



# COB-project: Waarde van ondergronds bouwen

Gijsbert Schuur en Geert Roovers

20 september 2018



# Actualiteit waarde van ondergronds bouwen



**fd.** Mijn nieuws Laatste nieuws Krant Dossiers Beurs Meer ▼ EURUSD 1,542

Arend Olschewski • Economie & Policy

## CPB: Nieuwe tunnel Maastricht stuwt huizenprijzen zeker €220 mln op

De aanleg van de Koning Willem-Alexandertunnel in de A2 bij Maastricht heeft de huizenprijzen in de directe omgeving stevig omhoog gejaagd. Bestaande woningen binnen een kilometer van de tunnel zijn €220 mln meer in waarde gestegen dan vergelijkbare woningen in Maastricht op een grotere afstand van de nieuwe tunnel.

Dit stelt het Centraal Planbureau in een analyse over de leefbaarheidswinst van het project. De tunnel verdient zich daarmee nog beter terug dan in de gebruikelijke maatschappelijke kosten-batenanalyse naar voren zou komen.



slide 2  
20 september 2018



deVolkskrant

NIEUWS MAASTRICHT

## Huizen bij A2-tunnel in Maastricht samen ruim 200 miljoen euro meer waard

Door de aanleg van de Koning Willem-Alexandertunnel in Maastricht zijn de woonhuizen binnen een straal van een kilometer samen 220 miljoen euro meer waard geworden. Die waarde stijging komt boven op de algemene stijging van de huizenprijzen. Dat heeft het Centraal Planbureau berekend in het rapport [Leefbaarheidsbaten A2-tunnel Maastricht](#), dat

**nu** Donderdag 27 juni 2018 | Het laatste nieuws het meest op NU.nl

Nieuw > Economie > Wonen



Tunnel onder A2 bij Maastricht leidt tot hogere huizenprijzen in omgeving

Geplaatst op 27 juni 2018 om 11:24  
Lid van de groep: 22 juni 2018 om 16:58

Huizen in de buurt van de A2 in Maastricht zijn flink meer waard geworden na de ondertekening van de sloopwet. Voor huizen op minder dan 500 meter van de nieuwe Koning Willem-Alexandertunnel is de prijsstijging 7,1 procent.

De Limburger

Tip ons Digitale kra

NIEUWS REGIO SPORT LIFESTYLE VIDEO DL+

NOORD-LIMBURG MIDDEN-LIMBURG ZUID-LIMBURG MAASTRICHT HEERLEN

## A2-tunnels Maastricht zorgen voor duurdere huizen

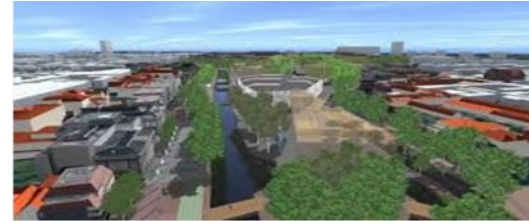
22.05.2018 om 14:54 door Redactie Print



Afbeelding: iStock

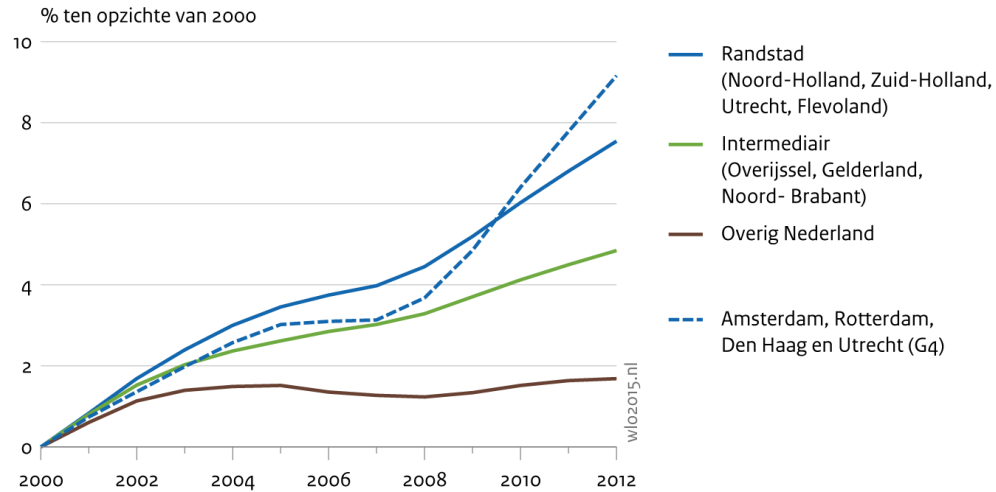
# Wat gaan we doen?

