



# Cultureel erfgoed op waarde geschat

Economische waardering,  
verevening en erfgoedbeleid

# Cultureel erfgoed op waarde geschat

Economische  
waardering,  
verevening en  
erfgoedbeleid

Redactie  
Simon van Dommelen  
Cees-Jan Pen

**Foto omslag:** De Wilhelminaberg in Landgraaf is ontstaan als afvalberg van de staatsmijn Wilhelmina, die daar van 1906 tot 1969 gevestigd was. Het was de grootste steenberg van Nederland. In de herstructureringsoperatie "van zwart naar groen" kreeg de Wilhelminaberg een recreatieve functie met ondermeer Snowworld, een park en de langste trap van Nederland. (zie verder hoofdstuk 5)

**Foto:** Rijckheydt Heerlen

Een samenwerking van  
**Platform31**  
**Vrije Universiteit**  
**Universiteit Twente**

## Inhoudsopgave

- P.5 **Over deze publicatie**  
Simon van Dommelen  
Cees-Jan Pen
- P.13 **1. Waarde in meervoud**  
Jos Bazelmans
- P.25 **2. Cultureel erfgoed en de waardeontwikkeling van vastgoed**  
Faroek Lazrak  
Jan Rouwendal
- P.31 **3. Historie en erfgoed als marketinginstrument**  
Karel Willems
- P.45 **4. Cultureel erfgoed en het vestigingsgedrag van huishoudens**  
Mark van Duijn  
Jan Rouwendal
- P.55 **5. Erfgoed is identiteit**  
Bram de Groot
- P.63 **6. Binnenlands toerisme en cultureel erfgoed**  
Ruben van Loon
- P.75 **7. De toeristische potenties van het Z aans Erfgoed**  
Marieke Ros
- P.85 **8. Cultureel erfgoed en verevening**  
Marnix Smit  
Marlijn Baarveld  
Geert Dewulf
- P.101 **9. De Werkplaats in de Tilburgse Spoorzone**  
Lucien Kuijsters  
Dirk van Alphen
- P.113 **10. Het effect van investeringsprojecten op het maatschappelijk rendement van cultureel erfgoed**  
Faroek Lazrak
- P.119 **11. Governance**  
Margot Haasdonk
- P.129 **12. Nieuwe waarde maken met cultureel erfgoed**  
Jeroen Saris
- P.144 **Literatuur en bronnen**  
P.146 **Over de auteurs**  
P.149 **Projectconsortia**  
P.151 **Colofon**

## **Over deze publicatie**

Simon van Dommelen & Cees-Jan Pen

**In het voorjaar van 2009 startte Nicis Institute [tegenwoordig Platform31, red.] twee onderzoekstrajecten rond cultureel erfgoed binnen het onderzoeksprogramma Kennis voor Krachtige Steden. De Vrije Universiteit vormde een consortium met de gemeenten Haarlem, Zaanstad, Dordrecht, Heerlen en Helmond en zette vier onderzoekers van de afdeling Ruimtelijke Economie aan het werk, ieder op een ander onderdeel binnen het thema economische waardering van cultureel erfgoed. Er vonden deelonderzoeken plaats op het gebied van vastgoedwaarde en over het vestigingsgedrag van huishoudens, (creatieve) bedrijven en toeristen in relatie tot cultureel erfgoed. Adviesbureau De Stad bv werd gevraagd om met deze partners een Community of Practice (CoP) te vormen, waarin de steden onderling en met de onderzoekers kennis uitwisselden. Het Kadaster, NVM en Projectbureau Belvedere (later de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) participeerden in het onderzoek en stelden data ter beschikking. Het onderzoek stond onder leiding van prof. dr. Piet Rietveld en prof. dr. Jan Rouwendal.**

**In dezelfde periode is door prof. dr. Geert Dewulf, verbonden aan de faculteit Construerende Technische Wetenschappen van de Universiteit Twente, een consortium gevormd dat zich richtte op implementatiestrategieën: verevening van kosten en baten, en coalitievorming voor de ontwikkeling van cultureel erfgoed. In dit project participeerden publiek-private gebiedsontwikkelingsprojecten waarin cultureel erfgoed een centrale plaats innam, waaronder Spoorzone Tilburg, het Hembrugterrein in Zaanstad, de Wagenwerkplaats in Amersfoort en Hart van Zuid in Hengelo.**

**De beide consortia deden onafhankelijk van elkaar onderzoek en maakten daarbij gebruik van de casuïstiek bij de diverse consortiumpartners. Om een vertaalslag van wetenschap naar praktijk te kunnen maken, nieuwe onderzoeksvragen te formuleren en ook de stakeholders uit de beleidspraktijk met elkaar en andere (stedelijke) partners in gesprek te brengen, werden expertmeetings georganiseerd. Hier stonden de lokale vraagstukken centraal, zoals de toekomst van de Zaanse Schans, het herprofilen van het**

mijnerfgoed in Heerlen en de ontwikkeling van de monumentale Spaarnwouderstraat in Haarlem. Het interactieve, reflexieve en interdisciplinaire karakter van deze bijeenkomsten leverde tal van nieuwe inzichten en concrete handelingsperspectieven op voor de probleemeigenaren.

De wetenschappelijke resultaten werden in aparte sessies besproken met de consortiumpartners. Vanwege de duidelijke complementariteit hebben we, in twee miniconferenties, de krachten van beide consortia gebundeld door onderling en met externe experts kennis uit te wisselen. Dit boek markeert het einde van het interactieve proces van beide onderzoekstrajecten.

Cultureel Erfgoed op Waarde Geschat toont opvallende onderzoeksresultaten en draagt met praktijkbeschrijvingen bij aan het debat over de toekomst van het gemeentelijk erfgoedbeleid en gebiedsontwikkelingen met cultureel erfgoed. Dat is waardevolle kennis, juist in een tijd waarin (grootschalige) gebiedsontwikkeling niet meer vanzelfsprekend is, en het hergebruik van cultureel erfgoed onder druk staat door bezuinigingen en hoge leegstandscijfers in de vastgoedmarkt. Dit boek toont de meerwaarde van erfgoed aan, met harde cijfers en inspirerende verhalen. Om de lezer bewust te maken van de veelvormigheid van het begrip waarde en de verschillende belangen die daarmee samenhangen, openen we de publicatie met een inleidend hoofdstuk van Jos Bazelmans (Rijksdienst Cultureel Erfgoed). Bazelmans heeft het waardebegrip en de misverstanden daarover in het erfgoedveld uitgebreid geanalyseerd. Hoewel de laatste jaren logischerwijs steeds meer nadruk is komen te liggen op de economische waarde van erfgoed, bestaan er ook andere (meer)waarden, zoals identiteit en binding (cohesie), die minstens even belangrijk zijn voor omwonenden en bezoekers.

Namens de Vrije Universiteit gaat onderzoeker Faroek Lazrak, in samenwerking met Jan Rouwendal, in op de vastgoedwaarde van cultureel erfgoed. Mark van Duijn (i.s.m. Rouwendal) behandelt het vestigingsgedrag van verschillende groepen huishoudens en Ruben van Loon analyseert het gedrag (dagrecreatie en overnachting) van toeristen in relatie tot cultureel erfgoed. Onderzoekers Marnix Smit en

Marlijn Baarveld gaan in de bijdrage van de Universiteit Twente in op de mogelijkheden van verevening en coalitievorming in gebiedsontwikkelingen, op basis van de ervaringen in tien herontwikkelingslocaties met cultureel erfgoed. In het laatste deel gaat Lazrak in op de Cultureel Erfgoedrapportage als mogelijk instrument voor gemeenten bij de beoordeling van cultureel erfgoed.

De wetenschappelijke bijdragen worden afgewisseld door artikelen van gemeenteambtenaren. Zij reflecteren op hun eigen praktijk en staan stil bij de dagelijkse werkelijkheid van het erfgoedbeleid. Marieke Ros (gemeente Zaanstad) beschrijft het spel van balanceren tussen verschillende belangen van de erfgoedprofessional, op basis van het industrieel erfgoed en de Zaanse Schans. In het artikel van Karel Willems (gemeente Dordrecht) wordt beschreven hoe het cultureel erfgoed van Dordrecht de afgelopen jaren sterk in de schijnwerpers is komen te staan als onderdeel van een citymarketingstrategie. Bram de Groot (gemeente Heerlen) laat zien hoe Heerlen een renaissance doormaakt op basis van het immaterieel erfgoed uit het mijnverleden. Uit het consortium rond verevening beschrijven Lucien Kuijsters en Dirk van Alphen van de gemeente Tilburg welke plek het cultureel erfgoed inneemt in de Spoorzone, het omvangrijke binnenstedelijke gebiedsontwikkelingsproject van de zuidelijke textielstad. Margot Haasdonk (gemeente Haarlem) beschrijft tot besluit de ontwikkelingen in het gemeentelijk erfgoedbeleid en de uitdagingen waar de monumentenambtenaren de komende jaren voor komen te staan.

In de conclusie wordt door Jeroen Saris van de Stad bv een rode draad getrokken door de hoofdstukken, een visie gegeven op de toekomst van het erfgoedbeleid, en op de rol van cultureel erfgoed in gebiedsontwikkelingen.

Een belangrijke doelstelling van het programma Kennis voor Krachtige Steden is het vertalen van wetenschappelijke onderzoek in praktisch hanteerbare kennis voor de deelnemende steden. Andersom biedt de praktijk van de erfgoedprofessionals in de steden casuïstiek voor wetenschappelijk onderzoek en onderschrijft de praktijk de maatschappelijke relevantie (valorisatie) van deze exercities.

In deze publicatie lopen wetenschappelijk onderzoek en praktisch toepasbare kennis uit de steden mooi in elkaar over.

In het proces van de afgelopen jaren kwam de uitwisseling echter niet altijd vanzelfsprekend tot stand. Zo was het voor de onderzoekers niet altijd makkelijk om geschikte data te bemachtigen om gedetailleerd op een casus in te kunnen gaan, met name op microniveau (viercijferige postcode). Niet alle gemeenten beschikken over gedetailleerde databestanden. En sommige onderwerpen zijn lastig meetbaar. Via de toeristenbelasting kan bijvoorbeeld makkelijk het aantal overnachtingen in kaart worden gebracht, maar voor dagrecreatie is dat een ander verhaal. Voor het in kaart brengen van de economische waarde van cultureel erfgoed is het essentieel dat er aandacht is voor het verzamelen van data.

In het proces van de afgelopen vier jaar was er soms ook sprake van een bepaalde 'taalafstand' tussen wetenschap en overheid. Ambtenaren hadden moeite met het vertalen van onderzoeksgegevens en bijbehorende formules naar hun eigen praktijk. Wetenschappers zijn bovendien terughoudend in het doen van locatie-specifieke uitspraken als die niet direct voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De wetenschappers worstelden soms met de vraag hoe abstracte kennisvragen uit de complexe beleidspraktijk vertaald konden worden naar economische modellen. Jos Bazelmans beschrijft in het inleidend hoofdstuk de verschillende betekenissen van het begrip waarde en plaatst deze discussie daarmee in een ander daglicht. Tot slot behoort het doen van specifieke beleidsaanbevelingen niet tot de core business van wetenschappers, terwijl onderzoek en reflectie niet tot de dagelijkse routine van de betrokken beleidsambtenaren en projectmanagers behoren. Door rond concrete vraagstukken het gesprek op gang te brengen tussen wetenschap en de praktijk wordt deze afstand overbrugd en direct toepasbare kennis geproduceerd. Belangrijk daarin is de rol van 'vertalers', de convenors in de sessies.

Om tot een nieuwe erfgoedpraktijk te komen is kennisontwikkeling essentieel en moet er ruimte blijven voor reflectie op de praktijk van de professional. Immers, de context waarbinnen deze professional opereert is aan constante verandering onderhevig. Dat is een inherent gegeven van

de maatschappelijke realiteit, maar de laatste jaren zijn de kaarten wel flink herschud. Sinds het Belvedere-memorandum en opvolgende -programma is de ruimtelijke ordening steeds meer doordrongen geraakt van de meerwaarde die erfgoed kan bieden in ruimtelijke projecten; van eigenheid, identiteit en draagvlak tot aan het vestigingsklimaat en quality of life. Beleidsmatig is dit verbond en de uitdagingen die er nog liggen op het nationale niveau beschreven in de Visie Erfgoed en Ruimte. Ook wettelijk is de integratie steeds verder gevorderd, nu de borging van cultuurhistorische waarde volledig via ruimtelijke plannen wordt geregeld. Terwijl deze werelden zo naar elkaar zijn toegegroeid, liggen er grote, nieuwe uitdagingen. Sinds de financiële en vastgoedcrisis ligt de gebiedsontwikkeling immers vrijwel volledig stil. De centrale overheid laat steeds meer verantwoordelijkheden over aan decentrale overheden en bezuinigt – weliswaar noodgedwongen – op de koop toe. De verantwoordelijkheden van de lokale erfgoed- en ruimtelijke professionals zijn dus steeds groter geworden, terwijl het aantal metingen door de onvermijdelijke lokale bezuinigingen afneemt.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat er een breed scala aan nieuwe beleidsvragen opborrelt, waaraan (deels) ook wetenschappelijk onderzoek een bijdrage kan leveren. Dit wordt opgepakt door het Netwerk Erfgoed en Ruimte, een collectief van vier hoogleraren uit verschillende disciplines verbonden aan drie universiteiten. Naast eerdergenoemde Jan Rouwendal (erfgoed en economie, VU) zijn dit Eric Luiten (erfgoed en ontwerp, TU Delft), Hans Renes (erfgoed en geschiedenis, VU) en Joks Janssen (Erfgoed en planning, Wageningen Universiteit). Het netwerk heeft van de drie opdrachtgevende ministeries (OCW, IenM, EZ) specifiek als taak meegekregen om ook de beleidspraktijk te bedienen. Na een eerste inventarisatie van de meer generieke opbrengst van Belvedere en de uitdagingen waar de praktijk nu voor staat<sup>1</sup>, ontwikkelt het Netwerk momenteel een Nationale Onderzoeksagenda Erfgoed en Ruimte, in opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze agenda inventariseert de prioritaire kennisvragen en biedt hand-reikingen hoe de diverse onderzoeksinstellingen deze kunnen op-pakken (zie [www.netwerkerfgoedenruimte.nl](http://www.netwerkerfgoedenruimte.nl), waar deze agenda naar verwachting in april 2013 zal worden gepubliceerd).

De afgelopen jaren waren turbulent voor gemeenten in Nederland, en het is nog niet voorbij. De crisis noopt het gros van de steden tot omvangrijke bezuinigingen. Zo ook onze partners in het onderzoekstraject. De Gemeente Helmond kon deze bezuinigingsronde niet verenigen met een voortzetting van het onderzoek en haakte halverwege af. Bij de andere gemeenten in beide consortia tekenden zich ook duidelijke veranderingen af. Ambities in gebiedsontwikkelingen werden flink teruggeschroefd (consortium UT) en monumentenambtenaren zijn een zoektocht gestart naar een nieuwe invulling van het monumentenbeleid. Diverse artikelen in deze publicatie gaan in op de consequenties van hun keuzes. Duidelijk is in elk geval dat de economische legitimatie voor investeringen in erfgoed(beleid) steeds meer op de voorgrond is komen te staan. De auteurs zijn niet somber gestemd, ze zien interessante openingen voor een nieuwe invulling van het erfgoedbeleid. Dat zal nodig zijn nu het erfgoedbeleid steeds meer op het bordje van de gemeenten wordt geschoven. In gebiedsontwikkelingen met cultureel erfgoed voelen partners zich sterker dan voorheen met elkaar verbonden in hun zoektocht naar creatieve oplossingen voor de grote opgaven waarvoor ze staan. Gemakzucht maakt plaats voor realiteitszin en samenwerking.

Het Belvedere-beleid, “behoud door ontwikkeling”, heeft grote gevolgen gehad. Dit is een eerste review van de resultaten. We zijn er nog lang niet, want er zijn nog duizenden monumenten aan herontwikkeling toe, en zoals beschreven zijn de huidige condities niet bepaald gunstig. Maar dit boek laat zien dat we wel leren; niet alleen van onderzoek, maar vooral van de wisselwerking met de praktijk. Er zijn nieuwe mogelijkheden ontdekt om monumentenbeleid in barre tijden vorm te geven. Dat biedt perspectief op een mooie toekomst.

---

1 Zie publicatie ‘Van gearrangeerd huwelijk tot dynamische verhouding’ op [www.netwerkerfgoedenruimte.nl](http://www.netwerkerfgoedenruimte.nl).



Cultureel erfgoed op waarde geschat

# 1. Waarde in meervoud

## Naar een nieuwe vormgeving van de waardering van erfgoed

**Jos Bazelmans**

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed /  
Vrije Universiteit Amsterdam

### Inleiding

Waarde is een van de kernbegrippen in de zorg voor het erfgoed. Immers, wat als waardevol wordt beschouwd, verdient het om (her)gebruikt, behouden of gekoesterd te worden. Hetgeen waarvan men denkt dat het geen waarde heeft, wordt verwaarloosd, vernietigd of weggegooid. Afval of erfgoed: het betreft een verschil in waardering. Van oudsher speelt een cultuurhistorisch perspectief op de waarde van erfgoed een hoofdrol. Tegenwoordig bestaat daarnaast veel aandacht voor de vraag naar economische waardering van erfgoed: wat kost het en wat levert het op? De waarden van erfgoed zijn daarmee niet uitputtend beschreven. In dit essay wordt erfgoed beschreven als 'waarde in meervoud': erfgoed heeft gebruikswaarde, marktwaarde, cultuurhistorische waarde, belevingswaarde, statuswaarde (dat wil zeggen: het verleent aanzien) en levensbeschouwelijke waarde. Genoemde waarden hangen zeker met elkaar

samen, maar ze zijn maar tot op zekere hoogte onder een gemeenschappelijke noemer – bijvoorbeeld geld – te brengen. Een vitale en geëngageerde vorm van erfgoedzorg heeft aandacht voor de waarde van erfgoed in meervoud.

De betekenis van het begrip 'waarde' is niet in een paar woorden te omschrijven. Het is zelfs een uitgesproken lastig begrip. We gebruiken het in zeer uiteenlopende betekenissen. Zo wordt het, zoals hieronder zal worden getoond, gebruikt als synoniem van prijs – het bedrag dat je voor iets moet betalen –, maar ook voor aanzien. Waarde kan echter ook staan voor een nastrevenswaardig principe voor gedrag, zoals in de frase 'normen en waarden'. Hoe gebruiken we het begrip in de erfgoedzorg? Hoe verhoudt dat gebruik zich tot de vele betekenissen die waarde in onze taal heeft? Beide vragen komen in dit hoofdstuk aan de orde. Het bezien welke beteke-

Cultureel erfgoed op waarde geschat



nissen van waarde onbesproken blijven in het vigerende wetenschappelijk-inhoudelijke biedt perspectief op de waardering van roerend en onroerend erfgoed.

In de professionele erfgoedzorg wordt de waardering van erfgoed vrijwel uitsluitend in wetenschappelijk-inhoudelijke of cultuurhistorische termen gedefinieerd. In de waardering wordt uitdrukking gegeven aan de objectieve staat of conditie van het object – denk bijvoorbeeld aan gaafheid – en aan de betekenis die het erfgoed heeft voor de geschiedschrijving van professionele archeologen, kunst- en architectuurhistorici, historisch-geografen en historici. Het perspectief van eigenaren, gebruikers, belanghebbenden en belangstellenden wordt niet of slechts zijdelings meegewogen. Andersoortige waarden, zoals bijvoorbeeld gebruikswaarde, marktwaarde, belevingswaarde of levensbeschouwelijke waarden spelen nauwelijks of geen rol.

De professionele systematiek van het waarderen van erfgoed staat echter onder druk. Verschillende, samenhangende, politiek-bestuurlijke en maatschappelijke trends zijn hiervoor verantwoordelijk. Zonder uitputtend te zijn: bestuurlijke decentralisatie; verankering van de zorg voor het onroerende erfgoed in de ruimtelijke ordening; krimpende financiële middelen en een versterking van de neoliberale vraag naar de directe en indirecte financiële opbrengsten van investeringen in de erfgoedzorg; de uitbouw van een op beleving georiënteerde, postmoderne economie; de ontwikkeling van nieuwe media en het ontstaan van laagdrempelige mogelijkheden om informatie en kennis te publiceren en te delen; en een grotere assertiviteit van de zijde van het maatschappelijke middenveld en particulieren.

Dit is niet de plaats om bovengenoemde trends verder uit te werken. Het is echter duidelijk dat opvattingen over erfgoed en de vormgeving van de erfgoedzorg aan ingrijpende wijzigingen onderhevig zijn. Ook de definitie en het gebruik van het begrip waarde veranderen. Onderstaande beschouwing biedt daarom een perspectief dat het mogelijk maakt de discussie over de waardering van erfgoed inhoudelijk te verbreden en het waarderen van erfgoed als een participatief proces vorm te geven. Dit in antwoord op de uitdaging die de genoemde ontwikkelingen stellen aan de erfgoedzorg. Het geboden perspectief sluit welbewust aan bij de verschillende betekenissen van waarde(n) in het alledaagse spraakgebruik in Nederland. Essentieel voor onderstaande beschouwing is de notie dat verschillende waarden niet één-op-één vergelijkbaar zijn en eenvoudig tegen elkaar afgewogen kunnen worden. De onderscheiden waarden vormen, met andere woorden, een hiërarchie.<sup>1</sup>

### Twee domeinen van waardering: economisch en niet-economisch

Woordenboeken maken duidelijk dat voor het begrip 'waarde' een op eerste blik onontwaaerbare kluwen van uiteenlopende synoniemen beschikbaar zijn.<sup>2</sup> De grafische weergave van de vele relevante woordverbanden op de website *synoniemen.net* spreekt in dit verband boekdelen.<sup>3</sup> Nadere beschouwing leert echter dat op hoofdlijnen twee groepen van betekenis te onderscheiden zijn: waarde als prijs, en waarde als gehalte. In zijn eerste betekenis speelt het begrip een grote rol in het economische domein; in zijn tweede betekenis juist erbuiten.

De eerste groep van synoniemen heeft een uitgesproken praktische oriëntatie: waarde

heeft betrekking op zowel kracht of nut (of bruikbaarheid), als op prijs (ruilwaarde of verkoopwaarde). Laatstgenoemde waarde kan worden uitgedrukt in geld. Iets is van waarde omdat het in het leven van alledag wordt gebruikt of omdat het kan worden gekocht of verkocht. Beide betekenissen hangen nauw met elkaar samen maar zijn niet helemaal hetzelfde: iedereen zal een afweging maken of het praktisch nut – de waarde voor de koper – zich verhoudt tot de prijs die zich in een spel van vraag en aanbod vormt – een waarde die afhankelijk is van de omstandigheden. – Prijs is wat je betaalt; waarde is wat je krijgt.

De tweede groep van synoniemen refereert aan een andere betekenis van het begrip waarde. Waarde heeft betrekking op de goede of slechte eigenschappen van iets of iemand: waarde in de zin van allooi (gehalte), belang (significantie), betekenis of verdienste (merite). Het betreft zowel voorgegeven eigenschappen, denk aan intrinsieke of innerlijke waarde, als eigenschappen die na een handeling of inspanning tot stand komen, zoals waarde in de betekenis van verdienste. Vaak kunnen genoemde eigenschappen in een maat, en soms in geld worden uitgedrukt (waarde als peil, meetwaarde of uitslag) – bijvoorbeeld bij voedsel (calorieën) of diamanten (karaat) – , maar soms nadrukkelijk niet, zoals bij verdienste of aanzien. In laatstgenoemd geval gaat het om goede intenties of het tonen van goed gedrag en is een normatief-zedelijk perspectief dominant.

Op basis van verschillende webgebaseerde databases<sup>4</sup>, waarin van het begrip waarde samenstellingen, combinaties met adjectieven en met werkwoorden, en het gebruik van waarde in gevleugelde woorden en zegswijzen te vinden zijn, kunnen we bovenstaand beeld in meer detail uitwerken. Opnieuw wordt het

verschil zichtbaar tussen het gebruik van het begrip binnen en buiten de economie.

De grote rol van het begrip waarde in het alledaagse leven en in het financiële en economische domein, komt tot uitdrukking in het feit dat het begrip in deze bronnen blijkt te staan voor het meten van de omvang, eigenschap of samenstelling van een stof of verschijnsel (zoals in 'voedingswaarde', 'isolatiewaarde' of 'sluittijdwaarde'). Deze waarde kan berekend worden en in getalsmatige zin van klein naar groot geordend worden (vergelijk 'drempelwaarde' of 'normale waarde'). Zeer omvangrijk is het aantal samenstellingen en combinaties dat laat zien dat waarde een kernbegrip is in het economische verkeer (vergelijk 'marktwaarde', 'boekwaarde', 'executiewaarde', 'inruilwaarde', 'beurswaarde', 'dagwaarde', 'getaxeerde waarde', 'contante waarde', 'waardebon' etc.). Naast 'hebben' en 'zijn' wordt het werkwoord 'schatten' – in de letterlijke betekenis van het woord – het vaakst met waarde gecombineerd als het in deze betekenis wordt gebruikt. Dergelijke waarden kunnen worden 'afgeschreven', 'gemaximeerd', 'getaxeerd', 'omgerekend' of 'becijferd'. Ze 'fluctueren', 'devalueren' of 'verveelvoudigen'.

De taalkundige gegevens laten ook goed zien wat de niet-alledaagse of niet-economische betekenis van waarde is. Veelgebruikte samenstellingen en combinaties zijn: 'intrinsieke waarde', 'vaste waarde', 'hoogste waarde', 'onschatbare waarde', '(cultuur-)historische waarde', 'eigenwaarde', 'belevingswaarde', 'natuurwaarde' en 'landschappelijke waarde'. Het is ongebruikelijk waarde in deze betekenissen te gebruiken in combinatie met het werkwoord 'schatten'. Het is wel gebruikelijk ze te combineren met het werkwoord 'hechten aan'. Genoemde waarden kun je ook 'toekennen', 'vertegenwoordigen', 'uitdragen',

'herstellen', 'kwijtraken', 'verabsoluteren', 'vasthouden', of ze kunnen 'vervagen'.

Significant is dat waarde in haar niet-alledaagse of niet-economische betekenis voorkomt in nevenschikking met woorden zoals norm, deugd, betekenis, principe, uitgangspunt, traditie, ideaal, zingeving, opvatting en fatsoen. Waarde speelt, met andere woorden, een hoofdrol in de manier waarop mensen tegen de gemeenschap en de wereld aankijken: hoe denken en doen in termen van goed of fout worden beoordeeld. Wat word je geacht in de omgang met anderen, de natuur en het goddelijke of bovennatuurlijke te doen of na te laten? Het nastreven van eigenbelang behoort, in tegenstelling tot in het economische domein, niet centraal te staan. Naastenliefde, duurzaamheid of eerbied bijvoorbeeld wel. In het motief voor of de intentie van de handeling dient belangeloosheid zichtbaar te zijn.

16

Welke orde kunnen we ontdekken in de betekenis van waarde buiten het alledaagse en economische domein? In de eerste plaats, en de etymologie en gebruiksgeschiedenis van het begrip laten dit zien, heeft waarde betrekking op personen, in de zin van waardigheid (vergelijk het Duitse *Würde* en het Engelse *worthy*) en als equivalent voor het meer gangbare 'aanzien'. Waarde (Middelnederlands *werth* en *werde*) had en heeft betrekking op mensen van rang en stand (zoals tegenwoordig nog in (hoog)waardigheidsbekleder, zoals burgemeesters of bisschoppen) die op basis van hun (krijgshaftige, vrijgevege of herderlijke) verrichtingen en een deugdzame vervulling van een ambt eerbied, achting of respect verdienen. In het *Woordenboek van de Nederlandse Taal* (WNT) is deze betekenis goed gedocumenteerd, met de kanttekening dat het gaat om een verouderde betekenis: waarde is 'het aanzien dat iemand heeft, of de achting die hem verschuldigd is, op grond

van kwaliteiten die in de samenleving worden hooggeacht'. 'In waarde doen', bijvoorbeeld, betekende 'een persoon eerbied betuigen'.

Op het eerste gezicht staat waarde in de zin van aanzien of waardigheid op gespannen voet met prijs: "het bedrag dat in ruil voor het leveren van een zaak of het verrichten van een dienst gevraagd of geboden, ontvangen of besteed wordt" (Van Dale). Waardigheidsbekleders, bijvoorbeeld, die zich naast hun publieke beloning laten betalen voor diensten zijn corrupt. In de geschiedenis van beide begrippen is de tegenstelling echter minder sterk. Vroeger, zo laat de WNT zien, kon prijs ook worden gebruikt voor gewaardeerdheid en roem (vergelijk Engelse *prize* en *praise*). Dat wordt begrijpelijk als we denken aan ons hedendaagse gebruik van het woord prijzen. Dat betreft niet alleen het vaststellen of schriftelijk noteren van een prijs of het schatten van de waarde van een goed of een dienst, maar ook loven, roemen, of 'gunstig' of 'met lof spreken'. Denk aan een prijs (in de vorm van een beker, medaille of geld) als een stoffelijke blijik van verworven roem of succes in sport en spel.

In de tweede plaats wordt duidelijk dat waarde betrekking heeft op dat wat als belangrijk en nastrevenswaardig wordt geacht. In dat verband is sprake van een grote samenhang tussen waarde en begrippen zoals norm, principe, belang, beginsel, ideaal, betekenis en opvatting. Het betreft een domein waarin waarde nooit in enkelvoud wordt gedefinieerd. We spreken dan ook van een waardestelsel of waardesysteem, en van een waardengemeenschap. Deze waarden verschillen van groep tot groep. Begrippen als grondwaarden of kernwaarden maken duidelijk dat dergelijke waarden een verschillend gewicht kennen: ze zijn hiërarchisch geordend.

In de derde plaats wordt duidelijk dat het onderhavige waardebegrip verschilt van de principes en werking van de markt of het economische domein. Het is juist op de gespannen relatie tussen waarde als iets nastrevenswaardig en waarde als prijs (en nut) dat de meeste zegswijzen en gevlugelde woorden betrekking hebben<sup>6</sup>: "Wat waardevol is, is niet hetzelfde als wat waarde heeft" (onbekende auteur), "Alles van waarde is nutteloos" (Kees Fens), "Al wat gekocht en verkocht wordt is waardeloos" (Greshoff) en "Een cynicus is iemand die overal de prijs en nergens de waarde van kent" (Oscar Wilde, maar onlangs nog gebruikt in het politieke debat over marktwerking in de zorg).

Deze beknopte en zeker niet systematische beschouwing van de betekenissen van het begrip waarde maakt duidelijk dat we bij een verkenning van de waarde van erfgoed rekening moeten houden met:

- 1 een pluriform waardebegrip;
- 2 een conceptueel en deels ook praktisch onderscheid tussen waarde in de betekenis van werking, nut en prijs enerzijds, en waarde als ideaal en principe anderzijds. Waarde heeft betrekking op zakelijke transacties enerzijds, en zin- en betekenisgeving anderzijds. Waarde speelt, opmerkelijk genoeg, een dominante rol in zowel het financieel-economische domein, als in het sociale en levensbeschouwelijke domein. Eerstgenoemd domein is in principe alledaags en zakelijk van karakter; het tweede domein overstijgt het alledaagse en heeft betrekking op wat wezenlijk is;
- 3 van oudsher heeft waarde betrekking op hiërarchisch onderscheid tussen mensen,

op aanzien en distinctie. Deze waarde kan niet los gezien worden van idealen en principes of sociaal en levensbeschouwelijk gebied.

Hieronder zullen deze inzichten gebruikt worden om de verschillende waarden van erfgoed te benoemen en te duiden.

## Erfgoed op waarde schatten: nut en prijs

In haar meest basale betekenis verwijst waarde naar gebruikswaarde: nuttig voor het alledaagse leven of dienstbaar aan vanzelfsprekend gebruik in niet-alledaagse context. Ook erfgoed heeft vaak gebruikswaarde. In een rijksbeschermd monument wordt bijvoorbeeld gewoond of gewerkt. De gebruikswaarde kan door slijtage, breuk, functieverlies of overdracht in eigendom verloren gaan. Dat is een belangrijk moment omdat pas dan de vraag boven komt drijven of het onbruikbaar en afval wordt of dat het – in weerwil van het verlies van zijn oorspronkelijke gebruikswaarde – bewaard moet worden. Pas 'in crisis' is de aanwezigheid van andere waarden in het geding en is 'waardering' aan de orde.

Erfgoed heeft veelal ook een financiële waarde.<sup>7</sup> De primaire functie van geld is uitdrukking te geven aan de ruilwaarde van een object of dienst. Deze waarde komt op de markt tot stand in het spel van vraag en aanbod. We spreken dan ook van marktwaarde. De onderzoekers van de Vrije Universiteit die in deze publicatie hun onderzoek naar de economische waardering van cultureel erfgoed presenteren proberen de erfgoedwaarde (deels) uit te drukken in financiële waarden, zoals vastgoedwaarde of betalingsbereidheid. Geld maakt het mogelijk om zaken die onvergelijkbaar zijn met elkaar te verge-

17

lijken en zo de uitruil ervan mogelijk te maken. Geld wordt dan ook, zo bijvoorbeeld door de Duitse filosoof Georg Simmel (1907), gezien als “de grote gelijkmaker”. Dit vermogen is in het economische verkeer zijn kracht, maar vormt tegelijkertijd een bedreiging voor zaken en diensten die hun absolute eigenheid onder alle omstandigheden moeten behouden.<sup>8</sup> Ouderschap, bijvoorbeeld, – als kernwaarde van onze samenleving – staat de verkoop van kinderen in de weg. Over betaald draagmoederschap lopen de meningen echter om morele en pragmatische redenen uiteen. Een voorbeeld uit het erfgoeddomein: hoewel het Rijk op dit moment voornemens is alle rijksmonumenten te verkopen die niet dienstbaar zijn aan de eigen huisvesting, is bij voorbaat een uitzondering gemaakt voor het Haagse Binnenhof.

In het bepalen van de marktwaarde van roerend of onroerend erfgoed spelen taxateurs en makelaars vaak een vooraanstaande rol. Zij richten zich op gaafheid, ouderdom (en zeldzaamheid), materiaal, bewerking, stijl, naam en bekendheid van de maker (indien bekend en relevant), en op gebruikswaarde (of de investeringen die nodig zijn om gebruikswaarde te herstellen). Daarnaast zijn ze bekend met de vraag uit de markt: zijn er potentiële liefhebbers, verzamelaars of gebruikers voor het object? Zijn of haar inschatting van de marktwaarde kan werkelijkheid worden door het te veilen of te verkopen. We moeten echter bedenken dat veel eigenaren van erfgoed helemaal niet bereid zijn het op de markt te brengen. Denk aan de vele mensen die bij het tv-programma *Tussen Kunst en Kitsch* erfstukken laten taxeren. Men is weliswaar benieuwd naar de financiële waarde van een object, maar de vraag of men het wil verkopen wordt in veel gevallen ontkennend beantwoord. Het opgeven van

erfstukken is alleen aan de orde als men in hoge financiële nood verkeert. Erfgoed staat dus voor meer dan de marktwaarde.

### Aan erfgoed waarde hechten: betekenis

Hoewel wetenschappers of professionals in de erfgoedzorg vaak zorgvuldig afstand houden tot de markt en tot taxateurs, zijn in de bepaling van de wetenschappelijk-inhoudelijke cultuurhistorische waarde van roerend of onroerend erfgoed veel van bovengenoemde criteria van taxateurs en makelaars relevant. In de archeologie, de architectuur- en kunstgeschiedenis en de historische geografie wordt de waarde bepaald op basis van de relatie met historische gebeurtenissen, gaafheid, conservering, zeldzaamheid, samenhang en context, betekenis voor de kennis over het verleden en representativiteit. Vanaf de 19<sup>e</sup> eeuw werden deze kenmerken door experts gedefinieerd in relatie tot een door iedereen (verondersteld) gedeelde nationale identiteit. In Nederland – een combinatie van een unitaire staat en een veelvormige natie – bestond daarbij ook altijd ruimte voor een positieve beoordeling van het erfgoed van de verschillende zuilen en van verschillende regio's. Tegenwoordig is, door uiteenlopende emancipatieprocessen die ook zichtbaar zijn in de wetenschap, te zien dat erfgoed wordt gedefinieerd in relatie tot de identiteit van de vele deelgroepen binnen de samenleving en zelfs in relatie tot verbanden die de natiestaat overstijgen (vergelijk het werelderfgoed van UNESCO of het nieuwe *European Heritage Label*).

Daar waar de marktwaarde tot stand komt in een spel van vraag en aanbod, wordt de cultuurhistorische waarde gevormd in het wetenschappelijke debat. Dat debat kent een theoretische grondslag en is gebaseerd op

onderzoek dat empirisch (waarheidsstreven), logisch, systematisch, openbaar, controleerbaar, geannoteerd (hervindbare bronnen), herhaalbaar en ethisch neutraal is. Deze door de eeuwen heen gegroeide eisen aan onderzoek geven aan de professionele waardering van erfgoed zeker geen objectieve status. De grote waarde ligt echter in de open, voor kritiek vatbare werkwijze. In de vormgeving van een bredere, meer participatieve vorm van waardering zal het een grote opgave zijn deze methodiek te combineren met vormen van waardering waarvan de claim op waarheid berust op niet-wetenschappelijke principes. Hoe kunnen we bijvoorbeeld een plek geven aan de waardering van verondersteld sacrale plaatsen door ‘nieuwe heidenen’?

De wetenschappelijk-inhoudelijke proceseisen zijn (nog) niet of minder aan de orde bij het vaststellen van wat experts belevingswaarde noemen. Het gaat hier om het directe en onmiddellijke contact met het verleden: wat Huizinga de “historische ervaring” of “historische sensatie” noemde. Dat betekent echter niet dat geloofwaardigheid of authenticiteit, echtheid en waarheid, hier niet van belang zijn. Men beschouwt of ervaart iets als echt of onecht, waar of onwaar, op basis van een complex samenspel van suggestie, vertrouwen, overreding, verwachting en ervaring.<sup>9</sup> Op alle zintuigen wordt een beroep gedaan. De mens is niet de beschouwer van het historisch object maar ondergaat de macht van het object en wordt overrompeld door het verleden. Het lijkt alsof de afstand in tijd tussen heden en verleden kortstondig wegvalt.

Belevingswaarde is een lastig begrip omdat het zijn betekenis ontleent aan de tegenstelling tussen rede of ratio enerzijds, en gevoel of emotie anderzijds. Het eerste ligt ten grondslag aan een wetenschappelijk-inhoudelijke

waardering, het laatste aan belevingswaarde. Emotie en gevoel is belichaamd, persoonlijk (subjectief) en lastig onder woorden te brengen, en dus ongrijpbaar. Op basis van een goede vraagstelling zijn de meeste mensen echter wel degelijk in staat te vertellen wat erfgoed hen doet: van welke betekenis of waarde het is en welk verhaal het hen vertelt. Steeds beter wordt beseft dat de menselijke kennis van zijn omgeving niet alleen iets van het woord is, maar ook van het lichaam. Kennis komt niet alleen tot stand door abstracte beschouwing, maar ook door concrete ervaring en beleving. Je zou kunnen zeggen dat expert en leek zich in de waardering van erfgoed verhouden als ontwerper tot ambachtsman: de eerste maakt overwegingen en keuzes expliciet en gaat daarover in dialoog, terwijl de tweede in de uitvoering van zijn werk laat zien wat hij kan. De expert brengt de cultuurhistorische waarde onder woorden, terwijl de leek de emotionele waarde ervaart. In het bepalen van de waarde van erfgoed is de invalshoek van de rationele beschouwer én van de betrokken gebruiker nodig.

Zoals in de algemene beschouwing hierboven over de betekenis van waarde is besproken, heeft het begrip van oudsher betrekking op waardigheid, eerbied, achting, respect en aanzien. Waarde staat dan ook voor het hiërarchisch onderscheid tussen mensen en groepen, voor distinctie. Soms speelt erfgoed een belangrijke rol in het zichtbaar maken van posities van waardigheid. Daarbij kan gedacht worden aan de onderscheidingstekens waarmee ambtsdragers worden bekleed, zoals de ambtsketen van een burgemeester of de regalia van een koning; aan de prestigieuze, oude gebouwen van bedrijven of instituties; maar ook aan collecties van erfstukken en erfgoederen van instellingen, dorpen, steden (*city branding*) of families. Een mooi voorbeeld

van het laatste is het vaak eeuwenoude bezit van adellijke families. De relatie tussen erfgoed en positie is hier zo sterk dat de relatie tussen subject en object omgedraaid wordt: het is niet de adellijke familie die het naamdragende landgoed of kasteel met inventaris bezit, maar omgekeerd. De onderscheidingswaarde van erfgoed hoeft overigens niet altijd betrekking te hebben op hiërarchisch onderscheid. Het kan ook uitdrukking geven aan horizontale verschillen. Zo maakt de voorliefde voor uiteenlopende muziekstijlen deel uit van levensstijlen die niet noodzakelijk terug te voeren zijn op verschillen in maatschappelijk succes of stands- of klassenverschillen.

De meerduidigheid van het waardebegrip is hiermee nog niet uitputtend beschreven: Tot slot moet waarde besproken worden in de betekenis die het begrip heeft in 'normen en waarden'. Deze frase wordt vaak onzorgvuldig gebruikt, alsof normen en waarden synoniemen zijn. Dat is niet zo. Daar waar normen staan voor concrete, betrekkelijk instrumentele gedragsregels, hebben waarden betrekking op nastrevenswaardige, diepbeleeftde idealen en motieven.<sup>10</sup> Om slechts enkele voorbeelden te noemen: liefde, gelijkheid, rechtvaardigheid, vrijheid en respect. Uit een recente studie blijkt dat veel Nederlanders Paleis Soestdijk associëren met koningin Juliana én met de waarden waar Juliana voor stond: verbondenheid en betrokkenheid, tussen de mensen (Van Dijk en Graumans 2012). Een ander bijzonder voorbeeld is het lokale initiatief om te komen tot het (intussen geslaagde) herstel van een molen in het Noord-Brabantse Eerde. Deze werd in september 1944 vernietigd tijdens operatie Market Garden en niet meer hersteld. Een opnieuw werkende molen, zo stellen de initiatiefnemers, maakt ons bewust van het belang

van eerlijke voeding en duurzame energieopwekking. Daarnaast wil deze molen "herboren worden" en "herrijzen", als eerbetoon aan de bevrijders en waar zij voor stonden.<sup>11</sup> Impliciet in het project is de lokale gemeenschapszin die met de ondersteuning en uitvoering ervan aan de dag gelegd wordt. In deze publicatie staan meer voorbeelden. Zo wordt in het artikel over Heerlen beschreven hoe de gemeente steeds beter de positieve waarden van het mijnbouwerfgoed (hard werken, vertrouwen, tolerantie, vereniging) weet uit te dragen. En in Dordrecht is citymarketing verbonden met de waarden die worden toegeschreven aan Calvijn. Het uitroepen van een Calvijnjaar bleek bijzonder effectief in de profilering van het Dordts cultureel erfgoed. Deze voorbeelden maken duidelijk dat erfgoed kan staan voor sociale waarden die levensbeschouwelijk zijn gedefinieerd.

## Verbreiding

Bovenstaande verkenning maakt duidelijk dat een strikt cultuurhistorische opvatting van erfgoed geen uitputtend beeld geeft van de waarde(n) ervan. Erfgoed vertegenwoordigt ook gebruikswaarde, economische waarde, emotionele of belevingswaarde, sociaal kapitaal en waarden die betrekking hebben op 'het goede'. Het gaat hier om zeer ongelijksoortige vormen van waarden, waarvan we niet mogen veronderstellen dat ze allen op dezelfde wijze worden gewogen. Het is daarom niet mogelijk ze één-op-één te vergelijken, of de ene waarde in de andere te vertalen. Dat wil overigens niet zeggen dat ze niet met elkaar samenhangen. De uitbouw van onderscheidingswaarde zal ongetwijfeld geld kosten. Denk bijvoorbeeld aan de renovatie van een gemeentelijk museum. Een kerk staat weliswaar in de eerste plaats voor sociale waarden die levensbeschouwelijk zijn gedefinieerd, maar heeft ongetwijfeld ook

gebruikswaarde. Een monument dat betekenis heeft voor onze nationale geschiedenis – het heeft cultuurhistorische waarde – is ongetwijfeld meer waard op de markt als het geschikt is voor alledaags gebruik.

Het lijstje van besproken waarden is waarschijnlijk niet uitputtend.<sup>12</sup> Zo heeft Ruijgrok in verschillende publicaties geprobeerd de economische waarde(n) van erfgoed beter te conceptualiseren en te operationaliseren (Ruijgrok 2004) (Ruijgrok 2006). Ze spreekt niet alleen van "(in)directe gebruikswaarde" maar ook van "optiewaarde", "bestaanswaarde" en "verervingswaarde"; respectievelijk "de waarde van de mogelijkheid om erfgoed te bezoeken of te bekijken"; "de waarde van een erfgoed ook al zal men er nooit direct van genieten"; en "de waarde van een erfgoed voor volgende generaties zoals gedefinieerd door de huidige generatie". De centrale boodschap van haar studies is: investeren in erfgoed loont.<sup>13</sup> In andere studies zijn alternatieve opsommingen te vinden voor de niet-economische waarden van erfgoed. Zo wordt in een recente publicatie over de maatschappelijke betekenis van musea gesproken over de "collectiewaarde", "verbindende waarde", "educatieve waarde", "belevingswaarde" en "economische waarde" – in die volgorde – van musea (DSP-groep 2011). Deze type waarden zijn voor een belangrijk deel in overeenstemming te brengen met de hierboven geschetste indeling: de notie van een hiërarchie ontbreekt echter. Klamer, ten slotte, spreekt over "sociale en culturele waarden" van erfgoed en "het vermogen om mensen in verrukking te brengen" of "misschien wel een spirituele ervaring te geven" (Klamer 2009).

