



# Evaluatie sleutelprojecten

Marjolein Spaans (TU Delft, OTB)

Ries van der Wouden (Bureau Stedelijke Planning)

Ruimteconferentie, 3 november 2009 Rotterdam



# Onderwerpen

- Aanleiding onderzoek
- Aanpak onderzoek
- Sleutelprojecten
- Evaluatie
- Conclusies

# Aanleiding onderzoek

- Zijn sleutelprojecten een effectief en doelmatig instrument voor toekomstig beleid van het Rijk in het kader van de Structuurvisie Randstad 2040?
- Evt. opstarten voor verkenning nieuwe sleutelprojecten in kader van Randstad 2040
- Evaluatie eerste en tweede generatie sleutelprojecten



# Aanpak onderzoek

- Evaluatie gericht op effect beleid rijksoverheid, geen volledige projectevaluatie
- Vergelijkende methode: 14 sleutelprojecten en 7 referentieprojecten
- Gekozen voor een groepsgewijze vergelijking
- Advies gericht op nadere verkenning toekomstige sleutelprojecten

# Overzicht projecten

---

## **Eerste generatie sleutelprojecten:**

1. Brabantse Poort (Nijmegen)
2. Centraal Stadsgebied Amersfoort
3. Céramique (Maastricht)
4. Corridor Eindhoven-Veldhoven-Welschap
5. Kop van Zuid (Rotterdam)
6. Nieuw Centrum Den Haag
7. Oostelijk Havengebied (Amsterdam)
8. Stationsgebied Noordwest (Groningen)

---

## **Eerste generatie referentieprojecten**

1. Kanaaloevers (Apeldoorn)
2. Laakhavens (Den Haag)
3. Paleiskwartier (Den Bosch)
4. IJ-oevers (Amsterdam)

---

## **Tweede generatie sleutelprojecten / Nieuwe sleutelprojecten:**

1. Arnhem Centraal
2. Den Haag Nieuw Centraal
3. Rotterdam Centraal
4. Breda Stationskwartier
5. Utrecht Centraal
6. Amsterdam Zuidas

---

## **Tweede generatie referentieprojecten**

1. ArenAPoort (Amsterdam)
2. Leiden Centraal
3. Spoorzone Tilburg

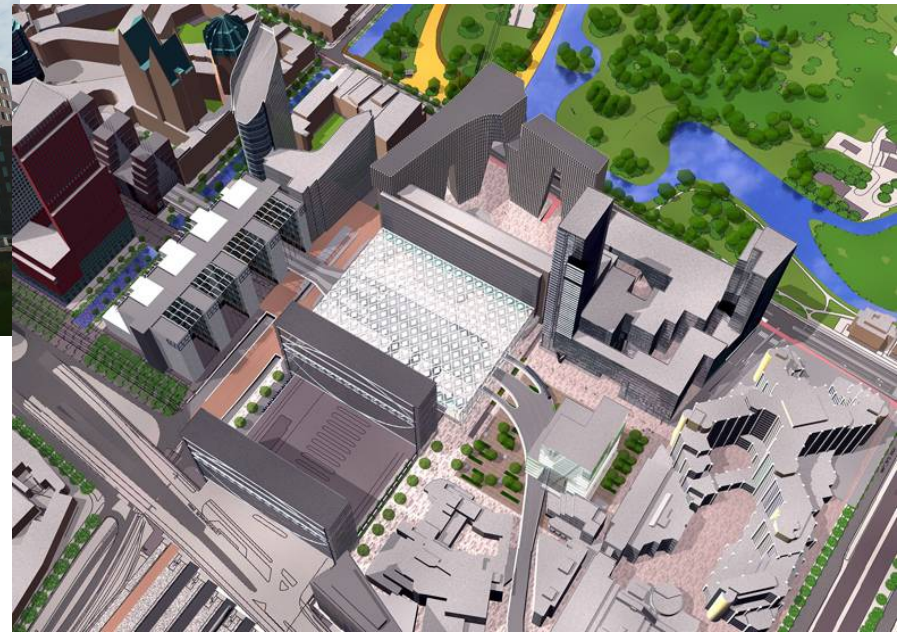
# Onderzochte effecten

- Maatschappelijke en economische effecten
  - gerealiseerd programma, werkgelegenheid, bedrijvigheid, vastgoedwaarden woningen en kantoren, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit
- Doelmatigheid
  - vanwege ontbrekende data gewijzigd in een evaluatie financieel instrumentarium, o.a. beleidsconcurrentie
- Bestuurlijke effecten
  - integrale planvorming en uitvoering, snelheid besluitvorming, betrokkenheid private partijen, bestuurlijke drukte