- Inleiding
- Resultaten en inzichten
- Discussie
- Afsluiting



# Het belang van de ondergrond

Verandering van bevolkingsomvang ten opzichte van 2000



Bron: CBS

# Potentiële maatschappelijke waarden

<i>PLANET</i>	<i>PEOPLE</i>	<i>PROFIT</i>
Beperking van landgebruik Efficiënt/meervoudig ruimtegebruik Milieu kwaliteit (lucht, geluid, ecologie) Groene ruimte Efficiënt gebruik van energie en middelen	Leefbaarheid Bereikbaarheid Kortere reistijden Betrouwbaarheid van transport Publieke ruimte kwaliteit	Vastgoed waarde Economische vitaliteit Veerkracht

# Onderzoek Waarde van ondergronds bouwen

## Waarom dit onderzoek?

Versterken van positie van ondergrond in stedelijke ontwerp- en ontwikkelprocessen en besluitvorming daarover ...

... teneinde de potenties van de ondergrond beter te benutten.



# Cases

Nr	Project	Stadium
I	Haagse Tramtunnel – Souterrain	A afgerond, B gedeeltelijk uitgevoerd
II	Parkeergarage Van Heek Plein	A afgerond, B gedeeltelijk uitgevoerd
III	Ketheltunnel/A4 Schiedam	A gestart
IV	Twee internationale cases (Boston en Italië)	A en B kwalitatief uitgevoerd
V	Waterwolftunnel Amsterdam	B gestart (Arcadis doet eerste MKBA-studie, en Bas Gerritsen start verdieping per april 2018)
VI	Kabels en leidingen Amsterdam (project 2a binnen Werkplan Ondergrond 2018 gemeente Amsterdam)	A en B in januari 2018 gestart
VII	Kabels en leidingen Rotterdam, in samenwerking met Amsterdam	A afgerond. B: kwalitatief uitgevoerd.
VIII	A2 Maastricht	B gedeeltelijk uitgevoerd

# Cases

- Basisliteratuur – in beeld
- Bestuurlijk – besluitvorming  
Redelijk goed in beeld – mooie voorbeelden
- Optredende waarden  
Kwalitatief in beeld en gecategoriseerd  
Kwantitatief: nog niet in beeld.
- Bestuurlijke tafels – nog niet
- Ontwerpproces – nog niet



# Resultaten en inzichten



# Eerste beelden onderzoek COB

De ondergrondse ruimte wordt nog onvoldoende gebruikt:

- (1) Er is geen helder bewijs én bewustzijn van de langetermijnvoordelen van ondergrondse oplossingen.
- (2) Veel ondergrondse oplossingen zijn complexe, multifunctionele projecten, die gekarakteriseerd worden door hoge investeringskosten, grote onzekerheden/risico's, technisch ingewikkeld, veel stakeholders en een heterogene politieke omgeving. Dit maakt de planvorming moeilijk.
- (3) Ondergrondse oplossingen hebben, mede door de genoemde technische en politieke complexiteit, een lastig imago en lijken daardoor – zeker initieel – een minder aantrekkelijke optie.



