
| <i>Kosten</i> | | | |
| Stichtingskosten | -83 | -179 | -96 |
| Losse inrichtingskosten culturele inst. | -1 | -2 | -1 |
| Extra kosten tijdelijke huisvesting | -5 | -5 | -2 |
| Ontwikkelingskosten | -2 | -5 | -3 |
| Kosten openbare ruimte | 0 | -7 | -7 |
| Exploitatielasten | -11 | -30 | -19 |
| Totaal NCW kosten | -102 | -228 | -126 |
| <i>Directe baten</i> | | | |
| Subsidies | 0 | 0 | 0 |
| Welvaartswinst (bestedingen) | 36 | 138 | 102 |
| Totaal NCW directe baten | 36 | 138 | 102 |
| <i>Indirecte effecten</i> | | | |
| Waarde-effect vastgoed | 0 | 81 | 81 |
| • Woningen | | 0 | 80 |
| • Winkels en kantoren | | 0 | 2 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 0 | 10 | 10 |
| Totaal NCW indirecte effecten | 0 | 92 | 92 |
| <i>Overige indirecte en externe effecten</i> | | | |
| Vergroten kans 'Culturele Hoofdstad 2018' | - | + | + |
| DH als vestigingsplaats bedr. en inst. | + | ++ | + |
| Behoud culturele instellingen | + | + | 0 |
| Totaal NCW-saldo (min €) | -66 | 2 | 68 |

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de afzonderlijke posten nader toegelicht.

2.2 Investeringskosten, inrichtingskosten en exploitatielasten

Stichtingskosten

De belangrijkste kostenpost betreft de investering in de realistische van het nieuwe gebouw voor het dans- en muziekcentrum dan wel (in het realistisch nulalternatief) de kosten voor beperkte uitbreiding en upgrading van de huidige accommodaties. De raming van de stichtingskosten van het realistisch nul- en het planalternatief komen uit op respectievelijk

circa € 88 mln en € 190 mln (met verrekenende BTW). Wij verwijzen naar het bijlagenrapport voor een uitgebreide toelichting op deze ramingen.

Inrichtingskosten

De inrichtingskosten voor het nieuwe dans- en muziekcentrum worden geraamd op € 2 mln (inclusief BTW). Voor het realistisch nulalternatief zijn deze kosten vooralsnog onbekend maar is gerekend met € 1,1 mln. Wij hebben daarvoor hetzelfde bedrag per m² bvo aangehouden als in de planvariant

Extra kosten tijdelijke huisvesting

De extra kosten vanwege de benodigde tijdelijke huisvesting tijdens de bouw van het nieuwe dans- en muziekcentrum worden geraamd op € 5 mln (inclusief BTW), naast vrijvallende middelen in de begroting van de instellingen. Voor het realistisch nulalternatief is ervan uitgegaan conform opgave van de gemeente dat € 5 mln nodig zal zijn voor tijdelijke huisvesting. Dit is een voorlopige raming omdat op dit moment nog niet volledig ingeschat kan worden of en in welke mate tijdelijke huisvesting nodig zal zijn. Het kan zijn dat in de verbouwingsperiode gezelschappen meer dan nu elders in het land voorstellingen verzorgen. Wij gaan er hierbij vanuit dat de verbouwingen in het realistisch nulalternatief zodanig zijn dat er net als in de planvariant en in vergelijkbare mate tijdelijke vervangende huisvesting geregeld moet worden.

Overige kosten

De overige kosten bestaan onder meer uit de investeringen in de buitenruimte (Spuiplein, ruimte rondom Nieuwe Kerk en Rabbijn Maarsenplein) en uit de extra ontwikkelingskosten in de sfeer van projectorganisatie en advies. In het realistisch nulalternatief zijn er wat de buitenruimte betreft geen extra kosten ten opzichte van het absolute nulalternatief; in beide situaties wordt de buitenruimte op het zogenoemde Hofstadniveau gehandhaafd. In het planalternatief bedragen de investeringen in de buitenruimte circa € 9 mln (inclusief BTW). Er wordt verder vanuit gegaan dat de parkeergarage kostendekkend is (realisatie en exploitatie van de parkeergarage). Hiervoor zijn derhalve geen effecten opgenomen. De extra kosten vanwege de benodigde projectorganisatie en noodzakelijke advisering bedragen in de planvariant circa € 5 mln voor alle projectonderdelen samen en in het realistisch nulalternatief maximaal de helft daarvan (we rekenen dan met € 2 mln aan kosten op dit vlak).

Exploitatielasten

In het realistisch nulalternatief worden de gebouwgebonden exploitatielasten geraamd op circa € 4,3 mln. Er worden geen extra programmeringskosten verwacht. In het planalternatief worden de gebouwgebonden exploitatielasten geraamd op € 4,5 mln en de extra programmeringskosten op circa € 1 mln. De exploitatielasten bedragen hiermee € 5,5 mln op jaarbasis. In het absolute nulalternatief bedragen de exploitatielasten € 3,5 mln op jaarbasis.

Daarnaast zijn er aanvullende beheerkosten voor de openbare ruimte. Voor het realistisch nulalternatief en het planalternatief bedragen deze kosten respectievelijk € 0,25 mln en € 0,5 mln op jaarbasis. In het absolute nulalternatief bedragen deze kosten € 0,25 mln per jaar.

Tabel 2.1 Investeringskosten en exploitatielasten planalternatief t.o.v. realistische nulalternatief in miljoenen euro's

| | Nominaal | Netto Contante Waarde |
|--|------------|-----------------------|
| Stichtingskosten | 102 | 96 |
| Inrichtingskosten culturele instellingen | 1 | 1 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | 0 | 0 |
| Ontwikkelingskosten | 3 | 3 |
| Kosten openbare ruimte | 9 | 7 |
| Totaal kosten | 115 | 107 |
| Exploitatielasten per jaar | 1 | 19 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | | 126 |

2.3 Effect op welvaartswinst (als gevolg van extra bezoekers)

De ambitie van het nieuwe Dans- en Muziekcentrum is om vanaf 2018 circa 460.000 bezoekers te ontvangen. Op dit moment bedraagt het jaarlijkse aantal bezoekers circa 180.000. De verwachte toename is gebaseerd op onder andere een verbeterde uitstraling, een bredere en vernieuwende programmering met meer synergie tussen de verschillende instellingen en een toename van het aantal voorstellingen vanwege een grotere flexibiliteit van de zalen en er wordt een verbeterde regionale en nationale aantrekkingskracht van bezoekers verwacht.

Om het effect op de bestedingen in kaart te brengen is, naast (de toename van) het aantal (betalende) bezoekers, inzicht nodig in de gemiddelde besteding. Verschillende onderzoeken geven een impressie van de bestedingen van bezoekers aan de Haagse binnenstad met als hoofddoel cultuur. The Smart Agent Company heeft in opdracht van de gemeente Den Haag in 2009 onderzoek gedaan naar consumentenbestedingen in Den Haag. De daarin vastgestelde gemiddelde uitgave van 34 euro aan een culturele activiteit is in de MKBA als basis gekozen¹¹.

¹¹ Niet voor iedere bezoeker aan het Dans- en Muziekcentrum is gerekend met een gemiddelde uitgave van € 34 per persoon. De mate waarin de besteding hoger dan wel lager is dan € 34 euro is afhankelijk van de bezochte kunstvorm en de herkomst van de bezoeker. In de berekening is ook rekening gehouden met de bestedingen van deze mensen in het realistisch nulalternatief. In het bijlagenrapport wordt deze berekening verder toegelicht.

Tabel 2.2 Toename aantal bezoekers planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief

| | Planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief |
|------------------------------------|--|
| Extra bezoekers per jaar | 282.092 |
| Exrta bestedingen per jaar (mln €) | 7,5 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | 102 |

De NCW van de extra bestedingen neemt vanwege een toename van het aantal bezoekers toe met € 102 mln.

In het realistisch nul- en het planalternatief is uitgegaan van bezoekersaantallen van respectievelijk 180.000 en 461.000 bezoekers per jaar. In een gevoeligheidsanalyse (in hoofdstuk 3) wordt getoond wat het effect is van een af- en toename van deze aantallen met 10 procent.