Het is duidelijk dat onder erfgoedprofessionals geen sprake is van consensus of van een gedeeld begrippenapparaat, om over de

waarde van erfgoed te spreken in een brede betekenis van het woord of van de waarden van erfgoed in meervoud. Dit vraagt denkwerk van en discussie onder erfgoedprofessionals. Duidelijk is echter ook dat betrokkenheid van niet-professionele belanghebbenden meer centraal moet komen te staan. Cultuurhistorisch onderzoek en waardering is steeds minder het exclusieve privilege van academisch geschoolde onderzoekers. Er is een ontwikkeling zichtbaar naar transdisciplinair onderzoek: "Bij transdisciplinair onderzoek gaat het om het creëren van een omgeving waarin mensen uit verschillende – ook niet-academische – werelden vormgeven aan wederzijdse relaties en betekenisgeving. Het gaat om een gezamenlijke zoektocht, waarbij de partners aan elkaar gelijkwaardig zijn".<sup>14</sup> Tot de partners behoren onderzoekers, beleidsmakers, adviseurs en – natuurlijk – eigenaren en burgers/bewoners:

"alle mogelijk andere relevante partijen met verschillende kennis, ervaring en vaardigheden werken intensief samen. Zij hebben allemaal de rol van co-innovator en co-onderzoeker en integreren de inhoud van hun verschillende disciplines en professionele achtergronden. Het is daarbij van belang dat kennisproductie ontstaat in de context waarin de nieuwe kennis wordt toegepast. De kennis die geproduceerd wordt, noemen we sociaal robuust. Het uitgangspunt van transdisciplinair onderzoek is dat kennis ontwikkeld wordt in een onderzoekend gesprek over een gezamenlijke praktijk."<sup>14</sup>

Transdisciplinair werken stelt nieuwe eisen aan het onderzoeksproces en aan de betrokken regisseurs en uitvoerders. Het veronderstelt vaardigheden die zijn ontleend aan de sociologie, antropologie en

volkskunde, zoals interviews, workshops en participerende observatie.

## Slot

In dit hoofdstuk zijn de verschillende waarden van erfgoed verkend. Wat betekent deze verkenning voor de verbinding van de erfgoedzorg met ruimtelijk-maatschappelijke ontwikkelingen? Verschillende opgaven tekenen zich in mijn ogen af:

- 1 Ook in de toekomst zal de traditionele cultuurhistorische waardering van erfgoed belangrijk zijn. Voor een goede integratie van de erfgoedzorg in het ruimtelijk domein is echter een verdere uniformering en objectivering van de door experts gehanteerde waarderingsystematiek noodzakelijk;
- 22 2 In een meer op economie en maatschappij georiënteerde erfgoedzorg zal het begrip belevingswaarde een vooraanstaande rol spelen. Hoe brengen we deze op de zintuigen gebaseerde waarde echter tot spreken in de plan- en besluitvorming over ruimtelijke projecten?;
- 3 Voor een goede besluitvorming is de weging van alle waarden van erfgoed belangrijk. issue. Het vraagt om een cultuurpolitiek debat, waarin de nabijheid of afstand tot een (neo)liberaal standpunt centraal zal staan. Het is goed om dat in elk ruimtelijk plan of proces expliciet te maken;
- 4 Een goede plan- en besluitvorming over erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling vraagt om een grotere en betere betrokkenheid van alle betrokkenen. Hierboven werd gesproken over transdisciplinair werken.

Dat is voor velen nog onbekend terrein. Wat is het en hoe breng je het in de praktijk?

Tot slot past een relativering van het waardenperspectief. Waarde en waardering vormen van oudsher het vanzelfsprekende beginpunt van erfgoedzorg. Wat van waarde is, verdient immers onze zorg. Het is daarom gebruikelijk om na een inventarisatie van cultuurhistorische verschijnselen deze ook te waarderen. De waardering maakt duidelijk wat wel of niet behouden dient te worden en vormt de grondslag voor de aanraakbaarheid van het erfgoed dat blijft. Maar is een absolute scheiding van waardevol en waardeloos, van behoudwaardig en niet-behoudwaardig erfgoed op basis van een waardering altijd de beste werkwijze? Waardevol erfgoed hoeft immers niet uitgezonderd te worden van ontwikkeling – vaak is dat zelfs wenselijk – en weinig waardevol erfgoed kan door ontwikkeling versterkt worden. Een brede karakterisering van *alles* wat voor handen is daarvoor wellicht een beter alternatief. Het maakt een open en creatieve discussie mogelijk over de kwaliteiten van gebouwen en gebieden, en over de mogelijkheden die ze bieden voor de vormgeving van een nieuwe toekomst.

- 1 Bazelmans 2012 biedt een eerste verkenning van een hiërarchisch perspectief op de waarden van erfgoed.
- 2 Van Dale, lemma 'waarde'.
- 3 Zie 'waarde' op <http://synoniemen.net/grafisch.php?w=waarde>. Vergelijk het Handwoordenboek van Nederlandsche Synoniemen (1908).
- 4 <http://odur.let.rug.nl/~vdplas/DemoS/browse.php?id=waarde> (Semantic networks, Universiteit Groningen); <http://www.etymologiebank.nl/trefwoord/waarde> (Etymologisch woordenboek van het Nederlands (EWN)), N. van der Sijs; [http://corpora.informatik.uni-leipzig.de/?dict=nld\\_web\\_2002](http://corpora.informatik.uni-leipzig.de/?dict=nld_web_2002) (Wordschatz Universität Leipzig); [www.citaten.nl](http://www.citaten.nl) en [www.citaten.net](http://www.citaten.net).
- 5 <http://www.citaten.net/>, vide 'waarde'.

- 6 Geld zelf kan zelfs erfgoed worden. Denk bijvoorbeeld aan de gouden tientjes die door vrouwen van de vooroorlogse generaties als sieraad werden gedragen.
- 7 Zie Klamer 2009 en Sandel 2012 voor de spanning tussen commercie en culturele waarden.
- 8 Ankersmit meent dat authenticiteit meer is dan empirische waarheid: "in het authentieke contact met de wereld [loopt] de zelfverving en de ervaring van de wereld parallel. De historische ervaring voert ons daarmee terug naar een preken-theoretische denkwereld (...)" (Ankersmit 1993).
- 9 Normen zijn gebaseerd op waarden en waarden kunnen worden bereikt door de toepassing van normen.
- 10 <http://www.eerdsemolen.nl/>.
- 11 In veel beleidsstukken, debatten en studies wordt belang gehecht aan het begrip 'intrinsieke waarde' van cultuur en erfgoed. Zie echter Duineveld & Van Assche 2009 voor een overtuigende, principiële relativering van de waarde van dit begrip.
- 12 Zie Van Hilvoorde et al. 2012 voor een indringende, liberale kritiek op het gebruik van externe economische effecten ter legitimering van investeringen in en subsidies voor cultuur: "cultuur wordt gedegradeerd tot een werktuig in de keynesiaanse gereedschapskist". De kritiek is deels principieel van aard – het gaat immers om intrinsieke waarde van kunst en cultuur en niet om afgeleide waarde, en deels praktisch van aard: de twijfelachtige 'hardheid' van de berekeningen ("stel dat het weinig oplevert, stoppen we dan met kunst en cultuur") en de mogelijke opbrengsten van alternatieve, niet-culturele subsidiebestedingen.
- 13 Wiki professionaliseren via leren op de werkplek.
- 14 Idem.



Cultureel erfgoed op waarde geschat

## 2. Cultureel erfgoed en de waardeontwikkeling van vastgoed

Faroek Lazrak & Jan Rouwendal  
Vrije Universiteit Amsterdam

### Inleiding

De Amsterdamse binnenstad bestaat voor een groot deel uit monumentale panden. In combinatie met de grachten dragen die veel bij aan de aantrekkelijkheid van de stad voor bewoners en bezoekers. Dat geeft Amsterdam ook iets extra's als een bedrijf zijn locatie moet kiezen. Hoe meer economische activiteit er in een stad is, hoe hoger doorgaans de waarde van het vastgoed. Dat geldt op Europese schaal – Londen en Parijs zijn de duurste steden – maar ook op kleinere schaal binnen landen, provincies en regio's.

Cultureel erfgoed draagt bij aan de waardeontwikkeling van vastgoed. Uit onderzoek dat is verricht aan de Vrije Universiteit Amsterdam blijken woningeigenaren extra geld over te hebben om in of nabij een gemeente met veel cultureel erfgoed te wonen. In de beleidspraktijk werd dat reeds onderkend, zoals blijkt uit de aandacht en financiële middelen die de

overheid beschikbaar heeft gesteld voor restauratie, en onderhoud en daarmee het behoud van dat erfgoed. Het binnen dat kader ontwikkelde programma *Belvedere* (1999-2009), dat cultuurhistorie in de ruimtelijke ontwikkeling tracht te verankeren, heeft vaste voet aan de grond gekregen in de praktijk, waardoor de visie, missie en het daaruit voortvloeiende ruimtelijke beleid van gemeenten en provincies rekening houden met die cultuurhistorie. Hoe moet je als beleidsmaker, of bijvoorbeeld als wethouder van een gemeente ergens in Nederland, deze kennis gebruiken om tot effectiever beleid te komen? In dit hoofdstuk zullen we de kennis over de invloed van cultureel erfgoed op huizenprijzen samenvatten met die vraag in het achterhoofd.

### Het oude en het nieuwe bouwen

De Amsterdamse grachtengordel is voor een groot deel ontstaan als gevolg van de uitbrei-

Cultureel erfgoed op waarde geschat

ding van de stad in de 17-de eeuwse bloeiperiode, de Gouden Eeuw. In het boek *Het oude en het nieuwe bouwen* hebben Jaap Evert Abrahamse en Rogier Noyon die uitbreiding vergeleken met de naoorlogse stadsuitbreiding in Amsterdam. Het oude bouwen komt er daarbij veel beter vanaf dan het nieuwe. De waardeontwikkeling van het vastgoed dat in de westelijke en zuidoostelijke uitbreidingsgebieden is neergezet vertoont dramatische verschillen met die van het veel oudere binnenstedelijke vastgoed. Het verschil laat zich samenvatten in de observatie dat de 17-de eeuwse stadsuitbreiding erfgoed heeft opgeleverd dat we graag willen bewaren, terwijl nu al duidelijk is dat de nieuwbouwwijken uit de jaren 1950 en 1960 de tand van de tijd niet zullen doorstaan.

Het verschil ligt niet aan de goede bedoelingen van de planners. In de 17<sup>e</sup> eeuw speelden die vrijwel zeker een minder prominente rol dan in de 20<sup>ste</sup> eeuw. Het lag ook niet aan de bouwtechnieken of het beschikbare materiaal, want de kennis daarover is alleen maar toegenomen. Abrahamse en Noyon maken duidelijk dat de uitvoering van de plannen volstrekt verschillend was. In de 17-de eeuw beperkte de overheid zich tot de aanleg van de infrastructuur en de verkaveling. De kopers van de kavel konden vervolgens gaan bouwen. In de naoorlogse periode waren de plannen een uiting van het idee dat de samenleving in grote mate maakbaar, en vooral verbeterbaar was. Stadsontwikkeling zou daar een belangrijke bijdrage aan kunnen leveren.

De geschiedenis stemt tot bescheidenheid. Wie grote pretenties heeft kan ook grote fouten maken. Niet alle vastgoed hoeft vijf eeuwen mee te gaan, maar het is wel jammer als het binnen vijftig jaar al in hopeloze staat verkeert. Vastgoed – de naam zegt het eigen-

lijk al – is duurzaam. Het wordt doorgegeven aan komende generaties. Erfgoed dus. We hebben er allemaal belang bij dat grote teleurstellingen, zoals vastgoed dat snel aan het einde van haar levensduur komt, vermeden worden, vooral als die noodzaken tot omvangrijke nieuwe investeringen. De huidige maatschappelijke tendens om kavels grond te verkopen en deze door de kopers, binnen ruime grenzen, naar eigen inzicht te laten ontwikkelen draagt bij aan kleinschaliger vastgoedontwikkeling die, net als in de 17-de eeuw, op de lange termijn goed zou kunnen uitwerken. Denk ook aan kleinschalige inbrei-projecten die in potentie nieuw erfgoed voor de toekomst op kunnen leveren.

### Woningwaarde beïnvloed door erfgoed

Kapitaalgoederen verouderen in de loop van de tijd. Daarom moet er onderhoud worden gepleegd en afgeschreven worden, zodat middelen vrijkomen om op den duur te kunnen vervangen. Een woning is ook een kapitaalgoed. Het levert woongenot, economen spreken van woondiensten. Als het bouw materiaal goed is en de staat van de woning op peil wordt gehouden kan er vele generaties lang gebruik van worden gemaakt. Onderzoek naar de bepalende factoren van de waarde van de woning vindt doorgaans wel dat oudere woningen wat minder waard zijn dan nieuwe, wanneer kenmerken zoals aantal kamers, vloeroppervlakte en ligging overeenkomen, maar dat effect is niet groot. Woningen die zijn gebouwd in de jaren 1930 zijn doorgaans nog steeds zeer in trek, en dat komt niet alleen doordat ze vaak wat groter zijn. De kamer *en suite* heeft er vast mee te maken, net als de voor die tijd gebruikelijke meer ambachtelijke wijze van bouwen. Die zorgt niet alleen voor goede kwaliteit, maar hangt ook samen met het – moeilijk meetbare – eigen karakter van zulke woningen. Deze aspecten

dragen bij aan het woongenot. Ze wegen kennelijk op tegen de nadelen van het ontbreken van centrale verwarming en een modern ingerichte keuken in het oorspronkelijke ontwerp. Zo kan het met erfgoed zijn: een grachtenpand uit de 17-de eeuw is nog steeds van grote waarde.

Naast woningkenmerken wordt de prijs van de woning beïnvloed door omgevingskenmerken. Een woning die in het centrum staat en dicht bij de economische bedrijvigheid zit zal meer waard zijn. Daarnaast kan men denken aan de bereikbaarheid van een woning. Vele Amsterdammers zijn Amsterdam ontvlucht omdat ze niet in staat waren hun auto bij de woning te parkeren. De aanwezigheid van erfgoed is ook een omgevingskenmerk. Naast het gegeven dat potentiële woningbezitters het extra woongenot dat een monument geeft kunnen waarderen, kan eenieder zich voorstellen dat wonen in een historische omgeving ook waarde heeft voor diegene die niet in een monument wonen. Het is niet voor niets dat bij de uitbreiding van Bataviastad er door de projectontwikkelaar is gekozen voor een historische inscenering van de nieuwbouw.

### Meer waard door bescherming

Het is eigenlijk paradoxaal dat de overheid beleid voert om erfgoed te beschermen en in goede staat te houden, terwijl dat erfgoed juist bijdraagt aan de waarde en duurzaamheid van woningen. Aan de ene kant beperkt de Rijks-overheid met dat beleid het eigendomsrecht door restricties op te leggen voor onroerende goederen die als beschermwaardig erfgoed worden gezien. Aan de andere kant compenseert zij eigenaren voor die beperkingen in het eigendomsrecht door beleidsmatig financiële prikkels te geven die dat erfgoed in stand dienen te houden.

De economische theorie leert dat overheidsingrijpen alleen tot verhoging van de welvaart kan leiden als de markt faalt. Een belangrijke vraag is dus waarom juist cultureel erfgoed te maken zou hebben met een niet efficiënt werkende markt. Een belangrijk verschil zit hem in het individueel versus collectief belang. Individuen hebben andere prikkels om hun nut te maximaliseren dan de maatschappij als geheel. Zo kan een verbetering voor een individu, voor het collectief een verslechtering betekenen. Denk bijvoorbeeld aan het schilderen van een Zaanse huisje in de lievelingskleur van de eigenaar dat voor het algehele beeld voor de buurt een enorme verslechtering betekent.

De regelgeving over beschermde stads- en dorpsgezichten en rijksmonumenten biedt eigenaren van onroerende goederen waarop die regelgeving betrekking heeft de garantie dat de woonomgeving over de tijd een bepaalde kwaliteit heeft. Immers, de kwaliteit wordt gerealiseerd door de regelgeving na te leven. In die zin dient regelgeving als een soort verzekering voor eigenaren. De kosten hangen samen met de beperking van de eigendomsrechten en daarmee de alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het eigendom. De eigenaar is verzekerd van een bepaalde (historische) woonomgeving in de toekomst en is bereid om voor deze zekerheid een hogere vastgoedprijs te betalen.

### Rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten

We onderscheiden directe en indirecte effecten van erfgoed op de waarde van woningen. Eigenaren van woningen met een rijksmonumentenstatus of beschermde stads- en dorpsgezichten kennen een grotere gebruikswaarde toe aan de woning die ze

**Tabel 1**

	prijs*	m <sup>2</sup>	prijs/m <sup>2</sup>
rijksmonument	€ 266,000	135	€ 1,970
overige verkochte huizen	€ 160,000	103	€ 1,550
percentage	66%	31%	27%

**Tabel 2**

	prijs*	m <sup>2</sup>	prijs/m <sup>2</sup>
beschermd dorps- of stadsgezicht	€ 241,000	124	€ 1,940
overige verkochte huizen	€ 160,000	103	€ 1,550
percentage	51%	20%	25%

\*2000 prijzen

bezitten vanwege de extra 'schoonheid' die het heeft. Daarnaast is het mogelijk dat de officiële status van erfgoed (bijv. rijksmonument), los van de objectieve kenmerken, bijdraagt aan de waarde van een object. Dat is het directe effect. Bij het indirecte effect gaat het om het effect van rijksmonumenten en woningen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht op de andere woningen in de nabijheid. Dit indirecte effect is gelimiteerd over de ruimte. Monumenten die verder weg liggen van een woning hebben minder invloed op de waarde van die woning dan monumenten die dichterbij liggen.

Door gebruik te maken van hedonische prijsanalyse kunnen we beide effecten van monumenten meten. Die techniek stelt ons in staat om twee verkochte huizen die identiek zijn in alle opzichten, behalve de monumentkenmerken, met elkaar te vergelijken. Het prijsverschil is dan toe te schrijven aan dat verschil in monumentkenmerken. Als het om twee woningen gaat waarvan de een wel en de ander geen monument is, meten we het directe effect.

Als het om twee woningen gaat waarbij de een wel en bij de ander geen monumenten in de buurt staan, dan meten we het indirecte effect.

In Zaanstad vonden we dat rijksmonumenten 27 procent per m<sup>2</sup> meer waard zijn als we niet corrigeren voor overige kenmerken (zie tabel 1). Verder vonden we in Zaanstad dat alle woningen binnen een beschermd dorps- of stadsgezicht 25 procent per m<sup>2</sup> meer waard zijn als we niet corrigeren voor overige kenmerken (zie tabel 2). Dit prijseffect varieert voor de verschillende steden in Nederland. Deze ongecorrigeerde cijfers vormen een belangrijke indicatie dat cultureel erfgoed een effect heeft op de woningwaarden.

### Erfgoed is van ons allen

Bij de behandeling van de *Modernisering Monumentenwet* in de Tweede Kamer liet toenmalig staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap Halbe Zijlstra weten dat wat hem betreft de restricties die er bestaan binnen

beschermd dorps- en stadsgezichten minder strikt zouden mogen worden. Bewoners die een dakkapel aan de achterkant van hun woning wilde plaatsen zouden in de toekomst niet meer door wet- en regelgeving aangaande de bescherming van cultureel erfgoed moeten worden belemmerd. Uit onze onderzoeksresultaten blijkt echter dat eigenaren en hun burens waarde toekennen aan het bestaan van cultureel erfgoed. Daarbij valt op dat eigenaren in verschillende steden bereid zijn tussen de 6 en de 20 procent extra te betalen voor een woning die de monumentenstatus heeft. Voorts valt op dat eigenaren in een beschermd stads- of dorpsgezicht bereid zijn 20 procent extra te betalen. De voorgenomen beleidsrichting kan derhalve enorme financiële consequenties hebben op de waarde van de woningen van eigenaren en hun burens. Hiermee samenhangend dienen we ons te realiseren dat de erfgoedstatus, die we in ons onderzoek gebruiken om erfgoed van andere objecten te onderscheiden, niet alleen positieve aspecten heeft. De beschermde status beperkt de handelingsvrijheid van de eigenaren, waardoor de marktwaarde juist negatief zou kunnen worden beïnvloed. Voor omwonenden betekent die beschermde status juist dat het erfgoed en de daarbij behorende positieve uitstraling ook in de toekomst aanwezig zullen zijn. Doordat de status ook het handelen van hun burens beperkt biedt het voor hen de zekerheid dat de buurt waar ze gaan wonen in de toekomst dezelfde (positieve) omgevingskenmerken heeft als waarvoor ze geld over hadden op het moment dat ze hun woning kochten.

De genoemde prijseffecten voor monumenten en beschermd stads- en dorpsgezichten bestaan als we niet corrigeerden voor overige karakteristieken van de woning. Echter blijft dit positieve prijseffect bestaan indien we corrigeren voor overige kenmerken. Waarbij corri-

geren voor deze woningkenmerken expliciet betekent dat we rekening houden met het feit dat monumenten soms minder goed aansluiten bij de (modernere) wooneisen van eigenaren. Doordat we desondanks zien dat woningen met de monumentenstatus waardevoller blijken te zijn (kopers zijn dus bereid extra geld te betalen voor woningen die de monumentenstatus bezitten of die binnen en beschermd stads- of dorpsgezicht liggen) is duidelijk dat het huidige beleidsinstrumentarium voldoende in staat is om monumenten te beschermen.

Investerings van rijkswege in erfgoed leiden onder andere tot hogere overdrachtsbelastingen, onroerendzaakbelasting en overige aan de waarde van de woning gerelateerde overheidsinkomsten. In situaties waarin er voor projectontwikkelaars of individuele eigenaren financieel aantrekkelijke ontwikkelmogelijkheden zijn door erfgoed af te breken, dienen we in het achterhoofd te houden dat dit mede te maken heeft met het feit dat individuen de negatieve cultuurhistorische externaliteiten van hun handelen niet meenemen in hun beslissing. Voor een beleidsmaker is het derhalve van belang om een integrale kosten-batenanalyse te maken waarin een duidelijke cultureel erfgoed-effectrapportage (CER) is opgenomen. Met het onderzoek dat er aan de Vrije Universiteit wordt verricht kan het *pro memorie*-karakter van een dergelijke cultureel erfgoed-effectrapportage worden gereduceerd. Cultureel erfgoed is een maatschappelijk goed. Zodoende is het van belang om verder te kijken dan het bedrijfseconomisch perspectief van individuen. Onderhoud, behoud en restauratie van erfgoed moet altijd in een integraal maatschappelijk perspectief worden gezien. Cultureel erfgoed is door de tijdgeest van de maatschappij geproduceerd en is zodoende verankerd in haar collectieve geheugen.





### 3. Historie en erfgoed als marketing-instrument

**Karel Willems**  
Gemeente Dordrecht

Het kan je zomaar overkomen. Je rijdt op de A16 vanuit Rotterdam richting Breda en voor je het weet heb je Dordrecht al achter je liggen. Een lange, imposante en half over de weg hangende geluidswal heeft ervoor gezorgd dat je geen glimp hebt op kunnen vangen van een stad waar in 1572, met de Eerste Vrije Statenvergadering, Nederland is begonnen. Kom je via het spoor of het water dan gloort de stad aan de horizon in z'n volle historische omvang. De grote blikvanger is de uit 1504 stammende, licht uit het lood staande, onafgebouwde toren van de Grote of Onze-Lieve-Vrouwekerk. In 1651 werd de toren door Jan van Goyen voor de eeuwigheid vastgelegd in zijn *Gezicht op Dordrecht*. De verschillende toegangswegen naar Dordrecht roepen hele verschillende emoties en belevingen op. Dit contrast staat symbool voor de tragiek van een stad die op het gebied van ligging, historie en monumenten veel te bieden heeft, maar worstelt met het gegeven dat relatief weinigen dat weten.

'Hoe dichterbij Dordt, hoe...' is op feestjes en recepties een veelgehoorde uitdrukking. Veelal wordt het gezegde op een (om inhoudelijk-historische redenen) misplaatste manier gebruikt, wanneer men de behoefte heeft Dordrecht te typeren. De uitdrukking 'onbekend maakt onbemind' heeft inhoudelijk veel meer raakvlakken met Dordrecht. Waar steden als Leiden, Maastricht, Nijmegen en Haarlem door het grote publiek doorgaans geassocieerd worden met oudheid en historie, en daardoor vanuit toeristisch oogpunt opvallen, blijft Dordrecht nog onbemind. Het grote publiek is nog te onbekend met de diverse kwaliteiten die Dordrecht te bieden heeft. Op een of andere manier weet men de weg naar Dordrecht onvoldoende te vinden. Je zou bijna in de verleiding komen dat te wijten aan de geluidswal die Dordrecht afschermt van de buitenwereld. Echter, de oorzaken liggen wat breder en genuanceerder.

Toch lijkt Dordrecht ook meer en meer in de publieke belangstelling te komen. Ook de (vak) pers kan de stad aan de Biesbosch niet meer negeren. Wellicht heeft Dordrecht het tij mee of is het historisch sentiment tot wasdom gekomen. Feit is dat breed erkend (en wetenschappelijk onderbouwd) wordt, dat historie één van de belangrijkste componenten van een aantrekkelijke stad vormt. Er is geen sprake van geluk of toeval. Historie en erfgoed krijgen in Dordrecht dan ook volop aandacht. Je kunt zelfs spreken van een koers waarin historie en erfgoed ingezet worden als strategische beleids- en marketinginstrumenten. Economische motieven liggen hieraan ten grondslag. Investerings, zeker in tijden van economische terugval, behoeven legitimatie en moeten op zeker moment terugverdiend worden.

## Calvinjaar

Hoewel je de aan het Calvinjaar (2009) voorafgaande inspanningen van overheidswege en aan de private kant daarmee tekort doet, mag voorzichtig geconcludeerd worden dat het Calvinjaar het besef en het vertrouwen heeft doen vergroten dat Dordrecht op nationaal niveau 'wat te bieden heeft'. Dordrecht benutte zijn historische karakter al eerder op een bescheiden manier om de stad bekender te maken. Zo vond in 1985 de eerste editie plaats van *Dordt in Stoom* dat anno 2012 is uitgegroeid tot een van de grootste evenementen op het gebied van varend erfgoed in Europa en circa 250.000 bezoekers trekt. Open Monumentendag, het jaarlijkse evenement waarin monumenten, cultureel en industrieel erfgoed haar deuren voor het publiek openen, is een uitvergroete landelijke kopie van Dordrecht Monumenteel. De Boekenmarkt in Dordrecht is de op één na grootste letterenmarkt in Nederland en de

jaarlijkse Kerstmarkt maakt optimaal gebruik van het monumentale decor van Dordrecht, waarin circa 1.000 rijks- en 800 gemeentelijke monumenten figureren. Deze op zichzelf staande activiteiten bleken echter niet voldoende aansprekend om de aantrekkingskracht van het bijzondere erfgoed in Dordrecht in het algemeen te vergroten.

Het Calvinjaar markeerde, cumuleerde en comprimeerde kwaliteit, kennis, ervaring, aanpak, historie, inhoud en de intrinsieke waarden van Dordrecht in een samenhangend en voor vele doelgroepen ingericht programma. Het programma van het op nationale schaal gehouden herdenkingsjaar, waarin werd stilgestaan bij het feit dat Calvin 500 jaar eerder het licht zag en bij zijn grote betekenis voor het protestantisme in Nederland, speelde zich grotendeels af in Dordrecht. De Grote of Onze-Lieve-Vrouwekerk vormde het historische decor voor vele activiteiten (lezingen, tentoonstelling en modeshow). Hetzelfde decor waarin Willem van Oranje in 1573 tijdens het Heilig Avondmaal de zijde van de calvinisten koos, en waarin 1619 de uitkomsten van de *Dordtse Synode* openbaar werden afgekondigd. De manier waarop Dordrecht het Calvinjaar in de stad vorm en inhoud gaf heeft een onuitwisbare voetafdruk achtergelaten in de stad. Het programma voor oud (de pure orthodoxe calvinisten) en jong (de nieuwe eigentijdse calvinisten) maakte optimaal gebruik van het DNA (erfgoed, religie, historie, cultuur) van de stad, en kon rekenen op de brede participatie van instellingen en organisaties. Het Calvinjaar heeft niet alleen een sterke wissel getrokken in de manier waarop we de stad aantrekkelijk(er) kunnen maken voor bezoekers, bewoners en ondernemers. Bovenal werd de toon gezet voor een denk- en handelingswijze die uitgaat van het beproefde adagium: 'benut en vermarkt je – intrinsieke – stadskwaliteiten'.

De praktijkervaringen van het Calvinjaar hebben een theoretisch kader gekregen in de vorm van het *Merkkader*. De theorie en de praktijk blijken op het gebied van strategie, aanpak en inhoud naadloos op elkaar aan te sluiten. Lang voordat het Calvinjaar van start ging, adresseerde Dordrecht Marketing de koppeling tussen erfgoed en citymarketing en beschreef dat in het Merkkader. Achteraf beschouwd is het Merkkader als het ware het residu van de Calvin-milkshake, die als basis-receptuur fungeert voor allerlei variaties en toepassingen om de stad in al zijn kwaliteiten voor het publieke voetlicht te brengen.

## Merkkader

'Dordrecht? Dordrecht!' Dit statement, waarmee het Merkkader opent, geeft kort en krachtig weer voor welke uitdagingen Dordrecht zich gesteld ziet. Het vraagteken achter Dordrecht symboliseert de status quo en weerspiegelt in een leesteken de onbekendheid en onzekerheid van de stad. Niet alleen voor buitenstaanders, maar evenzo voor haar eigen inwoners. Het uitroepteken daarentegen vertegenwoordigt de ambitie van zelfvertrouwen en erkenning.

Meer mensen zouden moeten weten dat Dordrecht bestaat en wat zij te bieden heeft, zodat zij zich verleid voelen de stad te bezoeken, er te komen wonen, werken of ondernemen. Het als 'paspoort' vormgegeven Merkkader definieert verschillende merkwwaarden die zo kenmerkend zijn voor Dordrecht dat zij herkenbaar zijn voor grote groepen mensen. Het 'identiteitsbewijs' van Dordrecht maakt daarin geen onderscheid tussen de persoonlijkheid van een persoon en die van de stad. Hoe authentiek iemand is, bepaalt voor een groot deel zijn uitstraling en de manier waarop hij communiceert. Het

maakt hem herkenbaar voor anderen. Dit gedachtegoed vormt de basis en het vertrekpunt voor het (door)ontwikkelen van de ambities tot concrete projecten en campagnes.

Het Merkkader is geen doel op zich. Het is ook geen dwangbuis waar eenieder zich aan moet houden. Het is een bruikbaar hulpmiddel voor een duidelijke profilering van Dordrecht. Het is een belangrijke inspiratiebron voor iedereen die zich met Dordrecht bezighoudt. Het *Merkkader* draagt bij aan de totstandkoming van:

- 1 Een heldere positionering, eenduidige boodschappen en beloftes, en communicatiemiddelen die elkaar ondersteunen en versterken.
- 2 Een duidelijk beeld van de stad dat in de breedte wordt gedeeld en uitgedragen door iedereen die iets met de stad te maken heeft.
- 3 Een logische samenhang van alle initiatieven die voor en in de stad ontwikkeld worden.
- 4 Een sterke en herkenbare identiteit van Dordrecht die aansprekend is voor de belangrijke doelgroepen.

Via zogenaamde merkateliers of creatieve workshops waarbij door middel van brainstormsessies gezocht wordt naar een doelgerichte profilering van typisch Dordtse projecten (en soms resulterend in aansprekende campagne-ideeën) heeft het Merkkader concrete toepassingen gekregen. Zo stonden onder meer Het Hof (zie kader p. 36), de binnenstad, Dordrecht-West en de Biesbosch centraal.

## Merkkader en erfgoed

Hoewel het teveel eer is voor het Merkkader om het te kwalificeren als de bron en het beleidsframe voor de inzet van erfgoed als instrument om de historische kwaliteiten van de stad optimaal te benutten en te presenteren, heeft het wel degelijk een functie vervuld als de bevestiging van en legitimatie voor de concretisering van grote ambities waarin historie en erfgoed centraal staan. Door het erfgoed met twee stellingen te positioneren ('monumenten zonder functie zijn dood' en 'monumenten moeten meer zijn dan decor') heeft Dordrecht Marketing via het Merkkader een bijdrage geleverd aan het beleid om erfgoed cultuurmaatschappelijk- en economisch relevant te maken.

Ook is er focus aangebracht in het cultuurbeleid, door cultuurhistorie en podiumkunsten als speerpunten te kwalificeren die niet alleen autonoom, maar vooral in samenhang opereren. Het lijkt een open deur om te kiezen voor deze twee speerpunten en het wekt de indruk dat Dordrecht nu pas beseft welke waarden het bezit in haar stad. Maar de tijd was blijkbaar rijp om de empirie om te zetten in beleid. Het is winst dat in plaats van het schieten met hagel (diversiteit) nu gericht geschoten wordt (concentratie). De gemaakte keuzes hebben een economisch motief en raken vele ambities die gebundeld zijn in het programma *Levendige Binnenstad* (zie kader p. 38).

De ambities zijn niet alleen meer de verantwoordelijkheid van de gemeente Dordrecht. Er is breed draagvlak en organiserend vermogen in de stad om de bestaande kwaliteiten te verbeteren, en nieuwe wegen in te slaan, die passen bij de historie en waarden van Dordrecht. De *roadtour* zoals die in de markteliers langs verschillende branches,

organisaties, stadsgebieden en instellingen inhoud en vorm heeft gekregen, heeft bijgedragen aan de bewustwording en het besef dat, ongeacht de sector of branche waarin men opereert, het van belang is dezelfde waarden uit te dragen. Tegelijkertijd is er de ruimte om in de vorm van concrete campagnes specifiek een eigen boodschap uit te dragen. Het vergroten van het draagvlak opent ook deuren naar nieuwe geldstromen.

## Erfgoed en transitie

Er is op verschillende niveaus en platforms, zowel privaat als publiek, focus aangebracht in welke mogelijkheden het hergebruiken en transformeren van erfgoed bieden om de stad (economisch en cultureel) aantrekkelijk te maken. Deze nieuwe *mindset*, die in werkelijkheid al jaren, weliswaar versnipperd, op vluchtige en niet eenduidige wijze in de praktijk is toegepast, heeft ertoe geleid dat Dordrecht op een weloverwogen, consequente en gestructureerde manier een forse (inhaal)slag aan het maken is om het cultureel- en industrieel erfgoed te herbestemmen. Samen met private partners investeert de gemeente om maatschappelijk en economisch rendement te behalen.

Voordat dit beleid werd had *Villa Augustus* reeds de toon gezet. De culinaire oase aan het Wantij heeft onmiskenbaar een belangrijke rol gespeeld in hoe om te gaan met Dorchts industrieel erfgoed en heeft, wellicht geïnspireerd door landelijke succesvoorbeelden als de Westergasfabriek in Amsterdam en de Van Nellefabriek in Rotterdam, aangetoond dat deze oude gebouwen niet alleen van historische waarde zijn maar bovenal een economische waarde kunnen hebben. Door met liefde en respect om te gaan met het erfgoed, het te combineren met een economische en/of





36



#### **Merkkader Het Hof**

Ontdekking van een springlevende stad. In het merkatelier over Het Hof werd een aantal zeer bruikbare overeenkomsten met het merkkader van Dordrecht benoemd. Als bindend begrip had 'het begin van' een prominente plaats in de lijst, omdat Het Hof letterlijk de bakermat van zeer belangrijke ontwikkelingen is geweest. Maar ook 'ondernemend' 'eigenzinnig', 'dwars' en 'nuchter bijzondere dingen doen' werden benoemd als herkenbaar en toepasbaar. Niet alleen vanuit historisch oogpunt, maar juist ook vanuit het hedendaagse vertrekpunt dat inzet op Het Hof als bijdetijdse ontdekkingsplaats van een eeuwenoude maar springlevende stad.

maatschappelijke voorziening, creëer je een aantrekkelijkheidswaarde voor gebruiker en consument die de functionele (lees: economische) waarde van het gebouw doet stijgen. De voormalige eigenaren van Hotel New York in Rotterdam hebben, met steun van de gemeente bij de aankoop van de grond en aanpassing van het bestemmingsplan, het in 2003 aangedurd om een oud pompgebouw en watertoren, gelegen aan een van de uitlopers van de Biesbosch, te transformeren tot een restaurant, bakkerij annex boekwinkel, conferentieruimtes en hotel. Door het sterke concept, uitgekiende marketing en gezond ondernemersleef weten anno 2012 jaarlijks 285.000 bezoekers de weg vinden naar het aan de rand van de binnenstad gelegen Villa Augustus, waar zij zich laten verrassen door de uitstraling, de sfeer en het aanbod.

De start van Villa Augustus en Hotel New York lijken in meerdere opzichten op elkaar. Hotel New York is het symbolische boegbeeld van de transformaties en nieuwbouw in Rotterdam Zuid. Rondom Villa Augustus zal hetzelfde gebeuren of vindt dat reeds plaats. Zo is de Biesboschhal, een voormalige scheepswerf op Stadswerven (een gebied ten oosten van de historische binnenstad), voor de komende 8 à 10 jaar het onderkomen voor DordtYart. Een in staal opgetrokken industriehal die ruimte biedt voor tentoonstellingen en installaties en waarin ateliers zijn gehuisvest. Wanneer men vanuit DordtYart naar buiten kijkt ziet men de 30 meter brede, 23 meter hoge en 135 meter lange in het water liggende Ark van Noach. Een replica van de Ark uit de Bijbel en een privé-initiatief dat via tentoonstellingen, een filmzaal en honderden (kunststof) dieren de mensen bekend wil maken met het Bijbelverhaal. Aan de Noordendijk, pal naast Villa Augustus, wordt het voormalige gebouw van het Gemeentelijk Energiebedrijf verbouwd en gerenoveerd tot

een regionaal 'huis voor de podiumkunsten' voor de Drechtsteden: het Energiehuis. Diverse culturele instellingen nemen straks hun intrek in dit pand waar voorheen energie werd opgewekt. Er komen onder andere een middenzaal voor Schouwburg Kunstmin, studio's en cursusruimten en een theaterzaal voor de Stichting voor kunstzinnige vorming ToBe. Poppodium Bibelot krijgt één van de grootste popzalen in Nederland en er worden als gevolg van een rijke popbandjescultuur in Dordrecht, oefenruimtes gecreëerd. Muziektheater Hollands Diep krijgt er een plek en de programmering van de Kunstkerk, het podium voor klassiek, jazz en wereldmuziek, verhuist haar programmering van de Museumstraat in het centrum van Dordrecht naar het Energiehuis. Het toekomstige tweede uitgaanscentrum van Dordrecht wordt gecompleteerd met de grote wens van de Dordtenaren om in hun eigen stad films te kunnen zien: de bouw van een bioscoop met zes zalen.

Erfgoed is *trending topic* in Dordrecht. Behalve de geschetste ontwikkelingen rondom Villa Augustus investeert Dordrecht in het bestaand erfgoed door renovatie en herbestemming. Kunstmin, de in 1939 door Sybold van Ravensteyn in neobarokstijl herbouwde Schouwburg, ondervindt een ingrijpende renovatie om weer aan de huidige theaternormen te kunnen voldoen. Het Dordrechts Museum heropende zijn deuren in 2010 nadat het voormalige krankzinnigengesticht aan de Lindengracht (later Museumstraat) was aangepast aan de huidige normen, en er een geheel nieuwe vleugel was verzezen voor tijdelijke tentoonstellingen. Tot slot investeert gemeente Dordrecht 17 miljoen euro in het Hof van Dordrecht. Een voor Dordrecht historische, centraal in de binnenstad gelegen, locatie die wordt gerestaureerd als een plek die op interactieve en eigentijdse wijze de geschiedenis van Dordrecht laat zien.

37



### Levendige Binnenstad

Het programma Levendige Binnenstad geeft de kansen en bedreigingen van de binnenstad van Dordrecht aan. Het geeft aan dat Dordrecht al veel gedaan heeft, maar er ook nog veel te doen is. Dat gaat vaak over ogenschijnlijk kleine ongenoegens, zoals openingstijden, openbare ruimte en verhalen, parkeren en leesbaarheid. Maar ook over meer ingewikkelde zaken zoals gastheerschap, uitdagende verbindingen tussen mooie plekken, uitbreiding van voorzieningen en de verhoging van de koopkrachtbinding van het centrum met de "rest van de wereld". In het programma Levendige Binnenstad worden nieuwe stimulansen ondersteund, het verblijfsklimaat verbeterd door aandacht te besteden aan de buitenruimte,

bereikbaarheid, programmering en de mogelijkheid om meer jongeren en hoger onderwijs naar Dordrecht te trekken. Al met al forse ambities waarbij de samenwerking wordt gezocht tussen overheid en private partijen. Dat zit niet exclusief bij de gemeente Dordrecht, dat zit vooral in de stad. Het stadsprogramma Levendige Binnenstad zal vanuit een geïntegreerde aanpak nauw samenwerken met relevante maatschappelijke partijen. In het programma krijgen prioriteit: De opbouw van het programma; het stimuleren van de vorming van een vitale coalitie met relevante spelers in de stad; het bekostigen van (het gemeentelijk aandeel in) eerste investeringen in quick-wins voor de leesbaarheid, toegankelijkheid en beleving van de binnenstad.

Naast de komst van een bioscoop met de firma Wolff als exploitant, verrijst in een monumentaal pand aan de Nieuwstraat in de historische binnenstad van Dordrecht, een filmhuis, geëxploiteerd door *The Movies* uit Amsterdam, dat hiermee voor het eerst buiten de eigen habitat een filmzaal start. Het door het Rijk gesubsidiëerde Nationaal Onderwijsmuseum verhuist van Rotterdam naar Dordrecht en zal naar verwachting in 2014 haar intrek nemen in gebouw De Holland (bouwjaar 1931). Met deze stap behoedt Dordrecht een bijzonder architectonisch en beeldbepalend pand (van architect Sybold van Ravensteyn) voor verdere verpaupering. Bovendien kan het Onderwijsmuseum circa 50.000 bezoekers per jaar naar Dordrecht gaan trekken.

### Historie en erfgoed als podium

Veel festivals die plaatsvinden in de binnenstad van Dordrecht zien in toenemende mate de waarde van de historie en het erfgoed en passen daar hun programmering op aan. Het nog jonge Bachfestival Dordrecht vindt plaats op ongebruikelijke podia en bijzondere historische (binnen)locaties. Daarmee wordt nieuw leven gebracht in het *Chambre D'Amis*-concept, zoals Jan Hoet dat ooit in 1986 in het Belgische Gent introduceerde. Het Big Rivers Festival, het laagdrempelige muziek- en cultuurevenement, bestaat mede dankzij de kwaliteiten van Dordrecht. Op pleinen, binnenwateren en -plaatsen, en in museum- en stadstuinen vinden diverse optredens plaats die Dordrecht in een weekend muzikaal letterlijk in de schijnwerpers zetten.

De ambitie om in Dordrecht een *University College* te vestigen, waarbij de historische binnenstad wordt gepositioneerd als campus, is voornamelijk de laatste beweging waarin historie en erfgoed optimaal worden ingezet

als marketinginstrument en verleidingsfactor. Ook hier geldt dat spelenderwijs en op een natuurlijke en onbewuste manier het *Merkkader* is toegepast. Wederom worden de bestaande kwaliteiten, historie (maritieme verleden van de Drechtregio), het verhaal en de potentie van de stad ingezet. In dit geval om studenten te trekken naar Dordrecht, met als uiteindelijke doel het maritieme bedrijfsleven te bedienen met hooggekwalificeerd personeel. Icoon van het University College wordt de Wereldwaag; een karakteristiek pand uit de 18<sup>e</sup> eeuw, gelegen in het hart van de historische binnenstad. De Wereldwaag fungeert tevens als hart van de campus. De binnenstad beschouwen als campus, waarin studenten van de University College wonen, werken, studeren, winkelen en hun vrije tijd besteden is een logische toepassing en vooruitzicht, en sluit aan bij en versterkt alle in dit artikel beschreven ontwikkelingen. Het draagt bij om het 'onbeminde van Dordrecht' bekender te maken.

Voor niets gaat de zon op! Een wat sleetse en cynische samenvatting van de manier waarop Dordrecht in staat is de handen ineen te slaan om alle ambities te financieren. Zeker, de ambities doen een fors beroep op de gemeentelijke begroting (Hof, Energiehuis, De Kunstmin). Maar ze genereren ook nieuw geld van private investeerders. De gemeente toont haar interesse en de wil om fors in de buidel te tasten of op andere overheidsterreinen (bestemmingsplannen, regelgeving en het scheppen van randvoorwaarden) medewerking te verlenen. Daarmee geeft ze aan investeerders het signaal een partner te zijn om zaken mee te doen, en wordt gestimuleerd dat private partijen zich welkom voelen. Zo heeft de gemeente een Restauratiefonds van 200 miljoen, waaruit particuliere wooneigenaren van monumenten tegen gunstige tarieven



40



Cultureel erfgoed op waarde geschat



41

Cultureel erfgoed op waarde geschat

geld kunnen lenen om hun pand in goede staat te houden. De gemeente neemt de restauratie van gebouw De Holland voor haar rekening, terwijl het museum verantwoordelijkheid is voor de exploitatie van het gebouw. De gemeente heeft voor De Ark van Noach parkeerplekken gerealiseerd en de nodige vergunningen verleend. Bij de realisatie van de twee te realiseren filmcomplexen in Dordrecht zorgt de gemeente voor de juiste randvoorwaarden. Een koepel van zeven woningbouwcorporaties investeert in het erfgoed aan de Voorstraat-Noord door panden aan te kopen, op te knappen en ze voor redelijke prijzen te verhuren, terwijl de gemeente investeert in de kwaliteit van de openbare ruimte en verleent bijvoorbeeld vergunningen voor nieuwe terrassen.