# Eerste beelden onderzoek COB

- Gebruik van ondergronds bouwen is altijd ingebed in een grotere stedenbouwkundige ontwikkeling – problematiek. Ondergronds bouwen helpt vanuit verkeerskundig, sociaal, leefbaarheids én economisch perspectief, en herstelt onwenselijke consequenties van eerdere grootschalige stedelijke ingrepen.
- Financiering vanuit meerdere partijen - zowel private partijen als verschillende overheden - lijkt cruciaal.



# Eerste beelden onderzoek COB

Goede kosten-batenafweging is lastig:

De baten (de maatschappelijke waarden) moeten goed inzichtelijk te maken zijn. Op de stijging van huizenprijzen na, is hier nog weinig inzicht in vanuit geëvalueerde cases. Effecten zoals bereikbaarheid, leefbaarheid en werkgelegenheid zijn nog niet goed inzichtelijk gemaakt.



# Eerste beelden onderzoek COB

## Besluitvorming

- (1) Ondergrondse oplossingen komen niet volwaardig in beeld.
- (2) De mogelijke bijdrage van ondergrondse oplossingen wordt onvoldoende uitgewerkt.
- (3) De ondergrondse oplossingen worden niet gekozen.

Besluitvorming is 'irrationeel'. Ondergronds bouwen komt vaak pas in beeld als andere opties niet meer lukken. Veelal is sprake van een ondergrondse oplossing als een *'procesingreep om een patstelling te doorbreken'*.

Of belangrijk persoon hecht zich aan oplossing. Oplossing kan iconisch worden.



# Naar de toekomst...

## Omgevingswet

- Vanaf 2022
- Omgevingsvisies en omgevingsplannen
- Integrale ruimtelijke afwegingen t.b.v. kwaliteit leefomgeving
- Ondergronds ruimtegebruik meer aandacht

Maar... de praktijk is weerbarstig!

Stimulering van ondergrondse kansen blijft nodig.

# Praktijkvragen (1/2)

In de ontwikkeling en besluitvorming van stedelijke projecten zijn sommige maatschappelijke waarden in beeld (zoals verbeteren verkeerssituatie, verlagen milieudruk), andere waarden komen nauwelijks in beeld (zoals verbetering kwaliteit publieke ruimte, vliegwielerwerking voor economische vitaliteit, herstel sociale stedelijke relaties, flexibiliteit en adaptiviteit).

Sommige maatschappelijke waarden worden gekwantificeerd, en soms zelfs gemonetariseerd, anderen niet. Met name voor de kwaliteit van de publieke ruimte, vliegwielerwerking voor economische vitaliteit en herstel sociale stedelijke relaties zijn niet of nauwelijks kentallen beschikbaar. Adaptiviteit en flexibiliteit zijn relatief nieuwe waarden waar ook nog weinig 'evidence' voor is.

# Praktijkvragen (2/2)

Er zijn nauwelijks ex-post evaluaties van gerealiseerde projecten met ondergronds ruimtegebruik waarin de werkelijk optredende maatschappelijke waarden in kaart zijn gebracht. Mede daardoor zijn met name de langetermijneffecten van ondergrondse infrastructuur nauwelijks bekend.

Het is niet duidelijk welke van de optredende waarden direct of indirect zijn toe te wijzen aan het ondergrondse ruimtegebruik, en welke onafhankelijk daarvan optreden.

Het is niet duidelijk op welke wijze deze maatschappelijke waarden effectief een rol kunnen spelen in ontwikkel- en besluitvormingsprocessen inzake stedelijke infrastructuur. Waar liggen de aangrijpingspunten op deze waarde op een passende manier volwaardig een plek te geven in deze processen?



# Discussie



# Uiteen in 3 werkgroepen

Gegeven deze resultaten: waar lopen jullie tegenaan, welke vervolgvragen / behoefte zit er bij jullie?

- Wat willen jullie weten?
- Waarom willen jullie dat weten – wat gaat er dan beter?

Op de volgende terreinen:

1. Ruimtelijk-economisch
2. Besluitvorming door bestuurders
3. Ontwerp - stedelijke ontwikkeling

# Afsluiting

- Wat kunnen jullie bijdragen?
- Welke koers moet het platform gaan varen?

# Dank!