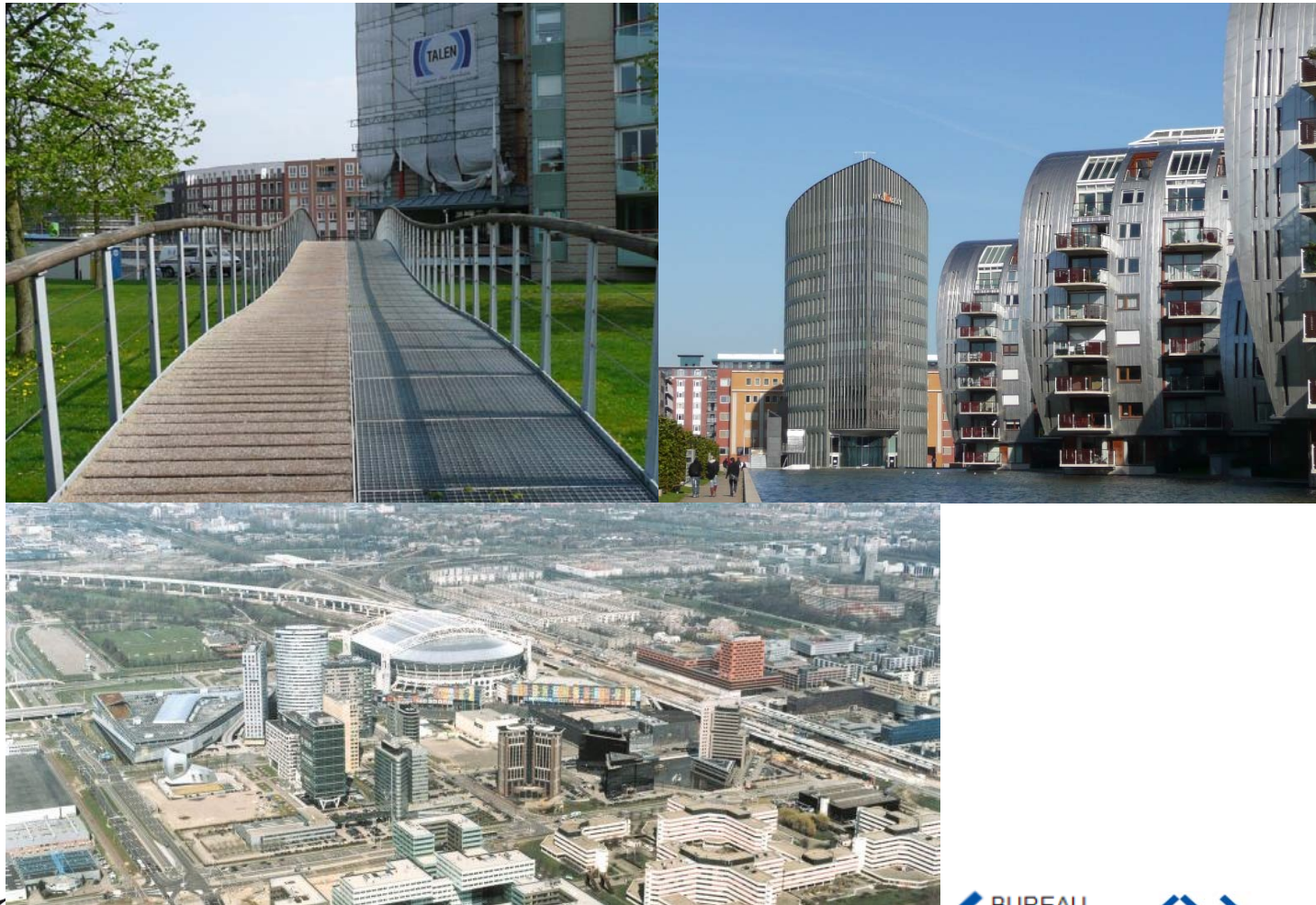
# Sleutelprojecten: eerste generatie



# Sleutelprojecten: tweede generatie



# Sleutelprojecten: referentieprojecten



# Sleutelprojecten

- Eerste generatie:
  - Voortgekomen uit Vno en Vinex, vanaf eind jaren tachtig
  - Versterking concurrentiepositie steden
  - Vooral binnenstedelijke herontwikkeling
- Tweede generatie:
  - Vanaf eind jaren negentig
  - Hoogwaardige openbaarvervoerterminals, aanhechting aan stad, concurrentiepositie steden
  - HST-stations