## Steppingstones

42

Het succes van het Calvinjaar heeft zich als sporen van een paddestoel verspreid over Dordrecht. Enerzijds bewijst deze herdenking dat er behoefte is aan evenementen met een nationale uitstraling die aansluiten bij de historische, staatkundige en religieuze rol van Dordrecht. Dergelijke evenementen vervullen een wezenlijke rol en geven de stad een geweldige culturele, economische en mentale oppepper. Als opmaat naar het jaar 2020, als Dordrecht stilstaat bij 800 jaar stadsrechten, zullen verschillende evenementen georganiseerd worden. Denk aan 200 jaar Koninkrijk der Nederlanden, 400 jaar Dordtse Synode en de 400<sup>e</sup> verjaardag van Albert Cuyp, de Dordtenaar die zijn grote publieke bekendheid vooral ontleend aan de Amsterdamse markt die zijn naam draagt. Het zijn deze *steppingstones* die focus aanbrengen, verbindingen genereren en richting geven aan de stedelijke programmering in bepaalde periodes die Dordrecht wil markeren.

Anderzijds heeft het Calvinjaar een rol gespeeld in het bepalen van een gericht handelingsperspectief met focus op de kernkwaliteiten cultuurhistorie en podiumkunsten. Dordrecht investeert niet alleen in het erfgoed vanuit een 'levend' conserverend en museaal motief, om de stad aantrekkelijk te houden en te versterken. De twee kernkwaliteiten dienen ook als vertrekpunt om te investeren in onderwijs en (studenten)huisvesting, om jongeren te verleiden in Dordrecht te blijven of zich te vestigen. Dordrecht heeft een verhaal dat de kern raakt van de Nederlandse identiteit. Dit vormt een onuitputtelijke bron voor vele varianten (water, zee, eiland, maritiem, calvinisme, vrijheid en nieuwe tolerantie) die in verschillende initiatieven, al dan niet in allianties, uitgewerkt en gepresenteerd kunnen worden.

Het is de natuurlijke combinatie van hard- en software, ofwel erfgoed/monumenten en podiumkunsten/evenementen, tegen de achtergrond van een compacte en overzichtelijke stad, die Dordrecht sterk maakt en voor een optimale belevenis kunnen zorgen voor de bezoeker. Het geformuleerde *Merkkader* is louter een hulpmiddel dat we af en toe nodig hebben om ons te verzekeren van brede legitimatie voor ons handelen. De focus in beleid en middelen zal moeten leiden naar maatschappelijke en economische rendementen die de stad uiteindelijk welvaart moeten brengen. Investeren in het erfgoed om gebouwen een (latent verlangde) publieke bestemming te geven, vergt in tijden van economische neergang geloof, eigenwijsheid en ondernemersdrang van publieke en private partners. Laat dit nu net de eigenschappen zijn die de Dordtenaar typeren!



43





## 4. Cultureel erfgoed en het vestigingsgedrag van huishoudens

Marc van Duijn & Jan Rouwendal  
Vrije Universiteit Amsterdam

Het vestigingsgedrag van huishoudens heeft over de tijd veel veranderingen ondergaan. De opkomst van de auto, technologische ontwikkelingen op het gebied van informatie en communicatie in de 20<sup>ste</sup> eeuw en een voortdurend stijgende welvaart hebben ervoor gezorgd dat de werklocatie van de kostwinner steeds minder belangrijk is geworden voor de vestigingskeuze van huishoudens. Voorzieningen voor consumenten die een woonlocatie aantrekkelijk maken zijn daardoor juist een grotere rol gaan spelen voor het vestigingsgedrag.

In de internationale economische literatuur worden vier groepen stedelijke voorzieningen onderscheiden (Glaeser, Kolko en Saiz, 2001). De eerste is de aanwezigheid van een rijke diversiteit van consumentengoederen en -diensten. De preferenties van huishoudens zijn zeer divers. De aantrekkingskracht van een stad is dan ook in zekere mate afhankelijk van

de diversiteit van diensten die een stad aanbiedt. De tweede soort voorziening is de esthetische uitstraling en de fysieke locatie van een stad. Hoewel het moeilijk is om hard bewijs te vinden voor het idee dat bijzondere architectuur een stimulans is voor de economische groei van een stad, zijn er welbekende voorbeelden (zoals het Opera House in Sydney en het Guggenheim Museum in Bilbao) die suggereren dat steden met aantrekkelijke, iconische gebouwen beter presteren. Bij een gunstige fysieke locatie kan men denken aan bijvoorbeeld de ligging aan het water. Steden met deze eigenschap hebben in het verleden – denk hierbij aan de Gouden Eeuw – vaak een comparatief economisch voordeel gehad bij het aantrekken van bedrijvigheid. Tegenwoordig is ligging aan het water om een andere reden van belang voor de kwaliteit van de woonlocatie: wonen aan of in de buurt van het water wordt over het algemeen gewaardeerd. De derde soort voorziening is de aanwe-



zigheid van wat economen goede lokale publieke goederen noemen. Hierbij kan gedacht worden aan openbare ruimte (bijvoorbeeld een park), veiligheid, en dergelijke. Tenslotte wordt het gemak en de snelheid waarmee men zich in een stad kan bewegen gezien als een belangrijke stedelijke voorziening. Het gaat daarbij vooral om de bereikbaarheid van werkgelegenheid en voorzieningen. Waar tijd steeds waardevoller wordt, willen huishoudens logischerwijs locaties vermijden waar transportkosten relatief hoog zijn.

Erfgoed heeft een belangrijke plaats tussen al deze voorzieningen. In de eerste plaats omdat het – net als aantrekkelijke architectuur – het aanzien van een stad verbetert. Het erfgoed zelf kan gezien worden als een publiek goed, dat de kwaliteit van leven in een stad verhoogt. Het vormt bovendien een aantrekkelijk decor voor een winkelgebied, restaurants, musea, enzovoorts. Daarbij is het van belang dat het erfgoed goed wordt gepresenteerd en goed bereikbaar is voor potentiële bezoekers. Erfgoed is van toegevoegde waarde voor het imago van een stad en vaak één van de identiteitsbepalende factoren van die stad. We zien ook dat veel gemeenten erfgoed gebruiken zich te profileren en hun aantrekkingskracht te vergroten (citymarketing).

De internationale economische literatuur benadrukt het belang van cultureel erfgoed in steden. Cultureel erfgoed geeft een unieke identiteit aan stedelijke gebieden. Daardoor worden steden niet alleen aantrekkelijk voor huishoudens, maar ook voor bedrijven, toeristen en andere stedelijke voorzieningen. De komst van andere stedelijke voorzieningen, zoals winkels, restaurants en theaters, draagt vervolgens weer bij aan de aantrekkelijkheid van deze stedelijke gebieden. Cultureel erfgoed lijkt daardoor een *multiplier effect* te

hebben. Het is belangrijk om dat in acht te nemen bij het interpreteren van de onderzoeksresultaten.

In een stad als Amsterdam of Haarlem is het cultureel erfgoed verweven met het imago van de stad. Dit verschijnsel zien we in de meeste historische steden waar cultureel erfgoed actief wordt ingezet. Als huishoudens zich graag vestigen in de buurt van cultureel erfgoed, betekent dit dat er een hogere vraag is naar woningen in gebieden met cultureel erfgoed. Een hogere vraag resulteert – bij gelijkblijvende overige omstandigheden – in een hogere woningprijs. Het onderzoek waarop dit hoofdstuk is gebaseerd richt zich dan ook op de vraag in hoeverre cultureel erfgoed de verschillen in woningprijzen tussen locaties verklaart. Zulke prijsverschillen laten zien wat mensen willen betalen om in de nabijheid van erfgoed te wonen, en geven daarmee aan wat voor hen de waarde van erfgoed is. Wij zijn met name geïnteresseerd in welke typen huishoudens meer bereid zijn te betalen voor woningen in de buurt van cultureel erfgoed. Marlet en Poort (2005) beweren dat de aanwezigheid van cultureel erfgoed hoogopgeleide huishoudens aantrekt. Ons onderzoek geeft extra inzicht in dit fenomeen. We tonen aan dat beschermde stadsgezichten (denk hierbij aan historische binnensteden) en rijksmonumenten belangrijke factoren zijn voor de locatiekeuze van huishoudens, en dat hoogopgeleiden inderdaad het meest bereid zijn te betalen om te wonen op locaties met cultureel erfgoed. Ook laten we zien dat woningprijzen in gemeenten met cultureel erfgoed, en in mindere mate omliggende gemeenten, fors kunnen dalen als het erfgoed, bijvoorbeeld door structurele verwaarlozing, zou verdwijnen.<sup>1</sup>

Een moeilijkheid waar we in het begin van het onderzoek tegenaan liepen was de vraag hoe

cultureel erfgoed kan worden gemeten. De econometrische modellen die we in ons onderzoek gebruiken zijn namelijk afhankelijk van de kwantitatieve gegevens over de karakteristieken van locaties, waaronder cultureel erfgoed. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft een overzicht met de locaties van verschillende soorten cultureel erfgoed. Hieronder vallen de beschermde dorps- en stadsgezichten, rijksmonumenten en archeologische terreinen. In de economische analyse is onderscheid gemaakt tussen drie kwantitatieve indicatoren van cultureel erfgoed: (1) oppervlakte stadsgezicht, (2) oppervlakte dorpsgezicht en (3) hoeveelheid rijksmonumenten.<sup>2</sup> Oppervlakte stadsgezicht lijkt hierin de beste indicator te zijn. Deze gebieden, voornamelijk historische binnensteden, zijn precies die gebieden waar niet alleen bewoners, maar ook bedrijven en toeristen, een 'gevoel van cultuur' beleven. Dat gevoel of die waardering proberen wij te kwantificeren in ons onderzoek. Natuurlijk zijn deze indicatoren betrekkelijk grof: het ene beschermde stadsgezicht is het andere niet. Onze resultaten moeten dan ook gezien worden als een eerste stap op weg naar het meten van de economische waarde die cultureel erfgoed heeft voor huishoudens die op zoek zijn naar een woonlocatie.

Ons onderzoek maakt gebruik van een econometrisch model dat in de internationale economische literatuur steeds meer bekendheid krijgt (Bayer, McMillan en Rueben, 2004; Kuminoff, Smith en Timmins, 2010; Van Duijn en Rouwendal, 2012a). Het *Equilibrium Sorting Model* is het werkpaard van dit onderzoek. De input bestaat uit de informatie over huishoudens, de locatie van elk huishouden en gegevens over de locaties. Het begrip locatie is hier heel flexibel, aangezien dit betrekking kan hebben op een buurt, wijk, gemeente of een

bepaald type woning. In de resultaten richten wij ons op alle Nederlandse gemeenten.<sup>3</sup> Dat wil zeggen dat we informatie hebben over het cultureel erfgoed per gemeente, gegevens over de gestandaardiseerde, oftewel vergelijkbare, woningprijzen per gemeente, de werkgelegenheid per gemeente, en vele andere karakteristieken van de gemeente die locatiekeuze beïnvloeden. Al deze informatie wordt in het model gecombineerd. Dat resulteert in de betalingsbereidheid van verschillende typen huishoudens voor allerlei gemeentekarakteristieken. We maken daarbij onderscheid tussen de betalingsbereidheid voor cultureel erfgoed in de eigen gemeente en de betalingsbereidheid voor cultureel erfgoed in omliggende gemeenten. Doordat het model een structureel model is, mogen we ervan uitgaan dat de parameters niet veranderen als gevolg van beleid. Dat betekent dat we beleidsveranderingen kunnen simuleren met het model, en zo een indruk kunnen krijgen van de effecten van zo'n verandering. Zo kunnen we bijvoorbeeld een schatting maken van de verandering in de prijs van woningen in een gemeente als de kenmerken van die gemeente veranderen. Op deze manier kunnen we aan allerlei (beleids)knoppen draaien en een schatting maken van de consequenties. In deze context richten we ons op het cultureel erfgoed.

De betalingsbereidheid van het gemiddelde Nederlandse huishouden voor cultureel erfgoed zoals dat door onze indicatoren wordt weergegeven is gerapporteerd in de eerste kolom van Tabel 1. Het gemiddeld huishouden is een huishouden waarbij het inkomen, het aantal personen en andere kenmerken op de gemiddelde waarde zijn gezet. De bedragen worden geïnterpreteerd als de marginale betalingsbereidheid. Eén extra vierkante kilometer stadsgezicht in een gemeente betekent bijvoorbeeld dat zo'n gemiddeld huishouden

**Tabel 1: Marginale betalingsbereidheid voor cultureel erfgoed in Nederland**

De bedragen zijn weergegeven in euro's; In kolom 1 staat de gemiddelde betalingsbereidheid voor cultureel erfgoed ten opzichte van de gemiddelde woningprijs voor een standaardwoning in Nederland (ongeveer € 190 000); Kolommen 2 t/m 5 zijn deviaties van het gemiddelde huishouden. (ns) betekent dat het bedrag niet significant verschilt van nul (95% betrouwbaarheidsniveau).

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Gemiddelde huishouden	Hoogopgeleide alleenstaanden	Hoogopgeleide tweeverdieners	Huishoudens met kinderen (onder 18)	Leeftijd (+10 jaar)
Stadsgezichten (+km <sup>2</sup> )	5495.4	357.2	123.1	-98.2	-60.5
Stadsgezichten in omliggende gemeenten (+km <sup>2</sup> )	1025.7	13.6	35.1	24.1	12.4
Dorpsgezichten (+km <sup>2</sup> )	84.2 (ns)	201.1	220.3	-22.0 (ns)	70.1
Dorpsgezichten in omliggende gemeenten (+km <sup>2</sup> )	-216.8 (ns)	-9.8	6.9 (ns)	-5.2	-1.0 (ns)
Rijksmonumenten (+100)	1651.5	74.3	34.2	-19.6	-8.8
Rijksmonumenten in omliggende gemeenten (+100)	172.7 (ns)	1.3 (ns)	9.4	5.2	3.4

bereid is om bijna € 5.500,- meer te betalen voor een woning in die gemeente. Het gaat hierbij om een gemiddelde voor alle gemeenten in Nederland. Omdat we percentages uitrekenen betekent het dat deze betalingsbereidheid hoger is in gemeenten met hogere woningprijzen en lager in gemeenten met lagere woningprijzen. Eén extra vierkante kilometer stadsgezicht in een (omliggende) gemeente op 20 kilometer afstand (de gemiddelde afstand tussen de gemeentekernen in Nederland), doet de betalingsbereidheid van het gemiddelde huishouden voor een woning in eigen gemeente met iets meer dan € 1.000,- toenemen. De eigen gemeente zou dus ook kunnen profiteren van het cultureel erfgoed in omliggende gemeenten. Dezelfde interpretatie kan men gebruiken bij de dorpsgezichten – ten opzichte van de betalingsbereidheid voor een extra vierkante kilometer dorpsgezicht – en rijksmonumenten – ten opzichte van de betalingsbereidheid voor 100 extra rijksmonumenten. Onze resultaten geven dus niet aan dat dorpsgezichten in eigen en omliggende gemeenten een bepalende factor zijn voor de locatiekeuze van het gemiddelde huishouden. De bedragen die hier op betrekking hebben verschillen niet statistisch significant (ns) van nul. Hetzelfde zien we voor rijksmonumenten in omliggende gemeenten. Deze bevindingen kunnen natuurlijk samenhangen met het feit dat we betrekkelijk grove indicatoren voor cultureel erfgoed hebben gebruikt en alleen op gemeenteniveau kijken. Meer gedetailleerde analyses zouden andere resultaten kunnen opleveren.

We kunnen hieruit concluderen dat stadsgezichten en rijksmonumenten in de eigen gemeente en stadsgezichten in omliggende gemeenten belangrijke factoren zijn voor de locatiekeuze van het gemiddelde huishouden.

Het gemiddelde huishouden woont graag in een gemeente of dichtbij gemeenten met bijvoorbeeld een historisch stadscentrum. Het historisch stadscentrum verhoogt de vraag naar woningen in deze gemeente, en dus ook, in mindere mate, naar woningen in omliggende gemeenten. Aangezien cultureel erfgoed één van vele voorzieningen is, verklaart dit gedeeltelijk het verschil in woningprijzen tussen verschillende gemeenten.

Verschillende typen huishoudens hebben een verschillende betalingsbereidheid voor cultureel erfgoed. De bedragen, afwijkend van het gemiddelde huishouden, zijn weergegeven in kolommen 2 tot en met 5 van Tabel 1. De resultaten laten zien dat hoogopgeleiden de hoogste betalingsbereidheid hebben voor cultureel erfgoed. De hoogopgeleide alleenstaanden hebben een betalingsbereidheid van ongeveer € 360,- meer ten opzichte van het gemiddelde huishouden voor één extra vierkante kilometer stadsgezicht. Huishoudens met kinderen en ouderen hebben over het algemeen een lagere betalingsbereidheid voor cultureel erfgoed dan het gemiddelde huishouden. We zien dus dat er sprake is van verschillende economische waardering ten opzichte van het gemiddelde huishouden. Hiermee bevestigen wij de bewering van Marlet en Poort (2005) dat hoger opgeleiden aangetrokken worden door cultureel erfgoed, met de kanttekening dat het verschil tussen verschillende huishoudens niet al te groot is.

Uit Tabel 1 kunnen we opmaken dat dorpsgezichten nauwelijks relevant zijn voor de locatiekeuze van huishoudens. Het lijkt er op dat stedelijk erfgoed hoger wordt gewaardeerd dan erfgoed in dorpen of op het platteland.

De reden zou kunnen zijn dat het huishoudens toch in de eerste plaats gaat om de nabijheid van banen, en dat gebrek aan werkgelegenheid niet zo gemakkelijk kan worden gecompenseerd door meer erfgoed. Om dit vermoeden te toetsen, hebben we een aparte schatting gedaan waarin we het kruiseffect tussen de werkgelegenheid en cultureel erfgoed opnemen. Dit kruiseffect kan ons vertellen of de waardering van cultureel erfgoed verandert naarmate de werkgelegenheid hoger of lager is in een gemeente. Uit deze exercitie komt inderdaad naar voren dat de waardering van cultureel erfgoed hoger is in gemeenten met een hoge werkgelegenheid, in vergelijking met gemeenten met een lagere werkgelegenheid. De meeste dorpen met een dorpsgezicht hebben ten opzichte van de grote steden vaak een lagere werkgelegenheid. Deze bevinding suggereert waarom stadsgezichten wel een belangrijke factor voor de locatiekeuze van huishoudens zijn, en waarom dorpsgezichten niet, namelijk door de aanwezigheid van een hoge werkgelegenheid. Dat heeft als consequentie dat in een krimpg gebied, waaruit werkgelegenheid wegvloeit naar andere gebieden, het moeilijk zal zijn om de woonkwaliteit via extra aandacht voor cultureel erfgoed op peil te houden.

Een volgende interessante analyse is om te zien hoe woningprijzen reageren als cultureel erfgoed geen belangrijke factor voor de locatiekeuze van huishoudens zou zijn. Met andere woorden, wat zouden de woningprijzen zijn als cultureel erfgoed niet zou bestaan in Nederland? We vergelijken hier de gestandaardiseerde woningprijzen met elkaar in beide situaties, de oorspronkelijke situatie en de situatie zonder cultureel erfgoed. Om deze met elkaar te vergelijken zijn de gemiddelde woningprijzen in Nederland gelijk aan elkaar gezet. Hierbij kan het voorkomen dat de

woningprijs van sommige gemeenten omhoog gaan als er nergens in Nederland cultureel erfgoed zou staan. Deze uitkomst wordt begrijpelijk als de verschillen in relatieve termen bekeken worden. Stel er zijn twee identieke gemeenten, A en B, waarbij het enige verschil is dat gemeente A cultureel erfgoed bezit en gemeente B geen cultureel erfgoed bezit. Laten we voor nu aannemen dat huishoudens in gemeente A geen gebruik kunnen maken van de voorzieningen in gemeente B en vice versa. Als cultureel erfgoed een bepaalde aantrekkingskracht heeft op huishoudens, willen huishoudens het liefst in gemeente A wonen. Hier stijgt de vraag naar woningen en dus de woningprijs, wat we al zagen bij de betalingsbereidheid van huishoudens. Zou het cultureel erfgoed hier wegvallen, dan valt ook de extra vraag weg die huishoudens hebben naar het cultureel erfgoed. De uitkomst is dan dat de woningprijs van gemeente B ten opzichte van gemeente A verbetert. Verder kan het voorkomen dat de woningprijs van een gemeente zonder cultureel erfgoed kan dalen. Dit komt doorgaans doordat omliggende gemeenten dan wel stadsgezichten hebben. Huishoudens in de eigen gemeente kunnen namelijk ook genieten van het cultureel erfgoed in omliggende gemeenten. Deze analyse geeft inzicht in hoe bepalend bepaalde eigenschappen van een gemeente zijn, in dit geval cultureel erfgoed, voor de woningprijs.

Tabel 2 toont de resultaten van een simulatie waarin geen cultureel erfgoed in Nederland zou zijn. De eerste kolom toont de woningprijs van een standaardwoning in de desbetreffende gemeenten. De tweede kolom toont de geschatte woningprijs van een standaardwoning in het geval er geen cultureel erfgoed zou zijn in Nederland. We zien in de derde en vierde kolom dat de woningprijzen in gemeenten met veel cultureel erfgoed fors kunnen dalen als dit

cultureel erfgoed zou verdwijnen. Gemeenten zonder cultureel erfgoed zijn in de simulatie beter af als het cultureel erfgoed in Nederland helemaal zou verdwijnen. Als er geen cultureel erfgoed in Nederland zou zijn, zou het relatieve verschil tussen de gemeenten met en zonder cultureel erfgoed afnemen. Het verschil van de woningprijzen voor een standaardwoning tussen alle Nederlandse gemeenten zou een stuk kleiner worden zonder cultureel erfgoed. Gemeenten met cultureel erfgoed zijn er dus bij gebaat om hun cultureel erfgoed goed te onderhouden. Cultureel erfgoed is immers een belangrijke onderscheidende eigenschap voor gemeenten, ten opzichte van gemeenten zonder cultureel erfgoed.

Ons onderzoek laat zien dat cultureel erfgoed de verschillen in woningprijzen in Nederland gedeeltelijk kan verklaren. Cultureel erfgoed,

en dan met name stadsgezichten en rijksmonumenten, is een belangrijke factor voor de locatiekeuze van huishoudens. Het is dan ook van belang dat huishoudens op de hoogte zijn van het cultureel erfgoed binnen de gemeente. Dat rechtvaardigt marketingcampagnes op dit terrein. Gemeenten moeten ook beseffen dat als ze bepaalde typen huishoudens willen aantrekken, deze huishoudens uit andere gemeenten vertrekken. Dit betekent dat gemeenten moeten proberen hun relatieve verschillen in specifieke karakteristieken, ten opzichte van andere gemeenten, te verbeteren om bepaalde typen huishoudens aan te trekken. Daarmee doelen wij niet alleen op cultureel erfgoed, maar ook op andere unieke eigenschappen. Uit het onderzoek lijken voornamelijk hoogopgeleiden, ten opzichte van het gemiddelde huishouden, zich aangetrokken te voelen tot gemeenten met cultureel erfgoed, en daarvoor bereid zijn meer te betalen voor

**Tabel 2** De geschatte huizenprijzen zijn uitkomsten van een simulatie waar het cultureel erfgoed, in dit specifieke voorbeeld is dat de oppervlakte stadsgezichten, in heel Nederland op nul gezet is.

Woonplaats	Gestandaardiseerde woningprijs (euros)	Geschatte woningprijs		
		Cultureel erfgoed = 0	Δ	%
Amsterdam	€ 312.539	€ 259.678	-52861	-17%
Dordrecht	€ 179.241	€ 174.324	-4916	-3%
Haarlem	€ 251.320	€ 234.230	-17090	-7%
Heerlen	€ 125.177	€ 135.349	10172	8%
Helmond	€ 173.076	€ 191.331	18255	11%
Rotterdam	€ 182.314	€ 160.778	-21536	-12%
Zaanstad	€ 192.622	€ 177.654	-14968	-8%

een woning, maar het verschil is niet zeer groot. Deze conclusie is van belang voor stedelijk beleid dat zich richt op het aantrekken van kenniswerkers, om zo de economische groei te bevorderen. Zulke kenniswerkers zijn vaak hoogopgeleiden met een meer dan gemiddelde waardering voor cultureel erfgoed. Gemeenten die dat in rijke mate bezitten en het goed weten te presenteren zijn dus in het voordeel als ze zulke personen willen aantrekken.

Voor gemeenten zonder of met weinig cultureel erfgoed is het een grotere uitdaging om hoogopgeleide personen in te laten stromen. Hoewel onze onderzoeksresultaten – vanwege de nogal grove indicatoren die we noodgedwongen gebruiken – daar strikt genomen geen basis voor bieden, lijkt het waarschijnlijk dat aandacht voor de presentatie van het erfgoed dat wel aanwezig is van belang is. Authentiek erfgoed kan weliswaar niet gecreëerd worden, maar de inbedding in de buurt, de entourage, en de functies die het erfgoed vervult, zullen in de praktijk verschil maken. En hoewel ons onderzoek duidelijk maakt dat erfgoed belangrijk is voor de aantrekkelijkheid van steden, moeten we ons natuurlijk blijven realiseren dat het niet de enige factor is. Kenniswerkers en andere huishoudens hebben belangstelling voor meer dan alleen cultureel erfgoed.

52

- 
- 1 Het onderzoek en de conclusies zijn gebaseerd op een wetenschappelijk artikel van Van Duijn en Rouwendal (2012b).
  - 2 Deze drie indicatoren zijn verre van optimaal. Omdat we geen precies beeld hebben van de verschillen in historische waarde tussen alle verschillende stads- en dorpsgezichten en monumenten, wordt in de analyse aangenomen dat elke unit cultureel erfgoed dezelfde waarde heeft.
  - 3 Voor enkele gemeenten is meer onderzoek gaande op het niveau van de buurt.



## 5. Erfgoed is identiteit

**Bram de Groot**  
Gemeente Heerlen

### Inleiding

Heerlen is in veel opzichten een atypische stad. Zo ook in erfgoedopzicht. Bij pogingen om iets te zeggen over de economische waardering van het Heerlens erfgoed doen zich twee problemen voor. Het leggen van de nadruk op de economische waardering van cultureel erfgoed leidt namelijk tot een verenging van zowel het begrip waarde (waardering) als van het begrip cultureel erfgoed. Hierdoor blijkt het moeilijk om recht te doen aan het Heerlens erfgoedbeleid, dat sterk gericht is op de identiteit van de stad. Heerlen is doordrenkt van zijn mijnbouwverleden, dat zeer bepalend is voor zijn identiteit. Maar Heerlen heeft niet meer de grote fysieke monumenten waarmee in mijngebieden in België en Duitsland het verhaal van stad en regio verteld wordt, en die een motor vormen voor nieuwe bedrijvigheid, innovatie, cultuur en toerisme.

### Van dorp naar stad

Het gebied dat de gemeente Heerlen beslaat, is groot van oppervlak en kent een lange bewoningsgeschiedenis, maar de stad zelf bestaat eigenlijk nog maar een eeuw. In Heerlen liggen de resten van een Romeins badhuis, goed geconserveerd binnen de muren van het enige *in situ*-museum van de Benelux, het Thermenmuseum. De resten van het badhuis werden in 1940 gevonden in het centrum van de stad en zijn sinds 1977 voor het publiek te bezichtigen. Ook kasteel Hoensbroek, het grootste waterkasteel van Nederland met een rijke geschiedenis vanaf de Middeleeuwen, staat binnen de gemeentegrenzen van Heerlen. Het kasteel ligt bijna tien kilometer van het centrum van Heerlen en getuigt van een tijd waarin Limburg nog een lappendeken van dorpen en heerlijkheden was.

De stedelijke geschiedenis van Heerlen begint eigenlijk pas met de komst van de mijnbouw eind 19<sup>e</sup> eeuw. In relatief korte tijd groeide Heerlen uit van een dorp van 6.000 inwoners rond 1900 tot een stad van circa 70.000 inwoners op het hoogtepunt van de mijnbouw. Mijnwerkers kwamen uit heel Nederland, maar ook uit Duitsland, Polen, Slovenië, Italië en Marokko. In allerijl werden er mijnkoloniën uit de grond gestampt om de mijnwerkers te huisvesten, vaak direct naast de mijnzetel waar de mijnwerkers werkten.

## Van zwart naar groen

De mijnbouw in Zuid-Limburg duurde maar kort, maar bracht de regio rijkdom en een explosieve bevolkingsgroei. Er ontstond een monocultuur waarbij economie, werkgelegenheid en het sociale leven vrijwel geheel bepaald werden door de mijnbouw. Kerk en mijn directies zorgden samen voor structuur en sociale controle. Het uiterlijk van de stad reflecteerde de ondergrondse bedrijvigheid. De mijnkoloniën, de voormalige mijnscholen en het vermaarde glaspaleis, nu een cultuurtempel maar vroeger een warenhuis voor de mijnwerkers, zijn allemaal onlosmakelijk verbonden met de kilometerslange ondergrondse gangenstelsels.

In 1965 werd de sluiting van de mijnen aangekondigd. Nederland had in gas een nieuwe energiebron gevonden, schoner en gemakkelijker te winnen. In tien jaar tijd werden niet alleen de mijnen gesloten: in de operatie 'van zwart naar groen' werden vrijwel alle mijngebouwen en -complexen gesloopt en de steenberggen (terrils) afgegraven. Daar kwamen parken, industrieterreinen en woonwijken voor in de plaats. Ondanks de belofte van vervangende werkgelegenheid ontstond door het hoge tempo van de mijnsluiting massale werk-

loosheid in de voormalige mijnstreek en kreeg de stad Heerlen te maken met grote sociale problemen, waaronder drugsproblematiek. Met de operatie Hartslag werd een groot deel van deze problematiek de afgelopen decennia opgelost en krabbelde de stad langzaam weer uit het dal.<sup>1</sup>

## Een stad van dorpen

Het Heerlen van nu telt nog steeds zo'n 90.000 inwoners en is het best te omschrijven als een polycentrische stad. Heerlen bestaat uit een aantal oude dorpskernen die met elkaar verbonden worden door voormalige mijnkoloniën en de parken, industrieterreinen en woonwijken die in de plaats kwamen van de verdwenen mijnzetels. Binnen de gemeentegrenzen zijn ook een aantal grote zilverzandgroeves te vinden. Reizend door Heerlen springt de afwisseling van contrasterende stadsgezichten in het oog.

Heerlen wordt omringd door een aantal gemeenten die eenzelfde ontwikkeling hebben doorgemaakt met de komst van de mijnbouw, zoals Brunssum, Landgraaf en Kerkrade. Samen vormen zij de oostelijke mijnstreek, een gebied dat ook wel bekend staat als Parkstad. De naam Parkstad werd verzonden omdat de term mijnstreek een negatieve connotatie had en te veel herinnerde aan de gevolgen van de mijnsluitingen.

## Het mijnverleden in België en Duitsland

Staan op de laatste terril die in Parkstad is blijven liggen, de Wilhelminaberg in Landgraaf, heb je een prachtig uitzicht over de regio en kun je de vele terrils in België (Genk) en Duitsland zien liggen, net als het terrein van DSM (Dutch State Mines) in Sittard-Geleen.

De Wilhelminaberg is vooral bekend van Snowworld, de overdekte skipiste die tegen de berg aan gebouwd is, een prachtig voorbeeld van hergebruik van industrieel erfgoed. De Limburgse mijnstreek is een gebied dat deel uitmaakt van een veel groter mijngebied dat zich uitstrekt naar Duitsland en België. De mijnen daar sloten veel later en er was vaak geen geld om de oude mijncomplexen en terrils te ontmantelen. Achteraf is dat hun geluk geweest, want juist deze oude mijncomplexen vormen voor veel voormalige Belgische en Duitse mijnsteden nu een motor voor nieuwe bedrijvigheid, innovatie, cultuur en toerisme.

Het Ruhrgebied, met Essen voorop, gebruikte tijdens Ruhr 2010 (culturele hoofdstad van Europa) zijn mijnverleden als kapstok om het culturele programma aan op te hangen. Het Ruhrgebied afficheerde zich onder meer als stad van duizend dorpen. De ontstaansgeschiedenis en structuur van het gebied vertonen veel overeenkomsten met die van de Limburgse mijnstreek. Genk bouwde één van zijn mijnterreinen (Winterslag) om tot een cultuurcluster (C-mine) en op een ander (Waterschei) werd onlangs de zeer succesvolle Manifesta 9 afgesloten, een ontmoeting tussen mijnverleden en moderne kunst. Het adagium van Jane Jacobs, "*new ideas need old buildings*", wordt in deze voorbeelden prachtig uitgedragen.

## Identiteit en beleid

Het erfgoedbeleid van de gemeente Heerlen is erop gericht *Het verhaal van Heerlen* (titel van de erfgoednota Heerlen 2012-2020) te vertellen, de parels uit haar rijke geschiedenis zichtbaar en beleefbaar te maken, en aan elkaar te rijgen tot een parelsnoer. Maar het verhaal van Heerlen is duidelijk geen doorsnee

verhaal. Het is een verhaal van een turbulente geschiedenis en van grote en snelle veranderingen. De stad maakte binnen een eeuw twee grote transformaties door en staat als centrum van een krimpregio waarschijnlijk opnieuw voor ingrijpende veranderingen. Het verhaal van Heerlen is ook het verhaal van een rijk Romeins en Middeleeuws verleden, dat hier en daar zichtbaar is, maar dat niet zoals in veel andere steden is ingebed in de context van een historische binnenstad. Maar het verhaal van Heerlen is vooral het verhaal van het mijnverleden. Dat zit in het DNA van de stad en leeft voort in ruimtelijke en sociale structuren, hoewel de grote iconen verdwenen zijn. Over het mijnverleden is decennialang gezweven, omdat het onlosmakelijk verbonden was met de grote sociale problemen die de sluiting van de mijnen met zich meebracht, en daardoor indirect met het slechte imago dat de stad jarenlang had.

## Het begrip waarde

Zoals in de inleiding aangegeven, leidt het leggen van de nadruk op de economische waardering van cultureel erfgoed tot een verenging van zowel het begrip waarde (waardering) als van het begrip cultureel erfgoed. Jos Bazelmans merkt in zijn artikel terecht op dat waarde, en daarmee ook waardering, een polyvalent begrip is. Door alleen naar economische waardering van erfgoed te kijken loop je het risico andere waarden van erfgoed uit het oog te verliezen, zoals de identiteitswaarde, de emotionele waarde, de gebruikswaarde, de cultuurhistorische waarde en de beleevingswaarde. Een terugkerend dilemma tijdens expertmeetings over dit onderwerp is dat erfgoed aan zoveel beleidsterreinen raakt. Daardoor is het moeilijk te bepalen 'van wie' het onderwerp is, en waar het binnen een gemeente thuishoort. Iedere gemeente maakt

daar andere keuzes in, afhankelijk van de uitdagingen waar de gemeente voor staat. Heerlen zet met zijn erfgoedbeleid vooral in op de identiteitswaarde van cultureel erfgoed, omdat de stad na moeilijke jaren bezig is zichzelf opnieuw uit te vinden. Erfgoed kan daar een belangrijke rol in spelen, want als erfgoed iets is, dan is het identiteit.

Een herwaardering van het mijnverleden maakt onderdeel uit van het proces waar Heerlen in zit. Dat wordt onder meer vormgegeven door het organiseren van het *Jaar van de Mijnen* in 2015: 50 jaar na de aankondiging van de mijnsluiting en 40 jaar nadat de laatste steenkool in Heerlen uit de grond kwam. Maar we zijn ook bezig met het aanwijzen van onze mijnkoloniën als beschermde stadsgezichten. En Heerlen zet ook op andere manieren in op zijn mijnverleden. Ooit was Heerlen één van de energieleveranciers van heel Nederland en daarmee een motor voor de wederopbouw. Met Nieuwe Energie in de vorm van bijvoorbeeld het Mijwaterproject<sup>2</sup>, wordt ingezet op een leidende positie van Heerlen op het terrein van duurzame energie. Met de ontwikkeling van het oude gebouw van het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt, onder de titel Carbon6, een verband gelegd tussen het mijnverleden en een innovatieve, creatieve en duurzame manier van ondernemen voor de toekomst.<sup>3</sup>

## Het begrip cultureel erfgoed

Volgens *Erfgoed Actueel*, bureau voor cultureel erfgoed en educatie, is cultureel erfgoed te definiëren als:

**“Sporen uit het verleden in het heden, die zichtbaar en tastbaar aanwezig zijn. Dat kunnen voorwerpen zijn in musea, archeologische vondsten, archieven,**

**monumenten en landschappen. Maar ook de daaraan verbonden gebruiken, verhalen en gewoonten.”**

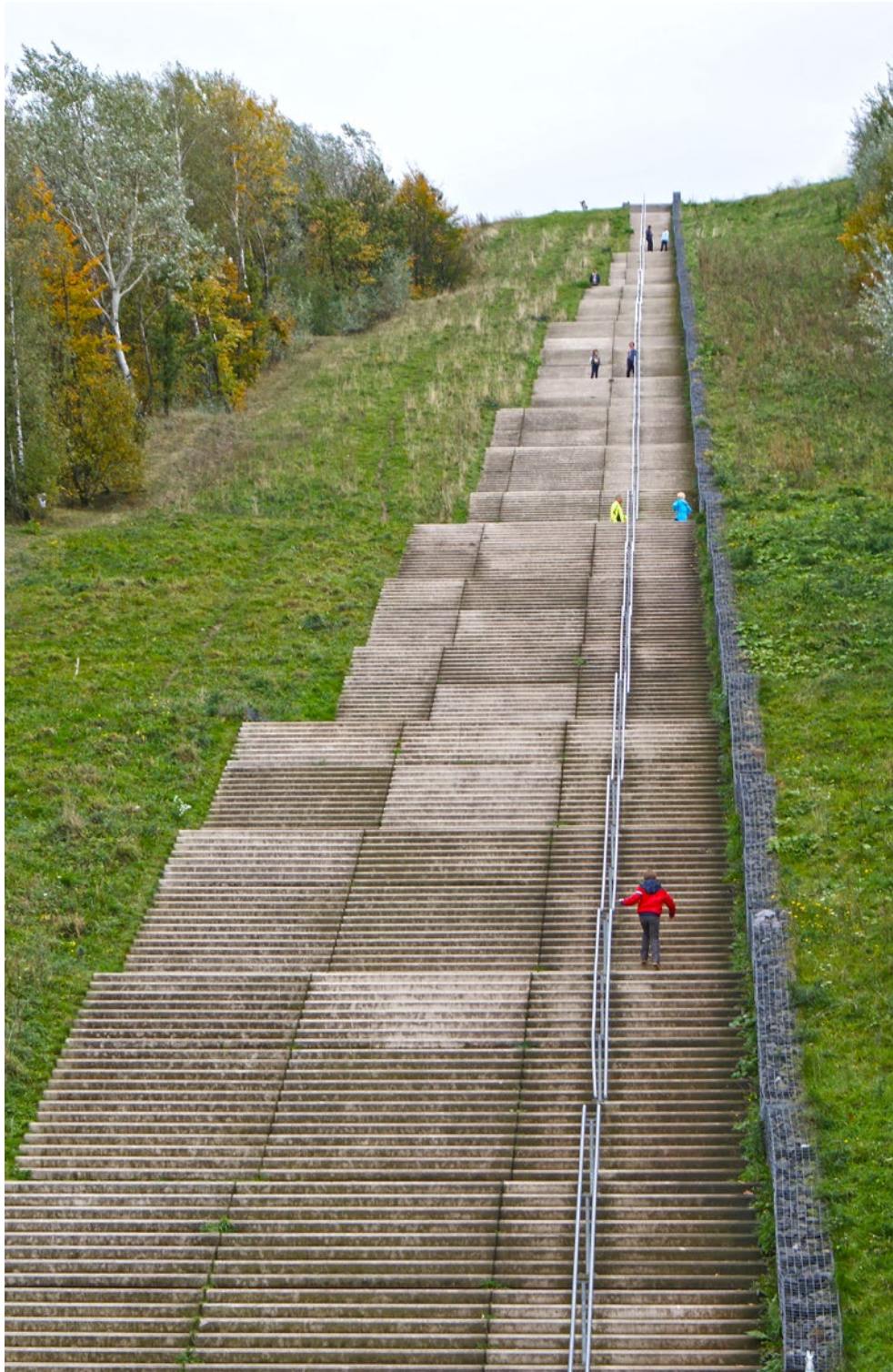
Een andere definitie van erfgoed is:

**“Alles wat we de moeite waard vinden door te geven aan volgende generaties.”**

Uit beide definities wordt duidelijk dat cultureel erfgoed veel meer is dan alleen materieel erfgoed. Het is in dit verband niet verwonderlijk dat er de afgelopen jaren steeds meer aandacht is voor immaterieel erfgoed en volkscultuur en dat 2012 zelfs is uitgeroepen tot het jaar van het immaterieel erfgoed.

Door de nadruk te leggen op de economische waardering van cultureel erfgoed wordt vooral gekeken naar te kapitaliseren erfgoed. Dat wil zeggen: materieel en veelal onroerend erfgoed. In het artikel van Mark van Duijn over het vestigingsgedrag van huishoudens wordt de aanwezigheid van cultureel erfgoed bijvoorbeeld gemeten door te kijken naar de aanwezigheid van rijksmonumenten en oppervlakte dorps- en stadsgezicht. Een logische keuze, omdat dit meetbare resultaten oplevert en steden onderling vergelijkbaar maakt. Maar de vraag is of daarmee voldoende recht wordt gedaan aan de volle reikwijdte van het begrip cultureel erfgoed. Heerlen, waar na de sluiting van de mijnen de tactiek van de verschroefde aarde is toegepast, kan niet teruggrijpen op de vaak iconische waarde van dat tastbare erfgoed. In Heerlen is dat erfgoed veel minder zichtbaar. Maar voor wie beter kijkt is het overal. Het is terug te vinden in de ruimtelijke structuur van de stad. En ook in het verenigingsleven, dat bijna zonder uitzondering wortelt in het mijnverleden, en veel zegt over de etnische diversiteit van de stad. Het is terug te vinden in de gebruiken en rituelen, zoals de vele Barbara-





vieringen.<sup>4</sup> En in de volksaard, in de onvervalste 'koempentaliteit', een traditie van aanpakken en blind vertrouwen in elkaar. Juist die mentaliteit en de vele problemen die Heerlen de afgelopen decennia heeft moeten overwinnen, hebben ertoe geleid dat Heerlen onlangs werd uitgeroepen tot sociaalste gemeente van Nederland, iets dat weer veel zegt over de identiteit van de stad.<sup>5</sup>

## Conclusie

Je kunt je afkomst niet verloochenen. Dat realiseert Heerlen zich als geen ander. De stad maakt sinds enkele jaren een *renaissance* door, zoals Marcia Luyten het noemde in een in april 2012 verschenen artikel in NRC Handelsblad.<sup>6</sup> Het herwonnen zelfvertrouwen van de stad manifesteert zich onder meer in een herwaardering van het mijnverleden. De afgelopen jaren is vooral veel geïnvesteerd in veiligheid en een aantrekkelijke woonomgeving, maar er wordt ook steeds nadrukkelijker vooruitgekeken. Door de identiteit en de economische focus van de stad direct te verbinden met het mijnverleden, krijgt dat mijnverleden opnieuw betekenis. De open en tolerante traditie van de stad biedt kansen voor innovatie en vernieuwing en trekt creatieve mensen naar de stad. Het organiseren van een themajaar is een bewezen instrument om bewoners en bedrijven te betrekken, zie bijvoorbeeld het succes van het Calvijjaar in Dordrecht. Het Jaar van de Mijnen in 2015 moet een volgende stap zijn in een proces van terugkijken en herdenken, maar ook van identificeren, samenwerken, verankeren en profileren. Of dit uiteindelijk ook zal leiden tot economische (her)waardering van het cultureel erfgoed van de stad, zal de tijd moeten leren.

- 1 In de afgelopen jaren hebben in het kader van Operatie Hartslag ruim vijftig projecten plaatsgevonden. Ook zijn diverse evaluaties uitgevoerd, die een aantoonbare verbetering van de veiligheid laten zien. Er is 24-uurs cameratoezicht in het centrum. Er bestaat inmiddels een goed functionerende dag- en nachtopvang in het centrum, die voor bijzonder weinig overlast zorgt. Er zijn diverse juridische en bestuurlijke instrumenten uitgewerkt en ingezet. Ook heeft het Leger des Heils twee zogenaamde Domushuizen geopend waar verslaafden hun eigen kamer hebben. De aldaar verblijvende (voormalige) zeer actieve veelplegers recidiveren nauwelijks meer. De rol van het gevangeniswezen als partner is van groot belang. Bovendien is er een districtelijk Veiligheidshuis Heerlen opgericht, waar persoonsgebonden maatregelen worden uitgevoerd in een combinatie van handhaving en zorg.
- 2 In dit project wordt door de aarde verhit water in de oude mijnschachten gebruikt om gebouwen en woonwijken mee te verwarmen.
- 3 Het oude CBS-gebouw (Centraal Bureau voor de Statistiek) is in zekere zin ook een relik van het mijnverleden van Heerlen, omdat het CBS bij wijze van vervangende arbeid deels naar Heerlen werd verplaatst. Bovendien staat het Nederlands Mijnmuseum, gevestigd in het schachtgebouw van de voormalige Oranje Nassaumijn I, op het terrein van het oude CBS-gebouw.
- 4 Barbara was de patroonheilige van de mijnwerkers. Ieder jaar worden begin december nog Barbara-vieringen gehouden en worden de overleden kompels herdacht.
- 5 Dat blijkt uit de Lokale monitor Werk, Inkomen en Zorg 2012 van de FNV, een twejaarlijks onderzoek naar sociaal beleid bij gemeenten.
- 6 Marcia Luyten, 'Renaissance in Zuid Limburg', NRC Handelsblad, 28 april 2012.





