

MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

Wat is het en hoe verkrijg je het?

Vincent Gruis

Presentatie ICP+ symposium

Afdeling Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde

April 23, 2007

Maatschappelijk rendement: waarom?

- Bestaansrecht
- Financiële verzelfstandiging
- Transparantie
- Beleidsvorming

=> bijdragen aan effectiviteit en
efficiëntie

Maatschappelijk rendement: wat is het?

Gerelateerd aan maatschappelijke doelen, maar:

- Een enkel getal?
- Effectiviteit of efficiëntie?
- Output of outcome?
- Specifieke activiteiten vs. marktactiviteiten?

Specifieke activiteiten?

Maatschappelijk doel:	Activiteiten ter bestrijding marktimperfecties	Activiteiten ter bestrijding ongewenste effecten marktwerking
Financieel rendement:		
Specifieke activiteiten (laag of negatief rendement)	Bijvoorbeeld het bouwen van betaalbare huurwoningen	Bijvoorbeeld (extra) investeringen in duurzaamheid
Overige activiteiten (marktconform rendement)	Bijvoorbeeld bouwen duurdere huur en koopwoningen	Bijvoorbeeld bijdragen aan gedifferentieerde buurten door verkoop

Definities

Effectiviteit (prestatie):

Positieve effecten, veroorzaakt door specifieke maatschappelijke activiteiten (Gruis, 2004)

Efficientie (rendement):

Een prestatie die de corporatie voor de maatschappij levert, afgezet tegen de investering die daarvoor nodig is (financieel en niet-financieel) (Deuten en De Kam, 2005)

Legitimeit (wensen):

Door belanghouders gewenste activiteiten

Verband maatschappelijk en financieel rendement?

Maatschappelijk rendement is gederfde opbrengst?
(verband kostprijs en waarde)

Maatschappelijk rendement is uitgesteld financieel rendement (waardeontwikkeling)?

Maatschappelijk rendement: wat meet je?

Traditionele activiteiten:

- kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid
- klanttevredenheid

Nieuwe activiteiten:

- sociaal-economische ontwikkeling van buurten en mensen
- mening belanghouders

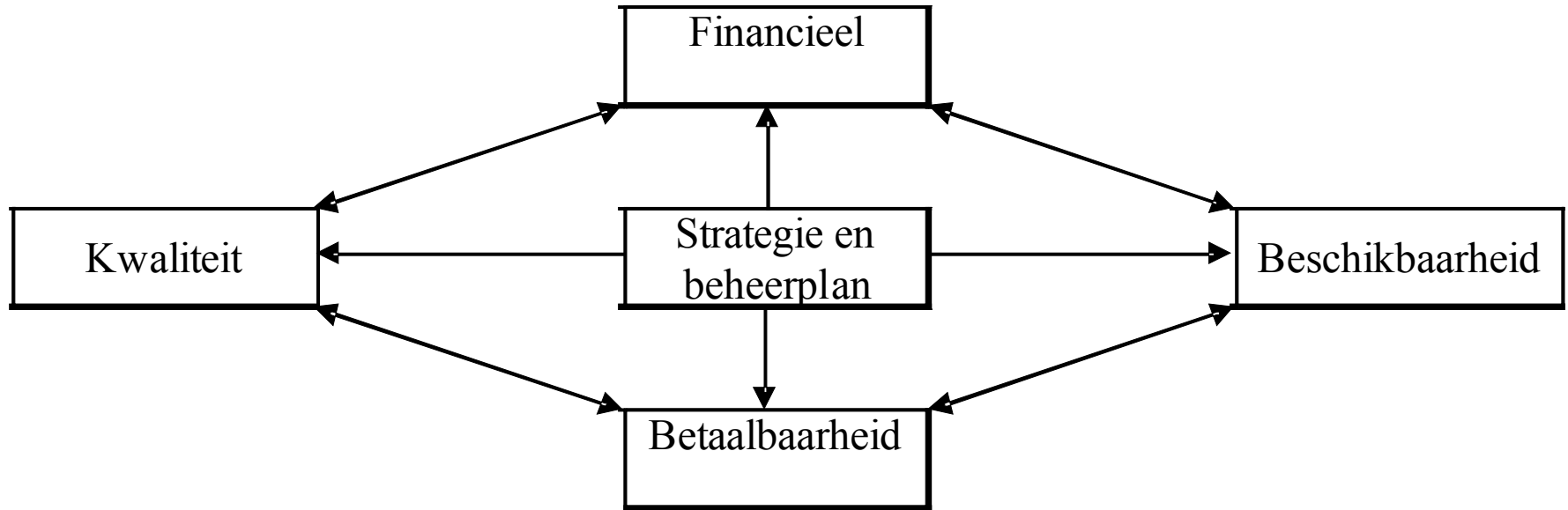
Methoden (meten, beslissen, verantwoorden)