# Ontwikkeling transactiepreizen koopwoningen 1996-2006

	project (%)	gecorrigeerd voor regionale ontwikkeling *		
	1996-2006	1996-2001	2001-2006	1996-2006
Brabantse Poort (Nijmegen)	107	2	-2	0
Centraal Stadsgebied Amersfoort	94	5	-9	-4
Céramique (Maastricht)	147	21	23	48
Corridor Welschap (Eindhoven)	116	9	-8	0
Kop van Zuid (Rotterdam)	105	7	-4	3
Nieuw Centrum Den Haag	173	14	16	32
Oostelijk Havengebied (A'dam)	193	37	3	41
Stationsgebied NW (Groningen)	175	4	13	18
<b>eerste-generatie-sleutelprojecten</b>	<b>139</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>17</b>
Kanaaloevers (Apeldoorn)	113	-3	-2	-5
Laakhavens (Den Haag)	152	14	7	22
Paleiskwartier (Den Bosch)	125	3	3	7
IJ-Oevers (Amsterdam)	126	14	-4	9
<b>eerste-generatie-referentieproj.</b>	<b>129</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
Arnhem Centraal	74	-8	-7	-15
Den Haag Centraal	177	10	22	34
Rotterdam Centraal	170	5	30	36
Spoorzone Breda	105	1	-2	-1
Utrecht Centraal	114	6	0	6
Zuidas (Amsterdam)	130	12	-1	11
<b>tweede-generatie-sleutelprojecten</b>	<b>124</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
ArenAPoort (Amsterdam)	63	-1	-21	-21
Leiden Centraal	139	12	5	18
Spoorzone Tilburg	158	7	11	19
<b>tweede-generatie-referentieproj.</b>	<b>122</b>	<b>6</b>	<b>-1</b>	<b>5</b>

\* Er is als volgt gecorrigeerd: (groefactor project gedeeld door groefactor regio) min 1.

# Ontwikkeling verhuurprijzen kantoren 1991-2006

	project (%) 1991-2006	gecorrigeerd voor regionale ontwikkeling a)			
		1991-1996	1996-2001	2001-2006	1991-2006
Brabantse Poort (Nijmegen)	30	7	-17	-7	-16
Centraal Stadsgebied Amersfoort b)	28	-12	-4	8	-9
Céramique (Maastricht)	26	-19	1	-5	-22
Corridor Welschap (Eindhoven)	34	-3	1	-3	-5
Kop van Zuid (Rotterdam)	64	13	-20	22	10
Nieuw Centrum Den Haag	34	2	-4	-3	-5
Oostelijk Havengebied (A'dam) c)			-14	-8	
Stationsgebied NW (Groningen)	89	24	3	2	31
<b>eerste-generatie-sleutelprojecten</b>	<b>41</b>	<b>2</b>	<b>-7</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>
Kanaaloevers (Apeldoorn)	42	1	-7	-2	-8
Laakhavens (Den Haag)	63	-1	32	-11	16
Paleiskwartier (Den Bosch)	89	22	-3	9	28
IJ-Oevers (Amsterdam)	32	-27	34	-17	-19
<b>eerste-gen.-referentieprojecten</b>	<b>56</b>	<b>-1</b>	<b>14</b>	<b>-5</b>	<b>4</b>
Arnhem Centraal	6	-26	-2	-7	-32
Den Haag Centraal	64	4	2	10	17
Rotterdam Centraal	50	3	4	-5	1
Stationskwartier Breda	49	6	-14	11	2
Utrecht Centraal	24	-12	3	-4	-12
Zuidas (Amsterdam)	88	5	10	0	15
<b>tweede-generatie-sleutelprojecten</b>	<b>47</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>
ArenAPoort (Amsterdam)	54	0	-5	-1	-6
Leiden Centraal	78	21	0	-10	9
Spoorzone Tilburg	61	2	13	-6	8
<b>tweede-gen.-referentieprojecten</b>	<b>64</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>-6</b>	<b>4</b>

a) Er is als volgt gecorrigeerd: (groefactor project gedeeld door groefactor regio) min 1.

b) Gegevens voor 1993 i.p.v. 1991 gebruikt i.v.m. beschikbaarheid data.

c) Geen gegevens van v or 1998 beschikbaar; gegevens voor 1998 i.p.v. 1996 gebruikt.

# Resultaten ontwikkeling vastgoedwaarden

- Koopwoningen: waardeontwikkeling in sleutelprojecten hoger in referentieprojecten
- Kantoren: weinig verschil tussen sleutelprojecten en referentieprojecten
- Sleutelprojectenaanpak komt op dit punt vooral tot uiting in waardeontwikkeling van koopwoningen en niet zozeer in die van kantoren

# Meerwaarde en negatieve effecten

indicator	operationalisatie	Eerste generatie	Tweede generatie
Bouwprogramma	<i>Dichtheid toegevoegd bouwprogramma</i>	+	+
Bedrijvigheid			(+)
Vastgoedwaarden	<i>Woningen</i>	+	+
	<i>Toename verplaatsingen</i>	+	-
Ruimtelijke kwaliteit	<i>Plananalyse</i>	+	+
Beleidsconcurrentie			(-)
Integrale planvorming en uitvoering	<i>Uitbreiding programma of investeringen</i>	+	+
Snelheid/versnelling	<i>Procedures</i>	+	
Bestuurlijke drukte		(-)	(-)

# Conclusies evaluatie

- Aanpak sleutelprojecten had op een aantal punten meerwaarde, op andere punten geen effect, op enkele punten negatieve neveneffecten.
- Op grond daarvan kan een verkenning naar toekomstige sleutelprojecten onder voorwaarden zinvol zijn. De voorwaarden uit het evaluatieonderzoek zijn verwoord in zeven aanbevelingen.