## 6. Binnenlands toerisme en cultureel erfgoed

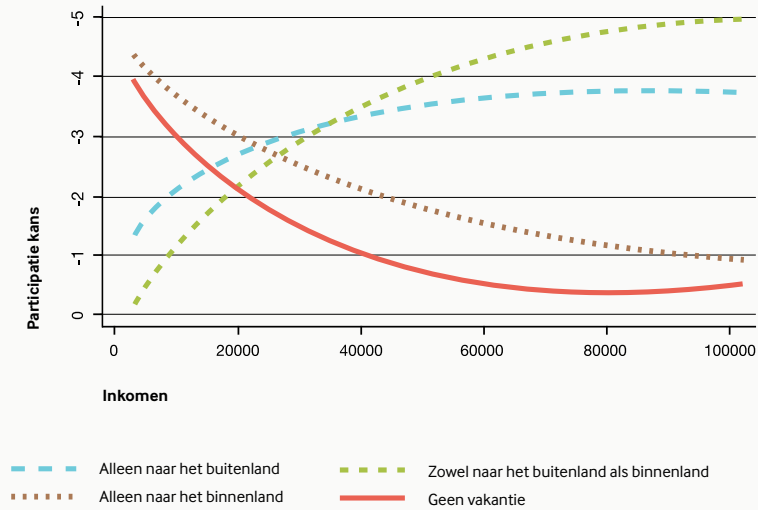
Ruben van Loon

Vrije Universiteit Amsterdam

Cultureel erfgoed en toerisme zijn nauw verbonden. Historische binnensteden worden gezien als belangrijke trekkers in het toeristisch aanbod aan bezoekers van bepaalde gebieden. Onderzoek naar de economische neerslag van toerisme is cruciaal om inzicht te krijgen in wat bezoekers waarderen op een bestemming. De belangrijkste vraagstelling in dit hoofdstuk is: 'Wat is het belang van cultureel erfgoed voor de Nederlandse toerist?' Uit ons onderzoek blijkt dat cultureel erfgoed een positieve rol speelt bij de bestemmingskeuze van een toerist. Er wordt in dit hoofdstuk gekeken naar de Nederlandse toerist op een binnenlandse vakantie of binnenlandse dagtrip. We beschrijven het vakantiegedrag van Nederlanders, de vakantiebestemmingskeuzes en de dagrecreatiebestemmingskeuzes binnen Nederland, en de rol van het op de bestemming aanwezige cultureel erfgoed. Binnenlandse vakanties zijn een belangrijk onderdeel van de toeristische sector in de meeste landen.

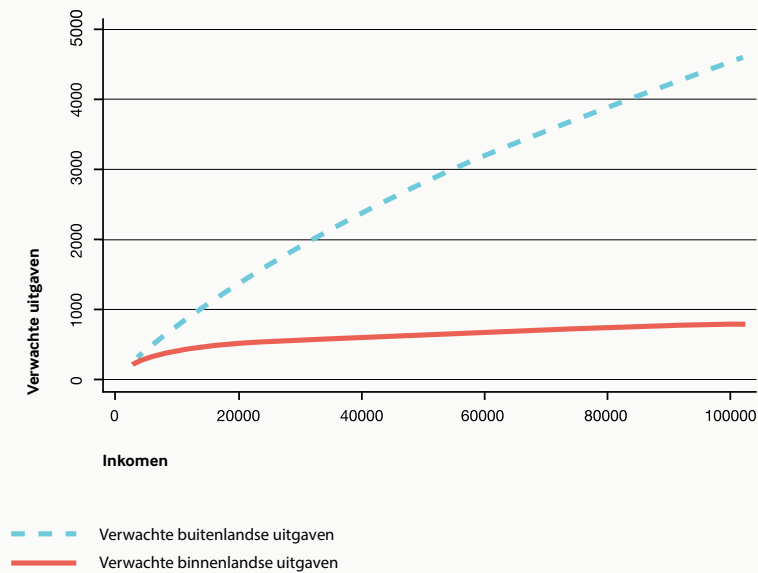
Dit geldt ook voor de Nederlandse markt. In Nederland is gemiddeld ongeveer de helft van de ondernomen vakanties een binnenlandse reis (NBTC-NIPO 2008). Bestemmingen binnen de Nederlandse grenzen moeten concurreren met buitenlandse bestemmingen. Daarnaast bestaat er net als de concurrentie tussen de verschillende landen als vakantiebestemming, concurrentie tussen de bestemmingen binnen Nederland. Nederland is ingedeeld in 17 toeristengebieden (Centraal Bureau voor de Statistiek – CBS –) met verschillende onderscheidende kenmerken. Gebieden zoals de Noordzeepadplaatsen en de Veluwe/Veluwerand zijn al jaren de populairste bestemmingen. Wat doet een toerist besluiten naar het ene gebied, gemeente, stad, dorp te gaan? En welke rol heeft het aanwezige cultureel erfgoed hierbij? Cultureel erfgoed wordt in dit onderzoek aangegeven door het aantal aanwezige rijksmonumenten, het aantal musea en het totale oppervlakte beschermd stadsgezicht in een

**Figuur 1:** Participatiekans



64

**Figuur 2:** Verwachte uitgaven



bestemmingsgemeente. We beginnen met het beschrijven van het vakantiegedrag van Nederlanders, gebaseerd op cijfers tot aan 2008, en analyseren de cijfers over 2008 specifiek (CVO 2008). Vervolgens kijken we naar de rol van erfgoed bij een binnenlandse bestemmingskeuze voor een vakantiereis. Hierna gaan we kort in op de rol van erfgoed bij recreatietrips van Nederlanders in eigen land. We sluiten af met enkele conclusies en aanbevelingen.

### Vakantiegedrag Nederlanders: frequentie, bestemmingskeuze en bestedingen

Voornamelijk sinds de tweede helft van de vorige eeuw is de vakantieparticipatie (minimaal één keer per jaar op vakantie) van Nederlanders sterk toegenomen. In tien jaar tijd steeg de participatie van 63% in 1981 tot 76% in 1991. Vanaf het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw vlakt deze stijgende trend af. In de tien jaar voorafgaand aan 2008 is er weinig variatie in de vakantieuitgaven en de vakantieparticipatie van Nederlanders waargenomen. Tot 1999 nam de vakantieparticipatie toe tot 80.1%. Daarna schommelt dit percentage rond de 80%. Blijkbaar blijft er, sinds de stijging tot dit punt, een deel van de bevolking over dat niet elk jaar op vakantie gaat. De reële uitgaven per persoon aan binnenlandse vakanties zijn sinds 1990 ongeveer €150,-. Voor buitenlandse vakanties is dit ongeveer €675,-. Het gemiddelde aantal vakanties bleef in de laatste vijf jaar tot en met 2008 vrijwel gelijk, rond de 2.8 vakanties per jaar. Sinds de grote toename in het aantal vakanties, de gestegen participatie en de uitgaven tot aan de jaren negentig zijn deze cijfers niet wezenlijk veranderd. Voor binnenlandse bestemmingen kan dus gesteld worden dat de groei in het aantal Nederlandse bezoekers op de ene bestemming een waarschijnlijke krimp op andere bestemmingen tot gevolg heeft.

Wij hebben met de gegevens uit het Continue Vakantie Onderzoek van 2008 (NBTC-NIPO, 2008) analyses uitgevoerd op het niveau van huishoudens. Figuur 1 laat de participatiekans zien als een functie van het huishoudinkomen. Tot aan een inkomen van €50.000,- / €70.000,- kan worden gesteld dat met een stijging van het inkomen de kans groter wordt dat huishoudens participeren in een buitenlandse vakantie. De kans voor deelname aan zowel een binnenlandse als een buitenlandse vakantie stijgt het hardst. Bij voornamelijk de inkomensgroep onder de €20.000,- is de kans op deelname aan alleen een binnenlandse vakantie het grootst.

Figuur 2 geeft de verwachte totale uitgaven aan binnenlandse en buitenlandse vakanties als een functie van het inkomen weer. Deze figuur 2 laat zien dat de verwachte uitgaven aan buitenlandse vakanties sneller stijgen met een toename in inkomen, dan de binnenlandse uitgaven. Maar ook de binnenlandse uitgaven blijven toenemen. Dit geeft aan dat met economische groei ook binnenlandse inkomsten voor de Nederlandse toeristische industrie kunnen blijven groeien. Verder laten de resultaten zien dat hoe meer stedelijke mensen wonen, hoe waarschijnlijker het is dat een buitenlandse vakantie wordt ondernomen. Daarnaast blijkt dat hoe groter het huishouden, hoe eerder het kiest voor een binnenlandse bestemming. Voor opleiding geldt dat hoe hoger het opleidingsniveau, hoe groter de kans op deelname aan een buitenlandse vakantie. Het aantal dagen dat huishoudens op vakantie zijn is positief gerelateerd aan de participatiekans voor zowel binnenlandse als buitenlandse vakanties. Van deze huishoudens wordt verondersteld dat zij meer vakantie-minded zijn. Uit deze onderzoeksresultaten kunnen wij afleiden dat voor beleidsmakers die toeristen naar een binnenlandse bestemming

65

willen trekken de belangrijkste groep wordt gevormd door grotere huishoudens, met een gemiddeld laag opleidingsniveau, die werk en dus een inkomen hebben. De resultaten lieten ook zien dat de duur van een binnenlandse vakantie gemiddeld de helft is van die van een buitenlandse vakantie. Dus het aanprijzen van een binnenlandse vakantie als extra korte trip naast een buitenlandse vakantie zou een manier kunnen zijn om huishoudens met een hoger inkomen en waarschijnlijk een hoger uitgavenpotentieel naar een binnenlandse bestemming te trekken. Het inzetten van cultureel erfgoed als marketinginstrument zou hiervoor een goed middel kunnen zijn. Hogere inkomensgroepen hebben een gemiddeld sterkere voorkeur voor cultureel erfgoed. Wij hebben in het bovenstaande geen inzicht kunnen geven in de bestedingen gerelateerd aan cultureel erfgoed. De huidige databestanden bieden onvoldoende informatie om uitspraken te kunnen doen over dergelijke bestedingen. Het is voor (lokale) overheden aan te bevelen om hier inzicht in te verkrijgen. Dat kan bijvoorbeeld door benadering van bezoekers in het algemeen en door gerichte benadering van bezoekers aan erfgoed gerelateerde plaatsen en objecten.

## De rol van cultureel erfgoed bij binnenlands toerisme

Cultureel erfgoed wordt gezien als een waardevolle faciliteit voor zowel bewoners van, als bezoekers aan een gebied. Het cultureel erfgoed vormt vaak de bepalende factor in de regionale of lokale identiteit. En in veel landen besteden nationale en lokale overheden aanzienlijke bedragen aan het behoud en de ontwikkeling van hun erfgoed. Bezoekers aan een gebied vormen een belangrijke bron van mogelijke inkomsten om te kunnen voorzien in behoud en ontwikkeling. Wij hebben de rol

van cultureel erfgoed bij bestemmingskeuzes van Nederlanders voor binnenlandse vakanties onderzocht. Cultureel erfgoed wordt aangegeven door het aantal aanwezige rijksmonumenten, het aantal musea en het totale oppervlakte beschermd stadsgezicht in een bestemmingsgemeente. Rizzo et al. (2006) gaven in hun studie al aan dat beslissingen over wat erfgoed is, en hoe het behouden moet blijven, een gebied is voor experts met specialistische kennis en interesse, zoals kunsthistorici, conservatoren, archeologen, museumbestuurders, architecten en vergelijkbare professionals (economen zijn niet de aangewezen professionals om vragen op te werpen over de criteria waarop bepaald wordt wat erfgoed is en wat niet). Om die redenen hebben wij de erfgoedvariabelen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geselecteerd als indicatoren voor erfgoed. Rijksmonumenten en beschermd stadsgezicht verwijzen naar de vastgoedcomponent van cultureel erfgoed, terwijl musea verwijzen naar andere tastbare (bijvoorbeeld kunstobjecten) en ontastbare componenten (bijvoorbeeld geschiedvertelling). Vanuit economisch perspectief kan cultureel erfgoed beschouwd worden als kapitaalgoed (Rizzo et al. 2006). Dit erfgoedkapitaal mag gezien worden als een bron met een potentieel hoge economische waarde (Ashworth en Voogd 1986). De toeristische sector is in grote mate afhankelijk van de waardering van bezoekers voor de artistieke, de esthetische, de historische, de culturele of de emotionele waarde van deze culturele objecten. Bij toerisme ligt de nadruk vooral op het bezoeken van cultureel erfgoedsites, bijvoorbeeld een ensemble van oude gebouwen of een museum. De waarde en de daaruit mogelijk voortkomende bekendheid die een site geniet is van grote betekenis voor de toeristische sector en de lokale economie als geheel (Brau, Lanza en Pigliaru 2003).

**Tabel 1:** Steekproef statistieken (CVO 2008), binnenlandse vakanties.

Variabele	Gemiddelde	Standaard afwijking
Aantal personen in de reisgroep	3,35	2,01
Familie0 dummy* = alleenstaande vrouw	0,05	0,22
Familie1 dummy = alleenstaande man	0,04	0,2
Familie2 dummy = kind(eren) onder de 12	0,2	0,4
Familie3 dummy = kind(eren) tussen de 12-17	0,06	0,23
Familie4 dummy = geen kind	0,66	0,47
Leeftijd van de respondent	50,7	15,79
Inkomen**	€ 44.029	€ 27.944
Reisafstand (in kilometers)	97,82	55,98

Ondernomen activiteiten	Percentage van de steekproef
Bezoek aan natuurgebied	25,07%
Bezoek aan bezienswaardigheid	16,66%
Bezoek aan museum	9,53%
Uit eten	48,18%
Fun shoppen	27,33%
Water sport	0,78%

\* Een dummy variabele heeft een waarde tussen 0 en 1 \*\*Bruto inkomen van het huishouden.

**Tabel 2:** Reisbereidheid vakanties

Erfgoed variabelen	Per extra:	Is de extra reisbereidheid:
Oppervlakte beschermd stadsgezicht (gemiddelde consument)	0.25 km <sup>2</sup>	38 km
Monumenten (gemiddelde consument)	100 monumenten	25 km
Musea	1 museum	33 km

Hoewel er erkenning is voor de bredere economische waarde van cultureel erfgoed, door zowel academici als door beleidsmakers, zijn er weinig kwantitatieve studies in Nederland met de focus op waardering van cultureel erfgoed vanuit toeristisch perspectief. Er zijn kleine studies, naar een beperkt onderzoeksgebied, zoals die van Ruijgrok (2006), die kort aandacht besteden aan erfgoed en toerisme. Ruijgrok concludeert dat de baten van waarderen vanuit toeristisch perspectief de kosten ver overstijgen.

Wij kijken naar de factoren die van invloed zijn op de finale bestemmingskeuze, zonder het gehele beslissingsproces te analyseren. Bargeman (2006) stelt dat de betrokkenheid bij de keuze van een vakantiebestemming niet alleen wordt bepaald door de te ervaren financiële en sociale risico's die gepaard gaan met de vakantie, maar ook door andere factoren zoals de interesse in of het ondervonden belang van de vakantie, de plezierwaarde van de vakantie, en de symbolische betekenis toegeschreven aan de vakantie. Een interessante conclusie van het kwalitatieve onderzoek van Bargeman (2006) onder Nederlandse vakantiegangers is dat bij een binnenlandse vakantie een minder uitgebreid vooronderzoek plaatsvindt dan bij een buitenlandse vakantie. Het beslissingsproces wordt gedomineerd door een interne zoektocht naar informatie, bestaande uit ervaring uit het verleden en informatie opgepikt in het dagelijks leven, vergeleken met een meer externe zoektocht in brochures, reisgidsen en op internetsites voor een buitenlandse reis. Dit is van belang voor ons onderzoek omdat wij geïnteresseerd zijn in de bepalende factoren voor een binnenlandse bestemmingskeuze. Worden Nederlandse vakantiegangers (onbewust) beïnvloed door de aanwezigheid van cultureel erfgoed op de overwogen vakantiebestemming?

De gegevens die wij gebruiken voor onze modellen zijn afkomstig van het CVO (Continue Vakantie Onderzoek), de erfgoedgegevens van de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en CBS-gegevens over toeristengebieden en gemeentes in Nederland. Het CBS heeft Nederland verdeeld in 17 toeristengebieden (zie afbeelding 1).

Die gebieden bestaan uit gemeentes met vergelijkbare toeristische voorzieningen, zoals bijvoorbeeld het strand voor de Noordzeepadplaatsen. In onze modellen maakt een toerist een keuze naar welk gebied hij wil, en vervolgens waar in dit gebied hij gaat overnachten. Wij hebben de rol van verschillende factoren hierbij onderzocht, waaronder de aanwezigheid van de eerder genoemde erfgoedvariabelen, de aanwezigheid van restaurants en cafés, en het oppervlak natuur en water in de bestemmingsgemeente. Daarnaast keken we naar kenmerken van huishoudens, zoals gezinssamenstelling, reisgroeps grootte, leeftijd van de respondent, inkomen en de afstand tot de bestemming. Tabel 1 geeft hier een overzicht van.

De resultaten tonen aan dat hoe meer monumenten en musea aanwezig, en hoe groter het oppervlakte beschermd stadsgezicht, hoe hoger een bestemming gewaardeerd wordt en hoe groter de kans dat een bestemming bezocht wordt. Van de drie onderzochte erfgoedvariabelen, spreekt het oppervlakte beschermd stadgezicht het meest aan. Dat laat ook de meest positieve relatie zien met de bestemmingskeuze van de Nederlandse toerist (zie Van Loon et al. 2012). Het ensemble-effect van oude gebouwen op een bestemming wordt door bezoekers blijkbaar gewaardeerd. Het is dan ook vaak zo dat dergelijke ensembles zich bevinden in oude stadjes, waar men ook andere onderscheidende kenmerken van een bestem-

Afbeelding 1: toeristengebieden



ming vindt, zoals gespecialiseerde winkels of restaurants. Naast de erfgoedvariabelen laat de natuurvariabele een positieve relatie zien met de waardering van de bezoeker. Reisaafstand heeft een negatief effect op de waardering van de bestemming. Bezoekers prefereren dus een bestemming dicht bij huis. Door het combineren van de resultaten met betrekking tot reisaafstand en de erfgoedvariabelen hebben wij kunnen bepalen hoeveel verder bezoekers bereid zijn te reizen indien er meer cultureel erfgoed aanwezig is, zie daarvoor tabel 2.

Voor elke extra 0.25 vierkante kilometer beschermd stadsgezicht zijn toeristen bereid 38 kilometer verder te reizen. Dat lijkt vrij veel, maar ook voor extra monumenten en een extra museum op de bestemming zijn bezoekers bereid verder te reizen. Het resultaat is dus robuust. Monumentensteden doen het economisch vaak ook als *leisure*- en winkelstad relatief goed.

## Dagrecreatie van Nederlanders

Naast cijfers over binnenlandse vakanties van Nederlanders hebben we cijfers over dagrecreatie van Nederlanders geanalyseerd. We hebben ons in eerste instantie alleen gericht op mensen die aangaven een horeca- of winkelgelegenheid te willen bezoeken, het zogenoemde *fun dining* en *fun shopping*, omdat dit activiteiten zijn die vaak in een stedelijke omgeving plaatsvinden. Wij omschrijven deze als de groep met *urban recreation* (stadrecreatie) als reismotief. Tabel 3 geeft een overzicht van de gebruikte cijfers. Wat opvalt is dat voor dergelijke trips het aantal gezinnen met oudere kinderen en gezinnen zonder kinderen in de meerderheid is. En dat de gemiddelde reisaafstand minder dan een vijfde is van de reisaafstand voor binnenlandse vakanties. Daarnaast is de gemiddelde groeps grootte

met 2.6 personen, kleiner dan die voor binnenlandse vakanties (3.35 personen).

Wij hebben voor deze recreatietrips een zelfde analyse uitgevoerd als voor de binnenlandse vakantie reizen. Uit de resultaten blijkt dat ook voor recreatietrips met als reisdoel *urban recreation* geldt dat erfgoed een positieve invloed heeft op de waardering van een bestemming door bezoekers. De erfgoedvariabelen oppervlakte beschermd stadsgezicht en het aantal monumenten is positief significant. Hoe groter het oppervlakte beschermd stadsgezicht en hoe meer monumenten er op een bestemming zijn, hoe groter de kans dat een bezoeker deze bestemming bezoekt. Het aantal musea laat geen significant resultaat zien. Naast de erfgoedvariabelen laat het aantal horecagelegenheden en winkelverkooppunten een positieve relatie zien met de waardering van de bezoeker. Bij het uitvoeren van de analyses hebben wij rekening gehouden met de stadsgrootte (aantal inwoners). Ook bij de recreatietrips heeft reisaafstand een negatieve invloed op de waardering van bestemmingen: een bestemming dicht bij huis wordt dus geprefereerd.

Tabel 4 geeft aan hoeveel verder bezoekers bereid zijn te reizen voor meer van elk van de erfgoedvariabelen. Deze getallen zijn ongeveer een vijfentwintigste van de reisaafstand die vakantiebezoekers bereid zijn extra te reizen voor meer erfgoed. Voor de erfgoed variabele 'beschermd stadsgezicht' is er een uitsplitsing naar verschillende groepen toeristen en de gemiddelde consument (toerist). Toeristen met een bovengemiddeld inkomen zijn bijvoorbeeld bereid verder te reizen voor meer beschermd stadsgezicht dan een stel met kinderen tussen de 12 en 17.

**Tabel 3:** Steekproef statistieken (CVTO 2007), binnenlandse recreatietrips.

Variabele	Gemiddelde	Standaard afwijking
Familie0 dummy* = alleenstaande vrouw	0,078	0,268
Familie1 dummy = alleenstaande man	0,091	0,289
Familie2 dummy = kind(eren) onder de 12	0,135	0,341
Familie3 dummy = kind(eren) tussen de 12-17	0,402	0,49
Familie4 dummy = geen kind	0,294	0,456
Leeftijd van de respondent	39,94	19,46
Niet-westers huishouden	0,12	0,33
Inkomen**	€ 43,96	€ 28,67
Reisaafstand (in kilometers)	15,77	27,93

Ondernomen activiteiten	Percentage van de steekproef
Uit eten	42,31%
Fun shoppen	57,69%

\* Een dummy variabele heeft een waarde tussen 0 en 1 \*\*Bruto inkomen van het huishouden.

**Tabel 4:** Reisbereidheid urban recreation.

Erfgoed variabelen	Per extra:	Is de extra reisbereidheid:
Oppervlakte beschermd stadsgezicht (gemiddelde consument)	0.25 km <sup>2</sup>	1.62 km
Oppervlakte beschermd stadsgezicht (stel kinderen leeftijd 12+)	0.25 km <sup>2</sup>	1.39 km
Oppervlakte beschermd stadsgezicht (leeftijd 50+)	0.25 km <sup>2</sup>	1.51 km
Oppervlakte beschermd stadsgezicht (inkomen boven gemiddeld)	0.25 km <sup>2</sup>	1.63 km
Monumenten (gemiddelde consument)	100 monumenten	1 km

## Slotwoord

Uit ons onderzoek komt naar voren dat het vakantiegedrag van Nederlanders de laatste jaren (tot aan 2008) niet veel is veranderd, en dat de verhouding tussen binnenlandse en buitenlandse reizen ongeveer gelijk is gebleven. Verder zijn de bestedingen aan binnenlandse vakanties ongeveer een derde tot een vierde zo groot als de bestedingen aan buitenlandse vakanties. Daarnaast neemt met een stijging van het inkomen de kans op deelname aan een buitenlandse (ofwel i.c.m. een binnenlandse) vakantie toe en deelname aan alleen een binnenlandse vakantie af. Wanneer we de vakantiecijfers over 2008 combineren met erfgoedcijfers van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, dan blijkt dat erfgoed positief gerelateerd is aan de waardering van bezoekers voor een bestemming. Hoe meer erfgoed er in de vorm van rijksmonumenten, beschermd stadsgezicht en musea op de bestemming aanwezig is, hoe groter de kans dat een bestemming wordt gekozen voor een vakantie of dagtrip. Het effect van de totale oppervlakte beschermd stadsgezicht is hierbij het duidelijkst aanwezig, waar het ensemble-effect van erfgoed versterkend werkt. Terugkomend op de vraag die aan het begin van dit hoofdstuk werd gesteld (Wat is het belang van cultureel erfgoed voor de Nederlandse toerist?), concluderen wij dat er een positief effect van erfgoed is. Met ons onderzoek hebben wij het idee hebben dat erfgoed positieve effecten heeft op toerisme wetenschappelijk onderbouwd. Verder onderzoek moet ingaan op specifiekere aspecten van erfgoedtoerisme, zoals bijvoorbeeld op de rol van de staat en de kwaliteit van het erfgoed. Op basis van onze eerste resultaten van het kwantificeren van de rol van erfgoed in het Nederlandse toerisme, adviseren wij beleidsmakers die beslissen over gebieden met mogelijke erfgoedwaarde om de focus te leggen op het

creëren of onderhouden van ensemblesituaties, zoals bij een beschermd stadsgezicht. Het beschermen en onderhouden van, en investeren in, dergelijke ensembles draagt bij aan de aantrekkelijkheid van een gebied voor bezoekers. Dit worden ondersteund met stedelijk beleid, door gebieden met historische waarde tijdig in bescherming te nemen. Een voorbeeld van zo'n initiatief is de gemeente Dordrecht, waar een ensemblebenadering wordt nagestreefd, met onder meer het Calvijnsjaar en het merkenkader (zie hoofdstuk 3). De gemeente Zaanstad heeft regionale afspraken gemaakt om zich vooral te focussen op het industrieel erfgoed en profileert zich door de 'parels te rijgen' (hoofdstuk 7). En Heerlen creëert een ensemble door het mijnbouwerfgoed gezamenlijk te profileren, onder meer in het Jaar van de Mijnen in 2015 (zie hoofdstuk 5). Deze bij het onderzoek betrokken steden geven allen op eigen wijze invulling aan de verbinding van erfgoed binnen hun eigen grenzen en proberen zo de aantrekkingskracht op bezoekers te vergroten.

### Suggesties voor verder lezen

Ashworth, G.J., H., Voogd, (1986). 'The marketing of urban heritage as an economic resource', in *Planning Without a Passport*. Eds. J.J.M. Angenent, A. Bongenaar (Elinkwijk, Utrecht) pp. 38-50.

Bargeman, B., (2001). Kieskeurig Nederland: Routines in de vakantiekeuze van Nederlandse toeristen (The Choosie Dutchman: *Routines in the holiday choice of Dutch tourists*). Dissertation, Thela Thesis, Amsterdam.

Bargeman, B. and H. van der Poel, (2006). 'The role of routines in the vacation decision-making process of Dutch vacationers'. *Tourism Management*, Vol. 27: 707-720.

Brau, R., A. Lanza, F. Pigliaru (2003). 'How fast are the tourism countries growing? The cross-country evidence'. *FEEM Working Paper* No. 85.

Loon, R.R. van, J. Rouwendal and P. Rietveld (2012). 'Cultural heritage and domestic tourism in the Netherlands'. Paper in submission.

Loon, R.R. van, T. Gosens and J. Rouwendal (2012). 'Cultural Heritage and Recreation Trips: Assessing the influence of destination-specific cultural attributes'. Paper in submission.

Rizzo, I., D. Throsby (2006). 'Cultural Heritage: Economic Analysis and Public Policy'. In: *Handbook of the Economics of Art and Culture*, Vol. 1, pp. 983-1016.

Ruijgrok, E.C.M. (2006). 'The three economic values of cultural heritage: a case study in the Netherlands'. *Journal of Cultural Heritage*, Vol. 7, pp. 206-213.



## 7. De toeristische potenties van het Zaanse erfgoed

Marieke Ros  
Gemeente Zaanstad

De Zaanse Schans trekt jaarlijks ruim 1 miljoen – vooral internationale – bezoekers en behoort daarmee tot de top tien van toeristische attracties in Nederland. Recent onderzoek van het Amsterdam Toerisme en Congres Bureau (ATCB) wijst uit dat 29% van alle verblijfstoeeristen in Amsterdam een bezoek brengt aan dit *typically Dutch* erfgoed.<sup>1</sup> Touringcars met draaiende motor op de parkeerplaats verraden dat het doorgaans gaat om een korte tussenstop: snel een paar foto's en wat souvenirs en daarna weer de bus in. Zo profiteert de rest van de Zaanstreek nauwelijks van de aantrekkingskracht van dit Zaanse erfgoedbuurtje. Hoe kan de potentie van de Zaanse Schans economisch breder benut worden en welke rol speelt het erfgoed daarbij? Hierover vond in 2011 een expertmeeting plaats, georganiseerd door het toenmalige Nicis Institute. Wat hebben we daarvan geleerd en hoe gaat het nu verder?

### Ontwikkeling van de Zaanse Schans door de jaren heen

Op het eerste gezicht lijkt de Zaanse Schans een authentiek Zaanse buurtje. Maar feitelijk bestaat het pas vijftig jaar. Een groep bevoegen Zaanse cultuurhistorische liefhebbers zag in de zestiger jaren van de vorige eeuw hoe steeds meer traditionele pandjes in de Zaanstreek afgebroken werden en richtten in 1961 stichting De Zaanse Schans op. Een aantal historische panden werd van de sloop gered door ze af te breken en opnieuw op te bouwen op een plek aan de Zaan, langs de rand van het groene veenweidegebied. Vereniging De Zaanse Molen voegde hier een imposant molenpanorama aan toe.

Het was nooit de bedoeling om van de Zaanse Schans een toeristische trekpleister te maken. Aanvankelijk opgezet als woonbuurtje groeide door de jaren heen het aantal bezoekers en vestigden zich steeds meer toeristische

ondernemers. Op het oog lijkt de Zaanse Schans één totaalproduct, maar in de praktijk gaat er een ingewikkelde coalitie met vele spelers en belangen achter schuil – bewoners, ondernemers, Vereniging De Zaanse Molen en het Zaan Museum – met stichting De Zaanse Schans als paraplu daar overheen. De plek bleef door de jaren heen altijd vrij toegankelijk en werd nooit een openluchtmuseum. Dat heeft sterk te maken met de ontstaansgeschiedenis en het daarmee gepaard gaande sentiment dat de schans ‘van alle Zaanse Schansers’ is. De gemeente betaalde intussen voor het onderhoud van de openbare ruimte en verleende de stichting jaarlijks subsidie om financiële tegenvallers (zoals achterstallig onderhoud van de panden) op te kunnen vangen.

76 Wel de lasten, niet de lusten. Daarom ging in 2010 het roer om. Het stichtingsbestuur – uit nood gevormd door drie wethouders van Zaanstad – stelde op verzoek van de gemeenteraad een toekomstvisie op met een drieledig doel: behoud van het cultuurhistorische erfgoed, verbetering van het toeristische product om de verblijfsduur van bezoekers te verlengen, en versterking van de knooppunt- en transferfunctie, zodat de rest van de Zaanstreek economisch mee kan profiteren van de aantrekkingskracht van de Zaanse Schans. Besloten werd tot verkoop van een groot deel van de panden aan de N.V. Stadsherstel. Met de opbrengst kon geïnvesteerd worden in een verbeterplan, waarmee de Schans organisatorisch en financieel voortaan op eigen benen zou kunnen staan. Het bestuur diende een subsidieaanvraag in bij het Europese Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO), die ruim een jaar later werd gehonoreerd. In totaal kwam er – met cofinanciering vanuit provincie en gemeente – ruim 4 miljoen beschikbaar.

Intussen was al gestart met de procedure voor vernieuwing van het sterk verouderde bestemmingsplan. De gemeenteraad van Zaanstad – aangespoord door een krachtige lobby vanuit cultuurhistorische verenigingen – bleef zitten met de vraag hoe de toeristische ambities en beoogde veranderingen ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast en aangestuurd konden worden zonder het oorspronkelijke cultuurhistorische concept van de Schans aan te tasten. De gemeente huurde het bureau Steenhuis Meurs in om een grondige analyse te maken van de ontstaansgeschiedenis van de Zaanse Schans en op basis daarvan een waardering van het gebied en richtlijnen voor behoud en ontwikkeling te formuleren. Dit beeldkwaliteitsplan kreeg later nog meer verfijning in de vorm van een stedenbouwkundige visie. Tijdens dit proces werd voortdurend overlegd met een klankbordgroep van direct betrokken partijen bij de Schans en vertegenwoordigers van cultuurhistorische verenigingen. De kwaliteit van het onderzoek en de interactieve manier waarop het traject is doorlopen hebben ervoor gezorgd dat gaandeweg een breed draagvlak groeide voor het uiteindelijke resultaat.

### Het dilemma van de Zaanse Schans

We zijn nu twee jaar verder. Het terrein is opgeknappt en is er een aantal voorzieningen bij gekomen, zoals een *bed & breakfast*, een destilleermuseum/proeflokaal en een kuiperijmuseum. Er liggen plannen voor een nieuw entreegebied. Er is een fiets- en bootverhuur en er zijn (multimediale) routes op en om de Schans uitgestippeld. Er is een nieuwe directie gekomen en een nieuw bestuur (zonder de gemeente), waarin alle ‘bloedgroepen’ vertegenwoordigd zijn: ondernemers, bewoners, Stadsherstel, Zaan Museum en Vereniging De Zaanse Molen. De cultuurhistorische verenigingen maken deel uit van een Commissie van







Advies. De gemeente is van mening dat het toeristisch-commerciële product Zaanse Schans voortaan op eigen benen moet kunnen staan en heeft daarom de subsidierelatie beëindigd. De voorzitter van het stichtingsbestuur heeft echter bij herhaling laten weten dat voor hem het cultuurhistorisch belang van de Schans voorop blijft staan. Dat resulteerde in lange onderhandelingen over een geschikte locatie voor een aanlegsteiger voor motorcharterschepen. Voor de gemeente is de riviercruise- en motorchartervaart een belangrijke toeristische groeimarkt, terwijl de besturen van de Zaanse Schans en de vereniging De Zaanse Molen de schepen vooral beschouwen als verstooring van het molenpanorama. Het Molenmuseum overweegt om vanuit Koog aan de Zaan naar de Schans te verhuizen. Maar is verdere concentratie van toeristische functies wel zo'n goed plan als we bezoekers juist willen stimuleren om de rest van de streek te gaan zien? Zijn de ondernemers op de Schans wel zo blij met die beoogde transferfunctie van de Schans? Hoewel kaders, taken en verantwoordelijkheden zijn gedefinieerd blijven er dilemma's en blijft de Schans een delicate mengeling van waarden<sup>2</sup> en belangen.

### Het verhaal van de Zaanse Industriecultuur

Van oudsher komen er veel 'flitstoeristen' op de Zaanse Schans, maar de laatste jaren zien we ook steeds meer bezoekers die op eigen gelegenheid met auto, trein of bus komen. Deze bezoekers hebben doorgaans meer tijd te besteden en zijn vanuit economisch perspectief een interessantere doelgroep voor Zaanstad. Wie bij station Koog-Zaandijk uit de trein stapt, stuit meteen op een kolossale fabriek en de geur van cacao: niet bepaald een aantrekkelijke binnenkomer. Weinig bezoekers

zullen direct het verband leggen met de historische molens uit de toeristische folders en websites. De molens vormden de voorhoede van een ontwikkeling die de Zaanstreek in de loop van de 19<sup>e</sup> eeuw deed uitgroeien tot het grootste industriegebied van West-Europa. Langs de Zaan vestigden zich talloze productiebedrijven met bekende namen als Verkade, Honig, Lassie en Duyvis. Om de Zaanse Schans ligt nog altijd een panorama van fabriekscomplexen met rokende schoorstenen.

Hoe verbind je het Anton Pieck-karakter van de Zaanse Schans met dit ruige industrieland-schap? Wat we nodig hebben is een aansprekend verhaal, dat deze fragmenten aan elkaar rijgt en voor de bezoeker meer begrijpelijk, zichtbaar en beleefbaar maakt. Tijdens de bovengenoemde expertmeeting werd hiervoor de term 'industriecultuur' geïntroduceerd.<sup>3</sup> Het gaat om een verhaal dat plekken en gebouwen, maar ook mensen en gebeurtenissen met elkaar verbindt; dat niet alleen gaat over wat is geweest, maar ook aansluit op de huidige dynamiek in de stad.

### Ontwikkeling van een totaalproduct

"Wie niet de moeite neemt door te dringen in het weefsel van de stad en haar omgeving, ziet soms alleen de lelijkheid van dit gebied", stelt oud-wethouder van Zaanstad en historicus Hans Luiten.

Hoe verleiden we de bezoeker om die moeite te nemen? Pal tegenover de Zaanse Schans ligt het Zaanse Museum. Dit streekmuseum met zijn afwijkende moderne architectuur werd jarenlang door velen over het hoofd gezien. Sinds de opening van de Verkadevleugel<sup>4</sup> zijn de bezoekersaantallen meer dan verdubbeld. Het museum wil op een soortgelijke eigentijdse en dynamische manier het totaal-

verhaal van de Zaanse industriecultuur brengen. De plannen vergen echter een flinke investering, die grotendeels via fondsen en sponsoring bij elkaar gebracht moet worden. Bezoekers van de Schans kunnen er tegenwoordig ook voor kiezen om een bootje te huren en de Zaan op te varen. Langs de oevers beleven ze de industriële ontwikkeling ten voeten uit, al is door de jaren heen een aantal markante industriepanden verdwenen om plaats te maken voor woningbouw.<sup>5</sup>

80 Bijtijds is ingezien dat oude fabrieken belangrijke cultuurhistorische en identiteitsdragers vormen. Restauratie en herbestemming van industriële monumenten heeft in het huidige Zaanse erfgoedbeleid dan ook een hoge prioriteit gekregen. Erfgoed moet je niet alleen zien, maar vooral ook kunnen beleven. Daarom is het belangrijk dat het bereikbaar en toegankelijk is en dat er ook publieke functies in komen. Voorbeelden daarvan zijn de voormalige chocolade-fabriek van Verkade, waarin o.a. horeca, een bibliotheek en een sportschool zijn gevestigd, en de Bruynzeelhallen met diverse *lifestyle*-winkels. Een soortgelijke, nog veel omvangrijker, opgave ligt er voor het Hembrugterrein – een gebied van 43 hectare tussen de Zaan en het Noordzeekanaal – waar vroeger een artilleriefabriek was gevestigd. Dit bijzondere terrein, eigendom van het Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf (RVOB), telt een groot aantal monumentale panden en installaties. In de komende jaren wordt het gebied stukje bij beetje ontsloten en in gebruik genomen.<sup>6</sup>

Naast het Hembrugterrein dient zich nóg een toeristische trekker aan: het vernieuwde centrum van Zaandam, met zijn Zaanse iconenarchitectuur. Zo ontwikkelen zich op aanzienlijke afstand van elkaar drie toeristische ensembles.<sup>7</sup> Het is nu dus zaak om deze drie ankers fysiek en mentaal aan elkaar te

verbinden. De Zaan vormt hiervoor een perfect rijgsnoer. Met steun van de gemeente vaart tijdens de zomermaanden al enige jaren de Zaanhopper, een *hop on hop off*-bootverbinding tussen het centrum van Zaandam, de Zaanse Schans en de monumentale pakhuizenwand van Wormer. Maar tot nu toe is het niet gelukt om deze vaardienst rendabel te krijgen. Bovendien ontbreekt nog een essentiële schakel: een verbinding over water van Zaandam in het noorden naar het Hembrugterrein en verder naar Amsterdam in het zuiden.

## De Zaanstreek als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam

“De gemiddelde Amsterdammer komt maar twee keer in zijn leven in Zaanstad”, concludeert het Parool op basis van sociologisch onderzoek.<sup>8</sup> Onbekend maakt onbemind. We moeten niet alleen ons toeristische product verbeteren, maar het ook beter vermarkten. Daarom besloten de Zaanstreekgemeenten om samen met een aantal bedrijven de stichting Marketing Zaanstreek op te richten. Sinds twee jaar werkt de stichting samen met lokale bedrijven en instellingen aan versterking en verbetering van het imago. De Zaanstreek moet bekender worden en aantrekkelijker voor het bedrijfsleven, de bewoner, de bezoeker vanuit de regio en de (inter)nationale bezoeker. Dat laatste kunnen we niet op eigen houtje bereiken. Daarom is Zaanstad al enkele jaren partner in het project *Amsterdam bezoeken, Holland zien* (AbHz), een toeristisch samenwerkingsverband in de Metropoolregio Amsterdam om meer (internationale) bezoekers uit Amsterdam naar de regio te trekken. Binnen AbHz ontwikkelt iedere stad/deelregio een eigen profiel; voor de Zaanstreek is dat (natuurlijk!) industrieel erfgoed. De Connexion-buslijn 391 tussen Amsterdam CS en de Zaanse Schans is omgedoopt tot *Industrial Heritage*-lijn. Het is maar een van de acties



vanuit dit project. Als de gemeentebesturen dit najaar kiezen voor voortzetting van de samenwerking zullen er in de komende jaren meer gaan volgen.

## Een tussenstand: groei van toerisme in de Zaanstreek

De toeristische sector in de Amsterdamse regio slaat zich redelijk goed door de economische crisis heen. Ook de regionale samenwerking begint haar vruchten af te werpen. De beoogde stijging van het aantal toeristen dat vanuit Amsterdam ook de regio bezoekt (van 14% in 2008 naar 20% in 2012) is al ruimschoots gehaald. Zowel op de Zaanse Schans als in Zaanstad zien we een groei van het aantal bezoekers (beide 13%)<sup>9</sup> en het aantal overnachtingen (met 28% is de Zaanstreek binnen de Metropoolregio zelfs de sterkste stijger<sup>10</sup>). Dat is hoopgevend, maar we zijn er nog niet. In de toeristische markt betekent stilstand bovendien achteruitgang.

## Het vervolg

De gemeente Zaanstad staat aan de vooravond van ingrijpende bezuinigingen. De discussies hierover gaan gepaard met een veranderende kijk op de rol van de gemeente: van initiërend en regisserend naar meer ondersteunend en faciliterend. Bestuurlijk en ambtelijk hebben we in de afgelopen jaren op toeristisch gebied een voortrekkersrol gespeeld, maar de gemeente zal vanaf nu gas terugnemen en zich meer gaan richten op het faciliteren en ondersteunen van anderen (o.a. door verbetering van dienstverlening en versoepeling van regelgeving, maar ook door slim combineren en verknopen van toerisme met andere beleidsagenda's). Het initiatief zal voortaan vooral van de toeristische branche zelf moeten komen. Lokale en regionale

samenwerkingsverbanden op het gebied van promotie en marketing worden gekoesterd, omdat daar de kansen liggen om acties op elkaar af te stemmen. Eén en één is drie. Zo wordt momenteel gewerkt aan een Zaanse programma in het kader van het landelijke Nederland-Ruslandjaar<sup>11</sup> (door de scheepsbouw en Czaar Peter is de Zaanstreek van oudsher verbonden met Rusland).

De gemeente biedt alleen vanuit de zijlijn een steuntje in de rug en probeert een programmatische brug te slaan met Amsterdam-Noord.<sup>12</sup> Komend jaar opent het informatiecentrum van de Holland ERIH-Route (onderdeel van de *European Route of Industrial Heritage*) zijn deuren op het Hembrugterrein. Stap voor stap wordt zo het Zaanse industrieel erfgoed als toeristisch profiel – het verhaal van de Zaanse industriecultuur – verder 'geladen'. Bovendien lijken de gemeente en de partijen op de Zaanse Schans het uiteindelijk toch eens te worden over de bouw van een nieuwe grote aanlegsteiger. Erfgoed en toerisme hebben elkaar gevonden!

- 1 Amsterdam Bezoekersprofiel 2012; ATCB en Citymarketing Amsterdam.
- 2 Zie ook hoofdstuk 1: Waarde in meervoud van Jos Bazelmans. Op de Zaanse Schans is evident sprake van meerduidigheid van het begrip waarde.
- 3 De term 'industrialcultuur' komt uit het Ruhrgebied, de bakermat van het industrieel toerisme in Europa.
- 4 In de Verkadevleugel zijn drie voormalige productielijnen (beschuit, chocolade en waxinelichtjes) opgesteld. Daarnaast biedt de bedrijfscollectie nog veel meer materiaal, dat de bezoeker meeneemt in de historie en ontwikkeling van dit bekende familiebedrijf.
- 5 In 1989 ging het Zaanoever-project van start. Stedenbouwkundige Teun Koolhaas ontwikkelde in opdracht van de gemeente Zaanstad een nieuw 'Perspectief voor de Zaan', bedoeld om de betekenis van de rivier als identiteitsdrager te doen herleven door oude verbindingen naar het water de herstellen, vuile fabrieksterreinen

schoon te maken en nieuwe plekken voor wonen, werken en recreëren te scheppen.

- 6 Meer over de herontwikkeling van het Hembrugterrein is te lezen in het deelonderzoek Verevening Cultureel Erfgoed.
- 7 In hoofdstuk 6: Binnenlandse toerisme en cultureel erfgoed van Ruben van Loon wordt gewezen op het ensemble-effect van erfgoed.
- 8 Het Paroolartikel waaruit wordt geciteerd droeg als titel De geheimen van de Zaan (25 augustus 2012).
- 9 Bron: NBTC/NIPO.
- 10 Bron: CBS/Bewerking O+S Amsterdam; het gemiddeld aantal overnachtingen in de MRA steeg t.o.v. 2009 met 15,5%. Met 28% is de Zaanstreek de hoogste stijger.
- 11 In de bijdrage van de gemeente Dordrecht (hoofdstuk 3) wordt uitgebreid ingegaan op de aantrekkingskracht van evenementen en themajaren, die terugrijpen op de historie van de stad.
- 12 Zaanstad en Amsterdam-Noord werken binnen het Programma ZaanIJ aan een gezamenlijke verstedelijkingsopgave. Evenementen kunnen worden gezien als smaakmaker en aanjager voor deze ontwikkeling.



