

## HET BESTAANDE BEZIT ALS VERDIENMODEL

# Erfgoed loont! *(op het juiste moment)*

TEKST MIEKE NAUS  
BEELD ROELOF POT

Uit een onderzoek van de Vrije Universiteit over de economische waarde van erfgoed blijkt dat de prijs van een huis in Amsterdam met 19 procent afneemt indien er geen cultureel erfgoed in de stad aanwezig is. Erfgoed is dus een money-maker. Maar onderhoud en beheer kosten ook het een en ander. Hoe speel je die twee aspecten het best tegen elkaar uit en hoe haal je als stad daarmee het meeste uit je erfgoed? Een rondetafeldiscussie.

› Is erfgoed wel een van de assets waar steden mee kunnen scoren, vraagt Diana de Jong, directeur gebiedsontwikkeling bij Bouwfonds Ontwikkeling, zich af. 'Het kan, maar feit is dat de gebouwen moeten worden opgeknapt en herbestemd, en dat kost in de meeste gevallen veel geld. Héél veel geld. Geld dat altijd met nieuwe uitleglocaties werd verdiend, maar dat is een achterhaalde realiteit. De waarde moet nu veel meer uit het gebied zelf komen.' De waardering voor erfgoed moet volgens Cees-Jan Pen wel kunnen ontstaan. Pen is netwerkmanager bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en programmamanager onderzoek bij het Nicis Institute. 'Het is ontzettend lastig voor gemeentes om in te schatten of iets waarde op gaat leveren of niet. Eerst is iets lelijk en een paar jaar later is het op eens gewild en mooi. Het tij kan zo weer keren. Het is een lastig proces, en daar zouden we gemeenten bij moeten helpen.'  
De Jong is het daar totaal niet mee eens. Wat mooi of wenselijk is, wordt volgens haar vooral bepaald door de toekomstige bewoners van een gebied, zeker in de huidige markt. 'Als er op het niveau van de lokale community

geen draagvlak bestaat, dan is er ook geen financieel draagvlak om zo'n gebied te ontwikkelen.'

De identiteit van een gebied, een locatie, wordt volgens De Jong steeds belangrijker. Maar denken mensen ook in termen als erfgoed? Volgens Pen is er zo'n enorme overinschrijving op binnenstedelijke locaties dat mensen al heel blij zijn met een huis en tuin in de stad. 'De discussie over de aanwezigheid van erfgoed, of identiteit, wordt door hen niet gevoerd.' Arno Boon, directeur van non-profitontwikkelaar en belegger in erfgoed BOEi: 'Als mensen de kantoren in onze monumenten niet huren of wonen in monumenten niet afnemen, zit ik ook met een probleem. Maar mijn grote punt is dat ik niet exact weet wie de kopers of huurders zijn. We moeten het in dit soort processen doen met wat een gemeenteraad – en in de eerste plaats de verantwoordelijk wethouder – aan visie op het gebruik heeft. De "toekomstige bewoners" zijn dus niet aanspreekbaar. Iedereen praat over ze, maar niemand kent ze.'

Het is een interessante spanning die op tafel ligt, vindt Joks Janssen. Hij is hoogleraar ruimtelijke planning en

cultuurhistorie aan de Wageningen Universiteit en stedenbouwkundig adviseur bij de provincie Noord-Brabant. 'Wij zijn een volkje dat nogal snel dingen opzij schuift en weer nieuwe dingen bouwt. We zijn heel erg opruimerig en aangeharkt. Kijk bijvoorbeeld naar Limburg, daar is de erfenis van de mijnindustrie in de jaren zestig in hoog tempo gesloopt. Maar als je nu naar het nabijgelegen Ruhrgebied kijkt, zie je wat voor fantastische dingen je ermee had kunnen doen. Het is dus goed om niet alles al te snel af te schrijven; er is een langetermijnperspectief nodig. Al blijft het tasten in het duister, want je weet niet wat in de toekomst waarde toegekend krijgt.'