- Aedex
- Prestatie-afspraken
- Visitatie
- Transparantiemethodiek
- Public Value Scorecard
- Ongoing assessment of social impacts
- Social return on investment
- Aanbesteding
- Outcome measurement
- Social Audit
- Value Sieve
- Evidence based
- Maatschappelijk verslag
- Programma-aanpak
- Storytelling (Deuten en De Kam, 2005)

Prestatie-afspraken

- Maatschappelijk verankerd
- Min of meer concreet
- Effectief?

Balanced Scorecard (voorraadbeleid)



Balans tussen financieel en maatschappelijk rendement

Transparantiemethodiek (RIGO, SEV)

Kosten en opbrengsten activiteiten toedelen en
(dus) transparant maken



Transparant maken aanwending verwachte
rendement



Dialogoog over aanwending

Toevoegen: kwalitatieve en kwantitatieve
verwachtingen over outcome activiteiten

Maatschappelijk rendement: hoe te bereiken?

Doel: sociaal-economische ontwikkeling van buurten

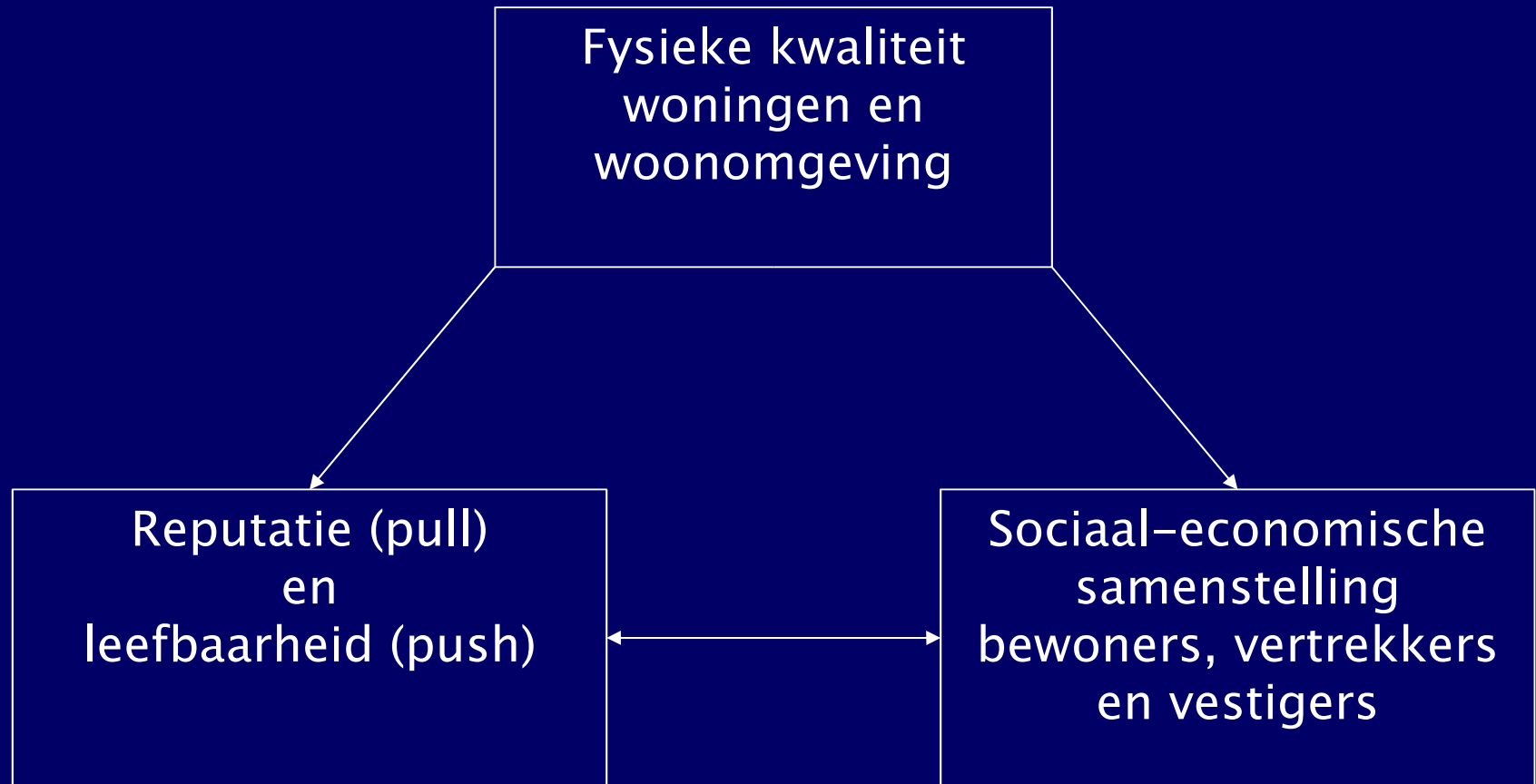
Indicator: marktpositie (tevredenheid, populariteit, marktwaarde)