Cultureel erfgoed op waarde geschat

## 8. Cultureel erfgoed en verevening

Marnix Smit, Marlijn Baarveld en Geert Dewulf  
Universiteit Twente

**“...als je in staat bent om voor een deel van de oude karakteristieke gebouwen van industriële complexen nieuwe functies te creëren, dan kunnen die meerwaarde hebben en ook dienen als aanjager van de totale gebiedsontwikkeling. Besef dat dat mogelijk is en dat je dat eigenlijk ook als strategie moet gaan hanteren.”**

*(dhr. Salomons, Scheldekwartier)*

### Introductie

In de afgelopen twee decennia heeft in Nederland een omslag in denken plaats gevonden over hoe om te gaan met cultureel erfgoed in de ruimtelijke inrichting. Onder het credo ‘behoud door ontwikkeling en ontwikkeling door behoud’ van de Rijksnota Belvedere (1999) vond een verschuiving in filosofie plaats, van een benadering van erfgoed waarin vooral individuele objecten en conservatie centraal stonden, naar een meer

gebiedsgerichte benadering en het stimuleren van hergebruik. Dit zou de kansen voor behoud van erfgoed vergroten én ruimtelijke ontwikkelingen laten profiteren van de aanwezige cultuurhistorie. In de afgelopen jaren zijn bij het Rijk nog diverse beleidsdocumenten verschenen die in meer of mindere mate eenzelfde visie op erfgoedzorg uitdroegen. Het citaat uit de praktijk van herbestemming waar dit hoofdstuk mee is begonnen, sluit naadloos aan bij deze verschuiving in filosofie over cultureel erfgoed in de ruimtelijke inrichting.

De beschreven omslag in denken in beleid en in de praktijk, impliceert een sterkere betrokkenheid van de markt bij cultureel erfgoed. De omvang van de voorliggende herbestemmingsopgave maakt dit niet alleen wenselijk, maar tevens onontkoombaar. Ontwikkelende partijen zijn echter terughoudend met investeringen op dit terrein. Het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen met behoud van

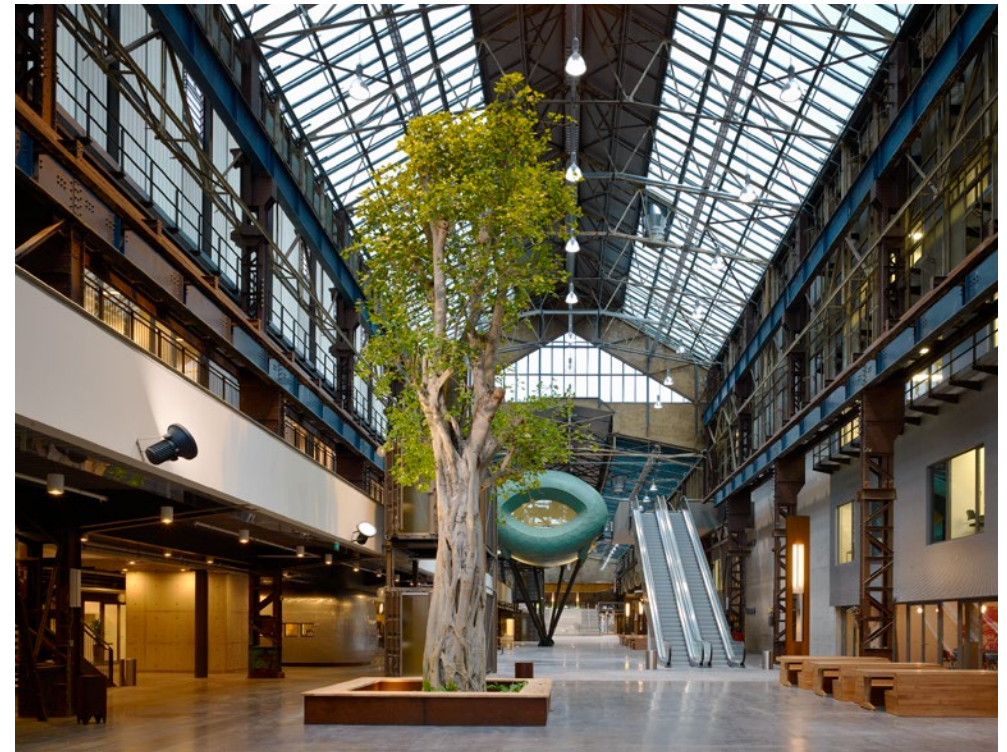
Cultureel erfgoed op waarde geschat

cultureel erfgoed leidt tot een complex werkveld. Veelal gaat het om locaties en objecten waarop een ingewikkeld stelsel van beleidskaders en wet- en regelgeving van toepassing is. Vele partijen zijn betrokken: projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, corporaties, gemeenten, rijks- en provinciale overheden, erfgoeddiensten en gebruikers en belangengroeperingen. Deze partijen zijn weliswaar vaak overtuigd van het belang van het behoud van erfgoed, maar komen niet of slechts moeizaam tot overeenstemming wanneer daadwerkelijke ingrepen in de fysieke ruimte plaats moeten vinden. Elke partij heeft zijn eigen opvattingen over de wenselijkheid en aard van de herbestemming, en zijn eigen doelstelling, visie, actielogica en strategie. Hier en daar overlappen de beweegredenen, maar vaak ook laten ze tegenstrijdigheden zien, zeker als het gaat over de verdeling van de kosten en baten. Om herbestemmingsprocessen op gang te brengen, draagt de overheid doorgaans financieel bij aan het behoud van het aanwezige erfgoed. Tegen de achtergrond van de breed gedragen stelling dat behoud van cultureel erfgoed meerwaarde heeft voor gebieden, ook in financiële zin, en de toenemende noodzaak van doelmatige besteding van publieke budgetten, vormen mogelijkheden en wenselijkheid van verevening een actueel vraagstuk. Dit hoofdstuk gaat in op dit vraagstuk.

## Erfgoed in gebiedsontwikkeling

Binnen het stedelijke en het stadslandschappelijke domein ligt in Nederland de komende decennia een grote herbestemmingsopgave. Technische, economische, maatschappelijke of ruimtelijke veroudering hebben ervoor gezorgd dat veel gebouwen en terreinen hun gebruiksfunctie hebben verloren of dreigen te verliezen. Een groot deel hiervan betreft voormalige militaire of industriële complexen.

Zo zorgen bezuinigingen op defensie voor de sluiting van diverse militaire bases en kazernes. Voorbeelden zijn het Hembrugterrein in Zaandam, de luchtmachtbasis Twente, de Frederik Hendrikkazerne in Vught en de Rijkswerf Willemsoord in Den Helder. Ook veel industriële locaties in stedelijk gebied, zoals NS-onderhoudswerkplaatsen en voormalig fabrieksterreinen, vragen om transformatie. Volgens een rapport van de Algemene Rekenkamer (Tweede Kamer 2008–2009, 31760) is zelfs een derde van alle bedrijventerreinen in Nederland verouderd. Bij dergelijke transformatieopgaven kunnen er diverse overwegingen zijn om het aanwezige cultureel erfgoed te behouden. Identiteitsbeleving en historisch besef, of esthetische, ecologische en economische belangen. Het kan zijn dat het cultureel erfgoed dusdanig waardevol wordt geacht dat het hoe dan ook behouden dient te blijven. In dergelijke gevallen gaat het enkel om het vinden van de goedkoopste en effectiefste wijze om de doelstelling van behoud te realiseren. Gezien de beperkte publieke budgetten voor erfgoedbehoud is deze benadering echter in lang niet alle gevallen mogelijk. Ook is deze invalshoek niet echt bruikbaar als er meerdere alternatieve mogelijkheden zijn voor verbetering van gebieden met erfgoed. In dat geval speelt in het afwegingsproces al snel de vraag naar de economische waarde van erfgoedbehoud. Bij deze vraag dient echter een onderscheid te worden gemaakt tussen twee samenhangende maar verschillende vragen. In de eerste plaats kan de vraag worden gesteld wat de economische waarde van de totale erfgoedlocatie is, gezien als bezit. Impliciet gaat het dan om de vraag hoeveel slechter we af zouden zijn als het erfgoed er niet meer zou zijn. In de tweede plaats kan de vraag worden gesteld wat de kosten en baten van acties zijn die de erfgoedlocatie op een bepaalde manier veranderen.



### Hart van Zuid (Hengelo)

In een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) voor het binnenstedelijke herontwikkelingsproject Hart van Zuid in Hengelo is gekeken wat de waarde-effecten van investeringen ter behoud en uitbreiding van het rijksmonumentale Vereenigingsgebouw zijn. De MKBA onderscheidt drie soorten waarde-effecten.

In de eerste plaats een direct financieel effect. Het behouden en uitbreiden van het Vereenigingsgebouw zorgt ervoor dat de benuttingsmogelijkheden verbeteren, wat tot uitdrukking komt in hogere verwachte exploitatieopbrengsten. In de tweede plaats zijn er indirecte effecten. In de analyse wordt gesteld dat behoud en uitbreiding een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied, die tot uitdrukking komt in een hogere waarde voor nieuw te ontwikkelen en bestaand vastgoed in de directe omgeving. Ten derde zijn er externe maatschappelijke

lijke effecten. Het gaat dan om de waarde van het Vereenigingsgebouw voor niet-gebruikers of toekomstige gebruikers. Voor de waardering daarvan is gekeken naar subsidieregelingen waarmee de overheid impliciet aangeeft hoeveel men vindt dat Nederland over moet hebben om haar cultureel erfgoedobjecten te behouden. Op basis van een analyse van subsidies die zijn toegekend in zestien andere projecten is bepaald dat de gemiddelde subsidiabele kosten voor een renovatie als bij het Vereenigingsgebouw op 270 euro per kubieke meter ligt. Vermenigvuldigd met de inhoud van het gebouw (5778 m<sup>3</sup>) zou men volgens deze methode 1.6 miljoen euro over moeten hebben om het Vereenigingsgebouw te behouden. De netto contante waarde (NCW) daarvan werd becijferd op 0.9 miljoen euro. Dit wordt beschouwd als de ondergrens van de externe baat, omdat de methode alleen naar de kostenkant kijkt.

Dit is de vraag die relevant is bij het overwegen van een project waarin een locatie met erfgoed wordt veranderd.

### Maatschappelijke rentabiliteit

Om de kosten en baten van ruimtelijke projecten in beeld te krijgen worden door overheden veelal maatschappelijke kosten-batenanalyses uitgevoerd. De bijdrage van cultuurhistorische waarden aan verschillende vormen van welvaart maakt soms onderdeel van uit van deze analyses. Vaak wordt dan een onderscheid gemaakt naar de directe, indirecte en externe effecten van cultureel erfgoed. Hoewel er mogelijk alternatieven zijn die qua welvaartsstijging een positiever resultaat kennen, laten de uitkomsten van deze analyses zien dat cultuurhistorie diverse – vooral indirecte en externe – baten kent. In de besluitvorming over alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt dit economisch argument frequent aangedragen ter legitimering van publieke bijdragen aan erfgoedbehoud.

### Financiële rentabiliteit

Een positief resultaat in termen van maatschappelijke kosten en baten impliceert nog geen financieel haalbaar project. Indien de transformatie van een erfgoedlocatie tot waardestijging (baten > kosten) leidt, is er sprake van initiële winst. Deze initiële winst dient echter zodanig te worden verdeeld over partijen dat er finale winst overblijft van waaruit het behoud c.q. de transformatie van het erfgoed bekostigd kan worden. De initiële winst, en of die zich vertaalt naar finale winst voor partijen, is volgens Munoz (2010) afhankelijk van vier variabelen:

- Contextvariabelen die de *hoogte* van de initiële winst beïnvloeden: vastgoedmarkt, arbeids- en bouwmarkten, rijksbeleid,

locatie-eigenschappen, belastingregimes, etc.

- Contextvariabelen die de *verdeling* van de initiële winst beïnvloeden, dat wil zeggen: de formele regels die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening.
- Acties van direct betrokken actoren, inclusief die actoren met formeel regulatorische bevoegdheden, welke de *hoogte* van de initiële winst beïnvloeden: hoe partijen de inhoud en begrenzing (scope) van plannen bepalen.
- Acties van direct betrokken actoren, inclusief die actoren met formeel regulatorische bevoegdheden, welke de *verdeling* van de initiële winst beïnvloeden: hoe publieke en private actoren interacteren en de specifieke omstandigheden.

De *hoogte* van de initiële winst speelt een belangrijke rol bij de mogelijkheden voor verevening. Zonder taart valt er tenslotte niets te verdelen. Een actueel voorbeeld van een negatief doorwerkende contextfactor op de mogelijkheden om met gebiedsontwikkelingen (financiële of materiele) winst te genereren, is de huidige macro-economische situatie. Ook plan- en locatienkenmerken hebben vanzelfsprekend substantiële invloed op de hoogte van de winst. Een *quick-scan* (Universiteit Twente 2009) waarin specifiek is gekeken naar een vijftal gebiedsontwikkelingen met erfgoed<sup>1</sup>, toont financiële belemmeringen voor dit type projecten op drie gebieden: a) de financiële waarde van de erfgoedlocatie in de oude functie; b) de realisatiekosten om te komen tot de nieuwe functie; c) de financiële waarde van de erfgoedlocatie in de nieuwe functie;

In de eerste plaats zorgen de kenmerken van erfgoedlocaties ervoor dat de financiële waarde in de oude functie (a) vaak relatief hoog is. Dit geldt in het bijzonder als er nog operationele bedrijven dienen te worden uitgekocht. In de tweede plaats zijn de kosten om een nieuwe gebruiksfunctie te realiseren (b) relatief hoog en onzeker. Het aanpassen van bestaande cultuurhistorisch waardevolle panden vraagt om inventieve en arbeidsintensieve ingrepen. Zeker als er sprake is van achterstallig onderhoud en restauratie noodzakelijk is, stijgen de kosten snel. Daarnaast kunnen voor dergelijke locaties saneringen en het verleggen van de ondergrondse infrastructuur aanzienlijke kostenposten impliceren. Ook de proceskosten zijn in dit type projecten over het algemeen hoog. Langdurige onderhandelingen over verwervingen zijn niet ongebruikelijk en het besluitvormingsproces kost vaak veel tijd. In de derde plaats is het te behalen opbrengstniveau in de nieuwe functie vaak beperkter (c). De aanwezigheid van gebouwd cultureel erfgoed maakt nieuwbouw in hoge dichtheden onmogelijk of onwenselijk, en commerciële exploitatie op gebouwniveau is door de specifieke kenmerken van veel oude panden lastiger. Het comfortniveau van voormalige militaire of industriële gebouwen is veelal lager en het specifieke karakter zorgt ervoor dat het aantal passende nieuwe gebruiksfuncties met een aantrekkelijke opbrengstpotentie per vierkante meter beperkter is. De introductie van een extra belang en bijbehorende regelgeving als gevolg van een monumentale status beperken de vrijheden voor het vergroten van de opbrengst verder. Om deze reden worden eventuele initiatieven om gebouwen of ensembles te benoemen als rijksmonument vaak niet door gemeenten ondersteund.

Het gevolg van voorgenoemde kenmerken is dat – in financiële zin – de kosten (a+b) van transformatie in veel gevallen hoger zijn dan de directe baten (c). Vanuit financieel oogpunt is transformatie met erfgoedbehoud dan alleen haalbaar door langer te wachten of via externe bijdragen. Langer wachten in de zin van niets doen is voor veel erfgoedlocaties echter onwenselijk, omdat dit leidt tot verpaupering en achteruitgang. Tijdelijke exploitatie gecombineerd met stapsgewijze herontwikkeling is een benadering die in de praktijk dan wel wordt betracht. De tweede optie, externe bijdragen, kan de vorm hebben van publieke subsidies, maar ook van bijdragen door andere partijen die baat hebben bij erfgoedbehoud. Zoals in de inleiding reeds gesteld, wordt de stelling dat erfgoed meerwaarde heeft voor gebieden, ook in financiële zin, tegenwoordig breed gedragen. Het voorgaande impliceert dat in het proces de kwaliteitswensen en beschikbare financiën in afspraken tussen betrokken partijen met elkaar in overeenstemming moeten worden gebracht. Dan speelt dus de vraag naar de *verdeling* van kosten en baten over partijen en óf en hoe verevening en coalitievorming bij kunnen dragen aan het behoud van het cultureel erfgoed.

### Erfgoed en verevening

Organisaties die met investeringen waarde creëren, verliezen vaak een deel daarvan aan andere stakeholders, zoals samenwerkingspartners, eigenaren in de omgeving of de maatschappij. Verevening wordt in ruimtelijke ontwikkeling gezien als een erkenning van het feit dat waardeontwikkeling in commerciële projectonderdelen en omgeving medeaanankelijk is van aan de niet-commerciële onderdelen verleende subsidie. In het publieke debat over verevening worden echter nogal eens verschillende termen door elkaar gebruikt, die

elkaar ook deels overlappen. In lijn met het gangbare onderscheid in het Angelsaksische jargon en Nederlandse literatuur worden drie begrippen toegelicht: kostenverhaal (*cost capturing*), waardevangst (*value capturing*) en verevening. De term kostenverhaal verwijst naar het verhalen, via bijdragen van eigenaren, van de kosten van publieke voorzieningen. Hoewel het strikt genomen daartoe niet beperkt is, richt kostenverhaal zich in eerste instantie op particuliere grondexploitatie. Bij waardevangst gaat het erom dat er middelen worden betrokken bij de bekostiging van ruimtelijke ingrepen, vanuit functies die direct dan wel indirect daarvan profiteren. Het idee achter waardevangst is dat het internaliseren van een deel van de positieve externe waarde-effecten leidt tot een eerlijkere verdeling van kosten en baten en dat het de financiële basis voor investeringen vergroot. De focus ligt dus niet zozeer op het verhalen van kosten, maar op het meeprofiten van een waardestijging.

Kostenverhaal en waardevangst zijn beide mechanismen waarbij sprake dient te zijn van een causaal verband tussen de ruimtelijke ingreep en de baathebber(s). Verevening is een ruimer begrip. Niet het verhalen van kosten of de waardestijging als gevolg van publieke investeringen staat centraal, maar de verdeling van rechten, risico's, financiële of kwalitatieve waarden, tussen winstgevendende en verliesgevendende onderdelen (Boeve 2006). Indien dit betrekking heeft op een bepaald afgebakend exploitatiegebied wordt wel gesproken over binnenplanse verevening. Betreft het een overheveling tussen twee of meer exploitatiegebieden, dan wordt gesproken van bovenplanse verevening. Als bovenplanse verevening betrekking heeft op de ontwikkeling van (concurrerende) locaties op bovenlokale of regionale schaal dan wordt wel gesproken van regionale verevening.

### Publieke instrumenten voor verevening

Over de wenselijkheid van verevening voor een evenwichtige verdeling van kosten en baten zijn de meeste partijen het in algemene zin wel eens. Dit betekent echter niet dat over de wenselijkheid van publiekrechtelijke afdwingbaarheid van kostenverhaal, waardevangst of verevening consensus bestaat. Een fundamentele vraag, die voorafgaand aan toepassing van deze mechanismen dient te worden gesteld, is wie voor bepaalde kosten moet opdraaien en wie van waardestijging zou moeten profiteren. De opvattingen hierover lopen uiteen, en verschillen in ideologie tussen landen hebben geleid tot verschillen in formele regels en instrumenten. De context voor verevening verschilt per land. Sommige landen kennen instrumenten die zijn gericht op het direct belasten van waardestijging. Voorbeelden hiervan zijn het Vlaamse stelsel van planbaathelling en de *plan value increment tax* in de Verenigde Staten.<sup>2</sup> De redenering die daaraan ten grondslag ligt, is dat de waardestijging als gevolg van publieke investeringen toebehoort aan de gemeenschap. Andere landen redeneren niet vanuit het argument dat de waardestijging onverdiend is, maar vanuit de noodzaak om de positieve effecten van ruimtelijke ingrepen te internaliseren. Met andere woorden, er moet worden gecompenseerd voor de kosten die de maatschappij moet maken. Binnen de Nederlandse context staan in dit kader de overheid een aantal beleidsmaatregelen ter beschikking: erfpacht, baatbelasting en recentelijk de Grondexploitatiewet.<sup>3</sup>

Erfpacht vindt – in tegenstelling tot baatbelasting en de Grondexploitatiewet – zijn grondslag in het privaatrecht. Het recht van erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een anders onroerende zaak te houden en te gebruiken (artikel 5:85 lid

1 Burgerlijk Wetboek). Met een akte van vestiging aan de erfpachter kan een verplichting worden opgelegd om aan de eigenaar op al dan niet terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen. De gedachte achter het erfpachtstelsel is dat de grondwaarde vaak niet stijgt door ingrepen van particulieren, maar wel door ingrepen van gemeenten. Door het erfpachtstelsel valt de grondwaardestijging door periodieke herziening van de canon ten deel aan de gemeente. Daarmee draagt het bij aan het doorbreken van het probleem dat de kosten van publieke voorzieningen worden afgewenteld op de gemeenschap en de baten worden geprivatiseerd. Uitgaande van een positief effect van investeringen in erfgoedbehoud op de grondwaarde, kan de verhoging van het erfpachtcanon worden gezien als een vorm van verevening in de tijd.

Baatbelasting (ex artikel 222 Gemeentewet) kan worden geheven op degenen die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben van een onroerende zaak, welke gebaat is door voorzieningen die tot stand worden of zijn gebracht door of met medewerking van het gemeentebestuur. Met de komst van de Grondexploitatiewet in 2008 is dit instrument niet komen te vervallen, maar is het alleen nog in te zetten bij situaties waarin de Grondexploitatiewet niet kan worden toegepast. Dit betekent dat voor het verhalen van kosten in gebiedsontwikkelingen de Grondexploitatiewet het aangewezen instrument is. De Grondexploitatiewet heeft als doel gemeenten een passend instrumentarium te bieden voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de toelichting op het wetsvoorstel werd het volgende gesteld:

“Al geruime tijd is duidelijk dat de huidige wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieovereenkomst en de baatbelasting, op een aantal punten tekort schieten. Zo kan via de baatbelasting maar een deel van de kosten worden verhaald, terwijl de exploitatieovereenkomst vaak tot langdurige onderhandelingen aanleiding geeft en tekort schiet doordat zogenoemde *free riders* de dans ontspringen. Voorts ontbreken bij particuliere grondexploitatie de noodzakelijke instrumenten voor verevening, waardoor onrendabele delen van bouwlocaties niet gerealiseerd dreigen te worden [...]” (Tweede Kamer 2004/2005b: 2).

Nadere bestudering van de wettelijke regeling en literatuur leidt echter tot de conclusie dat de waarde van de Grondexploitatiewet voor het publiekrechtelijk afdwingen van bijdragen ten behoeve van behoud of transformatie van cultureel erfgoed om een aantal redenen gering is. In de eerste plaats beperken de verhaalmogelijkheden zich tot de kostensoorten die staan vermeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).<sup>4</sup> Publieke investeringen ten behoeve van cultureel erfgoed maken geen onderdeel uit van de limitatieve opsomming van maatschappelijke voorzieningen die daarin is opgenomen en kunnen diensgevolge niet publiekrechtelijk worden verhaald. In de tweede plaats is het publiekrechtelijk verhaal van de kosten genoemd in de kostensoortenlijst beperkt tot het opbrengstniveau van de locatie-ontwikkeling. Hier doet zich een probleem voor in de toepassing op stedelijke erfgoedlocaties. Dergelijke transformatieprojecten kennen – zoals hiervoor beschreven – bijna per definitie een exploitatietekort. Hoewel de Grondexploitatiewet in beginsel ook ruimte biedt voor bovenplanse verevening, waarbij vanuit een andere (opbrengst)locatie wordt bijgedragen in het tekort (kosten), geldt ook hier dat de kosten moeten voorkomen op de kostensoortenlijst.

Met andere woorden: het vanuit locatie A bijdragen in de kosten van locatie B is alleen mogelijk voor zover in locatie B sprake is van kostensoorten, die voorkomen op de kostensoortenlijst. Het eventueel door de wetgever toevoegen van cultureel erfgoed als investerings- of kostensoort betekent niet dat deze kosten ook daadwerkelijk kunnen worden verhaald. Voor de verhaalbaarheid gelden namelijk de criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Dit betekent dat in veel gevallen serieuze juridische vraagstukken zouden ontstaan en de uitvoeringskosten aanzienlijk kunnen zijn. In de huidige praktijk van gebiedsontwikkeling zijn dan ook niet zozeer de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van de Grondexploitatiewet leidend, maar vooral de financiële ruimte in de grondexploitatie. De vraag of een heffing op de baten van publieke investeringen rechtvaardig is of niet, betreft een waardeoordeel dat in eerste instantie van politiek-bestuurlijke aard is.

Aangezien met de huidige formele regels in Nederland de baten van publieke investeringen in erfgoedbehoud vooral toekomen aan de grondeigenaren, lijkt een zekere gebiedsmacht een voorwaarde om onrendabele investeringen in cultuurhistorisch waardevolle panden te verevenen. Het organiseren daarvan kan via actieve verwerving of door coalitievorming met andere actoren in het gebied. Een actieve verwervingsstrategie zou de mogelijkheden tot verevening vergroten aangezien dan meer plannen als gevolg van het eigendomsrecht onder sturing van één partij worden uitgevoerd. Echter, als een dergelijke strategie al mogelijk is, dan zijn de verwervingskosten in bestaand stedelijk gebied veelal aanzienlijk. Omdat ook de omvang van de omgevingseffecten lang niet altijd duidelijk is, impliceert dit dat risico's

evenredig toenemen. Omdat het profiteren van verwachte waardeontwikkeling niet altijd door actieve verwerving kan plaatsvinden of niet wenselijk is, gezien de daarmee samenhangende risico's en gezien de strikte beperkingen die verbonden zijn aan de afdwingbaarheid met behulp van publiekrechtelijke instrumenten als baatbelasting en de Grondexploitatiewet, is verevening dus vooral aangewezen op het proces van coalitievorming tussen betrokken stakeholders.

### Verevening als proces van coalitievorming

Het beschouwen van verevening als proces van coalitievorming tussen stakeholders impliceert dat niet enkel de koppeling van rendabele en onrendabele onderdelen een rol speelt, maar vooral de acties en interactie van betrokken partijen centraal staan. Het zijn immers de betrokken overheden, ontwikkelaars, financiers, gebruikers en omgeving die tot afspraken moeten komen over de verdeling van kosten, baten en risico's samenhangend met de herbestemmingsopgave. Uitgangspunt van verevening is dan ook dat er een sterke samenhang bestaat tussen ruimtelijke kwaliteit, financiën en proces. Simpel gesteld: voor behoud en herontwikkeling van cultureel erfgoed als kwaliteitsdrager voor een gebied is geld nodig, en in de zoektocht naar geld wordt gekeken naar mogelijkheden om meer functies, locaties en actoren te betrekken in het proces.

In veel gevallen start het transformatieproces met één of meer stakeholders die geconfronteerd worden met functieverlies van het gebouwde cultureel erfgoed, en die besluiten dat herbestemming wenselijk is. Omdat de noodzakelijke investeringen hoog zijn, de mogelijkheden voor herbestemming onbekend, en de visie op het gebied nog niet helder,

zullen de initiërende partijen moeten interacteren met andere stakeholders om een strategie voor de herontwikkeling van het gebied te vinden. De stakeholders die zich rondom transformatieopgaven bewegen zijn talrijk. Niet alleen projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers, maar ook vele andere partijen uit de publieke en private sector, zoals corporaties, gemeenten, rijks- en provinciale overheden, gebruikers en belangengroeperingen. Al deze partijen interacteren op enigerlei wijze met elkaar, en een van de uitkomsten is een bepaalde verdeling van kosten, baten en risico's. Contextvariabelen kunnen de uitkomsten van dat proces in sterke mate beïnvloeden. Zoals eerder beschreven werken macro-economische omstandigheden, vastgoedmarkten, relevante regelgeving en specifieke locatiekenmerken door in de mogelijkheden voor verevening. Hoewel het om die reden nuttig is om op hoofdlijnen een beeld te vormen van deze invloed, betreft het geen variabelen die in projecten geoptimaliseerd kunnen worden om het proces te verbeteren. Om wel meer inzicht in het proces van coalitievorming te verkrijgen, en hoe dit doorwerkt in vereveningsafspraken, is het nodig drie soorten analyses te combineren: actoranalyse, interactieanalyse en vereveningsanalyse.

### Actoranalyse

Een actoranalyse heeft tot doel de relevante partijen en hun eigenschappen in kaart te brengen. Wat zijn de publieke en private partijen met of zonder regulerende bevoegdheden, met of zonder grond- of vastgoedeigendom, met een direct of indirect belang? Deze partijen hebben – als gevolg van unieke kennis, doelen en context waarin zij opereren – uiteenlopende ideeën over de waarde van erfgoedbehoud. Zij worden in eerste instantie dan ook gekenmerkt door hun belangen en doelen bij de gebiedsontwikkeling in het

algemeen, en het erfgoed in het bijzonder. Zo kunnen gemeenten met hun bemoeienis in herbestemmingsopgaven doelstellingen nastreven met betrekking tot toekomstig grondgebruik, financiële doelstellingen en procesdoelstellingen. Doelstellingen op het gebied van grondgebruik kunnen liggen op het terrein van de volkshuisvesting, stedenbouw, economisch beleid, maar ook op bijvoorbeeld milieuaspecten. Financiële doelstellingen hebben betrekking op het verhalen van gemaakte kosten en het beperken van risico's, maar ook op het maken van winst of het creëren van vereveningsmogelijkheden. Procesdoelstellingen hebben vooral betrekking op het op gang brengen en vooral het op gang houden van de ontwikkelingen. Naast hun belangen en doelen ten aanzien van het project kunnen betrokken actoren ook worden gekenmerkt aan de hand van de middelen (*resources*) die zij ter beschikking hebben en hun percepties. Actoren met belangrijke en niet-vertaalgbare middelen zijn cruciale actoren voor de implementatie van plannen. In het kader van verevening spelen vooral de erfgoedeigenaren en andere partijen met grond- of vastgoedposities in het plangebied een bepalende rol in het proces. Met een dergelijke actoranalyse kan het netwerk van relevante partijen rondom de transformatieopgave zichtbaar worden gemaakt. Daarnaast kan het benoemen van de diversiteit aan stakeholders bijdragen aan het identificeren van mogelijke baten van erfgoed, waar in eerste instantie niet aan gedacht hoeft te zijn, en kan het mogelijk helpen nieuwe samenwerkings- of coalitiepartners te vinden.

### Interactieanalyse

Hoewel de visie van actoren op de problematiek en wenselijke (her)ontwikkeling tegenstrijdigheden kunnen laten zien, zorgen de kenmerken van transformatieopgaven ervoor



dat samenwerking noodzakelijk is. Een tweede analytische stap is het bestuderen van de interactie tussen partijen. Hoe werken stakeholders samen, waar en door wie zijn en worden in het proces welke beslissingen genomen, en wat zijn de achtergronden daarvan. In het kader van verevening vormt de wijze waarop betrokken partijen omgaan met de spanning tussen een coöperatieve en een competitieve strategie een centraal dilemma. Vooronderstelling van verevening is namelijk dat er meerwaarde kan worden gerealiseerd door via integrale gebiedsontwikkeling de beschikbare middelen te vergroten en win-win-oplossingen te zoeken. Dit vraagt om een coöperatieve strategie van stakeholders, waarin samenwerking, openheid en creativiteit centraal staan. Informatie wordt dan open gedeeld, er wordt helder onderling gecommuniceerd en de focus ligt op het gezamenlijke belang. Een competitieve strategie daarentegen is gericht op het zich toe-eigenen van de meerwaarde van erfgoedbehoud. Dit veronderstelt hard onderhandelen, waarbij hoog wordt ingezet, de waarde van eigen concessies wordt overdreven, informatie wordt achtergehouden en men bereid is te wachten op initiatief van de andere partij. De spanning tussen een dergelijke coöperatieve en competitieve strategie doet zich voor in elke fase van het (onderhandelings)proces. Hoe coöperatief partijen echter ook werken, op enig moment in het proces moeten er afspraken worden gemaakt over de verdeling van kosten, baten en risico's. Dit roept de vraag op hoe de gekozen strategieën van partijen deze afspraken beïnvloeden en wanneer het resultaat als succesvol kan worden bestempeld.

### Vereveningsanalyse

Een derde analytische stap is het beschrijven van de wijze waarop verevening plaatsvindt. Met andere woorden; hoe is de verdeling van

rechten, risico's, financiële en kwalitatieve waarden over partijen vormgegeven? Hoe zijn afspraken hierover georganiseerd en hoe kunnen deze beoordeeld worden?

### Verevening in de huidige praktijk

De voorgaande breed omschreven analysestappen zijn geoperationaliseerd en uitgevoerd in een studie van tien gebiedsontwikkelingen<sup>5</sup> met cultureel erfgoed in Nederland (Universiteit Twente 2012). Hieruit komen een aantal bevindingen naar voren die in deze paragraaf kort zijn beschreven.

Een eerste constatering is dat voor verevening in financiële/materiele zin de grondexploitatie en het verwachte resultaat daarvan centraal staat. De wijze waarop verevening is georganiseerd verschilt tussen projecten. In hoofdlijn worden er vier vormen gebruikt. Een eerste vorm is dat er via publieke grondexploitatie door gemeenten zelf wordt verevend. Vanuit (verwachte) winst op gronduitgifte wordt bijgedragen aan onrendabele projectonderdelen, waarbij de geldstroom via de algemene middelen loopt. Deze vorm van verevenen, waarin winsten en verliezen worden verrekend, is bij instellingen die meerdere plannen behandelen als het ware onderdeel van het businessmodel. Dit geldt bijvoorbeeld voor gemeentelijke grondbedrijven. De vraag in welke mate de aanwezigheid van cultureel erfgoed in dat geval bijdraagt aan hogere uitgifteprijsen is voor de bestudeerde projecten niet te beantwoorden. Een tweede vorm van verevening is het opzetten van een projectoverstijgend vereveningsfonds. Onder andere de gemeente Amsterdam kent een dergelijk fonds voor grote projecten. Er worden dan afspraken gemaakt over afdrachten vanuit rendabele projecten aan het fonds van waaruit

publieke voorzieningen of onrendabele projecten (deels) worden bekostigd. Verevening tussen gemeenten en ontwikkelaars geschiedt in de bestudeerde projecten hoofdzakelijk via een overeenkomst over afname en ontwikkeling van gronden/opstallen. In dat geval worden de kosten, opbrengsten en risico's van direct samenhangende onderdelen van de gebiedsontwikkeling in één 'envelop' aan elkaar gekoppeld. Dit kan worden beschouwd als een derde vorm van verevening. Een vierde en laatste vorm, die slechts in een enkel bestudeerd geval (Strijp-S) is gebruikt, is dat alle elementen van een gebiedsontwikkeling in een gezamenlijke juridische entiteit onder worden gebracht, bijvoorbeeld in de vorm van een grondexploitatie maatschappij. De studie laat zien dat de kosten, baten en risico's samenhangend met de gebiedstransformatie dus vooral over betrokken publieke en private partij(en) worden verdeeld in plaats van gedeeld, afhankelijk van de gescheiden verantwoordelijkheden voor planonderdelen en ontwikkelfase. Deze keuze lijkt vooral ingegeven doordat gemeenten en ontwikkelaar(s) de waardeontwikkeling door erfgoedbehoud en ontwikkelrisico's verschillend inschatten. De in veel bestudeerde projecten uitgesproken gezamenlijke ambities en aanpak vertalen zich dus niet in gezamenlijkheid van risico en opbrengsten, zoals bij *joint ventures* of allianties.

Het eerste initiatief voor het oppakken van de herbestemmingsopgave kan van verschillende kanten komen. In de meeste bestudeerde projecten vervulde echter – zeker in het beginstadium – de gemeente een trekkersrol. Dat gebeurde veelal nadat zij geconfronteerd werd met (dreigende) leegstand, en het eigendom van de erfgoedlocatie overnam door de gronden en bestaande opstallen te kopen van de voormalige eigenaar, nadat de industriële of

militaire activiteiten werden beëindigd. Een sterk aanbodgericht denken lijkt vervolgens te overheersen. Plannen voor herontwikkeling worden door de gemeente ontwikkeld, in meer of mindere mate in samenwerking met geïnteresseerde ontwikkelaars. In geen van de bestudeerde projecten was er echter sprake van substantiële financiële bijdragen door eventuele andere eigenaren binnen het plangebied of door potentieel baathebbende partijen in de directe omgeving. En in geen van de bestudeerde projecten zijn pogingen ondernomen tot scope-uitbreiding c.q. tot het vergroten van het exploitatiegebied, met als oogmerk de veronderstelde positieve omgevingseffecten van erfgoedbehoud te internaliseren. Bij een negatief (verwacht) exploitatiesaldo wordt als remedie eerst en vooral gekeken naar mogelijkheden tot verhoging van publieke bijdragen of plaanpassingen c.q. planoptimalisaties. De juridische en politieke ruimte voor verschuivingen blijkt dan het sleutelvraagstuk voor de financiële haalbaarheid van de transformatie. Omdat het gaat om omvangrijke en complexe stedelijke transformatieopgaven kennen deze projecten allen lange doorlooptijden, waardoor externe ontwikkelingen in veel gevallen noodzaken tot verschuivingen in inhoud en omvang van programma's, en een herijking van kosten, baten en risico's. Nadat aanbesteding heeft plaatsgevonden en afspraken zijn vastgelegd is de speelruimte voor gemeente en ontwikkelaar echter beperkt. De noodzaak van plaanpassingen en inflexibiliteit van de planning heeft in sommige projecten dan ook geleid tot conflicten tussen deze partijen, over de gemaakte (verevenings)afspraken. In dergelijke situaties vindt er een verschuiving plaats van een coöperatieve houding naar een sterk competitieve houding, waarbij de betrokken partijen vooral focusten op hun eigen belang, het onderling wantrouwen groot

wordt en de gevoerde onderhandelingen hard. In een enkel geval gebeurde het omgekeerde en zorgden gewijzigde omstandigheden juist voor een meer coöperatieve houding bij partijen, doordat de noodzaak van samenwerking om tot een oplossing te komen voor ontstane problemen toenam.

Hoe de projecten ook zijn ingestoken, het blijkt niet veel effect te hebben op hoe de eigenaren van het erfgoed het succes van verevening en het project ervaren. In alle bestudeerde projecten was er namelijk sprake van een uitgesproken *commitment* voor behoud van het cultureel erfgoed (zowel monument als niet-monument) en bleken 'probleemhebbers' (lees: eigenaren erfgoed) tevreden over de kosten-, baten- en risicoverdeling van herbestemming: óók als de door hen (gepleegde) investeringen groter waren dan de (directe) opbrengsten. Enerzijds is deze tevredenheid opmerkelijk, gezien de spanningen die in diverse projecten tussen stakeholders zijn ontstaan over de planinhoud en financiële afspraken. Anderzijds is het ook verklaarbaar vanuit de opvatting bij partijen dat deze spanningen vooral veroorzaakt worden door factoren die buiten hun directe invloedssfeer liggen (vastgoedmarkt). Hoewel de uitgevoerde analyse van verzamelde data niet direct een verband laat zien tussen de procesaanpak en het oordeel over de kosten-, baten- en risicoverdeling van erfgoedbehoud, blijken – indien expliciet wordt gevraagd naar kritische condities voor succesvol erfgoedbehoud – wel degelijk een aantal aspecten die betrekking hebben op het samenwerkingsproces van cruciaal belang te zijn.

**“Om dat te bereiken, is samenwerken en luisteren een hele belangrijke factor. Een proces is vooral samenwerken met elkaar, luisteren naar elkaar en dan ook echt luis-**

**teren, en niet luisteren en ik doe er verder geen donder mee.”**

**“De welwillendheid van partijen om het ook daadwerkelijk een succes te maken is cruciaal. En hun bereidheid zich aan het proces te willen verbinden. En in dit geval, met het college, wat zijn de bestuurlijke ambities, willen die er echt iets van maken, en willen die er echt voor vechten?”**

**“Succes in dit soort processen heeft niet altijd met hele aanwijsbare factoren te maken, maar veel meer met hoe partijen in specifieke situaties acteren. Dat maakt de mensen binnen de organisatie, de aanpak van de mensen en hun relatie met anderen, het belangrijkste om een project verder te brengen. In lijn daarmee zijn kernwoorden: slagvaardigheid, empathie, vertrouwen, authenticiteit en flexibiliteit.”**

**“De combinatie van samenwerkende mensen is zeer belangrijk. Bij dit project hebben ze een open houding, vrijdenkers, die met nieuwe ideeën komen. Daarnaast geloofde het college in de plannen en is het belangrijk een goede projectwethouder te hebben, die risico durft te nemen en zijn dromen waar wilt maken.”**

**“Bij het insteken van dergelijke processen is het belangrijk dat de nadruk wordt gelegd op de gezamenlijke kansen en ambitie, in plaats van het meegeven van voorwaarden. Het meegeven van voorwaarden beperkt de ruimte voor creatieve oplossingen die voor het erfgoed juist nodig zijn.”**

De gemene deler die uit de gesprekken naar voren komt, is dat een coöperatieve houding bij sleutelpartijen wel degelijk een cruciale factor voor succesvolle verevening en herbe-

Tabel 1

	Aanpak 1	Aanpak 2
Kenmerken	Grootschalig Hoge ambities Aanbodgestuurd	Schaalverkleining Organische groei Vraaggestuurd
Focus	Winst	Cashflowmanagement
Verevening	Vanuit winst op (her)ontwikkeling van grond en opstallen	Gericht op tijdelijke exploitatie en opbrengsten die de erfgoedlocatie nu nog kan genereren
Risico	Tegenvallende afzet en prijzen	Integrale kwaliteit

stemming vormt. Daarmee samenhangende kenmerken zoals openheid, informatie delen, samenwerkingsbereidheid, elkaars belangen kennen, zoeken naar win-win-oplossingen en flexibel zijn, worden expliciet benoemd als factoren die hier positief aan bijdragen. In de meeste projecten overheersen momenteel echter de recente macro-economische ontwikkelingen als belangrijkste invloed-factor voor het proces van verevening en coalitievorming. De mogelijkheden om winst te genereren uit herontwikkeling van grond en opstallen is sterk afgenomen, en door de institutionele druk moeten projecten zich aanpassen: van grootschalig en aanbodge-richt naar minder ambitieus, schaalverkleining, enzovoort. De tendens die in vrijwel alle

bestudeerde projecten te onderkennen valt, is samengevat in de tabel.

### Heeft verevening bij erfgoedlocaties een toekomst?

Het voorgaande roept de vraag op of verevening bij erfgoedlocaties toekomst heeft. Deze vraag kunnen we met een volmondig ja beantwoorden. De meerwaarde van erfgoed, ook in financiële/economische zin, wordt breed onderkend en verevening is bij een terugtrekkende overheid noodzaak om tot herontwikkeling van erfgoedlocaties te komen. Echter, de gangbare aanpak van verevening, waarbij verschillende partijen vanuit hun eigen rol-opvatting kijken naar de kosten, baten en risico's

van transformatieopgaven, en waarbij de financiële focus ligt op (kortetermijn)winst uit grond- en opstalontwikkeling, is niet toekomstbestendig gebleken. De huidige tendens van schaalverkleining en organische groei kent echter grote risico's voor het realiseren van de ambities van integraliteit en duurzame kwaliteit bij de voorliggende transformatieopgave. Er zal daarom meer aandacht moeten komen voor incrementele aanpakken, zonder hierbij deze ambities uit het oog te verliezen. Gedacht kan worden aan opsplitsing van ambitieuze programma's in uitvoerbare (lees: financieel haalbare) deelprojecten waarbij de diverse projectconsortia zich committeren aan de programmavisie. Mogelijk kan hier geleerd worden van ervaringen met grootschalige projecten als *Terminal 5 Heathrow* en de Olympische Spelen, maar ook van ervaringen in projecten met *painsharing/gainsharing*-alliantiecontracten. Met name in Australië is veel ervaring opgedaan met alliantiecontracten, maar voorbeelden zijn ook te vinden in diverse ziekenhuisprojecten in Scandinavië. Denken vanuit de integrale waardeontwikkeling op gebiedsniveau moet het uitgangspunt zijn. Zowel ruimtelijk-functioneel als in de tijd. Dat impliceert de noodzaak van een veel sterkere oriëntatie op de beheer- en exploitatiefase, en meer aan de (her)ontwikkeling van gebouwd erfgoed nevensgeschikte waardeketens dan tot op heden het geval is. Hierbij valt te denken aan het verbinden van de herontwikkeling van gebouwd cultureel erfgoed met doelstellingen op duurzaamheidsterrein, en het vroegtijdig betrekken van nutsbedrijven en andere behorende partijen. Hierdoor wordt niet alleen een gezamenlijk plan ontwikkeld, maar tevens commitment onder partijen gecreëerd voor de langere termijn. Onder meer in het gebied *King's Cross* in Londen zijn zogenaamde *Multi-Utilities Service Companies* aan de gebiedsontwikkeling gekoppeld, die gedurende de looptijd

van de herontwikkeling integraal verantwoordelijk zijn voor de voorziening van diverse nutsfuncties in het gebied. Integraal systeemdenken betekent overigens niet dat er één alomvattende projectorganisatie moet komen; wel dat er een gezamenlijke visie op het totaal is. Kosten, baten en risico's kunnen hierdoor zowel ruimtelijk als in de tijd beter aan elkaar gekoppeld en evenwichtiger verdeeld worden, waarbij *free rider*-gedrag zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Dit toekomstbeeld van verevening en coalitievorming verlegt de focus van ontwikkeling, via het huidige gebruik van het gebied, naar het toekomstige gebruik. Het gaat bij verevening dan niet meer om overheveling van eenmalige winsten op vastgoedontwikkeling naar onrendabele onderdelen, of om cashflow-management, maar om het creëren van randvoorwaarden voor een terugkerend rendement. Hiermee samenhangend is het vroegtijdig bij de herontwikkeling betrekken van partijen die een langetermijnperspectief hebben wenselijk. Dit impliceert een sterkere rol voor exploitatiemaatschappijen en beleggende partijen, in plaats van voor ontwikkelaars, aangezien deze van nature meer gericht zijn op langetermijnrendement in plaats van kortetermijnwinst. Daarmee passen dergelijke partijen beter bij transformatieopgaven, waarbij de waarde-effecten van cultureel erfgoed zich op langere termijn voordoen. Organisatievormen die bij deze uitgangspunten aansluiten zijn bijvoorbeeld gebieds-ondernemingen/-fondsen, maar ook revolverende fondsen en vormen van erfpacht met verplichte gezamenlijke afname van diensten.