Werkgelegenheid en toegevoegde waarde

De bestedingen zijn, zoals eerder gesteld een benadering van de welvaartswinst van de bezoekers aan de culturele instellingen. De extra bestedingen leiden tot extra werkgelegenheid en toegevoegde waarde. In onderstaande tabel zijn schattingen van deze effecten opgenomen. Omdat dit een dubbeltelling zou zijn met de welvaartswinst, zijn deze niet nog eens in de totaaltabel met effecten opgenomen.

Tabel 2.3 Toegevoegde waarde en toename werkgelegenheid planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief op jaarbasis

| | Toegevoegde waarde in mln € | Werkgelegenheid in fte's |
|---|--------------------------------|--------------------------|
| Culturele instellingen (1 ^e orde effect) | 3,7 | 73 |
| Horeca (1 ^e orde effect) | 1,1 | 23 |
| 2 ^e orde effect | 1,6 | 32 |
| Totaal | 6,4 | 128 |

De in bovenstaande tabel opgenomen effecten geven de verschillen weer tussen het plan- en het realistisch nulalternatief (op jaarbasis). De geraamde effecten in termen van toegevoegde waarde en werkgelegenheid komen als volgt tot stand:

- De extra bezoekers in het planalternatief (ten opzichte van het realistisch nulalternatief, circa 281.000 bezoekers) zorgen voor extra bestedingen in de culturele sector en daarbuiten. De omvang van deze extra bestedingen bedragen circa € 7,5 mln op jaarbasis. Daarvan slaat circa € 5,2 mln neer in de culturele instellingen zelf en het restant van circa € 2,3 mln met name in de horeca.
- Voor culturele instellingen geldt in het algemeen dat circa 30% van de daar ontvangen bestedingen van bezoekers nodig zijn voor inkopen van producten en diensten bij toeleveranciers. De overige 70% van de ontvangen bestedingen leidt tot de creatie van toegevoegde waarde binnen de culturele instellingen. De toegevoegde waarde kan dan

worden gezien als de beloning van de ingezette productiefactoren (met name de factor arbeid is dan van belang in deze sector). De extra toegevoegde waarde binnen de culturele instellingen kan dan worden geraamd op € 3,7 mln (70% van de ontvangen extra bestedingen van in totaal € 5,2 mln). De extra toegevoegde waarde in de horeca wordt op een gelijke manier berekend, waarbij aangehouden wordt dat in de horeca circa 50% van de ontvangen bestedingen 'via de achterdeur' wordt doorgesluisd naar toeleveranciers. De in de horeca gecreëerde extra toegevoegde in de planvariant ten opzichte van het realistisch nulalternatief waarde bedraagt dan circa € 1,1 mln. Samen wordt de toename van de toegevoegde waarde dan geraamd op € 4,8 mln (dit wordt het zogenaemde 'eerste orde effect' genoemd).

- Zoals aangegeven wordt een deel van de extra ontvangen bestedingen door zowel culturele instellingen als horeca gebruikt voor inkopen bij toeleveranciers. Bij deze toeleveranciers ontstaat dan ook toegevoegde waarde.
- Dit effect op de toeleveranciers van de culturele instellingen en de horeca wordt het 'tweede orde-effect genoemd' en de omvang daarvan kan worden geraamd op circa € 1,6 mln.
- De extra bestedingen leiden vanzelfsprekend bij zowel culturele instellingen als horeca tot extra werkgelegenheid als bij de toeleveranciers. Om de toename van de werkgelegenheid te kunnen ramen, is gebruik gemaakt van kengetallen ten aanzien van de gemiddelde toegevoegde waarde per werknemer (in termen van fte's, full time equivalents ofwel volledige banen).

Bij de bovenstaande raming van de werkgelegenheidseffecten is ervan uitgegaan dat de toegevoegde waarde per werknemer (als fte gemeten) circa € 50.000 op jaarbasis bedraagt¹². Bij een toename van de toegevoegde waarde bij de culturele instellingen in de planvariant van circa € 3,7 mln, betekent dit dat er dan bij deze instellingen circa 73 banen ontstaan. In totaal kan zo het werkgelegenheidseffect van het eerste en het tweede orde effect samen op circa 128 banen worden geschat. Bovengenoemde effecten worden nader toegelicht in het bijlagenrapport.

2.4 Effect op vastgoedwaarde: directe omgeving en verder¹³

Voor een groot deel wordt de woningprijs bepaald door de kenmerken van de woning zelf, zoals de grootte en het woningtype, maar ook voor een steeds groter deel door de locatie. In welke buurt staat de woning en hoe ziet de woonomgeving eruit in termen van bebouwingsdichtheid en hoeveelheid groen en water? Maar ook welke voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn en de kwaliteit van het openbaar vervoersnetwerk tellen mee bij de uiteindelijke waardebeoordeling.

¹² CBS.

¹³ Deze paragraaf is gebaseerd op een analyse door ABF Valuation.

ABF Valuation heeft onderzocht wat het effect van culturele voorzieningen binnen grootstedelijke agglomeraties in Nederland is op de waarde van woningen en vastgoed. De uitkomsten zijn ten slotte toegepast om een inschatting te maken van het waarde-effect van de ontwikkeling van een cultureel centrum aan het Spui in Den Haag. Volgens de analyse zal de bouw van het culturele centrum zorgen voor een stijging van € 93,7 miljoen van de woningwaarde binnen de Haagse gemeente en een stijging van € 2,0 miljoen voor het commerciële vastgoed. ABF heeft ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op deze vastgoedwaardestijging en het bureau geeft aan dat op basis van hun uitgebreide empirische databestand kan worden verondersteld dat de feitelijke vastgoedwaardestijging ligt tussen € 83 mln en € 108 mln (in nominale bedragen). Voor deze gevoeligheidsanalyse is met name gekeken naar grotere, met Den Haag vergelijkbare referentiesteden.

Tabel 2.4 Waarde-effect onroerend goed planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief in miljoenen euro's

| | Nominaal | Netto Contante Waarde |
|-----------------------|-----------|-----------------------|
| Woningen | 94 | 80 |
| Winkels en kantoren | 2 | 2 |
| Totaal (mln €) | 96 | 81 |

Waardebepaling is gebaseerd op de bestaande voorraad woningen en vastgoed. Hiermee is dus geen rekening gehouden met eventuele nieuwbouwprojecten.

De vastgoedwaardestijging treedt met name op in een straal van 1 kilometer rondom het plangebied, waarbij het niet significant blijkt te zijn of het woningen betreft in een duurder prijsklasse of niet. In deze straal van een kilometer rondom het plangebied zijn zo'n 20.000 woningen gelegen, met een gemiddelde vastgoedwaarde van circa € 280.000. Er wordt dan dus uitgegaan van een vastgoedwaardestijging van zo'n € 4.700 per woning in deze straal. Dat is per woning een stijging van 1,7%. Een dergelijk stijgingspercentage lijkt goed mogelijk gelet op de impact van culturele investeringen elders in Nederland. In het kader van dit onderzoek zijn door ABF acht meer of minder recente culturele investeringsprojecten bezien en voor enkele projecten kan een veel grotere vastgoedwaardestijging worden waargenomen. Voor een project als Westergasfabriek in Amsterdam geldt bijvoorbeeld dat de gemiddelde vierkante meterprijs in het stadsdeel Westerpark één jaar voor oplevering op 90% lag van de gemiddelde vierkante meterprijs in Amsterdam, twee jaar na oplevering was dit gelijkgetrokken en in 2009 ligt de prijs per m² zelfs 10% boven het Amsterdamse gemiddelde. Ook voor Céramique in Maastricht en Oosterdokseiland in Amsterdam zijn duidelijke effecten waargenomen, met voor Céramique bijvoorbeeld toenames van de vastgoedwaarde van woningen in het omliggende gebied van 110% van het Maastrichtse gemiddelde naar 115% twee jaar na oplevering. Dit gebied heeft zich daarna zelfs zodanig voorspoedig ontwikkeld, dat de vastgoedwaardes in het gebied momenteel op circa 125% van het Maastrichtse gemiddelde liggen. Voor de overige projecten geldt dit niet of in mindere mate om uiteenlopende redenen. Voor enkele andere projecten gold dat de-

ze over langere tijd gespreid tot stand zijn gekomen zoals bijvoorbeeld in het geval van het Museumkwartier in Rotterdam (van 1992 tot 2003) en het Stadshart Amstelveen (met het Cobramuseum in 1995 en de Openbare Bibliotheek en enkele overige voorzieningen in 2001), zodat daardoor aanwijsbare effecten lastig traceerbaar zijn. Het kan ook zijn dat door investeringen in cultuur in sommige cases is voorkomen dat wijken en stadscentra verder zouden wegzakken en dat daarmee dus is bijgedragen aan het voorkomen van vastgoedwaardedalingen. Een enkel project zoals het Muziekkwartier in Enschede is nog te recent (november 2008) om daarvan nu reeds effecten te kunnen noteren op basis van geregistreerde vastgoedtransacties omdat er in de periode na realisatie nog te weinig transacties rondom het gebied hebben plaatsgevonden om daar significante uitspraken op te baseren.