Middel: herstructurering

- Doorgaans veel fysieke ingrepen en kosten
- Moeizame verhuisprocessen en extra marktdruk
- Op zich (nog) geen bedrijfseconomische noodzaak

Kan een meer 'sociale' aanpak een effectief alternatief zijn voor de verbetering van de marktpositie van buurten?

Marktpositie van buurten



'Sociale' maatregelen

Directer investeren in:

- Leefbaarheid (zonder grootschalige herstructurering)
- Buurtbinding (interactie, voorzieningen, zeggenschap, toewijzing)
- Reputatie (buurtmarketing)
- Sociaal-economische samenstelling bewoners (toewijzing, verkoop, scholing, werk)

Effectiviteit 'sociale' maatregelen?

	vertrokken uit prioriteitswijk	totaal
Soort bebouwing	15%	14%
Slecht onderhoud	22%	16%
Onveiligheid buurt	60%	36%
Bewoners	28%	36%
Veranderende buurtsamenstelling	26%	19%
Overlast stank	11%	10%
Overlast lawaai	25%	29%
Overlast stof	9%	5%
Overlast (zwerf)vuil	22%	15%
Bekladding en vernieling	19%	14%
Onvoldoende voorzieningen	10%	7%
Onveiligheid verkeer	15%	12%
andere redenen	24%	31%

=> Kapot, vies en onveilig (en 'onaardig') (bron: RIGO, WBO 2002)

Economisch

Sociaal-Economische vitaliteit

werkloosheid, onderwijs,
arbeidsmarkt (ook: inkomens,
inkomensongelijkheid)

Ruimtelijk-Economische vitaliteit

bereikbaarheid en beschikbaarheid
bedrijfslocaties, positie op de
woningmarkt, kwaliteit en
duurzaamheid woonmilieus

Sociaal

Sociaal-Ruimtelijke vitaliteit

veiligheid en veiligheidsbeleving,
toegankelijkheid, sociale infra

Ruimtelijk (fysiek)

Buys, 2002

Sturen op maatschappelijk rendement?

Mogelijkheden niet overschatten:

- Maatschappelijk rendement difuus
- Financieel ogenschijnlijk hard
- Afweging tussen appels en peren (waarbij beide voor corporaties goed smaken)

Altijd normatieve keuzes, dus mensenwerk

Benadrukt wel belang goede discussie en transparantie over afwegingen, doelen en middelen