Een sterkere oriëntatie op de beheer- en exploitatiefase en nevensgeschikte waardeketens betekent nieuwe samenwerkingen met

nieuwe partijen. Naast kansen impliceert deze benadering ook risico's. Verdere integratie zorgt voor toenemende afhankelijkheden en complexiteit en vraagt om nieuwe rollen en samenwerkingen van partijen die elkaar niet of nauwelijks kennen. Het opnemen van investeringen in erfgoed in dit proces kan tevens negatieve gevolgen hebben. Het maakt namelijk de inhoud van het erfgoedbelang onderdeel van een onderhandelingsproces. Het gevaar bestaat dan dat het marktdenken de overhand krijgt en cultuurhistorische waarde enkel wordt beoordeeld aan de hand van de vraag in hoeverre het erfgoed bijdraagt aan het financieel-economische resultaat. Elke discussie over cultureel erfgoed binnen ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom eerst en vooral te beginnen met het helder te maken wat de doelen en partijen zijn waarvoor dit wordt gedaan.

#### Suggesties voor verder lezen

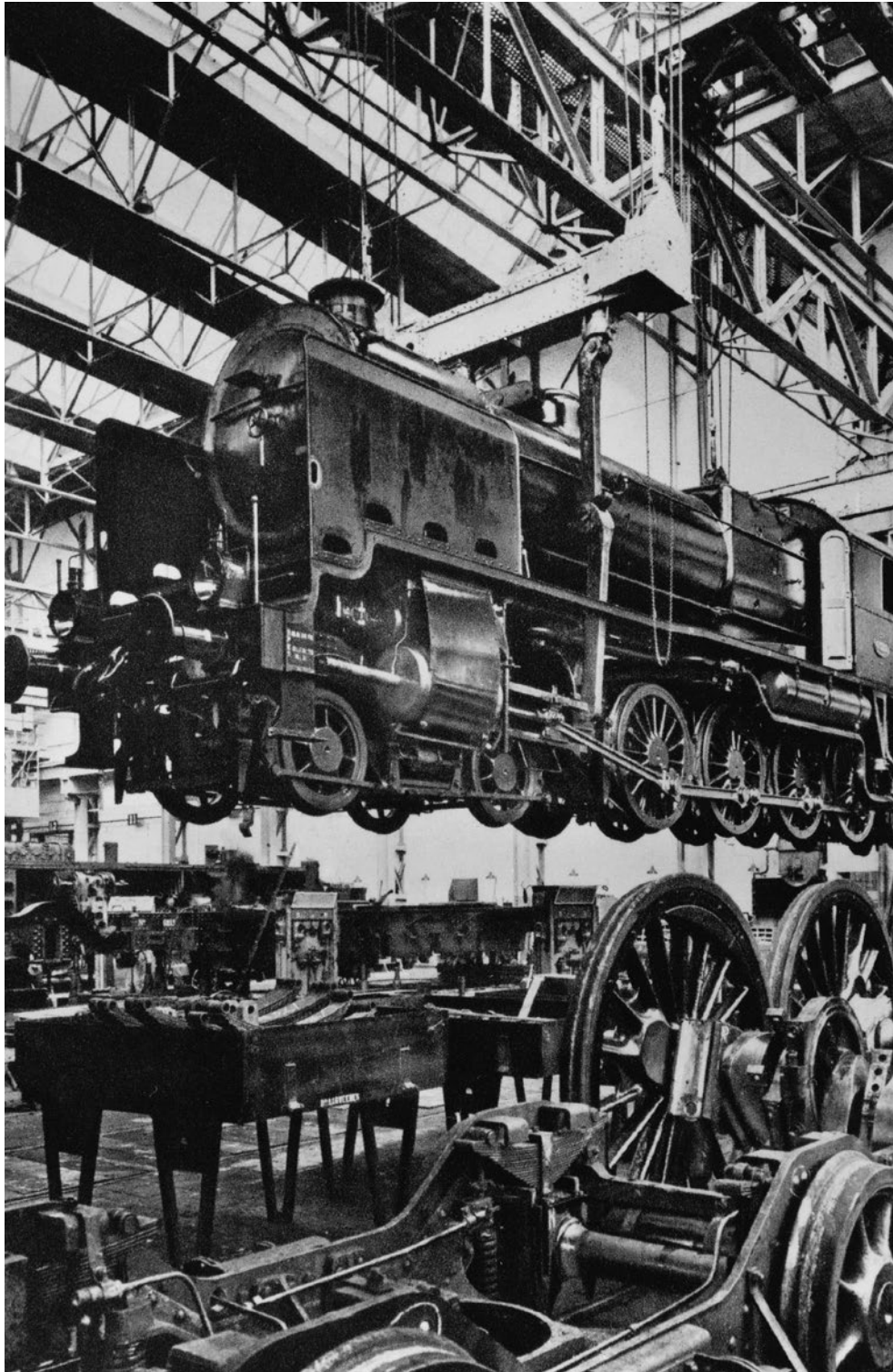
Coff, R.W. (1999), When competitive advantage doesn't lead to performance: Resource based theory and stakeholder bargaining power. *Organization Science*, 10: 119-133.

Ecorys (2010), Financieringsmiddelen uit gebiedsontwikkelingen en bestemmingswijzigingen: een verkenning van de publiekrechtelijke mogelijkheden van planbatenheffing, bovenplanse verevening en verruiming van het huidige kostenverhaal. Rotterdam (In opdracht van het Ministerie van VROM).

Ministerie VROM (2006), Advisering voorbeeldprojecten ontwikkelingsplanologie: regionaal kostenverhaal en verevening. Den Haag.

Peek (2011), Nieuwe Realiteit: van disciplinair raamwerk naar denkraam. *Real Estate Research Quarterly*, Augustus 2011.

- 1 De Wagenwerkplaats (Amersfoort); Spoorzone Tilburg; Hart van Zuid (Hengelo); Hembrugterrein (Zaanstad); Vaneker (Enschede).
- 2 Vlaanderen kent sinds 2004 een stelsel van planbaten. De winstbelasting over planbaten is in Vlaanderen in de Codex Ruimtelijke Ordening geregeld. Planbaten zijn in deze regeling de meerwaarde die ontstaan als gevolg van een bestemmingswijziging. Het gaat om gronden voor woningen, bedrijfsgebouwen of recreatieve inrichtingen. De eigenaar van een te verkopen perceel moet 20% van de forfaitair geraamde meerwaarde betalen. Dit geldt zowel voor agrariërs die grond voor toekomstige verstedelijking verkopen, als voor eigenaren van vastgoed op binnenstedelijke herstructureringslocaties. De inkomsten worden verdeeld over het Gewest (10%), de provincies (10%) en de gemeenten (80%). De overheid dient de inkomsten uit de planbaten aan te wenden voor projecten of doelstellingen van ruimtelijke ordening, in overeenstemming met haar ruimtelijk structuurplan" (Stogo 2007: 26-27).
- 3 Feitelijk gaat het niet om een op zichzelf staande wet, maar om aanpassing van afdeling 6 van de Wro per juli 2008.
- 4 Voorbeelden hiervan zijn kosten voor bodemsanering, plan- en apparaatskosten, onderzoekskosten, kosten voor de inrichting van openbaar gebied, etc. Voor het verhaal van kosten via het exploitatieplan gelden drie toetsingscriteria; profijt (ondervind het nut van de voorziening en maatregel), toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het op deze wijze verhalen van kosten verloopt via de bouwvergunning.
- 5 Strijp S (Eindhoven), Enka (Ede), DRU (Ulfst), de Hallen (Amsterdam), Scheldekwartier (Vlissingen), ECI/Roerdelta (Roermond), Indië terrein (Almelo), NDSM (Amsterdam), Stadshouderspark Vught (Vught), Overhoeks (Amsterdam).



## 9. De voormalige NS Werkplaats in de Tilburgse Spoorzone

Lucien Kuijsters & Dirk van Alphen  
Gemeente Tilburg

### Tilburg

Met ruim 205.000 inwoners is Tilburg de zesde stad van Nederland. De alom bekende teloorgang van de textielindustrie heeft de stad diep geraakt. Maar uit die gewonde stad heeft zich een krachtige gemeenschap ontwikkeld, met een veelzijdig economisch en cultureel patroon. Tilburg is samen met steden als Enschede, Manchester, Leeds en Lodz wel eens als *comeback city* betiteld. Elk van de steden ontwikkelde speciale vernieuwingsstrategieën om zonder de eens dominante textielindustrie te transformeren in een moderne 21<sup>e</sup>-eeuwse stad. De Spoorzone in Tilburg biedt daartoe een ultieme kans.

### Het erfgoed van de stad

Tilburg is een jonge stad met een zeer lange bewoningsgeschiedenis. Stadsrechten verkreeg het in 1809 nadat Lodewijk Napoleon het dorp Tilburg (destijds een conglomeraat

van kernen) bezocht en onder meer onder de indruk raakte van een textiel fabriek. De stad kende toen al een lange historie van textielnijverheid en had arbeid en textiel al eeuwen in het DNA. Van een aaneenschakeling van gehuchten op de hei ontwikkelde Tilburg zich tot een wolcentrum, van een kleine gemeenschap met stadsrechten naar een sterke textielstad; en via de teloorgang van de textielindustrie naar een moderne industriestad aan het einde van de vorige eeuw. Naast de nog steeds herkenbare oude lintenstructuur, het agrarische en het omvangrijke religieuze erfgoed, weerspiegelen de aard en de geschiedenis van de stad met name in het industriële erfgoed. Op een aantal plekken in de stad is dat erfgoed nog prominent aanwezig, maar er is veel van de textielindustrie verdwenen. Naast textiel kende Tilburg natuurlijk ook andere bedrijvigheid, onder meer in de metaalsector. Ten noorden van de spoorlijn was tot voor kort een groot revisiebedrijf gevestigd, beter

bekend als de NS Werkplaats of, in de volksmond als 'D'n atelier'. Anno 2013 ligt de voormalige NS Werkplaats centraal in de Spoorzone.

## De ambitie van de Spoorzone Tilburg

De term Spoorzone Tilburg staat voor een ambitieuze gebiedsontwikkeling. Het gebied is ongeveer 3 kilometer lang en ligt tussen de Ringbaan-West en Ringbaan-Oost, aan weerszijden van het spoor en centraal in de stad. Het heeft een totale bruto oppervlakte van 75 hectare. Dit gehele gebied wordt getransformeerd tot een centrum met bijzondere ruimtelijke en architectonische kwaliteiten. De Spoorzone moet het stedelijke brandpunt worden van het nieuwe grootstedelijke wonen, werken en ontspannen, met een mix van creatieve bedrijvigheid, kunst en cultuur, kantoorfuncties, leisure, maatschappelijke functies en onderwijsactiviteiten. Levendigheid, dynamiek, verrassing en experiment bepalen straks het karakter van het gebied. Met de Spoorzone wil Tilburg een belangrijke stap zetten in de versterking van haar stadscentrum. De stad durft met de Spoorzone haar nek uit te steken en risico's te nemen. Het gehele Spoorzonegebied kent een grote verscheidenheid aan identiteiten met objecten en sporen uit diverse perioden uit de Tilburgse geschiedenis.

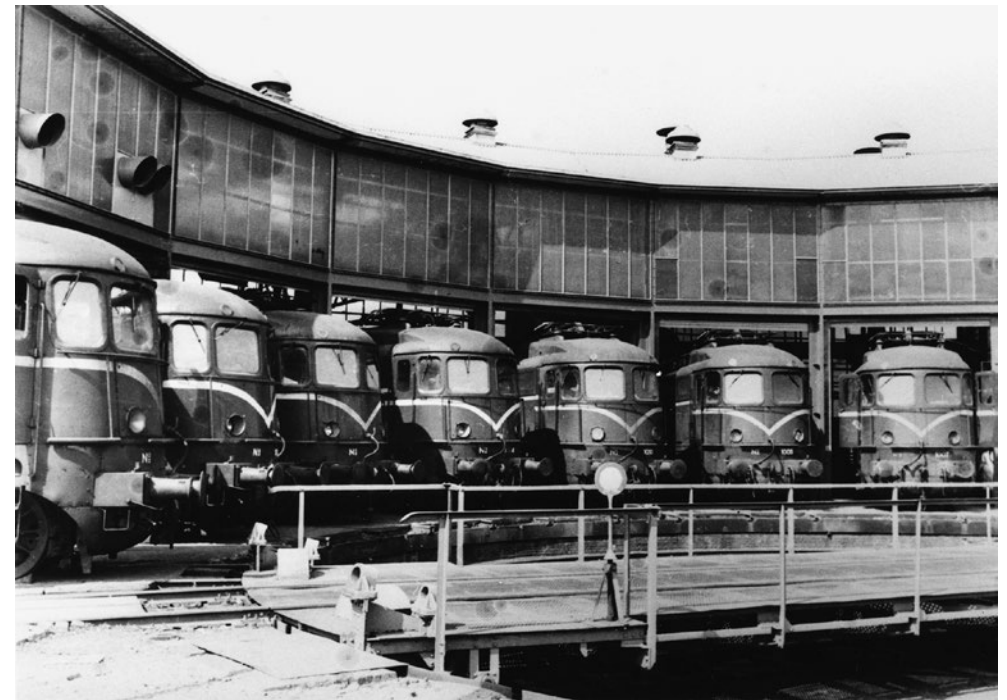
In dit onderzoekskader richten we ons op een deelgebied: het centrale deel, bekend als Kerngebied met de voormalige NS Werkplaats. In het centrale deel zal met name het industrieel erfgoed dienen als basis en inspiratie voor de ontwikkeling. Het gemeentebestuur streeft hier naar een 'Kennis Plus'-profiel. Hiermee wordt ingespeeld op trends en wordt aangesloten op ontwikkelingen in de binnenstad en het nabijgelegen Veemarktkwartier.

Gedacht wordt aan de ontwikkeling van: de bibliotheek van de toekomst, een innovatieve leeromgeving (in samenwerking met Fontys Hogescholen, Universiteit van Tilburg, Tias-Nimbas), het model van een kenniscampus, congres- annex hotelvoorzieningen, een vrij programmeerbare Koepelhal en hoogwaardige horecavoorzieningen. Oude functies en gebouwen zullen verdwijnen, maar een deel van het culturele erfgoed is zo bijzonder dat het een rol gaat spelen bij de toekomstige plannen. Dit artikel gaat in op de wijze waarop dit cultureel erfgoed is opgenomen in de gebiedsontwikkeling.

## De spoorwegwerkplaats

Bepalend in dit deel van de Spoorzone is het industriële landschap dat zich door een bijna 140-jarige bedrijvigheid op één specifiek vlak op een bijzondere wijze heeft ontwikkeld. De geschiedenis van het bedrijf voert terug tot de aanleg van het zuidelijk spoorweginet kort na 1860. In het zuiden van Nederland hadden de Staatsspoorwegen een herstellwerkplaats nodig en dus kocht men een groot stuk land in het verder nog onbebouwde hart van Tilburg. De Staatsspoorwegen waren lange tijd zelfs de grootste werkgever in Tilburg. De NS Werkplaats heeft met de aanleg van de spoorverbinding door Tilburg en de ontwikkeling van een grote werkplaats voor het zuiden van Nederland, cultuurhistorische waarde gegeven aan de sociaaleconomische en geografische ontwikkeling van de stad.

Het complex en de bebouwing is ook van architectuurhistorisch belang, als voorbeeld van de uiterst sobere en doelmatige vormgeving van spoorwegwerkplaatsen. Het toont een staalkaart van de stijlontwikkeling van een eeuw spoorwegarchitectuur, en is van belang door de bijzondere samenhang van ex- en interieur.



Uiteraard hebben bedrijf en terrein een doorlopende transformatie ondergaan. Als bedrijf (van het bouwen van locomotieven en wagons naar onderhoudswerkzaamheden en opslag), maar ook fysiek, waarbij functionaliteit en een goede logistiek over het gehele terrein altijd van doorslaggevend belang waren. Het is binnen de typologie van de spoorwegwerkplaatsen de grootste en meest gave eenheid die resteert. In dit opzicht is het gebied uniek te noemen. Daarnaast heeft het gebied een grote cultuurhistorische betekenis voor de historie van het railvervoer in Nederland en natuurlijk voor de stad Tilburg, waar generaties arbeiders, deels uit andere delen van Nederland, werk vonden in deze bedrijfstak.

Om de cultuurhistorische waarden van gebied en objecten goed in beeld te krijgen is een aantal studies verricht. Allereerst werd het gehele gebied van de Spoorzone bestudeerd in een cultuurhistorische verkenning en een cultuurhistorische effectrapportage. Onder de titel *Spoorzone, 't Nieuwe Atelier, een me(e)ting van cultuurhistorie – ontwerpogaven – maatschappij* werden in het kader van een Belvedere-project de resultaten van deze onderzoeken en allerlei culturele en maatschappelijke activiteiten in 2006 gepubliceerd. Gaandeweg is meer ingezoomd op de gebouwen. In het bouwhistorisch rapport (BOEI 2008) zijn de bouwgeschiedenis en alle gebouwonderdelen beschreven en gewaardeerd. In 2012 zijn ook de "spoorse elementen" (infrastructuur, rails, wissels e.d.) in kaart gebracht (Lansink 2012).

## Het erfgoed van de werkplaats

Vanaf 1860 werd de spoorlijn Breda-Tilburg-Maastricht aangelegd. In 1867 volgde een eerste aanbesteding voor een uitgebreide werkplaats in Tilburg, bestaande uit onder andere een magazijn en een werkplaats voor locomotieven.

In de decennia daarna kwam de transversale werkplaats van de grond. Kenmerk van de Tilburgse werkplaats is de parallelle ligging aan het oost-west-georiënteerde hoofdspoor en de transversale opzet van het bedrijf. Gebouwen en spoorvertakkingen kennen hierdoor een zeer bijzondere ordening ten opzichte van elkaar. Het eveneens oost-west-georiënteerde netwerk op het terrein omklemde als het ware het complex met de diverse hallen. Wagons en locomotieven konden aan de kopse einde een hal binnrijden waarna ze op een verrijdbaar plateau dwars door het gebouw werden verplaatst om vervolgens de specifieke werkkunit in te rijden. Deze op het productieproces gebaseerde dwarsverbindingen zijn dus bepalend geweest voor de inrichting van het terrein en de gebouwen.

Het huidige karakter wordt gekenmerkt door gebouwen uit verschillende perioden. Het complex omvat een groot aantal gebouwen uit diverse bouwfasen tussen 1865 en 2000. Veel gebouwen zijn veelvuldig gewijzigd en hebben daarom kenmerken van meerdere bouwperiodes. Dat is niet alleen zichtbaar aan de buitenzijde, waar verschillende bouwstijlen en materialen verwijzen naar de invloed van ontwerpers die door de spoorwegen werden ingeschakeld. Het is ook duidelijk zichtbaar wanneer gekeken wordt naar de staalconstructies van de verschillende gebouwen. Het geheel is een staalkaart van bouwtechnieken in staal die in Nederland de afgelopen 140 jaar zijn toegepast. Bij iedere nieuwbouw is de voor die betreffende periode modernste bouwmethodiek gebruikt. Omdat het veelal afzonderlijke gebouwen betreft, zijn de constructies vaak naast elkaar zichtbaar waardoor de ontwikkeling duidelijk is te zien. Dit is voor zover bekend een uniek gegeven in ons land.

De oudste nog bestaande gebouwen stammen uit de periode tussen 1867 en 1914. De architectuur van deze gebouwen wordt gekenmerkt door de typerende vormtaal die bij meerdere gebouwen van de toenmalige Staatsspoorwegen te zien was. De gebouwen zijn allen opgetrokken uit baksteen, waarbij de gevels verlevendigd zijn met lisenen en lijsten van siermetselwerk. De vensters hebben voornamelijk getoogde of rondboogvormen en zijn voorzien van gietijzeren ramen. De constructies zijn verschillend, zo heeft een van de oudste gebouwen nog een houten spantconstructie, terwijl een ander gebouw (de voormalige wagenmakerij uit ca. 1900) een constructie van gietijzeren kolommen heeft waarop een houten sheddakconstructie rust.

De eerste bouwfase startte in de noordwestelijke hoek van het terrein. Hier werd in 1867 een bergplaats voor hout en bouwmaterialen geplaatst. Kort daarna werd in 1869 de koperlagerij gebouwd. Van de bebouwing uit circa 1870 resteren delen van de eerste locomotiefstelplaats en wagenmakerij. In 1902 werden aan de uiterste oostzijde van het huidige terrein een schrijnwerkerij en wagenmakerij opgetrokken, met een transversaal geplaatste rolwageninstallatie en schrijnwerkerij onder sheddaken. In dezelfde periode werd de wagenmakerij III gebouwd. Deze staat bekend als de Koepelhal en heeft een spectaculaire overkapping met knieboogspanten waardoor een grote open ruimte is ontstaan.

De tweede bouwfase vond plaats in de jaren 30 van de twintigste eeuw. De architectuur van deze gebouwen is volledig anders en wordt gekenmerkt door het veelvuldig gebruik van glas en staal. De constructie van de gebouwen bestaat uit stalen staanders en liggers, waarbij de wanden zijn opgevuld met baksteen en veel glas. Bij de bouw van deze gebouwen volgde

men de nieuwste architectuurontwikkelingen, waarbij werd aangesloten bij de theorieën van het Nieuwe Bouwen over licht, lucht en ruimte. In die periode werden ten westen van de toenmalige hoofdbebouwing uitbreidingen gerealiseerd. In 1929 werd een draaischijf geplaatst. In 1933 kwamen de nieuwe locomotiefstelplaats en ketelmakerij gereed. In 1937 werd bij de draaischijf een vrijstaande polygonale locomotiefloods opgetrokken en in hetzelfde jaar kwam een nieuwe wielendraaierij tot stand in dezelfde stijl. De laatste twee onderdelen werden hoofdzakelijk opgetrokken in stalen vakwerk met baksteen- en glasvulling. Een aantal gebouwen is in de Wederopbouwperiode gerealiseerd in de voor die periode kenmerkende vormtaal, zoals een medisch centrum. Ook in de laatste decennia van de twintigste eeuw zijn diverse gebouwen tot stand gekomen.

## Ambitie, cultuurhistorie en transformatie

Van belang voor de toekomstige gebiedsontwikkeling is het behoud van de basiskenmerken van het gebied en de gebouwen. Deze zijn voortgekomen uit de logica van het spoorwegstelsel en het productieproces. Aan deze cultuurhistorisch waardevolle laag een nieuwe laag met nieuwe functies en betekenis toevoegen, is de uitdaging bij herontwikkeling van dit gebied. De historische en ruimtelijke kernkwaliteiten van het huidige gebied worden ingezet in de transformatie: deels door behoud, maar ook als referentiekader en inspiratiebron voor de gewenste nieuwe ontwikkeling. De transversale werkplaats kan in zekere zin beschouwd worden als een machine: een bedrijf met gebouwen op transversale leest geordend, een samenhangende organisatie, een logistiek proces met rails en wissels. Dit bijzondere industriële land-

schap in het centrum van een zich verder ontwikkelende jonge en dynamische stad moet ook in 2050 nog afleesbaar en herkenbaar zijn. Dat is meer dan alleen behoud van een aantal bijzondere hallen.

De cultuurhistorische waarden van het gehele terrein met de bijzondere bouwhistorische waarden dragen bij aan de transformatie. De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol om het verhaal door te vertellen. De kernkwaliteiten van dit landschap kunnen functioneren als de identiteitsdragers van de toekomst. De samenbindende identiteit is die van de transversale werkplaats als één entiteit: de oorspronkelijke opzet ervan is nog zeer goed afleesbaar. Het voormalige atelier vormt nog steeds een geheel: een werkplaats met diverse gebouwen, een functioneel logistiek proces met rails, transportlijnen, verschillende bouw- en draagconstructies, geluid en beweging. De sporen/rails, de binnenhoven en de logistieke lijnen van de infrastructuur zijn als bindend element letterlijk en figuurlijk te gebruiken in de inrichting van de open en openbare ruimte. Een aantal bijzondere gebouwen kan in samenhang worden gehandhaafd, waarbij gezocht moet worden naar passend én vernieuwend hergebruik. Architectuurhistorisch, typologisch en functioneel bijzondere en waardevolle gebouwen en objecten komen hiervoor in aanmerking. De cultuurhistorische waarden zijn dus herkenbaar in de stenen, de bijzondere gebouwen en de artefacten; maar ook in het verhaal achter de dingen, in de arbeid, in mensen, Tilburgers. Ook in dit opzicht is sprake van industrieel erfgoed, van een belangrijk onderdeel in de Nederlandse industriële ontwikkeling (fysiek én sociaal-economisch) en van de identiteit van Tilburg in het bijzonder.

De huidige ambitie is behoud door ontwikkeling, door behoud én ontwikkeling: door behoud van de samenhang en kenmerkende kwaliteiten in combinatie met creatieve oplossingen voor een nieuw en dynamisch stadshart. Het gaat om een goede balans tussen erfgoed en toekomstgerichte transformatie. Cultuurhistorie zal dienen als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen, zowel in openbare ruimte als in architectuur. Interessante opgave is of er nieuwe betekenissen aan kunnen worden toegevoegd. Dit is naast een stedenbouwkundige of architectonische, ook een artistieke en creatieve opgave. De nieuwe beeldkwaliteit kan geïnspireerd worden door dit bijzondere erfgoed (simpel, robuust maar spectaculair). In combinatie met het station (een potentieel rijksmonument uit de wederopbouwperiode) kan de transformatie van de NS Werkplaats een enorme bijdrage leveren aan de stad en de regio Tilburg en in de toekomst ook een ankerpunt worden, waarbij het industriële erfgoed zorgt voor een bijzondere uitstraling.

### Tijdelijk gebruik van het erfgoed

Profilering van het kerngebied door tijdelijk gebruik is van groot belang om bekendheid van en levendigheid in het gebied te krijgen. Het stadsbestuur wil dit, soms afhankelijk van nadere haalbaarheidsstudies, vormgeven door een vrij programmeerbare koepelhal, een overdekte markt, de *Hall of Fame* in gebouw 90, een informatiecentrum in het Deprez-gebouw, de werkplaats zelf als evenemententerrein, een restaurant in de Polygonale loods, kantoorpanden NedTrain voor bedrijvigheid, sociaal culturele programmering en inzet van het Kerngebied Spoorzone voor Brabant 2018 (Bidbookfase).

### Het procesverloop

Al vanaf de jaren negentig worden deelgebieden in de Spoorzone ontwikkeld. De vestiging van het hoofdkantoor van Interpolis kan worden gezien als het startsein, waarna andere ontwikkelingen volgden. De in 2000 gepresenteerde Ontwikkelingsvisie Spoorzone van Riek Bakker (BVR) wees uit dat de Spoorzone enorme potenties biedt voor de ontwikkeling van de stad Tilburg. Om de stedenbouwkundige potenties van het centrale deel van de Spoorzone inzichtelijk te maken is de toenmalige Rijksbouwmeester Jo Coenen gevraagd een stedenbouwkundige visie voor het gebied op te stellen. Deze Visie Spoorzone van het Atelier Rijksbouwmeester is eind 2002 gepresenteerd. De gemeenteraad heeft begin 2003 het ruimtelijk-stedenbouwkundig ambitieniveau van de Visie Spoorzone overgenomen. Dit ambitieniveau is ruimtelijk vertaald in een structuurplan voor het gehele Spoorzonegebied, dat in 2005 definitief door de gemeenteraad is vastgesteld.

Om de ambities te realiseren was een absolute voorwaarde dat het terrein van de NS Werkplaats pal ten noorden van het NS Station voor herontwikkeling vrij zou komen. Voor Tilburg was dit een reden om gesprekken met de NS aan te gaan over de verplaatsing van het Revisiebedrijf van NedTrain naar een andere bedrijventerreinlocatie aan de rand van de stad. Deze besprekingen werden in januari 2007 afgerond met een convenant tussen de gemeente en de NS-partijen. In dit convenant werd vastgelegd dat de gronden van de NS Werkplaats in 2011 zouden worden overgedragen naar de gemeente Tilburg. In het convenant werd ook vastgelegd dat NS de werkplaats tot die tijd in stand zou houden, zodat het erfgoed werd behouden. In het verleden is de NS Werk-

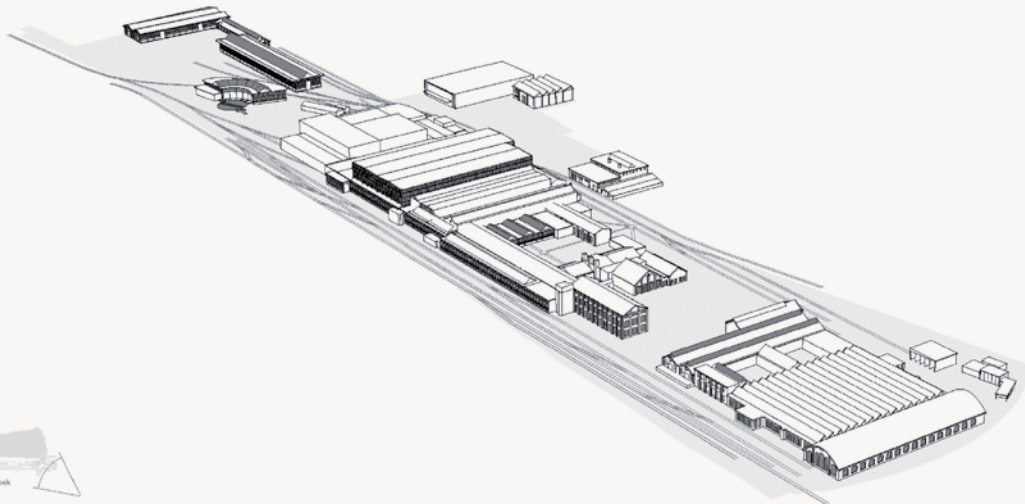
plaats voorgedragen door de provincie om rijksmonument te worden. Deze voordracht is destijds niet door de gemeente ondersteund. Reden hiervoor was dat het een nadrukkelijke beperking van toekomstige ontwikkelmogelijkheden zou betekenen.

### Samenwerking met VolkerWessels

In 2009 is Tilburg een Europese aanbesteding gestart om een ontwikkelaar te selecteren, zodat de risico's voor zo'n grootschalige herontwikkeling gedeeld konden worden. Uiteindelijk is VolkerWessels geselecteerd. De partijen hebben in maart 2010 een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de herontwikkeling van de voormalige NS Werkplaats. Daarin werd overeengekomen gezamenlijk het masterplan te ontwikkelen en een vervolgovereenkomst te sluiten, waarin afgesproken wordt hoe de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden, inclusief de publiek-private samenwerking in de grondexploitatie.

### Het Masterplan

De plannen en ambities van Tilburg voor de Spoorzone en de NS Werkplaats zijn omschreven in het masterplan. Dit masterplan is in opdracht van de gemeente Tilburg en ontwikkelaar VolkerWessels door stedenbouwkundig adviesbureau BDP.khandekar gemaakt. In mei 2011 heeft het bestuur onder voorwaarden ingestemd met het masterplan *De:Werkplaats*. Het vormt de basis voor het kerngebied Spoorzone en biedt flexibiliteit, zodat het veranderende inzichten en marktomstandigheden aankan. Het is dus geen onwrikbare blauwdruk, maar legt in hoofdlijnen de doelstellingen en beoogde kwaliteiten voor de herontwikkeling vast. Het basisprogramma voor het kerngebied is



globaal: wonen (150.000 m<sup>2</sup>), werken (25.000 m<sup>2</sup>), horeca en cultuur (20.000 m<sup>2</sup>), onderwijs (10.000 m<sup>2</sup> / mogelijk 60.000 m<sup>2</sup>), commerciële voorzieningen (10.000 m<sup>2</sup>), overig (5.000 m<sup>2</sup>). Een totaal oppervlak van 220.000 m<sup>2</sup>. In de uitwerking van de gebiedsvisie voor het kerngebied (november 2012) staan de ambities hiervoor verwoord. Centraal staat verbinden en samenwerken in een gebied met een hoge belevingswaarde, ontleend aan de geschiedenis (het DNA) van de stad en de plek.

Een van de onderdelen van de planvorming op de voormalige werkplaats, is de Stadscampus: "De Stadscampus is een gebied waarin de mens sporen kan trekken die hem informeren, inspireren en verbinden met heden en toekomst

van Tilburg. Waar het adagium van denken en doen, kennis halen en brengen, zorgt voor een dynamisch cluster aan activiteiten om de toekomst van Tilburg en de Tilburger via *social innovation* vorm en richting te geven. Via een permanente tijdelijkheid groeit en bloeit deze plek tot een nieuw centrum van Tilburg."

Dit concept wordt momenteel verder ontwikkeld en wordt net als het masterplan niet directief, maar richtinggevend. Vervolgens zal er samen met alle partners concreet inhoud moeten worden gegeven aan het gebied.

Er komt dan inzicht in de rollen die de partners kunnen vervullen. Vanuit een maatschappelijke businesscase voor het gebied als geheel kunnen de individuele partijen starten aan hun eigen businesscase.

## Vaststellingsovereenkomst

Momenteel wordt de vaststellingsovereenkomst nader uitgewerkt. In de samenwerkingsovereenkomst is de intentie uitgesproken om in deze overeenkomst een bindende, gedetailleerde en langjarige afspraak voor de gehele ontwikkeling van de Werkplaats te maken. In het afgelopen jaar bleek dit in deze economisch sombere tijden voor een complexe gebiedsontwikkeling van meer dan 200.000 m<sup>2</sup> bvo, een investeringsvolume van meer dan 200 miljoen euro en een looptijd van meer dan 15 jaar een brug te ver. Daarom is besloten dat er in de vaststellingsovereenkomst een opdeling in twee fases wordt gemaakt. Het uitgangspunt blijft een evenwichtige en voldoende risicodragende samenwerking voor de gehele ontwikkeling. Voor de eerste fase (tot en met 2018) worden concrete en bindende afspraken gemaakt, voor een tweede fase (vanaf 2019 tot 2028) worden taakstellende afspraken gemaakt..

## Verevening

Een belangrijke opgave voor Tilburg is het beantwoorden van de vraag hoe de financiële positie in dwit gebied te verzilveren? Daarin speelt het cultureel erfgoed een belangrijke rol. De cultuurhistorische waarde van de gebouwen op de NS Werkplaats, en de waarde van het realiseren van de ambitie in het gebied, wordt door alle partijen onderkend. Diverse studies laten het economisch belang van de cultuurhistorische kwaliteit in het gebied zien. Dat belang wordt onder meer benoemd in termen van de hoogte van de economische waarde van cultuurhistorische complexen of individuele objecten, financiële baten voor de recreatieve sector en positieve waarde-effecten voor omliggend onroerend goed. (BILAN-rapport 2006, 47). Naast kwalitatieve beschrijvingen is in een MKBA (uitge-

voerd in het kader van een aanvraag uit de nota Ruimtebudget) met behulp van de conditionele waarderingsmethode een poging gedaan de economische waarde van erfgoedbehoud te kwantificeren. Daarvoor is gekeken naar de verwachte stijging van het aantal bezoekers in het plangebied en hun betalingsbereidheid voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De analyse laat zien dat de betalingsbereidheid 5 euro per bezoeker bedraagt. Gecombineerd met een – door Tilburg – geschatte toename van het aantal bezoekers aan het gebied met 190.000 leidt dit tot een netto contante waarde van 10 miljoen euro. Maar ook al zouden bovenstaande effecten optreden, dan betekent dit nog niet per se dat financieel rendement behaald wordt: De (theoretische) economische waarde dient zich daarvoor te vertalen naar financiële opbrengsten, en daarnaast zijn er extra kosten gemeoid met de herontwikkeling van het erfgoed. Deze kosten hebben deels het karakter van *opportunity costs*, omdat de aanwezigheid van erfgoed beperkingen met zich meebrengt (zoals bouwen in hoge dichtheden). Daarnaast zijn de kosten die met de herontwikkeling van de erfgoed-objecten gemeoid zijn aanzienlijk.

Verevening van kosten, baten en risico's binnen het plangebied vindt plaats in de samenwerking tussen Tilburg en VolkerWessels. Op basis van het masterplan hebben partijen gezamenlijk een sluitende grondexploitatie opgesteld. Om ruimte te bieden aan gewijzigde inzichten van de partijen is afgesproken dat de exploitatie jaarlijkse herijkt kan worden als dit leidt tot een voor beide partijen aanvaardbare opbrengst-/kostenverhouding. Daarvoor is unanimitieit tussen partijen vereist. De gemeente en VolkerWessels zorgen ieder zelf voor de grondopbrengsten op de door hen individueel te ontwikkelen of uit te geven





bouwkavels. Het verschil tussen inkomsten en kosten wordt verdeeld (50-50) tussen partijen. De gemeente heeft nu alle gronden in eigendom. De uit te geven gronden worden door de gemeente fasegewijs juridisch overgedragen aan VolkerWessels. Binnenplanse verevening vindt daarmee plaats via grondprijzen en voor zover mogelijk door de partijen vanuit rendabele projectonderdelen te laten bijdragen aan de onrendabele top van andere onderdelen.

## Conclusie

De aanwezigheid van het industrieel erfgoed in de Spoorzone draagt bij aan de identiteit van het gebied, aan de waarde van het nieuw te ontwikkelen vastgoed en aan de waarde van het bestaande vastgoed in de omgeving. Voor zover deze waardetoeename zich vertaalt in extra opbrengst komt deze binnen het plangebied tot uitdrukking in de vastgoedwaarden van het nieuw ontwikkeld en hergebruikt vastgoed. Voor zover de financiële baten van het erfgoed bij partijen buiten het plangebied terecht komen zijn de vereveningsmogelijkheden echter beperkt. Het internaliseren van deze (veronderstelde) effecten vraagt om actieve verwerving of coalitievorming met bestaande eigenaren, aangezien publiekrechtelijk afdwingbare mogelijkheden binnen de huidige Nederlandse regelgeving hiervoor geen soelaas bieden. Los van de gebrekkige haalbaarheid in de situatie van de Spoorzone Tilburg kleven aan dergelijke strategieën ook belangrijke nadelen, waar Smit, Baarveld en Dewulf in hoofdstuk 8 op ingaan. Binnen de gebiedsontwikkeling zelf is het wel mogelijk om met een gericht grondprijnsbeleid en de koppeling van publieke functies aan het industrieel erfgoed te komen tot een verevening van kosten en baten met andere te realiseren functies. Kosten, opbrengsten en risico's van

direct samenhangende onderdelen van de gebiedsontwikkeling worden in het geval van de Spoorzone Tilburg in één envelop aan elkaar gekoppeld. Het onderzoek van Smit, Baarveld en Dewulf benoemt dit als een van de mogelijke organisatievormen van verevening. Binnen het kader van het onderzoek zijn echter geen toepasbare mogelijkheden gevonden om te komen tot verevening van kosten en baten, in relatie tot bestaand onroerend goed in de directe omgeving van het erfgoed.



Cultureel erfgoed op waarde geschat

## 10. Het effect van investeringsprojecten op het maatschappelijk rendement van cultureel erfgoed

**Faroek Lazrak**

Vrije Universiteit Amsterdam

/ RIGO Research en Advies

De bescherming van cultureel erfgoed is vaak gebaseerd op de premisse dat erfgoed enorme maatschappelijke waarde heeft. Nu de economische waarde van cultureel erfgoed door wetenschappelijk onderzoek steeds beter in beeld wordt gebracht kunnen we bij de beoordeling van veranderingen in de ruimtelijke ordening ook de maatschappelijke waarde van dat erfgoed meenemen. De kwaliteit van cultureel erfgoed wordt immers beïnvloed door investeringen in de openbare ruimte en in infrastructuur, of door de vaststelling van (nieuwe) bestemmingsplannen. Zo kan de keuze om niet in te grijpen in cultureel erfgoed via een bestemmingsplan dat cultureel erfgoed nadelig beïnvloeden. Met behulp van *ex-ante* en *ex-post* projectevaluaties kan het maatschappelijk rendement van investeringen en dergelijke beleidsinterventies worden beoordeeld. Een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) geeft daarmee de kans om directe, indirecte en externe effecten van een project

te verhelderen om zo een politiek besluit te nemen dat de maatschappelijke welvaart optimaal dient. Sommige aspecten die typisch zijn voor cultureel erfgoed zijn echter moeilijk of niet te kwantificeren en te 'monetariseren', met als gevolg dat ze binnen een MKBA vaak als pro memorie (PM) worden opgenomen. Een eenduidige cultureel erfgoedrichtlijn voor MKBA's kan cultureel erfgoed beter verankeren binnen de politieke besluitvorming en zo betere besluiten voortbrengen. Met een duidelijke erfgoedrichtlijn kan een MKBA in de voorbereiding, in het keuzetraject of in de evaluatie achteraf worden ingezet om de maatschappelijke waarde van cultureel erfgoed helder in beeld te krijgen.

Investeringen in de openbare ruimte, infrastructuur en bestemmingsplannen hebben ruimtelijke gevolgen. Bij een MKBA is het van belang dat duidelijk is welke cultuurhistorische waarden worden beïnvloed en in welke mate.

Cultureel erfgoed op waarde geschat



Ook dient helder te zijn wat het alternatief kan zijn. Het pleidooi dat Lazrak en Rouwendal in hoofdstuk 2 van dit boek houden om te komen tot een cultureel erfgoed-effectrapportage houdt hier verband mee. De niet te waardenen erfgoedaspecten worden in kwantitatieve termen op een vaste wijze omgezet in een welvaartseffect. Op deze wijze kan een doorrekening van het project een cultureel erfgoed-effectrapportage tonen. De nog te ontwerpen richtlijn kan door onderzoek worden verfijnd. Zo kunnen overheden hun structuurvisie eenduidig voorzien van een monetaire paragraaf ten aanzien van historisch erfgoed. Dit biedt houvast voor ruimtelijke instrumenten zoals bestemmingsplannen, doordat de economische consequenties scherper in beeld worden gebracht. Cultureel erfgoed heeft immers een maatschappelijke waarde.

Een nieuw bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om twee situaties met elkaar te vergelijken. De nulsituatie waarin er geen wijzigingen in het bestemmingsplan optreden, en een nieuw bestemmingsplan dat (mogelijk) invloed heeft op de cultuurhistorische waarden. Door beide situaties met elkaar te vergelijken kunnen we kijken wat de invloed van het project - wijzigingen in het bestemmingsplan – heeft op de waarde van het cultureel erfgoed. Door de historische waarden om te zetten naar kosten en baten zijn we in staat om verschillende projectalternatieven met elkaar te vergelijken. Deze vergelijking van projecten zou binnen de erfgoedrichtlijn tot stand kunnen komen en vormt tevens een kans voor toekomstig wetenschappelijk onderzoek.

De beoordeling van de gevolgen van investeringen in de openbare ruimte of infrastructuur voor ons cultureel erfgoed, en de opdracht uit het recente Besluit ruimtelijke ordening (Bro) om "rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige

of te verwachten monumenten", pleiten voor een expliciete opname van cultureel erfgoed binnen evaluatiestudies. De verplichting van een MKBA bij grootschalige gebiedsontwikkeling maakt het eveneens gewenst dat er een heldere erfgoedrichtlijn komt voor projecten die invloed hebben op het aanwezige cultureel erfgoed. En tot slot heeft een MKBA als ambitie om alle effecten waar mogelijk adequaat in geld uit te drukken; dat zou dus ook voor effecten op cultureel erfgoed moeten gelden. Tevens kunnen zo de economische consequenties van de erfgoedparagraaf helder in beeld worden gebracht.

Binnen de huidige methodiek van MKBA's zou met die richtlijn nog meer rekening kunnen worden gehouden met de bijzondere karakteristieken van cultureel erfgoed. Zo heeft het historische karakter van cultureel erfgoed invloed op de manier waarop de netto contante waarde van erfgoedeffecten binnen projecten zou moeten worden gewaardeerd. De aanwezige baten van cultureel erfgoed op lange termijn worden slechts in beperkte mate meegenomen. Een belangrijke waarde van cultureel erfgoed is echter juist dat toekomstige generaties van dat erfgoed mogen genieten. Dit pleit ervoor om positieve en negatieve (externe) effecten op lange termijn zwaarder mee te wegen in een MKBA. Een lagere discontovoet draagt daar al aan bij, maar mogelijk moeten we kijken naar verschillende discontovoeten voor verschillende momenten in de tijd. Zo snapt iedereen dat de economische waarde van de tot de Top 100 der Nederlandse UNESCO-monumenten behorende Sint-Servaasbasiliek in Maastricht door haar lange geschiedenis, die terug gaat tot 384 A.D., moeilijker te waardenen is dan een project dat een effect heeft met een tijdshorizon die te overzien is. Door die lange tijdshorizon dragen de verder in de tijd liggende baten nauwelijks meer bij in het heden.