## COMMERCIEEL BENADEREN

Moet die inschatting dan beter worden gemaakt? Is dat de reden waarom steden niet optimaal gebruikmaken van hun erfgoed? 'Niet beter, maar slimmer', zegt Pen. 'Zeker nu, in tijden van krapte, is het noodzakelijk dat er een duidelijk antwoord komt op de vraag wie er komen te wonen en wat dat oplevert. Er moet natuurlijk wel een cash-flow ontstaan. De discussie over het behoud van erfgoed wordt nu voorna-



### JOKS JANSSEN

Hoogleraar ruimtelijke planning en cultuurhistorie aan de Wageningen Universiteit en stedenbouwkundig adviseur bij de provincie Noord-Brabant

*‘Bij gebrek aan draagvlak heb je het gevecht bij voorbaat al verloren’*



### ARNO BOON

Directeur van BOEi

*‘We zijn dagelijks bezig een brug te slaan tussen de monumentenwereld en ontwikkelaars’*

› melijk gevoerd in een mooie, schone monumentenhoek, terwijl het juist belangrijk is dat de opgave commercieel wordt benaderd. De spanning tus-

sen de wens om het te behouden en de extra waarde die het oplevert moet breder worden ingezet. Het zijn nu compleet gescheiden werelden.’

Boon kan zich daar helemaal in vinden. ‘Om die brug te slaan tussen de monumentenzorg en de ontwikkelaars ben ik nog steeds op zoek naar bewijsvoe- »

› ring dat de aanwezigheid van erfgoed een argument is voor mensen om daar te gaan wonen of werken. Je kunt lullen als Brugman, maar die bewijsvoering is er niet. Je ziet wel dat – eenmaal opgeknaapt – erfgoed de motor is van meer nieuwe ontwikkelingen en invullingen.’ Janssen: ‘Als je kunt aantonen dat die waardeontwikkeling positief werkt voor die omgeving, dan kun je daar als gemeente ook op inspelen. Dan zou je een deel van de opbrengsten kun-

initiatiefase tot en met de beheer- en exploitatiefase samenpakken’, zegt De Jong. Boon noemt als goed voorbeeld het project Hazemeijer in Hengelo. ‘Vanaf dag één zijn we daar geld gaan verdienen. We hebben tegen de gemeente gezegd dat we geen bestemmingsplanprocedure ingaan, de bestemming is ruim genoeg. Bodem saneren? Het zit heel erg diep, dus dat doen we later. Stapje voor stapje veroveren we de 3 hectare en 20.000 m<sup>2</sup>

erfgoed: iedere maand doen we een nieuwe kredietaanvraag omdat er een nieuwe huurder komt en er wat wandjes geplaatst moeten worden. Het is tijdelijk gebruik, wat over tien

jaar nog steeds zo kan zijn.’ Volgens De Jong is dat een goede ontwikkeling. ‘Je creëert op die manier gebruik en traffic in het gebied, zonder dat het iets kost. Dat tijdelijke gebeurt veel te weinig. Er wordt te snel gedacht dat het te veel gedoe is met van die tijdelijke huur-overeenkomsten, maar het voordeel is veel groter. Het gebied ontwikkelt zichzelf, zonder enorme blauwdrukken. Het sterft niet uit omdat er mensen blijven komen en dat maakt toekomstige ontwikkelingen makkelijker. Maar juridisch is het vaak lastig, want de locaties hebben in veel gevallen geen woonbestemming.’ Boon vindt dat De Jong daarbij wel heel erg aan de woonfunctie denkt. ‘In Hengelo is dat een functie die er voorlopig niet komt.’ Janssen: ‘Ik zie dat tijdelijk gebruik, voornamelijk kantoren, bijvoorbeeld in Strijp S in Eindhoven. Dat is een groot-schalige gebiedsontwikkeling waar ze nu op een andere manier mee moeten omgaan. Stap voor stap. Je moet daar tijdelijke functies en traffic organiseren, ook om zo’n wijk in het geheugen van de bevolking van Eindhoven te laten indalen. Om te laten zien dat daar iets gaat gebeuren.’