Bij de raming van het vastgoedwaarde-effect in de planvariant is ABF Valuation uitgegaan van 450.000 tot 460.000 bezoekers ten opzicht van 180.000 bezoekers nu. Daarbij is gebleken dat 'de laatste extra bezoekers' minder economisch gewicht in de schaal leggen. Van de geraamde vastgoedwaardestijging van € 96 mln kan circa € 65 mln worden toegerekend aan de eerste extra 120.000 bezoekers. De overige extra bezoekers (circa 150.000 à 160.000) zijn dan goed voor een extra stijging van de vastgoedwaarde van circa € 31 mln.

Zie het bijlagenrapport voor een uitgebreide toelichting op de berekening

2.5 Herontwikkeling Beatrixkwartier en overige ruimtelijke baten

In de planvariant verplaatst het KC zich van de huidige locatie naar de locatie-Spui. De huidige locatie is gelegen in het Beatrixkwartier, een locatie die door de gemeente Den Haag wordt gezien als de toekomstige (en in zekere zin ook reeds huidige) toplocatie voor kantoorontwikkeling. De grond waarop het KC nu gevestigd is, vertegenwoordigd daarom een aanzienlijke waarde. Hier staat tegenover dat bij herontwikkeling kosten gemaakt moeten worden voor sloop- en/of nieuwbouw.

Ten aanzien van de opbrengstpotentie van de herontwikkeling van de locatie in het Beatrixkwartier zijn door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO) van de gemeente Den Haag ramingen opgesteld. Op basis daarvan gaan wij ervan uit dat de herontwikkeling een baat genereert van per saldo circa € 12 mln¹⁴.

2.6 Den Haag Culturele Hoofdstad van Europa: kans en effecten

Den Haag wil in 2018 Culturele Hoofdstad van Europa (hierna CHE) worden. De verwachting is dat het planalternatief een positief effect heeft op de kans dat Den Haag wordt ge-

¹⁴ Om reden van vertrouwelijkheid is voor deze raming geen toelichting opgenomen in het bijlagenrapport. Een en ander raakt direct aan eventueel met betrokken partijen te voeren onderhandelingen.

kozen als CHE, omdat het nieuwe Dans- en Muziekcentrum ruimte biedt aan een bredere programmering. De investeringen in het Cultuurforum Spui leiden tot een kwalitatieve impuls van de openbare ruimte en een toename van het culturele aanbod laat zien dat Den Haag als stad belang hecht aan cultuur en ook bereid is daarin te investeren.

Het directe effect van een eventuele benoeming tot CHE vertaalt zich in een toename van het aantal bezoekers en de daarmee samenhangende additionele uitgaven. Naast directe effecten (hoofdzakelijk in 2018: het jaar waarin een Nederlandse stad zich CHE mag noemen) brengt de benoeming ook indirecte effecten met zich mee. Den Haag heeft als doel gesteld de volgende effecten te willen realiseren¹⁵:

- Blijvend hogere cultuurparticipatie van de Haagse bevolking;
- Het profiel van de stad van vrede en recht heeft betekenis voor de Haagse bevolking;
- De culturele infrastructuur is helemaal op orde (o.a. Internationaal Cultuurforum Spui is gereed);
- Een blijvende verbetering van het culturele imago.

Bij realisatie van het Internationaal Cultuurforum krijgt Den Haag veel meer fysieke mogelijkheden om te laten zien wat er aan cultuur in de stad aanwezig is. Door het nieuwe dans- en muziekcentrum krijgen de culturele instellingen meer ruimte om vernieuwende samenwerkingsverbanden aan te gaan en een meer internationale programmering op te zetten. Realisatie van het Internationaal Cultuurforum laat de intentie zien van de stad om cultuur laagdrempelig aan alle inwoners aan te bieden en de cultuurparticipatie te willen verhogen. De criteria 'Europese dimensie' en 'verbinding leggen tussen stad en inwoner' krijgen invulling door het project, waardoor de kans om genomineerd te worden als CHE in 2018 naar verwachting zal toenemen.

Vier culturele hoofdsteden zijn nader bekeken en met elkaar vergeleken, om de effecten van het zijn van CHE in kaart te brengen. Uit deze vergelijking komt naar voren dat de volgende effecten verwacht worden:

- een toename van het aantal bezoekers aan de stad Den Haag;
- een versterking van het culturele imago;
- economische ontwikkeling en versterking van de cultuursector in Den Haag;
- een impuls op de stedelijke kwaliteit;
- hogere cultuurparticipatie van de Haagse burgers.

Voor een uiteenzetting van de vergelijking tussen de culturele hoofdsteden van Europa, Brugge (2002), Lille (2004), Genua (2004) en Liverpool (2008) zie voor nadere toelichting het bijlagenrapport.

Hoewel het mogelijk is om een schatting te maken van de omvang van de maatschappelijke effecten van de benoeming tot CHE, zitten hier wel erg veel onzekerheden in. Onder

¹⁵ Gemeente Den Haag, Atelier DHCH2018, 2009

andere in de vraag in welke mate het cultuurforum Spui de kansen van Den Haag vergroot. Voor een schatting van de kwantitatieve omvang van het effect indien Den Haag Culturele Hoofdstad van Europa wordt in 2018 zie het bijlagenrapport.

Tabel 2.5 Effecten planalternatief op kans Culturele Hoofdstad 2018

| | Planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief |
|---|--|
| Vergroten kans 'Culturele Hoofdstad 2018' | + |

2.7 Effecten op positie als vestigingsplaats voor bedrijven en instellingen

In verschillende onderzoeken blijkt dat cultuuraanbod hoog gewaardeerd wordt door expats bij de beoordeling van de leefomgeving¹⁶. Uitbreiding van het huidige cultuuraanbod heeft naar verwachting een positief effect op de aantrekkelijkheid van Den Haag als vestigingsplaats voor (internationale) bedrijven en instellingen. Het staat weliswaar niet vaak bovenaan de lijst met vestigingscriteria, maar speelt wel degelijk een rol bij het zoeken naar een geschikte vestigingslocatie voor een internationaal bedrijf of organisatie.

Door de afnemende noodzaak om dicht bij het werk te gaan wonen, kiezen mensen hun woonplaats voornamelijk op leefbaarheidsfactoren waarbij met name hoogopgeleiden het cultuuraanbod van belang vinden en mee laten wegen in de keuze voor een woonplaats. Het woonklimaat is voor bedrijven daarmee een belangrijke vestigingslocatiefactor geworden, omdat dit een indicatie is voor de bevolkingssamenstelling en de aanwezigheid van een passende beroepsbevolking en ze ook verzekerd zijn van een prettig woonklimaat voor de werknemers.

Tabel 2.6 Effecten planalternatief op positie van Den Haag als vestigingsplaats voor bedrijven en instellingen

| | Planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief |
|--|--|
| Verbetering positie DH vestigingsplaats bedr. en inst. | + |

2.8 Effect op positie en behoud van culturele instellingen

De huidige huisvesting schiet op een aantal punten tekort voor de instellingen. Het KC heeft een ruimtetekort en de indeling van het gebouw past niet meer bij de huidige behoeften. De DAPZ is een akoestisch zwakke zaal wat het RO belemmert in haar ontwikkeling en het NDT heeft als thuispodium een gehorige zaal en ervaart in het huidige gebouw logistieke knelpunten. Het nieuwe Internationaal Dans- en Muziekcentrum zal deze en an-

¹⁶ Regioplan, 2005 & Harry Grosveld, 2002

dere knelpunten oplossen. De instellingen zullen zich hierdoor beter kunnen positioneren in de internationale concurrentiestrijd en daardoor in staat zijn bekende docenten, dirigenten en leerlingen aan te trekken.