Binnen de huidige methodiek worden in veel MKBA's niet alle omgevingseffecten vertaald naar welvaartseffecten. Een belangrijk knelpunt voor die vertaling voor cultureel erfgoed is de beperkte beschikbaarheid van monetaire waarden voor erfgoed. Het onderzoek dat de Vrije Universiteit verrichtte naar de economische waardering van cultureel erfgoed heeft onderzoeksgegevens opgeleverd om deze lacune te vullen en zal in de toekomst nog meer verfijnde resultaten opleveren, onder meer dankzij de installatie van een bijzonder hoogleraar die zich bezighoudt met dit onderwerp. De aard van cultureel erfgoed levert helaas wel een beperkte overdraagbaarheid op van onderzoeksuitkomsten; door structureel kengetallen te verzamelen kan met meta-studies deze overdraagbaarheid enorm worden vergroot. Met name de uniekheid van erfgoed, juist een belangrijk onderscheidend kenmerk, maakt dat overdraagbaarheid van resultaten beperkt is. Door een duidelijke methodologie te volgen ten aanzien van waarderingsstudies kunnen metastudies juist de uniekheid beter in beeld krijgen. Om de totale economische waarde van cultureel erfgoed goed in beeld te krijgen dienen de verschillende functies van dat erfgoed te worden gewaardeerd. Een eenduidige erfgoedrichtlijn maakt helder hoe erfgoed gewaardeerd moet worden om op te kunnen worden genomen worden in een MKBA. De in de praktijk gegroeide gewoonte die effecten voor cultureel erfgoed PM op te nemen dient te worden omgezet in het expliciet maken van de welvaartseffecten. Uiteraard dienen deze welvaartseffecten daartoe aan te sluiten bij de effecten die gerapporteerd worden in de milieueffectrapportage (m.e.r.). De richtlijn dient te worden gevoed door het thans bekende onderzoek. Zo kunnen de uitkomsten van het onderzoek aan de Vrije Universiteit een belangrijke eerste bijdrage leveren aan het op

juiste waarde schatten van de maatschappelijke waarde van cultureel erfgoed. De erfgoedrichtlijn is zo een integratie van het bekende onderzoek, maar houdt in gedachte dat het huidige erfgoed niet voor niets in stand is gehouden.

Zoals uit dit boek blijkt zijn cultuurhistorische waarden om te zetten naar economische waarde door ze te kwantificeren. Lazrak e.a. (2012) laten duidelijk zien dat het effect van erfgoed op vastgoed te monetariseren is. De gebruikte modellen zijn in staat om situatieafhankelijk kengetallen te produceren om de kosten en baten met elkaar te vergelijken. Daar de onderliggende modellen vaak complex van aard zijn biedt een MKBA de mogelijkheid om de cultureel erfgoed-gevolgen van bestemmingsplanwijzigingen helderder voor het voetlicht te krijgen. Het waarderingsproject aan de Vrije Universiteit heeft harde gegevens opgeleverd over de waarde van cultureel erfgoed. De gegevens dienen te worden omgewerkt naar een heldere erfgoedrichtlijn, waardoor een cultureel erfgoed-effectrapportage een goed beeld kan geven van de maatschappelijke kosten en baten van erfgoedeffecten van projecten en bestemmingsplannen. Zo blijkt uit onderzoek van Lazrak e.a. (2012) dat beschermde stadsgezichten 20% extra vastgoedwaarde genereren in Zaanstad. Uit vervolgonderzoek naar het effect van subsidies voor cultureel erfgoed in Amsterdam blijkt dat de vastgoedwaarde van beschermde stadsgezichten in Amsterdam 13% bedraagt. Door deze uitkomsten op te nemen in de erfgoedrichtlijn kunnen beleidsmakers adequaat rekening houden met de maatschappelijke waarde van beschermde stads- en dorpsgezichten en zo de juiste besluiten nemen.

De cultureel erfgoed-effecten van de Noord/Zuidlijn (de nieuwe Amsterdamse metrolijn) hadden op deze wijze omgezet kunnen worden

in economische gevolgen voor cultureel erfgoed, en zo bij de projectbeoordeling nog nadrukkelijker in beeld kunnen worden gebracht. In juni 2008 verzakten monumentale wevershuisjes aan de Vijzelgracht als gevolg van de bouw van de Noord/Zuidlijn. De aanleg werd stilgelegd en de commissie Veerman evalueerde of de Noord/Zuidlijn afgebouwd kon worden, en zo ja, onder welke voorwaarden. Duidelijk werd dat de maatschappelijke waarde van cultureel erfgoed eerder onvoldoende was meegenomen. Door de zachtere en momenteel niet-monetaire cultuurhistorische effecten via een erfgoedrichtlijn uit te drukken in maatschappelijke waarde, ontstaat een meer gedegen beeld van wat een project-, gebiedsontwikkelings- of bestemmingsplan op het gebied van cultureel erfgoed voor gevolgen heeft. Op deze wijze kunnen we het rendement van erfgoed inzichtelijker maken en de juiste maatschappelijke consequenties beter in beeld brengen. Alleen (beleids)interventies die maatschappelijke waarde genereren en die cultureel erfgoed expliciet meenemen vinden dan nog doorgang.



Cultureel erfgoed op waarde geschat

# 11. Governance

**Margot Haasdonk**  
Gemeente Haarlem

## Inleiding

De aandacht in het beleidsveld monumentenzorg verschuift van puur behoud van beschermde monumenten naar ontwikkeling in de ruimtelijke context. Vakbroeders spreken over 'Momo': Modernisering van de monumentenzorg.<sup>1</sup> Cultuurhistorische waarden zijn in de mode en beperken zich niet meer tot monumentale panden. Ze zijn zo bepalend voor het ontstaan en ontwikkeling van de stad, dat ze vanaf 1 januari 2012 wettelijk verplicht opgenomen worden in bestemmingsplannen. Verbouwingen of structurele aanpassingen kunnen dus niet meer zonder rekening te houden met 'het verhaal van de plek'.

Maar er is meer. Tot voor kort werd het draagvlak voor monumentenzorg gevonden in de bescherming van de unieke cultuurhistorische waarden. Dat vormde de basis om vastgoed ook voor volgende generaties als

erfgoed te kunnen bestempelen. Thans lijkt het economisch argument voorop te staan. Investeren in gebouwd erfgoed loont, zo bewijzen de artikelen van de VU-onderzoekers in deze publicatie. Het vastgoed behoudt relatief gezien een goede prijs; het slim benutten van de gezamenlijke erfgoedwaarden stimuleert toerisme, zorgt voor werkgelegenheid en een aantrekkelijke, bruisende stad, die zich weet te onderscheiden van andere steden.

Maar wat betekent deze nieuwe aandacht voor zowel de ruimtelijke als de economische component van erfgoed voor de traditionele zorg voor het unieke karakter van de objecten? Onze monumenten, meer en meer erkend als bronnen van de lokale economie, hebben te maken met drie bedreigingen: de huidige visie op ontwikkeling, leegstand en duurzaamheid. Lukt het de lokale overheid deze bedreigingen om te buigen

Cultureel erfgoed op waarde geschat

naar kansen in een tijd van bezuinigingen, decentralisatie van taken naar gemeenten en de terugtrekkende rol van de overheid?

## Van traditionele monumentenzorg naar ruimtelijke ontwikkeling

Er zijn altijd mensen geweest die zich inzetten voor het behoud van unieke historische gebouwen. Vanaf 1961 werd het belang van deze inzet algemeen erkend door de overheid een wettelijke verantwoordelijkheid te geven voor de instandhouding van erfgoed. Door het toekennen van een beschermde status konden monumenten worden bewaard en doorgegeven naar volgende generaties. Later kwamen daar beschermde stads- en dorpsgezichten bij. Dit was het eerste inzicht, bekrachtigd bij wet, dat erfgoed meer is dan individuele panden alleen. Van sommige stadsdelen, vaak het historische centrum, is het geschiedkundig van belang de stedenbouwkundige structuur als geheel te behouden voor het nageslacht.

Ook bij monumentenzorgers groeide langzaam het besef dat het niet om monumentale objecten alleen gaat. Monumenten staan niet geïsoleerd, zijn vaak onderdeel van een gevelwand en hebben een karakteristieke uitstraling en wisselwerking met hun ruimtelijke omgeving. Omgekeerd hebben aanpassingen in de openbare ruimte een effect op het aanzicht van panden en blokken. Gebouwen met een karakteristieke uitstraling en sfeer hebben in een buurt en in het beeld van een buurt vaak ook sociale betekenis.

Het slopen van hele stadswijken of buurten in de naoorlogse periode hebben de keuze om te beschermen zeker beïnvloed. Slopen leidde tot maatschappelijke protesten, en soms zelfs tot rellen. Mede door deze druk worden anno

2012 62.740 monumenten en 438 gezichten<sup>2</sup> door het Rijk beschermd. Gemeenten zelf beschermen nog eens 45.000 panden, en een enkele gemeente kent ook gemeentelijk beschermde gezichten. Met de aanpassing van de Monumentenwet in 1988 legde het Rijk de belangrijkste verantwoordelijkheid voor bescherming van erfgoed bij gemeenten. Zij kregen de taak vergunningen te verlenen ten aanzien van monumenten.

Geruime tijd stonden monumentenzorgers en ruimtelijke ontwikkelaars lijnrecht tegenover elkaar. Beschermde objecten stonden het planmatig ontwikkelen van een gebied vaak in de weg. Maar op de duur gingen ruimtelijke experts inzien dat monumenten meerwaarde kunnen geven aan de karakteristieken van een buurt. Het besef rees dat buurten, of zelfs de stad als geheel, zich konden onderscheiden van andere buurten en steden, op basis van hun unieke, nog zichtbare gebouwde historie. Monumenten zijn sindsdien steeds minder een last, en meer en meer een lust. Ze dagen uit tot creatieve gebiedsontwikkeling.

## Van cultuurhistorische bijdrage naar economische winst

De verantwoordelijkheid voor de bijna 110.000 beschermde monumenten en 450 beschermde gezichten, en de introductie van cultuurhistorie in alle bestemmingsplannen sinds 1 januari 2012, vragen vele ambtelijke uren. Monumentenzorg groeide uit tot een vak met vele specialisten binnen de overheidsorganisatie: architectuur- en bouwhistorici, archeologen, technici, juristen, beleidmakers, deskundigen op het gebied van cultuurlandschap en op het gebied van talrijke materialen (o.a. baksteen, natuursteen, voegen). Met de verbreding naar de ruimtelijke sector komen daar nu de ruimtelijke deskundigen bij, zoals

stedenbouwkundigen en planologen. De bril waarmee naar de bestaande omgeving wordt gekeken verandert. Naast bovengenoemde investering zijn er zowel landelijke als gemeentelijke subsidieregelingen voorhanden, die bedoeld zijn om eigenaren te ondersteunen bij het op cultuurhistorisch verantwoorde wijze in stand houden van hun bezit. In de zorg voor erfgoed gaan miljoenen om. Het Rijk alleen al investeerde in 2012 €102,2 miljoen.<sup>3</sup>

Het heeft lang geduurd voordat dit (financiële) draagvlak voor monumentenzorg is ontstaan. In de huidige crisistijd wordt het, zeker lokaal gezien, lastig om draagvlak te blijven behouden. Het basisargument - verantwoordelijkheid nemen voor gebouwd erfgoed zodat het kan worden doorgegeven aan volgende generaties - lijkt onder te sneeuwen. Met allerlei studies, waaronder het in dit boek gepresenteerde onderzoek van de Vrije Universiteit, wordt onderbouwd dat investeren in monumenten economisch loont: vastgoed behoudt zijn onroerend goedwaarde relatief beter dan panden in een minder monumentale omgeving (zie hoofdstuk 2). Monumenten dragen bij aan de culturele aantrekkelijkheid van de stad, hetgeen zich economisch vertaalt in toeristencijfers, aantal bezoeken aan musea, winkels en horeca, toenemende werkgelegenheid, en cijfers rondom bestedingen. De zaak lijkt omgedraaid. Het belang van een constant goed draaiende lokale economie is onderbouwing voor het blijven investeren in de kwaliteit van de stad, inclusief erfgoed en de openbare ruimte.

## Visie op ontwikkeling, leegstand en duurzaamheid

### Visie op Erfgoed en Ontwikkeling

Onder invloed van het gedachtengoed van Belvedere<sup>4</sup> is uitgewerkt wat erfgoed op het vlak van identiteit met een buurt of stad doet.

Iedere plek kent zijn eigen geschiedenis, waarbij soms nog gebouwen en structuren van honderden jaren geleden behouden zijn. Mensen identificeren zich bewust of onbewust met hun omgeving of met specifieke plekken en gebouwen. Naast de sociale relaties maakt het dat men zich Haarlemmer of Groninger voelt, Bosschenaar of Amsterdammer. Vaak is er sprake van trots: het is hún stad. Dit is een van de redenen om bij ontwikkelingen in de stad rekening te houden met de specifieke uitstraling van plekken of de maatschappelijke betekenis ervan. Door op een creatieve manier plannen te maken, is het mogelijk het eigene en het vertrouwde te bewaren, maar toch in te spelen op eigentijdse vernieuwingen. Gebieden blijven functioneel en de historie geeft een unieke uitstraling en beleving, die nieuwbouw niet zomaar kan evenaren.

### Leegstand

De crisis heeft de economie geen goed gedaan. Sommige bedrijven moesten sluiten. Andere bedrijven konden zich permitteren naar een passender nieuw pand te verhuizen, waardoor er een pand leeg kwam te staan. Omdat veel vastgoed voor een hoge prijs in de boeken staat, blijven de huurprijzen relatief hoog, hetgeen de bezettingsgraad geen goed doet. Daarnaast kunnen beleggingsstrategieën langdurige leegstand veroorzaken en ontwikkelingen belemmeren. Voor kleinere, vaak startende, creatieve bedrijven zijn grotere, leeggekomen gebouwen of gebouwencomplexen een aantrekkelijk vestigingsmilieu. Deze broedplaatsen geven een nieuwe impuls aan de lokale economie. Ondanks deze positieve ontwikkelingen staan veel gebouwen langdurig leeg. Sommige steden zijn krimpsteden geworden, waar economische groei volkomen is weggefallen.



Voor de onderhoudstoestand van erfgoedpanden is langdurige leegstand desastreus. Het kan de aanloop betekenen naar sloop. Zonder gebruiksfunctie zijn gebouwen ten dode opgeschreven. Culturele tendensen, zoals een andere opvatting over kerkenbezoek of het minder afhankelijk zijn van grootschalige, industriële technieken en de afnemende bevolkingsgroei brengen specifieke categorieën van gebouwen in de problemen. Het plaatsen van culturele instellingen, kunstenaarscollectieven of broedplaatsen kan niet oneindig doorgaan, temeer daar dit vaak geen economisch rendabele functies zijn.

### Duurzaamheid

Eigenaren worden geconfronteerd met een jaarlijks oplopende energierekening. Op allerlei manieren proberen zij hun gebouw energiezuiniger te maken. Bouwkundige ingrepen, zoals isoleren, het plaatsen van dubbelglas of het plaatsen van zonnepanelen, tasten de oorspronkelijkheid en uitstraling van de historische panden aan. Ondeskundig, modern isoleren is op korte termijn besparend, maar op langere termijn kost het eigenaren vaak een fors bedrag. Binnen twee of drie jaar kan door vochtophoping het hout van het casco worden aangetast en kunnen ijzeren onderdelen, zoals ankers, gaan roesten.

### Bedreigingen ombuigen naar kans?

Hoe kunnen monumentenzorgers en de gemeentelijke organisaties inspelen op de vele omwentelingen die er gaande zijn? Hoe kunnen deze bedreigingen juist nieuwe kansen bieden?

### Doorlopende aandacht voor de cultureelhistorische bron

Dat (gebouwd) erfgoed waarde heeft en gewaardeerd wordt, wordt inmiddels breed

gedeed. Iedereen kan een eigen opvatting en motivatie hebben over waarde en in welke mate erfgoed gewaardeerd wordt.<sup>5</sup> Monumentenzorgers zijn in eerste instantie bij wet verantwoordelijk voor behoud van erfgoed, om het te kunnen overdragen aan volgende generaties. Daarvoor is nodig dat de objecten technisch en op cultuurhistorisch verantwoorde wijze worden onderhouden. Alleen dan kan een lang (erfgoed)leven worden gegarandeerd. Wanneer andere motivaties de aandacht van de ware objectzorg afleiden, hetgeen kan leiden tot afnemende zorg, zijn het de monumentenzorgers die de erfgoedzorg telkens behoren in te brengen.

**Wil de economie, het imago van de stad en de kwaliteit van de openbare ruimte langdurig blijven profiteren van erfgoedbronnen, dan moeten die bronnen worden gekoesterd en blijft goede zorg noodzakelijk.**

### Rolopvatting verantwoordelijkheid voor gebouwd erfgoed

De zorg die voor erfgoed blijvend nodig is, beantwoordt niet de vraag wie die zorg moet leveren.

- Voor zover het Rijk zelf geen eigenaar is van monumenten, ligt het voor de hand dat de lokale overheid algehele verantwoordelijkheid draagt voor erfgoed. Monumenten bevinden zich immers allen op gemeentelijk grondgebied. Hoe kan een terugtrekkende overheid particuliere eigenaren blijven ondersteunen bij goede zorg voor hun monument, anders dan door het verlenen van vergunningen? Kennisopbouw en kennisdeling over de architectuur- en bouwhistorische kwaliteiten van het gebouw kunnen digitaal bereikbaar worden vastgelegd. Zelfs een ondeskundige eigenaar kan uit de

rapportages afleiden welke bouwonderdelen en kwaliteiten van belang zijn. Grote inventarisatierondes van bestaande waarden zijn in deze benadering geen absolute voorwaarde. Met iedere vergunningverlening kan het kennisdossier worden bijgewerkt. Het stelt de eigenaar in staat meer verantwoordelijkheid naar zich toe te trekken en bij onderhoudswerkzaamheden gericht op zoek te gaan naar specialistische bedrijven.

- De terugloop van nieuwbouwprojecten maakt dat meerdere bouwbedrijven zich richten op bestaande bouw en het onderhoud daarvan. Historische bebouwing gaat vaak niet samen met moderne technieken van (ver)bouwen. De toenemende concurrentie leidt ertoe dat bestaande specialistische bedrijven hun expertise uitventen en dat bedrijven hun expertises meer en meer bundelen. Zo certificeren zij zich als het ware zelf en garanderen daarmee dat kwaliteitswerk mag worden verwacht. Bedrijven, onervaren met historische bebouwing, worden daarmee gedwongen zich bij te scholen. Wanneer eigenaren kiezen voor gecertificeerde bedrijven, kan veel gemeentelijke zorg en verantwoordelijkheid uit handen worden genomen bij begeleiding van restauraties en toezicht.

- Van meerdere kanten, zowel vanuit brancheorganisaties, als vanuit gemeenten, is de behoefte aan uitvoerende partijen met goede kennis van restauratietechnieken en kwaliteitseisen uitgesproken. De onlangs opgerichte Stichting Erkende Restauratie-kwaliteit Monumentenzorg (ERM) functioneert als een soort TNO voor monumenten. De stichting bevordert de kwaliteit van restauratiewerkzaamheden en

ontwikkelt daarvoor richtlijnen en normen. Tenslotte biedt de ERM een platform voor betrokkenen die samen kunnen bijdragen aan het zoeken naar oplossingen voor problemen uit de restauratiepraktijk. Wanneer gewerkt wordt volgens algemeen erkende kwaliteitsnormen kunnen gemeenten hun begeleidende taken meer en meer loslaten.

- Gemeentelijke monumentenzorgers hebben uit het oogpunt van efficiëntie en kennisdeling enkele jaren geleden de Federatie Grote Monumentengemeenten opgericht. Inmiddels zijn 56 gemeenten aangesloten en zal de FGM steeds vaker gaan functioneren als vraagbaak voor kleinere monumentengemeenten.

Door bundeling van kennis en kennisdeling tussen alle betrokken partijen, door certificering van uitvoerende bedrijven, door betere informatie over richtlijnen voor restauratiewaarde en door intergemeentelijke samenwerking kan de verantwoordelijkheid voor ons erfgoed beter worden gedeeld met de monumenteneigenaren en onderhoudsbedrijven. In de overgangsfase zal de lokale overheid tijdelijk extra moeten investeren in toezienende taken op de werkplek.

### Leegstand en hergebruik

In welvarende economieën passen mensen hun manier van leven constant aan. Steden staan hierdoor continu voor transformatieopgaven. Zowel nieuwbouwplannen vanuit de overheid, als de eigen belangen van burgers en bedrijven kunnen leiden tot leegstaand vastgoed. In een teruglopende economie is steeds vaker sprake van langdurige leegstand. Zeker wanneer het gaat om unieke erfgoedwaarden is vastgoed gebaat bij snel hergebruik.

Goede samenwerking van monumentenzorgers en economen binnen de gemeente kunnen leegstand drastisch beperken. Allereerst vraagt dit om actief accountmanagement. Het bijhouden van een leegstandsregister is zinvol, maar niet per se noodzakelijk. Waar het om gaat is dat goed en snel in beeld komt wat er leegstaat of binnenkort leeg komt te staan. Vragers en aanbieders van vastgoed kunnen worden ondersteund door ze te helpen elkaar snel te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het organiseren van ontmoetingsplatforms.

Wanneer duidelijk wordt dat bepaalde locaties langer zullen leegstaan, kan de gemeente een actief leegstandsbeleid voeren. Startende en creatieve bedrijfjes kunnen bij elkaar worden gebracht en worden ondersteund door kennisoverdracht. Hoe kunnen zij met elkaar de broedplaats goed georganiseerd krijgen en kunnen zij de exploitatiekosten in de hand houden en gezamenlijk opbrengen? Voor de bestrijding van leegstand van vastgoed van jongere datum, het naoorlogs erfgoed, zoals kantoren, kunnen andere categorieën bedrijven en aanbieders bij elkaar worden gebracht. Uiteraard kan herbestemming een radicalere oplossing bieden, zoals het onderbrengen van studentenwoningen.

**Leegstaand vastgoed is gebaat bij een actief gemeentelijk leegstandsbeleid, waarbij vragers en aanbieders bij elkaar worden gebracht, met of zonder leegstandsregister. Startende bedrijfjes kunnen worden ondersteund met kennis over organisatie en exploitatie. Hergebruik of herbestemming voorkomt dat unieke cultuurhistorische waarden in verval raken en voor eeuwig verloren gaan.**

### Duurzaamheid

Monumentenzorg en energiebesparende maatregelen zijn beiden componenten van het begrip duurzaamheid. Doordat monumenten er tientallen, soms al honderden jaren staan, en niet tussentijds vervangen worden door andere bebouwing worden vele fossiele bronnen uitgespaard en wordt het milieu niet belast door productie van materialen. Energiebesparende maatregelen hebben dezelfde effecten.

Monumenten vragen altijd al om zorg op maat. Door eigenaren te voorzien van de juiste kennis en uit te leggen dat er alternatieve methoden of technieken zijn, kunnen zowel de portemonnee en het milieu, als de monumentale waarde gespaard worden. Het is ook economisch van belang dat erfgoedwaarden van het vastgoed niet worden aangetast en dat bij het monument passende milieumaatregelen worden gekozen. Daarnaast kan het visueel aantasten van daken of gevels de aantrekkelijkheid voor het vastgoed in de omgeving en op toeristen verliezen.

Tien gemeenten hebben het initiatief genomen op dit onderwerp gericht informatie te verzamelen. Deze kennis is samengevat in de *Toolkit* Energieduurzaamheid en Historische bebouwing.<sup>6</sup> Eind 2012 lanceerden zij de website Monumenten-Energiezuinig.nl. De website zal gebruikt worden voor verdere kennisopbouw en ter ondersteuning van monumenteneigenaren. Verder is samenwerking met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gezocht. De RCE zal een programma rondom duurzaamheid starten.

**Erfgoed, economie en duurzaamheid hebben alle drie een relatie met efficiënt benutten, behoud van waarden en effectief rendement. Gemeenten, opleidingsinsti-**





**tuten, bedrijven en de Rijksoverheid werken sinds kort gezamenlijk aan kennis op maat rondom duurzaamheidsmaatregelen, teneinde ons erfgoed, bronnen voor de economie, te beschermen.**

### Ten slotte

Dat cultuurhistorische waarden thans breed worden ingezet bij ontwikkeling van vastgoed en transformatie van de steden, bestendigt het unieke karakter en het eigene van iedere stad voor toekomstige generaties. Steden kunnen zich profileren met hun eigen zichtbare geschiedenis. Door zich zo te onderscheiden van andere steden kunnen steden economisch gaan profiteren van bijvoorbeeld toerisme en een aantrekkelijker vestigingsklimaat.

Wel moet er voor worden gewaakt dat de hedendaagse economische belangstelling voor erfgoedwaarden niet ten koste gaat van de zorg voor onderhoud op microniveau. Alleen dan kunnen monumenten langdurig dienen als economische bronnen. De lokale overheid doet er in deze tijd van bezuinigingen alles aan om de verantwoordelijkheid voor ons erfgoed te delen met eigenaren en bedrijven uit de bouwwereld. Daarbij wordt ze ondersteund door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg. Kennisoverdracht en een accent op toezienende taken in deze overgangsfase zijn daarbij essentieel: investeren in de toekomst!

Actieve gemeentelijke bemiddeling bij herbezetting van leegkomende panden komt zowel blijvende cultuurhistorische kwaliteit als economische aantrekkelijkheid ten goede. Aanpassing van panden ten behoeve van hergebruik kunnen mooi samengaan met duurzaamheidsmaatregelen. Voor historische

bebouwing geldt dat keuze voor energiebesparende maatregelen op maat moten worden gemaakt. Daarnaast is voorzichtigheid bij visuele aantasting van deze economische bronnen geboden.

- 1 Beleidsbrief 'Momo, Modernisering Monumentenzorg', Tweede Kamer, 2009.
- 2 Jaarverslag 2011, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- 3 Brim-regeling, €37 miljoen; Restauratiefondsplushypotheek, €18 miljoen; regeling ter bestrijding van de bouwcrisis, €20 miljoen; fondsen voor zes zogenaamde 'Kanjers'-monumenten, €27,2 miljoen.
- 4 Nota Belvedere, 1999, ISBN/ISSN 903227615B.
- 5 Bazelmans, Jos, Vakblad Vitruvius, nummer 20, juli 2012; en hoofdstuk 1 van deze publicatie.
- 6 Oom Adviesbureau, uitgave 2011, in samenwerking met Apeldoorn, Den Haag, Haarlem, Harlingen, Leeuwarden, Maastricht, Utrecht, Vlissingen, Zwolle, Zutphen.



Cultureel erfgoed op waarde geschat

## 12. Nieuwe waarde maken met erfgoed

Jeroen Saris

De Stad bv

### Inleiding

In zijn inleidende essay laat Jos Bazelmans de verschillende mogelijke waarderingen van erfgoed de revue passeren, aan de hand van de betekenissen van het begrip waarde. Hij legt uit dat bij de waardering van erfgoed lange tijd de intrinsieke waarde vooropstond. Deze waarde kon alleen worden vastgesteld door nauwkeurig en wetenschappelijk onderzoek archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek. Naast deze benadering zijn in de postmoderne tijd allerlei andere betekenissen van het begrip waarde ontstaan: een neoliberale die de marktwaarde centraal stelt, een postmoderne waarin de belevenis prevaleert, een attractieve in het kader van de citymarketing, een emotionele waarin gehechtheid en herkenning belangrijk zijn, en nog vele andere. In de tijd dat modern nog vooruitgang betekende was voor al deze waarden nog maar weinig ruimte: het begrip erfgoed werd toegepast op een bescheiden groep historische

gebouwen met het predicaat monument. Keren we terug naar de vooruitgang van toen of kunnen we ook een nieuwe opvatting van vooruitgang op het erfgoed toepassen?

### Monumentenstorm

Nog geen vijftig jaar geleden kon serieus worden voorgesteld de Jordaan in Amsterdam, het Bergkwartier in Deventer, of grote delen van Dordrecht af te breken. In een niet onaanzienlijk aantal steden in de wereld is dat ook gedaan en gebeurt het nog steeds. In het kader van de modernisering van de stad dienden snelwegen naar de binnensteden worden aangelegd en woonwijken worden gebouwd die aan de toenmalige standaard van goed wonen zouden voldoen. Oudere wijken werden beschouwd als overbevolkt, uitgewoond en slooprijp. Dat was niet eens zo onjuist, maar in de waardering woog de monumentale waarde aanvankelijk nauwelijks

Cultureel erfgoed op waarde geschat

mee. Voordat hiertegen een storm van protest rees, waren de Jodenbuurt en Kattenburg in Amsterdam al tegen de vlakke gegaan. De storm heeft er wel voor gezorgd dat in de jaren zestig initiatieven als Stadsherstel en de NV Bergkwartier konden ontstaan. De wind woei overigens niet op de eerste plaats uit de bewonershoek – bewoners waren vaak maar al te graag bereid hun krotten te verlaten en te verhuizen naar de naoorlogse nieuwbouw in Purmerend – maar vooral uit de sfeer van de monumentenorganisaties, historische verenigingen, aangewakkerd door gezaghebbende particulieren. In deze beweging kreeg de moderne monumentenzorg de wind in de rug.

## Overvloed en neoliberalisme

Sinds de jaren zestig zijn duizenden monumenten en honderden beschermde stads- en dorpsgezichten toegevoegd aan het rijke erfgoedarsenaal. In de nadagen van Nederland als industriële natie is daar het industriële erfgoed en het moderne erfgoed bijgekomen. Ondertussen is het Rijk druk doende de zorg voor rijksmonumenten en rijksbezittingen zo snel mogelijk te decentraliseren (een leuk eufemisme voor over de heg gooien). Daardoor komen gemeenten voor de schier onmogelijke taak te staan deze nationale erfenis, zonder dat daar budget voor is, aan het nageslacht in goede orde en staat over te dragen. Enerzijds zijn er goede redenen om de definities van erfgoed scherp te houden en de onderbouwing niet te verluchten. Anderzijds ontstaat uit de zware last die op de schouders van de gemeente rust de logische behoefte om na te gaan of erfgoed ook een opbrengstenkant heeft. En of de waarde in het economisch verkeer misschien kan bijdragen aan de instandhouding van de erfgoedwaarde, en zelfs tot een bron van waardevorming in de gebiedsontwikkeling kan worden getransfor-

meerd. De verschuiving van meer nadruk op de marktwaarde van erfgoed, in plaats van de intrinsieke waarde, vindt zijn oorsprong niet op de eerste plaats in het neoliberale gedachtegoed. Veeleer komt die voort uit de overvloed aan monumenten die het gevolg is van het sterk toegenomen belang dat aan erfgoed, identiteit en cultuur gehecht wordt, door steeds grotere groepen mensen.

## Vermaatschappelijking

Margot Haasdonk wijst er in haar artikel over governance op dat de monumentenzorg tegen deze groei in taakstelling met de huidige middelen en vormgeving niet bestand is. Uitbreiding van de erfgoedinstellingen zou geen oplossing zijn voor dit probleem. De zorg voor het erfgoed kan ook gedeeld worden met andere partijen in de samenleving. De vermaatschappelijking van het erfgoed maakt een bezinning op de wijze waarop de maatschappij deze zorg kan overnemen noodzakelijk. Langs een heel andere route komt Jos Bazelmans tot dezelfde conclusie. Hij wijst op de ontwikkeling naar gedeelde verantwoordelijkheid en stelt dat er een zichtbare ontwikkeling naar transdisciplinair onderzoek gaande is. Hij haalt daarbij de volgende definitie aan:

**“Bij transdisciplinair onderzoek gaat het om het creëren van een omgeving waarin mensen uit verschillende – ook niet-academische – werelden vormgeven aan wederzijdse relaties en betekenisgeving. Het gaat om een gezamenlijke zoektocht, waarbij de partners aan elkaar gelijkwaardig zijn.”**

De definitie die Bazelmans aanhaalt voorziet in de volgende partners:

**“alle mogelijk andere relevante partijen met verschillende kennis, ervaring en vaardigheden werken intensief samen. Zij hebben allemaal de rol van co-innovator en co-onderzoeker en integreren de inhoud van hun verschillende disciplines en professionele achtergronden. Het is daarbij van belang dat kennisproductie ontstaat in de context waarin de nieuwe kennis wordt toegepast. De kennis die geproduceerd wordt, noemen we sociaal robuust. Het uitgangspunt van transdisciplinair onderzoek is dat kennis ontwikkeld wordt in een onderzoekend gesprek over een gezamenlijke praktijk.”**

Het bovenstaande noemt hij het nieuwe avontuur. Een betere samenvatting van wat de Community of Practice (CoP) Economische Waardering Cultureel erfgoed in de afgelopen vier jaar heeft gedaan is nauwelijks te verzinnen.

## Heiligdommen worden leeggeroofd

In de coalitievorming met burgers, ontwikkelaars, beleggers en andere disciplines zullen vele heilige huisjes moeten worden opengezet, met het risico dat ze door de ‘Barbaren’<sup>1</sup> leeggeroofd zullen worden. Als de verticale waardebepaling door de wetenschap en vakmensen, waarin de diepte van de betekenis voor de cultuur centraal staat, vervangen wordt door een samenwerkingsgerichte horizontale verbinding tussen partijen die bereid zijn de zorg voor het erfgoed te delen, dan blijft dat niet zonder gevolgen voor de waardering.

De horizontale verbindingen die ontstaan door de coalitievorming tussen partijen levert nieuwe waarden op in materiële en immateriële zin: eigenwaarde voor de inwoners van een stad, een zelfbewuste identiteit voor de

stad, gebruikswaarde voor nieuwe gebruikers, economische waarde door economie in het gebouw, marktwaarde voor de eigenaar, omgevingswaarde in het vastgoed, attractiewaarde voor de omgeving. De onderzoeken van de Vrije Universiteit en de Universiteit Twente, en de overige artikelen in dit boek gaan over deze toegevoegde waarden. We zullen deze waarden in dit slotartikel nog eens langslopen.

## Eigenwaarde en identiteit

Historische waarde van erfgoed wordt niet altijd meteen op waarde geschat. In Heerlen werd de waarde van de gebouwen uit de mijnbouwperiode aanvankelijk niet hoog aangeslagen. Ook al was een groot deel van het verenigingsleven opgebouwd rond de mijnbouw, na de mijnsluiting wilden velen het boek zo snel mogelijk dichtslaan.

In het Ruhrgebied is dat anders gegaan, misschien omdat de mijnbouw daar veel ouder was, of omdat de mijnbouw sterk verbonden was met de Duitse geschiedenis van de 20<sup>e</sup> eeuw, of omdat het proces van sluiting veel geleidelijker verlopen is. In elk geval is bij de Internationale BauAusstellung van het Emscherpark het begrip Industriekultur uitgevonden. Een begrip dat op vele plaatsen navolging heeft gevonden, zoals onlangs nog met een tentoonstelling in Genk die internationaal de aandacht heeft getrokken. De gebouwen zoals de Gasometer, Zollverein, de Jahrhunderthalle, landschappen met puinbergen die gekroond zijn met kunstobjecten zoals de Tetraeder in Bottrop, de uitkijkpunten, de bruggen en de fietsroutes vertellen één groot verhaal dat bestaat uit vele kleine verhalen. Er is een kader geconstrueerd om het respect voor het verleden, de mensen en het leven uit te drukken, dat

tegelijk een venster biedt op de toekomst van dit deel van Duitsland.

Wat een verschil zou het maken als ook in Heerlen het verhaal van de mijnen ondersteund zou kunnen worden door het bewaarde erfgoed. Hoeveel gemakkelijker zou het zijn te vertellen een knooppunt tijdens de Romeinse tijd en de middeleeuwen, in de vijftiger jaren een New Town van Industrie cultuur en modernisme is geworden, en nu weer op het punt staat, niet om te krimpen, maar om een volgende stap van de ontwikkeling in te gaan. Heerlen bewandelt alternatieve paden om het mijnerfgoed naar boven te halen, want het blijkt volledig in de cultuur te zijn ingebakken.

### De attractiewaarde van de collectie

Voor Zaanstad betekende de ontdekking van het begrip industrie cultuur een openbaring (zie hoofdstuk 7). De gemeente Zaanstad was op zoek naar de vraag hoe de spontane ontwikkeling die had geleid tot de Zaanse schans verbonden zou kunnen worden met andere industriële locaties en gebouwen aan de Zaan en het Noordzeekanaal. Een Zaanhopper en een aanlegsteiger werden inzet van strijd in plaats van het leggen van verbindingen. De ontdekking van het begrip industrie cultuur maakt het verband duidelijk tussen de molens, houtzagerij, Verkade, de artillerie op het Hembrugterrein en het Zaans Museum op de Schans. Het maakt verschil uit of de Zaanstreek getypeerd wordt – zoals we in de jaren zestig op school leerden - als een arme industriële streek, waar de meerderheid van de bevolking uit laaggeschoolde arbeiders bestaat, die onkerkelijk zijn en communistisch of socialistisch stemmen. Of dat met trots verteld kan worden dat dit het grootste industriële complex van het Europa van de 19e eeuw

was, waar veel geïnoveerd is en waar de Zaanse bouwstijl tot iconische architectuur heeft geleid.

Het kunnen plaatsen van de afzonderlijke monumenten en stadsgezichten in een verhaal waar inwoners deel van kunnen uitmaken heeft twee onmiskenbare voordelen. Het eerste is de mogelijkheid voor inwoners zich te identificeren met een positief verhaal, dat steeds verder verbreed kan worden. Bijvoorbeeld door migratie door de eeuwen heen erin te betrekken, de relatie met de VOC en Amsterdam, het Rusland van Peter de Grote, de internationale voedselindustrie en de architectuur: Onderwerpen waarmee het onderwijs kan ingaan op de waarde van de streek. Het tweede voordeel is de externe attractiewaarde. Door het verhaal kunnen grotere toeristenstromen verleid worden naar Zaanstad te komen én er langer te blijven. Dit zijn effecten die nu al optreden en in het onderzoek van Ruben van Loon (hoofdstuk 6) bevestigd worden. In zijn artikel gaat hij onder meer in op de ensemblewerking van herontwikkeld erfgoed.

### Het verhaal en de kernwaarden van de marketing

Karel Willems (hoofdstuk 3) voegt toe dat het ensemble een verhaal nodig heeft. Dordrecht ontdekte door citymarketing welke eigenschappen kenmerkend zijn voor Dordt en de Dordtenaren. Met begrippen als het Hof, bakermat, ondernemend, eigenzinnig, dwars en nuchter werd het 'merkkader' van Dordrecht opgesteld. Het verhaal van Dordrecht door de eeuwen ging pas leven door het Calvinjaar, waarin de eerste vrije Statenvergadering, Willem van Oranje, de Synode en Calvin in samenhang herdacht werden. Het verhaal maakt het ook mogelijk allerlei

evenementen, tentoonstellingen, boekenmarkten, herbestemmingen van plekken in de stad en nieuwe ontwikkelingen te verbinden tot een actueel beeld van een aantrekkelijke culturele stad. Zoals Willems het zelf uitdrukt:

**“Deze nieuwe mindset, die in werkelijkheid al jaren, weliswaar versnipperd, op vluchtige en niet eenduidige wijze in de praktijk is toegepast, heeft ertoe geleid dat Dordrecht op een weloverwogen, consequente en gestructureerde manier een forse (inhaal)slag aan het maken is om het cultureel- en industrieel erfgoed te herbestemmen. Samen met private partners investeert de gemeente om maatschappelijk en economisch rendement te behalen.”**

**“Een van de vele concrete acties waarin dit streven zich uit is: [d]e ambitie om in Dordrecht een University College te vestigen, waarbij de historische binnenstad wordt gepositioneerd als campus. Vooral nog is dit de laatste beweging waarin historie en erfgoed optimaal worden ingezet als marketinginstrument en verleidingsfactor.”**

Waar vaak nogal badinerend of cynisch wordt gedaan over citymarketing, is het goed te constateren dat in Dordrecht de identiteit mede gebaseerd is op een door citymarketing ingegeven reconstructie van de waarden van de stad door de eeuwen heen. De attractiewaarde van de steden Zaanstad, Dordrecht, en ook Heerlen, wordt sterker naarmate ze sterker in verband gebracht kan worden met zichtbare en beleefbare herinnering die door het monumentale erfgoed wordt vertegenwoordigd. Deze attractiewaarde van het erfgoed maakt ook de kern uit van de economische waarde.

## Emotionele waarde

Hoe belangrijk een wetenschappelijke en historisch verantwoorde onderbouwing van de waarde van erfgoed waarde ook is, uiteindelijk is de emotie bepalend voor het effect. Om mensen te doordringen van het belang van erfgoed zijn emotie en verbondenheid onmisbaar. Een sterke timing en doordachte referentie aan belangrijke gebeurtenissen in het verleden die hun sporen in de stad hebben achtergelaten, hebben meer effect dan studies op zich. Het communiceerbaar maken van deze kennis vereist een goed gevoel voor de emotionele waarde, zoals we in het voorbeeld van Dordrecht hebben gezien. Het mijnbouwjaar kan voor Heerlen veel gaan betekenen, zoals ook de link Nederland-Rusland de Zaanse emotie kan gaan raken. Het benutten of genereren van de emotionele binding met de geschiedenis biedt een sterker fundament voor erfgoedbeleid dan wetenschappelijke onderbouwing op de schaal van een bouwproject. Wat niet wegneemt dat deze studie wel moet worden gedaan om de erfgoedstatus stevig te onderbouwen.

## De economische waarde

Werelderfgoediconen zoals het Colosseum, de Eiffeltoren en de Acropolis trekken een groot publiek aan en hebben daardoor een grote economische waarde voor de omgeving. Ensembles van monumenten en stadsgezichten hebben hetzelfde effect. Het onderzoek van Ruben van Loon toont aan dat ensembles meer toeristen trekken dan afzonderlijke monumenten. De economische waarde van ensembles komt met name voort uit bestedingen van bezoekers. De waarde van de Zaanse Schans was aanvankelijk vooral cultuurhistorisch. De verplaatsing van de Zaanse huisjes en molens naar de Zaanse Schans was geen renderende economische

activiteit. Nu de toeristenstroom steeds meer aanzwelt neemt het aantal winkeltjes toe en groeien de bestedingen zodanig dat er – bij betrokken ondernemers althans – gesproken kan worden van economisch rendement.

De gemeente Zaanstad wordt geconfronteerd met de vraag of het nog langer verantwoord is de kosten voor het onderhoud van de monumenten en de openbare ruimte te dragen als het particuliere rendement steeds hoger wordt. Aan de andere kant, de aantrekkelijkheid van het erfgoed schuilt voor een groot deel in het feit dat het geen pretpark is waar alles ondergeschikt is gemaakt aan het leegschudden van de portemonnee van de bezoeker. De erfgoedwaarde wordt beter gediend bij het behoud van het karakter van een openbaar toegankelijke woonwijk.

Op zich kunnen de omgevingseffecten een goede reden zijn voor de gemeente om monumenten te behouden. Het effect op de waardering en indirect op de vastgoedwaarde in de omgeving neemt toe naarmate de dichtheid en de schaal waarop monumenten aanwezig zijn toeneemt. Bij een beschermd stadsgezicht geldt dat zelfs tot en met woningen op een afstand van 10 km. Er is dus voor de samenleving een behoorlijk positief effect dat uitgaat van monumenten. Voor gemeenten zonder monumenten zijn deze gemeenten geduchte concurrenten, want zeker hogere inkomens wonen graag in een omgeving met monumenten. Daarvoor zijn ze bereid een hogere prijs te betalen. Voor deze gemeenten kan het belangrijk zijn de erfgoedwaarde die er is, beter voor het voetlicht te brengen om verschillen met andere aan erfgoed rijke gemeenten te verkleinen. De mogelijkheden daartoe zijn beperkt, omdat het niet mogelijk is monumenten te bouwen.

### De verdeling van de opbrengst

De discussie over de aanlegsteiger is een discussie over de verdeling van de opbrengst tussen de eigenaren van de Zaanse Schans aan de ene kant, en de gemeente en andere eigenaren op andere locaties aan de andere kant. Lokaal doet zich de vraag voor hoe de kosten van de gemeente verevend kunnen worden met de opbrengsten van de eigenaren. Als dat vooraf niet is afgesproken dan kan dat niet. Maar vaak is de mogelijkheid er ook niet, omdat verevening zich beperkt tot de opbrengsten van het vastgoed. Als de gemeente het publieke belang voorop stelt dan moet zij zich terugtrekken uit de financiële betrokkenheid bij de Zaanse Schans en tegelijk meer investeren in locaties waar wel veel erfgoedwaarde is maar de opbrengst nog ontbreekt. De gemeente heeft wel belang bij verblijfstijdverlenging van toeristen, maar niet per se op de Zaanse Schans. Dit is een goed voorbeeld van tegenstrijdige publieke belangen bij erfgoed.

De extra opbrengst voor de gemeente komt voort uit de waardestijging van de panden die tot een hogere belastingopbrengst leidt (WOZ en toeristenbelasting), en soms tot een hogere grondopbrengst of erfpacht als de grond van de gemeente is. De gemeente heeft economische redenen om de toeristenstroom te sturen naar de locaties waar de opbrengst voor de gemeente het grootst is, of waar de ontwikkeling van het erfgoed dringend een extra kostendrager kan gebruiken. In Dordrecht heeft de gemeente er belang bij dat een groter deel van de bezoekers van Villa Augustus naar de stad wordt doorgeleid, zodat de bezoekersstroom ook daar tot meer bestedingen leidt. De opbrengsten daarvan zijn allereerst voor de eigenaren van en de ondernemers in het erfgoed. De vraag is of de gemeente daarin moet willen sturen.