#### NIET DENKEN IN MAAKBAARHEID

Maar hoe doe je dat goed als stad? De Jong moet daarbij aan Rotterdam denken. ‘Als je kijkt naar industrieel erfgoed is Stadshavens een prachtig

gebied. Het is wel echt gigantisch, het is net zo groot als Gouda. Daar moet dan één structuurvisie, één plan, één verhaal uitrollen. De ambities worden gestapeld, maar je hebt daar tegelijkertijd te maken met een bevolking en een ruimtelijk-economische ontwikkeling die geen goede drager zijn voor die ontwikkeling.’ Dat Rotterdam die markt zou kunnen aantrekken mét dat erfgoed, is een denkfout, daar zijn alle aanwezigen het over eens. Pen: ‘Dat is marktgericht denken, het is een soort beleidshype. Er zijn twee groepen die doodgeknufteld worden: de creatieve klasse en de kenniswerkers. En die moeten het liefst allemaal in monumenten. Maar zo groot is die markt helemaal niet. Het merendeel gebeurt rond de A2-as tot in Eindhoven met een zijvleugel naar Arnhem en Zwolle. Die steden hebben een ander erfgoedverhaal, daar is nog markt. Maar kijk bijvoorbeeld naar Emmen, hoe ga je daar om met je erfgoed?’

‘We moeten echt af van dat maakbaarheidsdenken’, vindt Janssen. ‘Je moet op kleinschaligere schaal aan de slag en de initiatieven van onderop meer ruimte geven. En sommige dingen moet je ook maar gewoon laten gebeuren, *suspended decay* noemen ze dat in Engeland. Laat gewoon eens iets staan, wie weet doet zich wel weer een kans voor. In Rotterdam moet alles weer in één keer worden aangepakt, waarom kan dat niet in kleinere stappen?’ Boon: ‘Je moet van tijd je vriend durven maken. Op een gegeven moment komt er wel een functie voorbij. En lokale bestuurders moeten regelgeving minder streng toepassen. We zijn bezig met een oude kazerne in Oost-Brabant en dat lijkt heel interessant, maar het ligt in *the middle of nowhere*. Het zijn 23 prachtige rijksmonumenten, daar moet je de tijd voor nemen. De gemeenteraad wil daar echter voor juni een functie in het vizier hebben. Dat werkt dus niet. Je moet actief je kansen afwachten: in de bosjes liggen tot er een prooi voorbij komt.’

## ‘Laat gewoon eens iets staan, wie weet doet zich wel weer een kans voor’

nen afromen voor de herbestemming van dat erfgoed. Maar we hebben daar opmerkelijk genoeg nog altijd geen grip op, dus we beginnen altijd met een rekening die negatief uitvalt.’ Boon laat bestaande projecten om die reden tot de verbeelding spreken. ‘Wij nemen in het beginstadium dikwijls bestuurders mee naar voorbeeldprojecten. We hebben het vooral niet meteen over geld, maar over de droom. Dat gaan we vervolgens concretiseren, het geld bij elkaar zoeken.’

#### EERST GELD VERDIENEN

‘Je moet ook de opbrengsten en verdien capaciteit in zo’n gebied vanaf de

## ERFGOED EN RUIMTE

De dilemma's die in dit artikel naar voren komen, vormen de input voor een langjarig onderzoeks- en onderwijsnetwerk Erfgoed en Ruimte van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Drie leerstoelen gaan een impuls geven aan wetenschappelijk onderzoek en hoger onderwijs op het snijvlak van cultureel erfgoed, ruimtelijk ontwerp & planning en aan vernieuwing van de uitvoeringspraktijk. Aan de Vrije Universiteit Amsterdam is dr. Hans Renes benoemd, aan de Technische Universiteit Delft ir. Eric Luiten en aan Wageningen University dr. Joks Janssen. Het nieuwe onderzoeks- en onderwijsnetwerk Erfgoed en Ruimte is een gezamenlijk initiatief van de drie universiteiten en de rijksoverheid. Het initiatief is een vervolg op Onderwijsnetwerk Belvedere.



DIANA DE JONG

Directeur gebiedsontwikkeling bij Bouwfonds Ontwikkeling

*'Het is de markt die bepaalt of  
erfgoed waarde creëert'*



CEES-JAN PEN

Netwerkmanager bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en  
programmamanager onderzoek bij het Nicis Institute

*'Eerst is iets lelijk en dan is het  
opeens gewild en mooi. Het tij kan  
zo weer keren'*