Indien er niet tot nieuwbouw wordt besloten en er gerichte uitbreiding en upgrading zal plaatsvinden, zoals voorzien in het realistische nulalternatief, lopen de instellingen tegen een aantal knelpunten aan. Dit zal het voor de instellingen bemoeilijken om aansprekende dirigenten en muzikanten met wereldaanzien aan te trekken, waardoor de nationale en internationale concurrentiepositie in toenemende mate ondermijnd zal worden.

Aan de top komen is de instellingen gelukt, maar er blijven is nu de uitdaging. Daarvoor zijn nieuwe investeringen in de huisvesting nodig zodat er faciliteiten worden geboden passend bij de huidige maatstaven en eisen, en aansprekende musici, dansers, dirigenten en docenten aangetrokken kunnen worden. Het nieuwe dans- en muziekcentrum biedt de oplossing voor bovengenoemde knelpunten en geeft daarbij extra ruimte om programmering en samenwerking uit te breiden en te intensiveren. Ook in de referentieprojecten bleek, dat de nieuwbouw leidde tot uitbreiding van het culturele aanbod en er op verschillende fronten (zowel praktisch als inhoudelijk) meer werd samengewerkt na realisatie van het gezamenlijke project. Indien het project niet gerealiseerd zal worden, worden de knelpunten in het realistische nulalternatief wel aangepakt, maar zal deze investering niet leiden tot mogelijkheden voor uitbreiding van de programmering en het aanbieden van andere kunstvormen. Het bezoekersaantal zal in dit alternatief niet toenemen. Ondanks dat de knelpunten opgelost zullen worden heeft het geen positief effect op de concurrentiepositie van de instellingen, de huidige situatie wordt in stand gehouden en afgezien van het oplossen van knelpunten niet verbeterd. Uiteindelijk zal de concurrentiepositie van de instellingen hierdoor in de toekomst afkalven wanneer de cultuursector in andere steden zich verder ontwikkelt. Het behoud van de instellingen in Den Haag kan pas gegarandeerd worden wanneer geschikte huisvesting wordt geboden waarin de instellingen kunnen omgaan met en reageren op de veranderende eisen en behoeftes binnen hun kunstvorm.

Tabel 2.7 Effecten planalternatief op de concurrentiepositie en het behoud van culturele instellingen in Den Haag

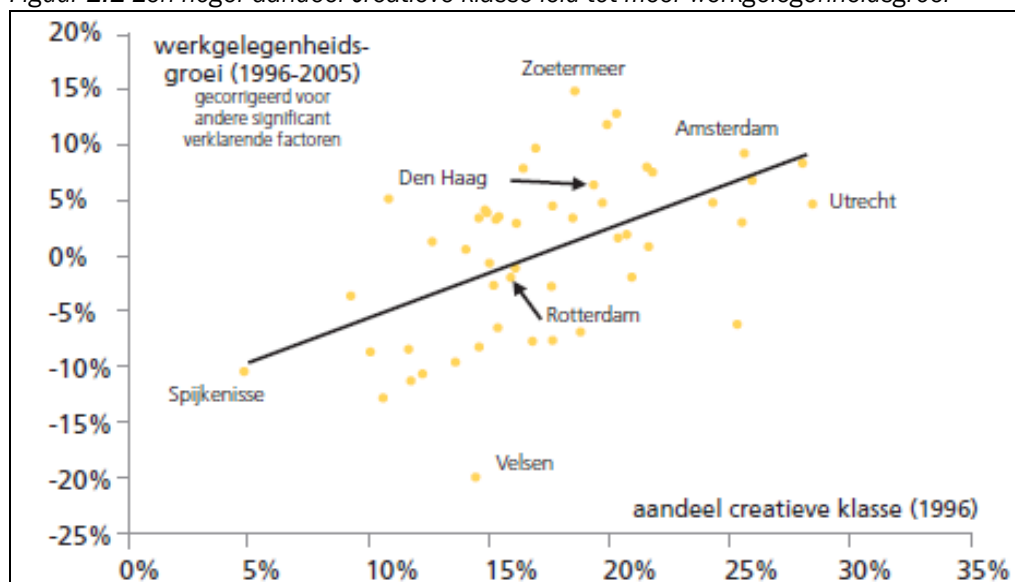
| | Planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief |
|--|--|
| Effect op (concurrentie)positie culturele instellingen | + |
| Behoud culturele instellingen | 0 |

2.9 Overige indirecte en externe effecten

Groei­potentie De uitbreiding van het culturele aanbod met een uitgebreid attractief programma in het culturele hart van Den Haag, of wel het vernieuwde Spuiplein, omgeving Nieuwe Kerk en Rabbijn Maarsenplein, kan er toe leiden dat de zogenoemde ‘creatieve klasse’ zich liever in Den Haag vestigt dan nu het geval is. Uit diverse onderzoeken blijkt er een verband te

bestaan tussen de mate waarin een stad 'creatief' is, waarbij de omvang van de economische bedrijvigheid in de creatieve sector als maatstaf geldt, en het economische groeitempo van de stad.

Figuur 2.1 Een hoger aandeel creatieve klasse leid tot meer werkgelegenheidsgroei



Bron: Gerard Marlet, 2010

In Nederland heeft onder meer Gerard Marlet daar onderzoek naar gedaan. Creatieve bedrijven en bedrijven met een behoefte aan hoog opgeleide werknemers vestigen zich bij voorkeur in steden waar sprake is van een uitgebreid en aantrekkelijk cultureel voorzieningenniveau, waar de cultureel geïnteresseerde en 'creatieve' burger zich dan ook graag vestigt.

Bedrijven zoeken een vestigingslocatie waar een prettig woonklimaat heerst (waarvan culturaanbod een belangrijk onderdeel is voor hoogopgeleiden), omdat dit een indicatie van de beroepsbevolking geeft. Een stad met veel hoog opgeleide mensen trekt bedrijven aan en is daarom vaak een stad waar de werkgelegenheid groeit (zie figuur 2.1). Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid, omdat werkgelegenheid voor hoogopgeleiden ook werkgelegenheid voor laagopgeleiden betekent, doordat de vraag naar toeleverende diensten groeit en ook de werkgelegenheid in de detailhandel en sectoren als de horeca.

Conclusie

Majeure investeringen in cultuur en in culturele centra, of dit nu museumeilanden of muziekwartieren zijn, blijken in de praktijk steeds meer ook een grote economische betekenis te hebben. Om bewoners en bedrijven voldoende te binden aan de eigen stad, is een goed voorzieningenniveau essentieel en cultuur hoort daar bij en is voor bepaalde groepen ook relatief belangrijk. Verder is met name het behouden en aantrekken van de zogenoemde 'creatieven' positief voor het innovatieve gehalte van een stedelijke economie.

Den Haag kan op dat punt met het nieuwe dans- en muziekcentrum een belangrijke stap zetten. In het realistisch nulalternatief zal het imago van Den Haag als creatieve stad niet of nauwelijks veranderen en ook de programmering van de culturele instellingen verandert niet wezenlijk. Het cultuuraanbod zal dan in tegenstelling tot in de planvariant niet worden uitgebreid en verbreed. In dit alternatief is geen positief effect te verwachten op de groeipotentie van Den Haag. Daarbij zal Den Haag zijn concurrentiepositie als vestigingslocatie voor bedrijven en organisaties ten opzichte van andere steden niet verbeteren en zal deze positie verslechteren indien in andere steden het culturele aanbod wel uitgebreid wordt.

De te verwachten positieve effecten van de culturele investeringen in de planvariant op het economische groeipad van de gemeente Den Haag zijn naar onze mening belangrijk en uiteindelijk misschien wel de in economisch perspectief belangrijkste baat van het project. Voorzichtigheidshalve kennen wij in de MKBA echter geen bedrag in termen van netto contante waarde toe aan dit mogelijk hogere economische groeipad vanwege de culturele investering, maar scoren wij dit effect alleen kwalitatief:

Tabel 2.8 Effecten planalternatief op de groeipotentie van Den Haag

| | Planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief |
|----------------------------|--|
| Effect op de groeipotentie | + |

Cultuur-
participatie

De realisatie van het Internationaal cultuurforum leidt tot uitbreiding van het culturele aanbod in Den Haag waarbij onder andere festivals en meer popconcerten onderdeel uitmaken van de programmering. Door voor 'ieder wat wils' aan te bieden kunnen nieuwe groepen betrokken raken bij de culturele activiteiten in Den Haag. 'Iedere dag, op elk moment, is er leven in het dans en muziekcentrum en op het Spuiplein', een dergelijke doelstelling biedt kansen om meer Haagse burgers actief dan wel passief te betrekken bij cultuur. In Den Haag participeren etnische minderheden minder in vergelijking met de andere grote steden in Nederland. In de uitbreiding van het culturele programma zijn enkele festivals voorzien die aansluiten bij de wensen van deze groepen. In Rotterdam zorgt het aanbod van multiculturele festivals tot een hogere cultuurparticipatie van etnische minderheden¹⁷. In Den Haag is het aanbod dat op deze groepen is gericht laag, waardoor een uitbreiding van dit aanbod een positief effect zal hebben op de relatief lage cultuurparticipatie bij de etnische minderheden in Den Haag.