Misschien houdt de taak van de gemeente wel op bij het faciliteren van economische ontwikkeling in het erfgoedvastgoed. De voorbeelden laten zien dat er bij de ontwikkeling van erfgoed niet te makkelijk naar publieke verantwoordelijkheid kan worden verwezen, als de opbrengst vooral in particuliere handen terecht komt.

### Behoud door exploitatie

Toch is een publieke verantwoordelijkheid niet verkeerd. Het grootste probleem bij erfgoed is niet het geld dat nodig is voor restauratie, maar om het daarna goed te kunnen exploiteren. Vaak staan de eisen van erfgoedexperts tegenover de eisen van economisch gebruik. In haar artikel waarschuwt Margot Haasdonk ervoor dat oplossingen voor warmte-isolatie vaak indruisen tegen de monumentenbelangen. Andersom botsen de monumentenvoorwaarden regelmatig met de voorwaarden voor een gezonde exploitatie. Het motto van Belvedere, “behoud door ontwikkeling”, vraagt soms om meer flexibiliteit dan de sector zelf kan opbrengen. Om verval tegen te gaan is het in gebruik houden van een gebouw niet zelden belangrijker dan het tot in detail uitgedachte herontwikkelingsplan. Zeker omdat er niet voldoende geld in de markt is om grote risico's te nemen in de herontwikkeling, is het in veel gevallen beter de exploitatie voorop te stellen en niet het eindbeeld. Het is beter dat de kachel aangaat en de ramen dicht gehouden worden dan dat er gewacht moet worden op het totale plan waarin de kosten van de restauratie van het erfgoed worden meegenomen in de verevening tussen de partners in de vastgoedontwikkeling. Een goede exploitatie kan het herstel en herbesteding versnellen en verval voorkomen.

### Vastgoedwaarde en verevening

Erfgoed met de status van monument of zelfs met monumentale ornamenten heeft een hogere vastgoedwaarde dan vergelijkbare panden zonder monumentale waarde. Dat is nog eens duidelijk aangetoond in het artikel van Lazrak en Rouwendal. Dat wil niet zeggen dat deze hogere waarde ook een hogere opbrengst met zich meebrengt na herontwikkeling. Zoals uit het artikel van Smit, Baarveld en Dewulf blijkt, spelen drie beperkende factoren een rol. De eerste is dat de ontwikkelingskosten vaak hoger zijn vanwege de extra eisen die de monumentale status met zich meebrengt. Een tweede is dat de opbrengst suboptimaal blijft, omdat niet alle gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan. De derde factor binnen de gebiedsontwikkeling is dat de ruimtelijke indeling van het plangebied door het monument wordt beperkt. De dichtheid kan beperkt worden, er kan restruimte ontstaan, de ontsluiting kan suboptimaal worden.

Het onderzoek van de VU toont aan dat panden in de omgeving van een monument binnen een bepaalde straal inderdaad een hogere waarde hebben dan vergelijkbare panden daarbuiten. Daaruit kan worden afgeleid dat het restaureren en herontwikkelen van monumenten in de omgeving een positieve opbrengst heeft; een omgevingsrendement. In gebiedsontwikkeling kan worden geprobeerd deze extra opbrengst in omringend vastgoed voor een deel aan te wenden voor de extra kosten van het erfgoed. De aanpak waarbij extra kosten voor de ontwikkeling van erfgoed verdeeld worden over alle partijen die betrokken zijn bij de vastgoedontwikkeling van het gebied wordt aangeduid als verevening. De verevening binnen een consortium kan plaatsvinden door een overeenkomst met de betrokken ontwikkelaars. De verevening kan

ook lopen via de grondwaarden of in sommige gevallen via de grondexploitatie van de overheid. Een goed voorbeeld van deze aanpak is de Tilburgse Spoorzone (zie kader).

Vaak blijkt dat de verdeling tussen partijen moeilijk transparant is te maken. In herontwikkeling van bedrijfsterreinen en industrieel vastgoed is het onzeker of er wel sprake zal zijn van opbrengst. Verevening blijkt soms, zoals in het geval van de NDSM Werf op de Noordelijke IJ-oever van Amsterdam, geen begaanbare weg, aangezien de grondexploitatie van het project als geheel negatief is. Er valt in dat geval niets te verdelen.

De auteurs van de Universiteit Twente doen de interessante suggestie om bij verevening binnen een gebied ook beleggers te betrekken. Aangezien beleggers, anders dan ontwikkelaars, een langetermijnbelang hebben, kunnen zij de waardestijging op termijn die het gevolg is van de herontwikkeling van een monument ook meerekenen. Deze waardestijging kan gedeeltelijk worden

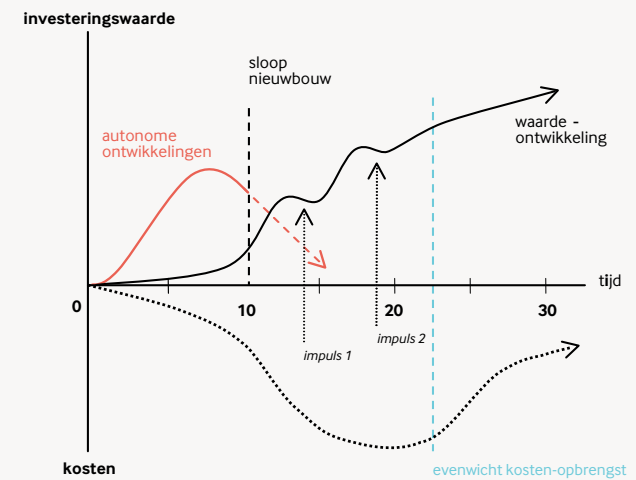
teruggevoerd op het monument. Een tweede suggestie betreft de risico's. Door de restauratiekosten, investeringen en de inrichtingskosten te spreiden over een langere termijn, en de exploitatie naar voren te halen, kan de accumulatie van ontwikkelingskosten van het monument beperkt worden. Ook voor deze strategie zijn beleggers betere partners dan ontwikkelaars die graag snel willen verkopen.

### Lawinekapitaal

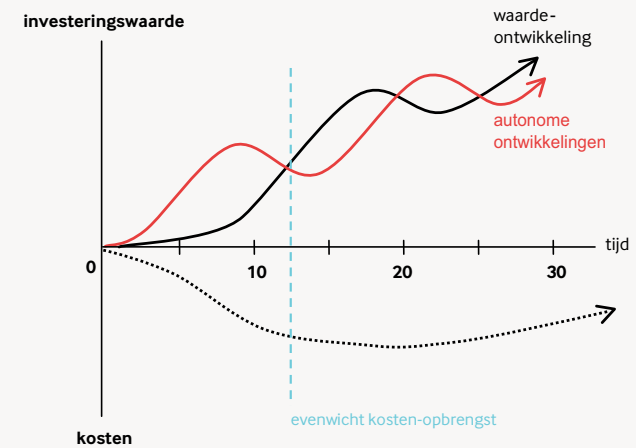
In de Community of Practice Creatieve Economie en Herontwikkeling zijn twee modellen ontwikkeld voor herontwikkeling van verouderd bedrijfsroerend goed en industrieel erfgoed (Nieuwe ideeën voor oude gebouwen, NAI 2008).

Dit model gaat er vanuit dat na een eerste fase van spontane herontwikkeling van een verlaten gebied een breuk plaatsvindt (zie model 1, rode lijn), met het doel een sprong te maken naar een snelle ontwikkeling op een hoog kwaliteitsniveau. De ontwikkelaar/grondeigenaar neemt alle kosten voor investeringen in kwaliteit van de ruimte, inclusief milieusanering en restaura-

Model 1. Lawinekapitaal (Nieuwe ideeën voor oude gebouwen, de Stad bv, NAI 2008)



Model 2. Geleidelijke investeringen (Nieuwe ideeën voor oude gebouwen, de Stad bv, NAI 2008)



In Tilburg zijn meerdere rapportages opgesteld over de culturele en andere waarden van het erfgoed. Alle partijen zijn overtuigd van deze waarde voor de ontwikkeling van de Spoorzone als geheel. In het centrale gedeelte staat een Kenniscampus gepland. Het erfgoed is daar een wezenlijk bestanddeel en identiteitsdrager van. Naast een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) is door Buck Consultants een Maatschappelijke Kosten en Batenanalyse (Buck Consultants 2008) opgesteld. In de MKBA is met gebruik van de conditionele waarderingmethode een poging gedaan de economische waarde van erfgoedbehoud te kwantificeren. Daarvoor is gekeken naar de verwachte stijging van het aantal

bezoekers in het plangebied en hun betalingsbereidheid voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er wordt in de analyse vermeld dat de betalingsbereidheid 5 euro per bezoeker is. Gecombineerd met een – door de gemeente – geschatte - toename van het aantal bezoekers met 190.000 leidt dit tot een netto contante waarde [...] van 10 miljoen euro. De waarde en kosten worden verevend met behulp van de samenwerking tussen de gemeente en VolkerWessels. De verevening vindt plaats via grondprijzen, en voor zover mogelijk via een bijdrage van partijen van rendabele projectonderdelen aan de onrendabele top van andere onderdelen.

tiekosten, in één keer en trekt daarvoor een grote hoeveelheid investeringskapitaal aan. Jane Jacobs noemde dat lawinekapitaal. De kostenbel die daardoor ontstaat, inclusief de daarop betaalde rente, wordt nooit meer terugverdiend (of 25 jaar later, maar dat is financieel niet te overzien). Een groot deel van de bel wordt beschouwd als onrendabel en door de overheid 'afgetopt' door middel van subsidie. Daarmee wordt exploitatie tegen veel lagere kosten mogelijk gemaakt. Dit model is alleen verdedigbaar wanneer de overheid bijzondere redenen, zoals de culturele waarde van het erfgoed of het externe effect op de economie van de stad, kan aanvoeren om dit project te subsidiëren. De kwalitatieve toevoeging door restauratie en herbestemming van het erfgoed zou de terugverdien capaciteit verhogen. Met deze laatste argumentatie konden in hoogconjunctuur bijzondere investeringen in het bestaand stedelijk gebied verkocht worden: Pakhuis De Zwijger en het Muziekgebouw in Amsterdam aan de IJ-oever, de Caballero Fabriek in Den Haag, de Erasmusbrug in Rotterdam en De Boreel in Deventer. De toepassing van de redenering op gebouwniveau is nog te overzien, maar op gebiedsniveau wordt dit al gauw onbetaalbaar. De investeringen zullen in de huidige markt bij 0-groei niet gecompenseerd kunnen worden door andere of toekomstige opbrengsten. Het is een eenmalige investering en daarna is het geld op. In de huidige 0-groeieconomie is dit een kamikazestrategie. Een kwaliteits-sprong is alleen mogelijk als het type ondernemers wordt gevonden dat bewezen heeft daartoe in staat te zijn, zoals de ondernemers achter Villa Augustus in Dordrecht en Hotel New York in Rotterdam. Kortom: niet uitgesloten, maar zeer risicovol.

De kern van het tweede model is dat investeringen in de gebouwen en openbare ruimte naar de toekomst verplaatst worden. In de aanvang ligt het accent op exploitatie middels publiektrekkende functies. Het resultaat is de rode lijn: een snelle opwaardering van de reputatie van de plek tot creatief milieu met aantrekkingskracht op publiek.

Dankzij het publieksbereik kan vrij snel een break-even point op een laag ontwikkelingsniveau worden bereikt. Het voordeel daarvan is dat daarmee voor de exploitant en de eigenaar een rendement ontstaat. De eerste fase kan vaak zonder veel financiering van banken. Het is zelfs denkbaar dat de eigenaar zelf de gebruikers financiert door een lening te verstrekken. De opbrengsten maken het mogelijk de volgende fase in te gaan. Daarin ligt het accent op coalitievorming tussen partijen en investeringen die de aantrekkingskracht vergroten. Het resultaat is dat bredere doelgroepen bereikt worden en een hoger niveau van opbrengsten wordt bereikt. Daarvoor zijn investeringen in de openbare ruimte en de kwaliteit van de opstallen nodig. Uiteindelijk ontstaat een volledig ontwikkeld stedelijk milieu met een grote diversiteit aan functies. De kiem daarvoor is gelegd door in fase 1 te kiezen voor een creatieve coalitie tussen pioniers, exploitanten en eigenaren. Het is zelfs denkbaar om de pioniers vanaf het begin te betrekken bij de waardevorming, door hen mede-eigenaar te maken. Daardoor worden pioniers ook belanghebbenden bij de stijgende waarde.

### Revolving fund

Sinds de vastgoedbubbel is het nog moeilijker geworden om risicovolle herontwikkelingsprojecten gefinancierd te krijgen. Vaak wordt daarbij een beroep gedaan op subsidies van fondsen of van overheden. Dat is ook nodig

omdat ontwikkelaars zelf niet over voldoende eigen kapitaal beschikken en omdat op die manier een deel van de onrendabele kosten en risico's kan worden weggenomen. Het nadeel is dat deze subsidies vaak alleen worden verstrekt in het kader van een totale herontwikkeling en het liefst in één keer. Het gevolg daarvan is dat er een groter investeringskapitaal nodig is (alles ineens), met een hoog risico. Voor de partners kan het prettig zijn dat ingewikkelde verevening kan uitblijven, maar het probleem voor de financier wordt er feitelijk niet minder op. Een groot nadeel van deze vorm van risicobeperking is dat de subsidie op deze manier op den duur is uitgeput. In een hoogconjunctuur met veel vastgoedrendement was dat minder erg, omdat de gemeente of de provincie reserves kon opbouwen uit rendabele grond- of vastgoedontwikkelingen. In de huidige tijd is dat niet meer waarschijnlijk. Bovendien ligt er nog een mer à boire van vele duizenden rijksmonumenten, industrieel, religieus en landschappelijk erfgoed te wachten op nieuwe bestemmingen. Het is ondenkbaar dat al dit erfgoed met subsidiegeld wordt opgeknappt.

Om uitputting van investeringsgelden te voorkomen en bij elke herontwikkeling de initiatiefnemers te dwingen tot een zo scherp mogelijke strategische keuze is het beter om de financiering, van bijvoorbeeld provincies, beschikbaar te stellen vanuit revolving funds. Deze laagrentende en achterstelde leningen dekken de risico's en maken het voor andere financiers mogelijk om in te stappen tegen een veel lager risicoprofiel, waardoor de rentelasten naar beneden kunnen. Op den duur zal het kapitaal in de revolving funds groeien in plaats van uitgeput raken (zie bestaande Restauratiefonds). De fondsen kunnen expertise opbouwen waarmee de projecten niet alleen beoordeeld, maar ook verbeterd kunnen

worden. De lokale revolving funds kunnen worden aangevuld met Europese structuurfondsen (zie Jessica-regeling), die ook volgens het principe van het revolving fund financiering beschikbaar stellen voor lokale herstructurering van verouderde bedrijfstreinen.

### Governance

De maatschappelijke belangstelling voor erfgoed heeft de laatste jaren een grote vlucht genomen. Steeds meer mensen interesseren zich voor de historie van hun omgeving en steeds meer mensen vinden het prettig om een omgeving te hebben waarin het erfgoed getuigt van de geschiedenis. Ook in de ruimtelijke ontwikkeling wordt de waarde van erfgoed steeds meer onderkend en beter verankerd in de planvorming. Veranderende opvattingen in de samenleving over beleving en benutting kunnen leiden tot een andere opstelling van de monumentenzorg. Meer zorg en advies en minder voorschrijvend. Leidt dat ook tot andere financieringsmogelijkheden van de monumentenzorg? Kunnen we op grond van deze positieve berichten uit de samenleving ervan uitgaan dat we naar minder monumentenzorg toekunnen, en dat de samenleving zelf met minder sturing van de overheid de zorg voor het erfgoed zal overnemen?

Dat is maar de vraag. Allereerst is het nodig om te zorgen dat het erfgoed goed gedocumenteerd is en dat in ruimtelijke projecten van meet af aan de erfgoedwaarde wordt meegenomen. De overheid hoeft dat niet zelf te doen, maar kan de markt verplichten tot het opstellen van een MKBA-erfgoed- of een erfgoed-effectrapportage bij alle gebiedsontwikkelingen. Uit de erfgoed-effectrapportage kan dan worden afgeleid hoe het erfgoed kan bijdragen aan de

beoogde ontwikkeling. De ervaring met de milieu-effectrapportage leert dat dit zeker leidt tot een zwaardere weging van de erfgoedwaarde en ook dat daaruit innovatieve oplossingen naar voren kunnen komen. De ervaring leert ook dat de verplichting tot allerlei rapportages nog niet leidt tot optimalisering van de oplossing. Voor een governance-benadering zonder bescherming van het erfgoed zullen we hier niet pleiten. Er zijn wel twee valkuilen die vermeden dienen te worden.

De eerste is dat herontwikkeling wordt belemmerd door tot in detail voor te schrijven hoe alle monumentale waarden die in het onderzoek zijn aangetoond behouden dienen te blijven. De tweede valkuil is dat de MKBA vervalt tot een schijnzekere meetbaarheid van alle effecten. Het motto blijft "behoud door ontwikkeling". Het behoud van erfgoed is het beste gediend bij een tweede leven. De vrijheid om nieuwe monumentvriendelijke oplossingen voor isolatie of duurzaam materiaal gebruik te bedenken moet zo groot mogelijk zijn. Het voorstel van Margot Haasdonk een keurmerk voor aannemers en constructiebedrijven in te voeren voorziet in een efficiënte oplossing voor dit probleem. De eerste verantwoordelijkheid hoort te liggen bij de markt; de controle wordt verzekerd door de overheid. Ook de MKBA's dienen zo eenvoudig mogelijk gehouden te worden. Een voorspelling van de waarde-effecten uitgesplitst naar alle eerder genoemde waarden afzonderlijk is vrij zinloos. Er zijn immateriële waarden die benoemd kunnen worden en er zijn economische opbrengsten/kosten voor de maatschappij. Voor het laatste dient het aantal indicatoren, om dubbeltelling te voorkomen, beperkt te worden tot het minimum. Het eerste criterium betreft het gebouw zelf. Daarbij zijn twee effecten van belang:

- 1 Wat levert de monumentale waarde op voor de waardeontwikkeling van het gebouw?
- 2 Wat levert het op voor de exploitatie van het gebouw?

Het tweede betreft de externe economische effecten op de omgeving. Bij dit tweede criterium zijn weer twee effecten te onderscheiden: het effect op het omringende vastgoed; en de meerwaarde die in de omgeving gecreëerd wordt door de toegenomen bezoekersstroom. Een erfgoed-effectrapportage zou zich kunnen beperken tot het in kaart brengen van deze vier effecten. De overheid stimuleert het opstellen van de effectrapportage en stelt expertise ter beschikking voor de opstelling daarvan. Kosten kunnen ten laste gebracht worden van de ontwikkeling zelf en niet van de belastingbetaler. De expertise die daarvoor nodig is hoeft de overheid dan ook niet als enige te monopoliseren.

Tot de contraproductieve bemoeienissen van de overheid kan het aan banden leggen van de corporaties worden gerekend. Door verscherping van de regelgeving en beperking van vermeende staatsteun wordt het corporaties steeds moeilijker gemaakt om een rol te spelen in het behoud van erfgoed in wijken. Er is intussen voldoende onderzoek gedaan om de stelling te verdedigen dat erfgoed bijdraagt tot het cultureel kapitaal en het revitaliserend vermogen van wijken. Het versoepelen van de regelgeving zou juist in het belang zijn van de primaire taak van corporaties om te zorgen voor bewoonbare en leefbare wijken voor lagere inkomensgroepen. Dat daarbij exceptionele uitwassen zoals de SS Rotterdam vermeden moeten worden lijkt voor de hand te liggen, maar dat is meer een kwestie van scherp toezicht op de investeringsrisico's dan van Europese regelgeving.





## Tot slot

Dit boek geeft een mooi beeld van wat het Belvedere-beleid heeft losgemaakt. Behoud van ontwikkeling is een dynamisch beginsel met grote gevolgen. Zonder de balans van het beleid als geheel op te maken kan gesteld worden dat het beleid de vraag naar nieuw instrumentarium heeft gestimuleerd. Het onderzoek van de Vrije Universiteit en de Universiteit Twente heeft veel nieuwe feiten en verbanden aangetoond, waarop in het ontwerp van nieuw instrumentarium kan worden voortgebouwd.

Op grond daarvan kan een nieuwe stap gezet worden in de dynamisering van het monumentenbeleid. Zonder te vervallen in neoliberale economische ideologieën kan worden gesteld dat de markt noodzakelijkerwijs een grotere rol is gaan spelen in het monumentenbeleid. De markt heeft daarbij meer ervaringen opgedaan met het zelfstandig ontwikkelen van erfgoed, en de overheden met het herverdelen van rollen. De modernisering van het monumentenbeleid is een logische stap in deze ontwikkeling.

Voor de actuele beleidsontwikkeling binnen gemeenten kunnen de analyses in dit boek en de conclusies uit de CoP Economische Waardering Cultureel Erfgoed grote betekenis hebben. Alle gemeenten kampen met financieringsproblemen bij het herontwikkelen van erfgoed. In de toekomst zullen deze niet minder worden. Zelfs bij een aantrekkelijke economie is zeer de vraag of de vastgoedmarkt weer dezelfde hoogte zal bereiken als in het verleden. Onder die omstandigheden en met een groeiend aantal monumenten is het beter geen financiering à fonds perdu ter beschikking te stellen, maar duurzame revoluerende fondsen op te bouwen.

Het koppelen van verschillende erfgoedverhalen aan een interessant en omvattender stad- of regioverhaal heeft grote voordelen voor de kracht van het verhaal en de identiteit van de stad. Omdat daaruit een publiekstrekende werking voortvloeit waar alle eigenaren van profiteren, kan de gemeente met recht maatregelen nemen om de opbrengsten daarvan niet alleen ten goede van de toeristenindustrie te laten komen.

Voor verevening van de opbrengsten van erfgoed binnen gebiedsontwikkeling zijn goede argumenten aan te voeren. Over de opbrengst zijn in beide onderzoeken duidelijke feiten boven tafel gekomen. De vraag of de extra opbrengsten ook de extra kosten compenseren is moeilijk in abstracto te beantwoorden. In de praktijk zijn we hiervan nog maar weinig goede voorbeelden tegengekomen. Belangrijker is dat een monument vaak als een icoon en katalysator van de ontwikkeling optreedt, ook als de opbrengst tegenvalt. Daardoor kan een ontwikkeling versneld of op gang gebracht worden. Of dat ook te monetariseren valt is maar de vraag. De Vrije Universiteit zal zich hier de komende jaren verder over buigen. Maar hoeveel doet dat er eigenlijk toe? Als een monument een waarde van de stad, dorp, of regio illustreert of onderbouwt, of een eigen verhaal neerzet waar de omgeving een sterkere identiteit aan kan ontleen, of door de intrinsieke waarde het gevoel geeft dat een plek meer is geworden door de herontwikkeling, waarom zou dat niet genoeg reden zijn tot herontwikkeling?

Het interessante van de aanpak van dit onderzoeksthema gekoppeld aan een Community of Practice was dat de uitkomsten gelijktijdig konden worden vertaald in beleid en instrumentarium. Deze vertaalslag is nog lang niet afgerond, maar een community van de best

practitioners maakt het mogelijk de grenzen van het beleid te verleggen en het ontwerp van nieuw instrumentarium te versnellen. Naast de inhoudelijke resultaten van de onderzoeken, zijn ook de resultaten van de CoP en de gesprekken over vernieuwing van het lokale instrumentarium van grote betekenis voor de verdere ontwikkeling van het lokale beleid. Er ligt een taak voor Platform31, de VNG, gemeenten en de Rijksdienst om zorg te dragen voor de continuïteit van deze instrumentenmakerij. Dat kan door de best practitioners te ondersteunen met methodisch onderbouwd wetenschappelijk onderzoek naar de effecten van erfgoed op de omgeving, de mogelijkheden om de verantwoordelijkheden tussen partijen opnieuw te formuleren, en te voorzien in de behoeften die voortvloeien uit de decentralisering van het monumentenbeleid.

Zoals in het inleidend hoofdstuk van Bazelmans wordt gesteld:

**“Transdisciplinair werken stelt nieuwe eisen aan het onderzoeksproces en aan de betrokken regisseurs en uitvoerders. Het veronderstelt vaardigheden die zijn ontleend aan de sociologie, antropologie en volkskunde, zoals interviews, workshops en participerende observatie. Nu in deze publicatie een state of the art is vastgelegd als het gaat om de waardering van erfgoed door experts, ligt dit nieuwe avontuur in het verschiep”.**

Kortom: de behoefte aan transdisciplinair onderzoek ter ondersteuning van het erfgoedbeleid is aangetoond. Dat levert veel kansen op voor een Community of Practice, bestaande uit onderzoekers uit verschillende disciplines, beleidsmakers en uitvoerders, om de ontwikkeling van nieuw instrumentarium te

versnellen. Voor de erfgoedprofessional ligt de schone taak het innovatiebeleid in cultureel erfgoed onderdeel te maken van de topsector Creatieve Industrie.

---

1 Naar het essay *De Barbaren* van Alessandro Barrico uit 2010.

## Literatuur en bronnen

Alphen, D. van (2006) 'De Verboden Stad in Tilburg, Ontwikkelingen in de Spoorzone van Tilburg', *Tilburg Tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur* XXIV 3, 71-77.

Alphen, D. van, e..a., eds. (2011) *Nieuw elan in historisch omgeving, Herbestemming van industriële gebouwen in Tilburg*, Tilburg.

Ankersmit (1993) *De historische ervaring*, Groningen.

Ashworth, G.J. & H. Voogd (1986) 'The marketing of urban heritage as an economic resource', in: J.J.M. Angenent & A. Bongenaar, eds., *Planning Without a Passport* 38-50, Utrecht: Elinkwijk.

Boeve, D. (2006) *Sheets: Financiering en verevening bij regionale projecten*, Symposium 'ruimte en mobiliteit' (11 mei 2006).

Boom, N. van, H. Mommaas, S.B. Kool, eds.(2009) *Comeback Cities, Vernieuwingsstrategieën voor de industriestad*, Rotterdam: NAI Uitgevers.

Brau, R., A. Lanza, F. Pigliaru (2003) 'How fast are the tourism countries growing? The cross-country evidence', *FEEM Working Paper* 85.

Buck Consultants (2008) *Kentallen Kosten-batenanalyse Centraal Station Twente / Hart van Zuid. Eindrapport. Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu*, Nijmegen.

Coff, R.W. (1999) 'When competitive advantage doesn't lead to performance: Resource based theory and stakeholder bargaining power', *Organization Science* 10: 119-133.

*Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) Het Nieuwe Atelier. Randvoorwaarden voor ontwerp-opgaven Maatschappelijke Kosten Batenanalyse (MKBA)*, Tilburg 2006: BILAN.

*De: Werkplaats, Masterplan Spoorzone*, Tilburg 2011: BDP.khandekar.

Dijk, J.P.W.A. van (2004) *Tilburg - Spoorzone, cultuurhistorische verkenning*, Rapportnummer 2004/2, Tilburg: BILAN.

Dijk, T. van & I. Graumans (2012) *Herbestemming Paleis Soestdijk*.

*Rapport focusgroepen met burgers in opdracht van de Rijksgebouwendienst*, Hilversum: Intomart.

Doremalen, Henk van, m.m.v. Martin van Broekhoven (2003) *NedTrain Tilburg 1868-2003. Geschiedenis van de spoorweg-werkplaats d'n Atelier*, Tilburg: NedTrain Tilburg / Henk van Doremalen Producties.

DSP-groep (2011) *Meer dan waard. De maatschappelijk betekenis van musea*, Amsterdam.

Duijn, M. van & J. Rouwendal (2012a) 'Analysis of Household Location Behaviour, Local Amenities and House Prices in a Sorting Framework', *Journal of Property Research*, forthcoming.

Duijn, M. van & J. Rouwendal (2012b) 'Cultural Heritage and the Location Choice of Dutch Households in a Residential Sorting Model', *Journal of Economic Geography*, forthcoming.

Duineveld, M. & K. van Assche (2009) 'Als de goudprijs hoog genoeg is, wordt het oude sieraad snel omgesmolten: over het begrip intrinsieke waarde', in: M. Linssen, ed., *Het cultuurhistorisch argument. Essaybundel*, Utrecht, 31-36.

Ecorys (2010) *Financieringsmiddelen uit gebiedsontwikkelingen en bestemmingswijzigingen: een verkenning van de publiekrechtelijke mogelijkheden van planbatenheffing, bovenplanse verevening en verruiming van het huidige kostenverhaal*, Rotterdam: in opdracht van het Ministerie van VROM.

Florida, R. (2002) *The Rise of the Creative Class*, New York: Basic Books.

Glaeser E. L., J. Kolko, A. Saiz (2001) 'Consumer City', *Journal of Economic Geography*, 1, 27-50.

Hilvoorde, I. van, e.a. (2012) *Manifestaties van de vrijheid des geestes. Een liberale kijk op cultuur en sport*, Den Haag: Prof.dr. B.M. Teldersstichting.

Horn, T. (2009) 'De comeback van een robuuste stad', *Monumenten. Het tijdschrift voor cultureel erfgoed* (katernspecial Tilburg - November 2009).

Klamer, A. (2005) *In hemelsnaam! Over de economie van overvloed en onbehagen*, Kampen.

Klamer, A. (2009) 'Hoe de economische waarde van cultuur-historisch erfgoed te realiseren en tegelijkertijd zijn culturele waarde te bewaken', in: M. Linssen, ed., *Het cultuurhistorisch argument. Essaybundel*, Utrecht, 19-28.

Kuminoff, N.V., V.K. Smith, C. Timmins (2010) 'The new economics of equilibrium sorting and its transformational role for policy evaluations', *NBER Working Paper No. 16349*.

Lansink, V.M. (2012) *Spoorweg-Infrastructuur op het terrein van de voormalige hoofdwerkplaats van de NS te Tilburg*.

Loeff, K., e.a. (2008) *Centrale Spoorwegwerkplaats Tilburg. Bouwhistorisch onderzoek*, Tilburg: BOEI.

Loon, R.R. van, J. Rouwendal, P. Rietveld (2012) 'Cultural heritage and domestic tourism in the Netherlands'. Paper in submission.

Loon, R.R. van, T. Gosens, J. Rouwendal (2012) 'Cultural Heritage and Recreation Trips:

Marlet, G. & C. van Woerkens (2005) 'Tolerance, aesthetics, amenities or jobs? Dutch city attraction to the creative class', *Discussion Paper Series 05-33*, Utrecht School of Economics, Universiteit Utrecht.

Marlet, G. & J. Poort (2005) 'Cultuur en creativiteit naar waarde geschat', *SEO-rapport nr. 813*.

Ministerie van VROM (2006) *Advies-rapport voorbeeldprojecten ontwikkelingsplanologie: regionaal kostenverhaal en verevening*, Den Haag.

Munoz, D. (2010) *Capturing value increase in urban redevelopment: a study of how economic value increase in urban redevelopment can be used to finance necessary public infrastructure and other facilities*, Leiden: Sidestone Press.

Nota Belvedere (1999) Den Haag: VNG uitgeverij.

Peek (2011) 'Nieuwe Realiteit: van disciplinair raamwerk naar denkraam', *Real Estate Research Quarterly*.

Rizzo, I., D. Throsby (2006). 'Cultural Heritage: Economic Analysis and Public Policy'. In: *Handbook of the Economics of Art and Culture*, Vol. 1, pp. 983-1016.

Ruijgrok, E. (2004) *Economische waardering van cultuurhistorie. Casestudie Tieler- en Culemborgerwaard*, Rotterdam.

Ruijgrok, E. (2006) 'The three economic values of cultural heritage: a case study in the Netherlands', *Journal of Cultural Heritage* 7 (3), 206-213.

Sandel, M.J. (2012) *Niet alles is te koop. De morele grenzen van de marktwerking, s.l. (vertaling van What money can't buy. The moral limits of markets, 2012)*.

*Spoorzone, 't Nieuwe Atelier, een me(e)ting van cultuurhistorie - ontwerp-opgaven - maatschappij*, Tilburg 2006: Maatschap MiXT.

Stogo onderzoek en advies (2007) *Beleid voor bedrijventerreinen in Vlaanderen, Duitsland, Verenigd Koninkrijk en Frankrijk*, Utrecht.

Tweede Kamer der Staten Generaal (2008-2009) *Lijst van vragen en antwoorden over het rapport Herstructurering van bedrijventerreinen van de Algemene Rekenkamer*, Kamerstuk 31760, nr. 2.

Tweede Kamer der Staten Generaal (2004-2005) *Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie. Memorie van Toelichting*, Kamerstuk 30218, nr.3, Den Haag: Sdu Uitgevers.

Universiteit Twente (2009) *Quickscan*, intern document (niet gepubliceerd).

Ven, H. van de (2009) *Spoorzone Tilburg: ambities*, Tilburg: Gemeente Tilburg.

Website: [www.spoorzone013.nl](http://www.spoorzone013.nl)

Bargeman, B. & H. van der Poel (2006) 'The role of routines in the vacation decision-making process of Dutch vacationers', *Tourism Management* 27, 707-720.

Bargeman, B. (2001) *Kieskeurig Nederland: Routines in de vakantie-keuze van Nederlandse toeristen (The Choosie Dutchman: Routines in the holiday choice of Dutch tourists)*, dissertation, Amsterdam: Thela Thesis.

Bayer, P., R. McMillan, K. Rueben (2004) 'An equilibrium sorting model of sorting in an urban housing market', *NBER Working Paper No. 10865*.

Bazelmans, J. (2012) Erfgoed: waarde in meervoud, *Vitruvius* 20, 14-20.

## Over de auteurs

**Dirk van Alphen** (1959) is bij de gemeente Tilburg werkzaam als beleidsmedewerker monumentenzorg en cultuurhistorie. Basisgedachte voor Dirk is aanwezig karakteristieken in te zetten voor toekomstgerichte, ook in historisch opzicht duurzame, ontwikkelingen. Hij is betrokken geweest bij het Belvedere-project *Spoorzone, 't Nieuwe Atelier, Tilburg, een me(e)ting van cultuurhistorie – ontwerpopgaven – maatschappij* (2006), het masterplan, en een aantal onderzoeken en publicaties over de ontwikkelingsgeschiedenis van de NS Werkplaats.

**Marlijn Baarveld** is promovendus bij de vakgroep *Construction Management and Engineering*, Universiteit Twente. Het doel van het onderzoek is een processtrategie te ontwikkelen waarmee de transformatieopgave van cultureel erfgoed effectief kan worden vormgegeven. Het onderzoek geeft inzicht in de vereveningsmogelijkheden en onderhandelingsprocessen tussen betrokken partijen in gebiedsontwikkelingsprojecten met cultureel erfgoed.

**Jos Bazelmans** studeerde culturele antropologie en promoveerde op een analyse van de uitwisseling van geschenken in het Oudengelse *Beowulf*. Hij is hoofd van de sector Kennis van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, bijzonder hoogleraar monumentenzorg bij de Vrije Universiteit en lid van het bestuur van de Waddenacademie (KNAW).

**Geert Dewulf** is hoogleraar *Planning and Development* en hoofd van de afdeling *Construction Management & Engineering* aan de Universiteit Twente. Dewulf is daarnaast UPS-gasthoogleraar aan de faculteit *Engineering* van Stanford University. Zijn onderzoek richt zich op publiek-private samenwerking, strategische planning en infrastructuur asset management.

**Mark van Duijn** is promovendus bij de vakgroep Ruimtelijke Economie van de Vrije Universiteit Amsterdam. Zijn onderzoek richt zich op de economische waardering van cultureel erfgoed en de locatiekeuze van verschillende typen huishoudens. Het onderzoek geeft inzicht in hoeverre cultureel erfgoed belangrijk is voor de locatiekeuze van verschillende typen huishoudens. Zijn proefschrift *Location choice, Cultural heritage and House prices* verschijnt medio 2013.

**Simon van Dommelen** is cultuurwetenschapper en zelfstandig adviseur in cultuur en stedelijke ontwikkeling. Daarvoor werkte hij als projectadviseur bij de Stad bv. Zijn werkvelden zijn creatieve economie, cultuur in wijken, bottom-up gebiedsontwikkeling en cultureel erfgoed. Daarover heeft hij tevens diverse publicaties op zijn naam staan. Van Dommelen was projectleider van de *Community of Practice* Economische Waardering van Cultureel Erfgoed.

**Bram de Groot** is werkzaam als strategisch beleidsmedewerker cultuur bij de gemeente Heerlen en in die hoedanigheid tevens verantwoordelijk voor het maken en uitvoeren van beleid op het gebied van cultureel erfgoed.

**Margot Haasdonk** is beleidsmedewerker Monumentenzorg bij de gemeente Haarlem. Zij zit tevens in het bestuur van de Federatie Grote Monumentengemeenten. Dagelijks gaat zij op zoek naar de relatie erfgoedsector met ruimtelijke ontwikkeling, wonen en duurzaamheid. Op zoek naar draagvlak wordt inzet van het economisch argument belangrijker en schuift de aandacht voor de pure cultuurhistorische waarden naar de achtergrond.

**Lucien Kuijsters** is als programmamanager Conceptontwikkeling betrokken bij de ontwikkeling van de Spoorzone Tilburg. In deze rol is hij verantwoordelijk voor de doorvertaling van de stedelijke ambities naar haalbare programmatische concepten voor de invulling van het programma van deze grootschalige gebiedsontwikkeling. Dit gebeurt in samenwerking met partijen binnen en buiten de stad.

**Faroek Lazrak** doet onderzoek aan de Vrije Universiteit naar het effect dat cultureel erfgoed heeft op de economische waarde van vastgoed. Hierdoor is hij in staat inzicht te verschaffen in de maatschappelijke waarde van cultureel erfgoed. Daarnaast is Lazrak werkzaam bij RIGO waar hij verantwoordelijk is voor de maatschappelijke kosten-batenanalyses.

**Ruben van Loon** is promovendus bij de vakgroep Ruimtelijke Economie aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Zijn onderzoek richt zich op de economische betekenis van cultureel erfgoed bij nationaal en internationaal toerisme. Het onderzoek geeft onder andere inzicht in de rol die erfgoed speelt bij bestemmingskeuzes van nationale en internationale verblijfs- en dagtoeristen in Nederland.

**Cees-Jan Pen** is sociaalgeograaf en promoveerde aan de Rijksuniversiteit Groningen met het proefschrift *Wat beweegt bedrijven?*. Sinds 2007 is hij programmaleider Onderzoek bij Platform31 (voorheen Nicis Institute). Voor één dag per week is Pen als netwerkmanager Erfgoed en Ruimte gedetacheerd bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Daarnaast is hij twee dagen per week Lector Vastgoed bij het Lectoraat Brainport van Fontys Hogescholen.

**Marieke Ros**, cultureel antropoloog (1956), startte in 1981 als coördinator minderhedenbeleid haar loopbaan bij de gemeente Zaanstad. Sindsdien is zij werkzaam geweest in wisselende projecten op het snijvlak van het sociale, fysieke en economische domein. Deze kennis en ervaring heeft zij o.a. ingezet om de waarde van erfgoed voor Zaanstad te verbreden en vergroten.

**Jan Rouwendal** studeerde ruimtelijke economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en promoveerde aan de VU op een proefschrift over economische analyse van de woningmarkt. Hij werkte daarna bij Wagening University en is momenteel bijzonder hoogleraar Economische Waardering van Cultureel Erfgoed aan de VU. Zijn onderzoek richt zich, behalve op cultureel erfgoed, op de woningmarkt en de economie van steden.

**Jeroen Saris** is oprichter van de Stad bv. Zijn specialismen zijn stedelijke strategieën en procesontwerp. *Nieuwe ideeën voor oude gebouwen, De Grenzeloze regio, Stedelijke regio's en de Kracht van cultuur* zijn enkele publicaties waar hij aan meewerkte. Hij is oprichter van meerdere *Communities of Practice*, zoals rond herontwikkeling van monumenten, lokale energie en regionale samenwerking. Eerder was hij wethouder Ruimtelijke Ordening in Amsterdam.

**Marnix Smit** is bestuurskundige en als universitair docent verbonden aan de vakgroep *Construction Management and Engineering* van de Universiteit Twente. Hij houdt zich bezig met onderzoek en onderwijs op het gebied van procesmanagement, publiek-private samenwerking, verevening en gebiedsontwikkeling. In 2010 verscheen zijn proefschrift *Publiek belang: hoe houd je het op de rails?*.

**Karel Willems** is programmamanager ruimtelijk economische ontwikkeling bij de gemeente Dordrecht en combineert deze functie met programmaleider Economie bij de Zuidvleugel. Zijn verbondenheid met erfgoed stamt uit de tijd dat hij hoofd cultuur was bij de gemeente Schiedam. In deze jeneverstad hield hij zich bezig met het transformeren van oude industriepanden naar publieke functies met een economische (meer)waarde voor de stad.

## Projectconsortia

Binnen het onderzoeksprogramma 'Kennis voor krachtige Steden' van voormalig Nicis Institute zijn meer dan vijftig onderzoeksprojecten in uitvoering over de sociale en economische kracht van steden. Dit boek is het resultaat van twee van deze projecten, namelijk het onderzoek Economische waardering van cultureel erfgoed vanuit de Vrije Universiteit en het onderzoek Kansen en mogelijkheden voor verevening van cultureel erfgoed in integrale gebiedsontwikkelingen vanuit de Universiteit Twente. Elk onderzoeksproject wordt uitgevoerd door een

consortium van één of meerdere universitaire onderzoeksgroepen en enkele stedelijke partijen.

**Het consortium voor het onderzoek Economische waardering van cultureel erfgoed bestaat uit:**

Vrije Universiteit (VU); Gemeente Dordrecht; Gemeente Haarlem; Gemeente Heerlen; Gemeente Zaanstad; Nieuwland Centrum; CLUE; de Stad bv; Platform31. Projectleiders van het onderzoek zijn prof. dr. P Rietveld en prof. dr. Jan Rouwendal, hoogleraar ruimtelijke economie (VU).

**Het consortium voor het onderzoek Kansen en mogelijkheden voor verevening van cultureel erfgoed in integrale gebiedsontwikkelingen bestaat uit:**

Universiteit Twente (UT); Gemeente Enschede; Gemeente Hengelo; Gemeente Tilburg; Gemeente Zaanstad; RVOB; NS; Platform31. Projectleider van het onderzoek is prof. dr. G.P.M.R. Dewulf, hoogleraar Planvorming en Conceptontwikkeling.

PLATFORM31



UNIVERSITEIT TWENTE.



Gemeente  Enschede



## Colofon

Een samenwerking van

PLATFORM31

### Platform31

Postbus 30833  
2500 GV Den Haag

070 - 302 84 84  
info@platform31.nl  
www.platform31.nl



### Vrije Universiteit

De Boelelaan 1105  
1081 HV Amsterdam

020 - 598 98 98  
info@vu.nl  
www.vu.nl

UNIVERSITEIT TWENTE.

### Universiteit Twente

Postbus 217  
7500 AE Enschede

053 - 489 91 11  
info@utwente.nl  
www.utwente.nl

### Uitgave

Platform31

### Redactie

Simon van Dommelen, Adviseur  
Cultuur & Stedelijke ontwikkeling  
Cees-Jan Pen, Programmaleider  
Onderzoek Platform31 en Lector  
Vastgoed Fontys Hogescholen

### Eindredactie

Marius Temming, Platform31

### Beeld

Omslag: Collectie Rijckheydt  
Heerlen

Binnenwerk: Simon van  
Dommelen p. 12, 24, 112, 128,  
141; Gemeente Dordrecht p. 30,  
35, 36, 38, 40, 41, 43, 44;  
Collectie Rijckheydt Heerlen p. 54,  
59, 60; Gemeente Zaanstad p. 62,  
78; Mike Bink p. 74, 77 onder;  
Beeldbank Stichting Marketing  
Zaanstad p. 77 boven, 81; Hart  
van Zuid Hengelo p. 84, 87;  
Gemeente Tilburg p. 100, 103,  
108, 110; Rijksdienst voor Cultu-  
reel Erfgoed p. 114; W. den Heijer,  
Gemeente Haarlem p. 118, 126;  
Gemeente Haarlem p. 122

### Vormgeving

De Jongens Ronner

### Druk

Platform P  
Oplage 500

Maart 2013, © Platform31  
ISBN 978-94-91711-01-5

Herontwikkeling en profilering van cultureel erfgoed zijn opgaven van formaat. Grootschalige gebiedsontwikkelingen staan onder druk, de leegstandscijfers zijn hoog en de financiële ruimte van overheden om in herontwikkeling te investeren is zeer beperkt. Erfgoedprofessionals zijn op zoek naar nieuwe argumenten om de investeringen op peil te houden.

In deze context is de afgelopen jaren onderzoek verricht naar de economische waardering en verevening van cultureel erfgoed, in het kader van het programma Kennis voor Krachtige Steden. Dit boek geeft inzicht in de resultaten van dat onderzoek. Via bijdragen van wetenschappers, maar ook door praktijkverhalen van beleidsmakers en lokale professionals.

Het boek biedt zowel harde cijfers als inspirerende verhalen. Hoewel de huidige condities niet bepaald gunstig zijn, laat het boek zien dat we wel leren; van onderzoek, maar vooral van de wisselwerking met de praktijk. Daaruit blijkt dat er naast economische waarde andere (meer)waarden van cultureel erfgoed een belangrijke rol spelen, zoals identiteit, binding en cohesie. Waarden die minstens even belangrijk zijn voor omwonenden en bezoekers. Dat alles biedt nieuwe oplossingsrichtingen om erfgoedbeleid ook in barre tijden vorm te geven.

ISBN 978-94-91711-01-5



9 789491 711015 >

een samenwerking van

UNIVERSITEIT TWENTE.



uitgave

\_\_PLATFORM31\_\_