Met de plannen zoals deze er nu liggen gaat het Spuiplein een betere verbinding vormen met de binnenstad waarbij de belangrijkste looproute van het Centraal Station naar het winkelhart van Den Haag via het culturele hart van Den Haag loopt. De ambitie is om van het Internationaal Cultuurforum met het en Dans- en Muziekcentrum een prettig verblijfsplein te maken waar gedurende dag van alles gebeurt en waar mensen kunnen luisteren

¹⁷ Gemeente Den Haag, 2007

naar een lunchconcert of kijken naar straattheater. Cultuur wordt op deze wijze laagdrempelig aangeboden en door een verbinding te vormen met het winkelhart van de stad kunnen mensen gemakkelijk een cultuurbezoek combineren met een dagje winkelen, of andere activiteiten in de stad. De belangrijkste reden om niet te participeren in cultuur, namelijk tijdgebrek, wordt hiermee deels ondervangen.

Ook in de referentieprojecten bleek dat het uitbreiden van het cultuuraanbod, met name door het organiseren van festivals en overige relatief 'laagdrempelige' activiteiten, leidde tot een hogere cultuurparticipatie.

Tabel 2.9 Effecten planalternatief op de groeipotentie van Den Haag

| | Planalt. t.o.v. real nulalt. |
|--|-------------------------------------|
| Effect op cultuurparticipatie Haagse burgers | + |

3 Overzicht effecten en gevoeligheidsanalyses

Zoals hiervoor in hoofdstuk 2 is gebleken, zijn zowel aan de kosten- als aan de batenzijde van de MKBA aannames gemaakt die omgeven zijn met enige onzekerheidsmarges. Om recht te doen aan deze onzekerheden wordt in dit hoofdstuk een aantal gevoeligheidsanalyses gepresenteerd. Op verzoek van de begeleidingsgroep is voor de belangrijkste variabelen geanalyseerd wat het effect is van een afwijking van + of -/- 10% ten opzichte van de basisberekening. De afwijking kan echter ook groter zijn, vandaar dat ook de effecten van een grotere bandbreedte wordt beschreven.

3.1 Overzicht effecten

Tabel 3.1 Netto Contante Waarde planalternatief (NCW 2014, prijspeil jan. 2010)

| | Effecten planalternatief t.o.v. realistisch nulalternatief | |
|--|---|----|
| <i>Kosten¹⁸</i> | | |
| Stichtingskosten | -96 | |
| Inrichtingskosten culturele instellingen | -1 | |
| Kosten tijdelijke huisvesting | 0 | |
| Ontwikkelingskosten | -3 | |
| Kosten openbare ruime | -7 | |
| Exploitatielasten | -19 | |
| Totaal NCW kosten | -126 | |
| <i>Directe baten</i> | | |
| Subsidies | 0 | |
| Welvaartswinst (bestedingen) | 102 | |
| Totaal NCW directe baten | 102 | |
| <i>Indirecte effecten</i> | | |
| Waarde-effect vastgoed | 81 | |
| • Woningen | | 80 |
| • Winkels en kantoren | | 2 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 10 | |
| Totaal NCW indirecte effecten | 92 | |
| <i>Overige indirecte en externe effecten</i> | | |
| Vergroten kans 'Culturele Hoofdstad 2018' | + | |
| Verbetering positie DH vestigingsplaats bedr. en inst. | + | |
| Behoud culturele instellingen | + | |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | 68 | |

¹⁸ De kosten worden in deze tabel van een 'min' (-) voorzien, zodat de optelsom van kosten en baten resulteert in het NCW-saldo.

Conclusie Het planalternatief laat een positief MKBA-saldo zien in vergelijking met het realistisch nulalternatief. Feitelijk is de analyse relatief simpel: in het realistisch nulalternatief zijn er maar zeer beperkt maatschappelijke baten tegenover toch relatief hoge investeringen. Per saldo wordt alleen de neerwaartse trend van de afgelopen jaren wat betreft bezoekersaantallen (met name voor dans en klassieke muziek) tot staan gebracht en er wordt voorkomen dat instellingen Den Haag verlaten omdat hun grootste knelpunten in dit alternatief worden verholpen.

In de planvariant zijn de kosten weliswaar hoger, maar is er óók een grote potentie voor maatschappelijke baten. De meest concrete daarvan zijn in bovenstaand schema gekwantificeerd. Per saldo blijkt daaruit dat met de gehanteerde aannames de planvariant duidelijk gunstiger scoort wat betreft de verhouding tussen maatschappelijke kosten enerzijds en de daarvan te verwachten baten anderzijds.

Een en ander is zoals gezegd afhankelijk van de gehanteerde aannames. Decisio baseert zich hierbij zoals aangegeven voor enkele belangrijke effecten (mede) op vanuit de gemeentelijke organisatie aangeleverde onderzoeken en overige bronnen. Navolgend voeren wij een gevoeligheidsanalyse uit, om te voorzien in de gewenste inzichten ten aanzien van de waarschijnlijkheid dat de gehanteerde uitgangspunten ook werkelijkheid worden én de impact die er is indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van tegenvallers. Bijvoorbeeld is dan van belang in beeld te krijgen wat de impact is van mogelijk tegenvallende of juist meevallende bezoekersaantallen of overschrijdingen bij de realisatie van het nieuwe dans- en muziekcentrum.

3.2 Gevoeligheidsanalyse kosten

Voor het realistisch nulalternatief en het planalternatief zijn de eenmalige investeringskosten en de jaarlijkse exploitatielasten geraamd. In deze gevoeligheidsanalyse wordt uitgegaan van een onzekerheid van +/- 10 procent. Tabel 3.2 laten zien wat de NCW bedraagt indien de kosten respectievelijk 10 procent lager, of 10 procent hoger zouden zijn dan geraamd. De overige effecten veranderen hierdoor niet.

Tabel 3.2 Gevoeligheidsanalyse kosten +/- 10 procent (NCW over gehele levensduur in miljoenen euro's)

| | Planalternatief | | | Plan t.o.v. realistisch nulalt. | | |
|-------------------------------|-----------------|-------|----------------|---------------------------------|-------|----------------|
| | Kosten -10% | Basis | Kosten +10% | Kosten -10% | Basis | Kosten +10% |
| <i>Kosten</i> | | | | | | |
| Stichtingskosten | -162 | -179 | -197 | -78 | -96 | -114 |
| Inrichtingskosten cult. inst. | -2 | -2 | -2 | -1 | -1 | -1 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | -4 | -5 | -5 | 1 | 0 | -1 |

| | | | | | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| Ontwikkelingskosten | -4 | -5 | -5 | -2 | -3 | -3 |
| Kosten openbare ruimte | -7 | -7 | -8 | -7 | -7 | -8 |
| Exploitatielasten | -22 | -30 | -38 | -11 | -19 | -27 |
| Totaal NCW kosten | -200 | -228 | -256 | -98 | -126 | -155 |
| <hr/> | | | | | | |
| Totaal NCW directe baten | 138 | 138 | 138 | 102 | 102 | 102 |
| <hr/> | | | | | | |
| Totaal NCW indirecte effecten | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| <hr/> | | | | | | |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | 29 | 2 | -26 | 96 | 68 | 39 |

Indien de kosten hoger zijn dan geraamd, daalt de NCW van het planalternatief. Ook bij een toename van de kosten met tien procent blijft het NCW-saldo van het planalternatief ten opzichte van het realistisch nulalternatief positief.

3.3 Gevoeligheidsanalyse bezoekersaantallen en bestedingen per bezoeker

De verwachte bezoekersaantallen in het planalternatief zijn geen zekerheid. Een gevoeligheidsanalyse geeft inzicht in de verandering van effecten indien het aantal bezoekers lager, of juist hoger is dan verondersteld in het bedrijfsplan van het Dans en Muziekcentrum van de gemeente Den Haag. Daarnaast maakt het inzichtelijk in welke mate de waardeontwikkeling van het onroerend goed wijzigt, omdat die voor een belangrijke deel afhankelijk is van het aantal bezoekers. In tabel 3.4 is een gevoeligheidsanalyse opgenomen indien de bezoekersaantallen tien procent hoger, of tien procent lager zijn dan in de standaardberekening¹⁹.

Tabel 3.3 Gevoeligheidsanalyse bezoekersaantallen +/- 10 procent (NCW over gehele levensduur in miljoenen euro's)

| | Planalternatief | | | Plan t.o.v. realistisch nulalt. | | |
|---------------------------------|-----------------|------------|--------------|---------------------------------|------------|--------------|
| | Bzkr -10% | Basis | Bzkr +10% | Bzkr -10% | Basis | Bzkr +10% |
| Totaal NCW kosten | -228 | -228 | -228 | -126 | -126 | -126 |
| <i>Directe baten</i> | | | | | | |
| Subsidies | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Welvaartswinst (bestedingen) | 119 | 138 | 157 | 83 | 102 | 121 |
| Totaal NCW directe baten | 119 | 138 | 157 | 83 | 102 | 121 |

¹⁹ In de standaardberekening is uitgegaan van 461.974 bezoekers (op basis van het bedrijfsplan Dans- en Muziekcentrum, gemeente Den Haag).

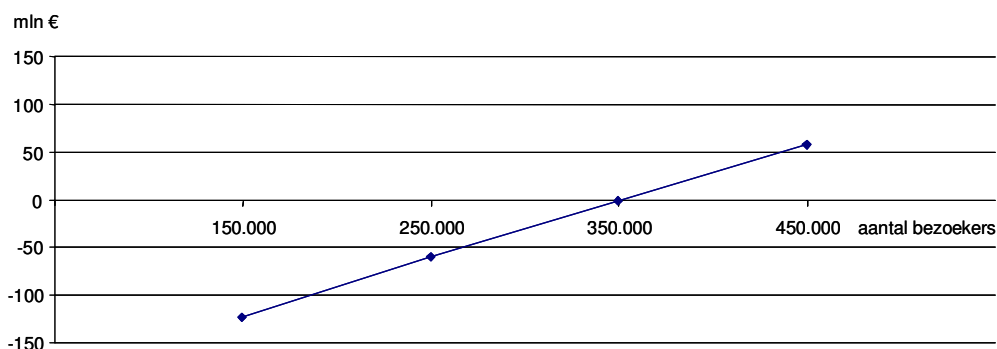
| | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| <i>Indirecte effecten</i> | | | | | | |
| Waarde-effect vastgoed | 73 | 81 | 90 | 73 | 81 | 90 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Totaal NCW indirecte effecten | 84 | 92 | 100 | 84 | 92 | 100 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | -26 | 2 | 29 | 41 | 68 | 95 |

Het NCW-saldo van het planalternatief is bij een afname van tien procent van het verwachte aantal bezoekers nog steeds hoger dan het NCW-saldo van het realistisch nulalternatief. Ook kan worden berekend wat het minimum aantal bezoekers is waarbij het NCW-saldo van het planalternatief gelijk is aan het realistisch nulalternatief. Dit punt wordt bereikt bij een bezoekersaantal dat circa 23 procent lager is dan in de standaardberekening (=461.000 bezoekers).

Dit betekent dat bij circa 350.000 bezoekers het planalternatief hetzelfde NCW-saldo heeft als het realistisch nulalternatief. Indien het nieuwe Dans- en Muziekcentrum dus meer bezoekers trekt dan circa 350.000 dan is het NCW-saldo van het planalternatief gunstiger dan het realistisch nulalternatief. In figuur 3.1 is deze verhouding grafisch weergegeven.

Figuur 3.1 Snijpunt bezoekersaantallen waarbij het NCW-saldo van het realistisch nulalternatief gelijk is aan het planalternatief

NCW-verschil tussen plan- en realistisch nulalternatief



Niet alleen het aantal bezoekers is een onzekere factor, maar ook de gemiddelde besteding per bezoeker. Zoals in het bijlagenrapport uitgebreider is aangegeven, wordt uitgegaan van een gemiddelde besteding per bezoeker van € 34. Indien accommodaties en ruimtelijke inrichting van het internationaal cultuurforum Spui optimaal ingericht worden op bezoekers en zij worden verleid daar lang(er) te blijven, dan kan dit een substantieel opwaarts effect hebben op met name de uitgaven anders dan die voor cultuur zelf.

Navolgend wordt getoond welk effect een 10% hogere besteding per bezoeker heeft op de NCW van kosten en baten van beide alternatieven en uiteraard ook wat er op dat vlak gebeurt indien de uitgaven per bezoeker 10% tegenvallen:

Tabel 3.4 Gevoeligheidsanalyse gemiddelde besteding +/- 10 procent (NCW over gehele levensduur in miljoenen euro's)

| | Planalternatief | | | Plan t.o.v. realistisch nulalt. | | |
|---------------------------------|-----------------|------------|-----------------|---------------------------------|------------|-----------------|
| | Uitgave -10% | Basis | Uitgave +10% | Uitgave -10% | Basis | Uitgave +10% |
| Totaal NCW kosten | -228 | -228 | -228 | -126 | -126 | -126 |
| <i>Directe baten</i> | | | | | | |
| Subsidies | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Welvaartswinst (bestedingen) | 118 | 138 | 159 | 82 | 102 | 123 |
| Totaal NCW directe baten | 118 | 138 | 159 | 82 | 102 | 123 |
| Totaal NCW indirecte effecten | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | -19 | 2 | 22 | 47 | 68 | 88 |

Uit de tabel blijkt dat ook indien de bezoekers gemiddeld tien procent minder uitgeven dan begroot, het NCW-saldo nog positief.

3.4 Gevoeligheidsanalyse vastgoedwaarde

Het effect van investeringen in cultuur en culturele voorzieningen op de vastgoedwaarde van woningen (en in veel mindere mate bedrijfsmatig vastgoed) verklaart een substantieel deel van de positieve score van het planalternatief ten opzichte van het realistisch nulalternatief. In het integrale overzicht gaan wij uit van een maatschappelijke baat van circa € 96 miljoen indien Den Haag de planvariant weet te realiseren én indien in deze variant inderdaad de beoogde 461.000 bezoekers worden behaald.

De mate waarin de voorgenomen investeringen (positief) effect hebben op de vastgoedwaarde van met name woningen, is onder meer afhankelijk van de situatie op de woningmarkt en van de conjunctuur. In een krappe i.c. (over-)spannen woningmarkt, wordt bij wijze van spreken elke woning verkocht. In een meer ontspannen woningmarkt, zal het belangrijker zijn om als stad te investeren in de aantrekkelijkheid van woon- en leefklimaat en culturele voorzieningen spelen daarbij zeker voor sommige groepen (potentiële) inwoners een belangrijke rol.

Toegepast op Den Haag is ook van belang dat de komende jaren in Nederland het aantal inwoners minder snel stijgt en op termijn mogelijk krimpt. Hierover zijn verschillende scenario's beschikbaar. Verwacht mag worden dat het vastgoedwaarde-effect relatief het grootst is, zoals aangegeven, indien de markt ontspannen is en in dit geval dus indien de bevolkingsgroei voor Den Haag op termijn inderdaad minder groot wordt of zelfs omslaat in een afname.

De raming van de verwachte stijging van de vastgoedwaardes vanwege de voorgenomen investeringen in cultuur is, zoals hiervoor is gebleken in tabel 3.4 en zoals uitgebreider is toegelicht in het bijlagenrapport, mede afhankelijk van het aantal bezoekers van de culturele instellingen. De door ABF Valuation gerapporteerde te verwachten vastgoedwaarde-effecten zijn gebaseerd op alle geregistreerde vastgoedtransacties in Nederland sinds 1993. Op basis daarvan is door ABF Valuation geconstateerd dat culturele voorzieningen een relevante bepalende factor zijn voor vastgoedwaardes en op basis van een door de jaren heen te ontdekken patroon, is voor Den Haag bepaald dat dit vastgoedwaarde-effect circa € 96 mln bedraagt (planalternatief ten opzichte van het realistisch nulalternatief). Door ABF is ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waarbij met een 90% betrouwbaarheidsinterval wordt geschat dat de feitelijke vastgoedwaardestijging zich bevindt tussen (minimaal) € 83 mln en (maximaal) € 108 mln. Deze stijgingen treden met name op in een straal van één kilometer rondom het plangebied.

3.5 Gevoeligheidsanalyse discontovoet

Door een andere risicowaardering te hanteren (c.q. andere discontovoet), komen de kosten en baten die verder in de toekomst liggen in een andere verhouding te staan met de kosten en baten die in de eerste jaren worden gegenereerd. In de basisberekening is uitgegaan van 5,5%.

Tabel 3.3 laat de NCW per effect en het NCW-saldo zien bij een discontovoet van 4% en bij een discontovoet van 7%.

Tabel 3.5 Gevoeligheidsanalyse discontovoet 4 procent / 7 procent (NCW over gehele levensduur in miljoenen euro's)

| | Planalternatief | | | Plan t.o.v. realistisch nulalt. | | |
|-------------------------------|-----------------|---------------|----------------|---------------------------------|---------------|----------------|
| | Disconto 4% | Basis 5,5% | Disconto 7% | Disconto 4% | Basis 5,5% | Disconto 7% |
| <i>Kosten</i> | | | | | | |
| Stichtingskosten | -182 | -179 | -177 | -97 | -96 | -95 |
| Inrichtingskosten cult. inst. | -2 | -2 | -2 | -1 | -1 | -1 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | -5 | -5 | -5 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ontwikkelingskosten | -5 | -5 | -5 | -3 | -3 | -3 |
| Kosten openbare ruimte | -8 | -7 | -7 | -8 | -7 | -7 |
| Exploitatielasten | -38 | -30 | -25 | -24 | -19 | -16 |
| Totaal NCW kosten | -239 | -228 | -220 | -133 | -126 | -121 |
| <i>Directe baten</i> | | | | | | |
| Subsidies | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Welvaartswinst (bestedingen) | 174 | 138 | 112 | 127 | 102 | 84 |
| Totaal NCW directe baten | 174 | 138 | 112 | 127 | 102 | 84 |
| <i>Indirecte effecten</i> | | | | | | |
| Waarde-effect vastgoed | 85 | 81 | 78 | 85 | 81 | 78 |
| <i>Woningen</i> | 83 | 80 | 76 | 83 | 80 | 76 |
| <i>Winkels en kantoren</i> | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 11 | 10 | 10 | 11 | 10 | 10 |
| Totaal NCW indirecte effecten | 96 | 92 | 88 | 96 | 92 | 88 |
| Totaal NCW-saldo (mln €) | 31 | 2 | -20 | 86 | 68 | 47 |

Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat de lagere discontovoet een positief effect heeft op het NCW-saldo. Duidelijk is dat bij een lagere discontovoet alle effecten hoger zijn, zowel de kosten als de baten. Doordat de baten relatief en in absolute waarden meer stijgen dan de kosten, leidt de laagste discontovoet tot de meest gunstige NCW. Een lagere discontovoet impliceert lagere macro- en projectspecifieke risico's, waardoor de effecten in de tijd in mindere mate afnemen. Hierdoor is de NCW van de effecten groter. Belangrijke conclusie is dat de NCW ook bij een discontovoet van 7 procent (hogere risicowaardering) nog steeds positief is.

3.6 Samenvatting en interpretatie

De bezoekersaantallen zijn in belangrijke mate bepalend voor de uitkomst van de MKBA. In de planvariant moet een aanzienlijke stijging plaatsvinden ten opzichte van de huidige bezoekersaantallen, wil deze variant beter scoren dan het realistisch nulalternatief. Daar staat tegenover dat het realistisch nulalternatief op zich beschouwd naar verwachting geen welvaartswinst zal opleveren. De kosten voor het realistisch nulalternatief zijn ook niet gering, maar daar staat qua baten alleen tegenover dat de huidige neerwaartse trend in de bezoekersaantallen tot staan wordt gebracht. Van logistieke verbeteringen van zalen en bijvoorbeeld een vergrote foyer mogen geen grotere effecten worden verwacht op de bezoekersaantallen. De batenpotentie van het realistisch nulalternatief is, met andere woorden, zeer beperkt.

Bij de planvariant is dit anders. Zowel ten aanzien van de kosten als vooral de baten zijn de onzekerheidsmarges groter. Indien de gehanteerde vooronderstellingen 'uitkomen',

dan is de planvariant duidelijk beter vanuit welvaartsoogpunt. De maatschappelijke baten zijn dan ook hoger dan de eraan verbonden kosten, waarbij wij in de voorliggende rapportage voorzichtigheidshalve niet alle mogelijke baten hebben gekwantificeerd. Met name het effect van investeren in culturele voorzieningen op het structurele economische groeipad van steden kan groot zijn, zoals door recente publicaties van onder meer Gerard Marlet ('Atlas voor gemeenten') nog eens is onderstreept. Het is wat dat betreft voor Den Haag ook 'meedoen of afhaken' omdat andere grote steden in de Randstad ook fors investeren in hun culturele voorzieningenniveau. Met name de creatieve klasse is gevoelig voor een adequaat cultureel voorzieningenniveau.

Zoals gesteld dient in de planvariant een grote stijging plaats te vinden van het bezoekersaantal. De benodigde stijging is onderbouwd door middel van een businessplan en bij het ramen van de kosten en baten baseert Decisio zich op deze onderbouwing. Uit de in paragraaf 3.4 gepresenteerde 'break even'-analyse blijkt, dat indien het dans- en muziekcentrum meer dan 350.000 bezoekers weet te trekken, de planvariant per saldo te verkiezen is boven het realistisch nulalternatief. Om deze stijging te realiseren, moet naar onze mening in ieder geval worden voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor succes:

- De kwaliteit van het 'product' moet meegroeien met de kwaliteit van het gebouw en daarom is extra aandacht noodzakelijk voor de programmering. In de planvariant rekenen wij daarom met jaarlijks hogere programmeringskosten.
- Bezoekers moeten niet alleen tevreden zijn over het culturele aanbod, maar ook graag naar de voorstellingen komen in die zin dat het ook gezellig moet zijn rondom de voorstellingen. Met de inrichting van gebouw en buitenruimte moet daar terdege rekening mee worden gehouden. Architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit moeten daarbij hand in hand gaan met gezelligheid (beschutte plekken, terrassen, kleinschalige uitstraling enzoverder).
- In de programmering moet rekening worden gehouden met de wensen van een relatief breed publiek om de gewenste bezoekersaantallen te kunnen realiseren. Dit vereist een zorgvuldige mix van 'cultuur met een grote C' en culturele voorstellingen en evenementen met een laagdrempeliger karakter.

Deze voorwaarden voor succes, voor een positieve verhouding van baten ten opzichte van kosten als de planvariant wordt vergeleken met het realistisch nulalternatief, illustreren dat een maatschappelijke kosten-batenanalyse geen statische exercitie is. In deze analyse baseren wij ons op diverse uitgangspunten en veronderstellingen en het is aan de culturele instellingen en de gemeente om gezamenlijk ook zodanig invulling te geven aan de organisatie en vormgeving van het internationaal cultuurforum, dat aan de voorwaarden voor succes wordt voldaan.

Bijlage I: gesprekspartners en deelnemers expertmeetings

Gesprekspartners

Gemeente Den Haag

- Arno Segeren
- Paul Overakker
- Marja Molewijk
- Paul Broekhoff
- Lydia Booster
- Edwin van Huis

Deelnemers expertmeetings

Expertmeeting Cultuur 16 maart

| Naam | Instelling/functie |
|------------------------|---|
| Hans Onno van den Berg | Directeur VSCD |
| Stephen Hodes | Directeur LA Group |
| Letty Ranshuysen | Letty Ranshuysen advies |
| Jet de Ranitz | Zakelijk directeur NDT |
| Niels Veenhuijzen | Algemeen directeur RO |
| Henk van der Meulen | Directeur KC |
| Jeanneke de Boer | dB Consult / Raad voor Cultuur |
| Paul Overakker | Gemeente Den Haag, Projectmanager Cultuur |
| Edwin van Huis | Kwartiermaker namens Culturele instellingen |

Expertmeeting Ruimte en Economie 17 maart

| Naam | Instelling |
|-------------------------------------|---|
| Ton Rijerkerk | Directeur KvK Den Haag |
| Rudi van Wechem | Accountmanager Frisia Makelaars |
| Patricia Engelbert van Bever-voorde | Stichting Metropolis |
| Ronald de Jong | Gemeente Den Haag, DSO/EZ/Economie |
| Arno Segeren | Gemeente Den Haag, DSO/EZ/Economie |
| Lydia Booster | Gemeente Den Haag, DSO/PmdH |
| Paul Overakker | Gemeente Den Haag, Projectmanager Cultuur |
| Edwin van Huis | Kwartiermaker namens Culturele instellingen |

Nota bene: de deelnemers aan de expertmeetings hebben geen commentaar geleverd op de voorliggende rapportage en hoeven de daarin opgenomen analyses ook niet volledig te delen. Deze komen geheel voor rekening van het onderzoeksteam van Decisio. Wel heeft het onderzoeksteam uiteraard zo goed mogelijk gebruik willen maken van de door de experts aangereikte suggesties.

Bijlage II: literatuur en bronnen

Atelier DHCH2018, *Recht op Cultuur! Eindrapport Atelier Den Haag Culturele Hoofdstad 2018* (2009).

Bilancio Consuntivo, *Genova Capitale Europea della Cultura* (2004)

BRO (in opdracht van gemeente Den Haag, DSO onderzoek), *Bezoekersonderzoek Den Haag, overall rapportage* (2008)

Brugge, *Culturele Hoofdstad van Europa Brugge 2002; impactonderzoek Brugge 2002* (2003).

Cityworks (in opdracht van Bureau Binnenstad Den Haag), *Binnenstad Buitengewoon! in Cijfers, Binnenstadsmonitor Den Haag* (2008)

Florida, R., *The rise of the creative class* (2002)

Gemeente Den Haag, *Bedrijfsplan Dans- en Muziekcentrum Cultuurforum Spui*, (2009).

Gemeente Den Haag, Productgroep Onderzoek en Integrale Vraagstukken, *Cultuurparticipatie in Den Haag* (2007)

Gemeente Den Haag, *Globaal Programma van Eisen DAPZ / LDT Wijnhavenkwartier* (2003)

Gemeente Den Haag, *Internationaal Dans- & Muziekcentrum Spuiplein, Startnotitie voor de definitie van het project* (2008).

Gemeente Den Haag, *Leisurenota Den Haag 2005 – 2010* (2005).

Gemeente Den Haag, *Naar een complete Haagse binnenstad; Binnenstadsplan Den Haag 2010 – 2020* (2009)

Gemeente Den Haag, *Notitie Creatieve stad Den Haag* (2005)

KPMG (in opdracht van het Amsterdams Uit Buro), *De Kunsten gewaardeerd* (1996).

Marlet, G., *Muziek in de stad* (2010)

Palmer/Rae Associates, International Cultural Advisors, *European Cities and Capitals of Culture Part I & II* (2004).

PRC (in opdracht van gemeente Den Haag), *Dans- & Muziekcentrum Spuiplein, Functioneel-ruimtelijk Programma van Eisen* (2008).

TCN, *Case Study: European Capital of Culture* (2009).

The Smart Agent Company, *Rapportage Consumentensegmentatie Den Haag*, 2009.

Trimp & van Tartwijk Property Performance (in opdracht van Hogeschool voor Beeldende Kunsten, Muziek en Dans), *Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen Koninklijk Conservatorium Den Haag* (2002).

Université Lille, *Impact de l'infrastructure culturelle sur le développement économique local; evaluation ex-post Lille 2004* (2006)

University of Liverpool, *Impacts08; European Capital of Culture Research Programme Liverpool* (2008)

Van Spronsen & Partners Horeca en advies, *Toekomstvisie Horeca Den Haag 2009 – 2015* (2009)

Nominale effecten realistisch nulalternatief t.o.v. absoluut nulalternatief

| KOSTEN | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2030 | 2040 | 2050 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Stichtingskosten | -29,3 | -29,3 | -29,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Inrichtingskosten cult. instellingen | -0,4 | -0,4 | -0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | -1,7 | -1,7 | -1,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ontwikkelingskosten | -0,7 | -0,7 | -0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten openbare ruimte | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Exploitatielasten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 |
| Kosten per jaar | -31,4 | -31,4 | -31,4 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 |
| BATEN | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2030 | 2040 | 2050 |
| Bestedingen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 2,9 | 3,7 | 4,2 |
| Waarde-effect woningen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Waarde-effect winkels en kantoren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kosten per jaar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 2,9 | 3,7 | 4,2 |
| Effecten per jaar | -31,4 | -31,4 | -31,4 | 0,6 | 0,8 | 0,9 | 1,0 | 2,1 | 2,9 | 3,4 |

Netto contante waarde realistisch nulalternatief t.o.v. absoluut nulalternatief

| KOSTEN | TOTAAL | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2030 | 2040 | 2050 |
|--------------------------------------|---------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| Stichtingskosten | -83 | -29,3 | -27,8 | -26,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Inrichtingskosten cult. instellingen | -1 | -0,4 | -0,3 | -0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | -5 | -1,7 | -1,6 | -1,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ontwikkelingskosten | -2 | -0,7 | -0,6 | -0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten openbare ruimte | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Exploitatielasten | -11 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,7 | -0,6 | -0,6 | -0,6 | -0,3 | -0,2 | -0,1 |
| Subtotaal kosten | -102 | | | | | | | | | | |
| BATEN | TOTAAL | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2030 | 2040 | 2050 |
| Bestedingen | 36 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,2 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,2 | 0,9 | 0,6 |
| Waarde-effect woningen | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Waarde-effect winkels en kantoren | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Subtotaal baten | 36 | | | | | | | | | | |
| NCW-saldo | -66 | | | | | | | | | | |

Nominale waarde planalternatief t.o.v. absoluut nulalternatief

| KOSTEN | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2030 | 2040 | 2050 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Stichtingskosten | -63,1 | -63,1 | -63,1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inrichtingskosten cult. instellingen | -0,7 | -0,7 | -0,7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | -1,7 | -1,7 | -1,7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ontwikkelingskosten | -1,7 | -1,7 | -1,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten openbare ruimte | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -3,0 | -3,0 | -3,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Exploitatielasten | 0 | 0 | 0 | -2,2 | -2,2 | -2,2 | -2,2 | -2,2 | -2,2 | -2,2 |
| Kosten per jaar | -67,0 | -67,0 | -67,0 | -5,2 | -5,2 | -5,2 | -2,2 | -2,2 | -2,2 | -2,2 |
| BATEN | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2030 | 2040 | 2050 |
| Bestedingen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 8,9 | 9,0 | 9,1 | 9,3 | 10,3 | 11,1 | 11,7 |
| Waarde-effect woningen | 0 | 0 | 0 | 93,7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Waarde-effect winkels en kantoren | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 0 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Baten per jaar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 116,6 | 9,0 | 9,1 | 9,3 | 10,3 | 11,1 | 11,7 |
| Effecten per jaar | -67,0 | -67,0 | -67,0 | 111,4 | 3,8 | 3,9 | 7,1 | 8,1 | 8,9 | 9,5 |

Netto contante waarde planalternatief t.o.v. absoluut nulalternatief

| KOSTEN | TOTAAL | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2030 | 2040 | 2050 |
|--------------------------------------|---------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| Stichtingskosten | -179 | -63,1 | -59,8 | -56,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Inrichtingskosten cult. instellingen | -2 | -0,7 | -0,6 | -0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten tijdelijke huisvesting | -5 | -1,7 | -1,6 | -1,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ontwikkelingskosten | -5 | -1,7 | -1,6 | -1,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten openbare ruimte | -7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -2,6 | -2,4 | -2,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Exploitatielasten | -30 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1,9 | -1,8 | -1,7 | -1,6 | -0,9 | -0,5 | -0,3 |
| Subtotaal kosten | -228 | | | | | | | | | | |
| BATEN | TOTAAL | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2030 | 2040 | 2050 |
| Bestedingen | 138 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 7,6 | 7,3 | 7,0 | 6,7 | 4,4 | 2,8 | 1,7 |
| Waarde-effect woningen | 80 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 79,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Waarde-effect winkels en kantoren | 2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Herontwikkeling Beatrixkwartier | 10 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Subtotaal baten | 230 | | | | | | | | | | |
| NCW-saldo | 2 | | | | | | | | | | |

