Eigen **haard**

Over de economische baten
van cultuurhistorisch erfgoed

is goud **waard**

Tom Bade | Gerben Smid

Eigen **haard**

Over de economische baten
van cultuurhistorisch erfgoed

is goud **waard**

Eigen **haard**

Over de economische baten
van cultuurhistorisch erfgoed

is goud **waard**

Tom Bade | Gerben Smid

Inhoud

1 **Proloog:** Shovel of **spatel?** 7

2 **Erfgoed** als **werkkapitaal** 13

3 Ouderwets **funshoppen** 25

4 **Geld** parkeren voor **autoluwte** 37

5 **Grachten** en **geldstromen** 49

6 De **kern** van de **economie** 65

7 Vredige **linies**, gouden **kansen** 73

8 Groene **weelde** 81

9 **Gas** geven aan stedelijke **ontwikkeling** 95

10 **Wederopbouw** behouden 111

11 **Epiloog:** Goed **koopmanschap** 121

1 Proloog: Shovel of **spatel**?

Het schijnt ooit onderzocht te zijn voor een niet nader te noemen stad waar in de Tweede Wereldoorlog bij een brug een veldslag heeft plaatsgevonden: wat heeft meer schade aangericht aan het fysieke erfgoed, de veldslag, of de na-oorlogse bestuurders die verantwoordelijk waren voor de 'wederopbouw'? Volgens de anekdote wonnen de na-oorlogse bestuurders deze veldslag glansrijk. Voorgelegd aan enige deskundigen op het gebied van erfgoed die dit boek begeleidden, konden zij de resultaten van dit (niet te traceren) onderzoek ruiterlijk beamen wat betreft hun eigen gemeente. Zelfs veel dorpen en steden die de oorlog zonder schade waren doorgekomen, kenden in de periode van 'wederopbouw' talloze grootschalige herstructureringen en saneringen die veel waardevolle oude gebouwen, oude binnensteden en complete woonwijken hebben doen verdwijnen. Onze 'wederopbouw' betrof dus kennelijk niet zelden een nieuwe invulling van de zelf gecreëerde kaalslag.

Dat alles gebeurde uiteraard altijd met de beste intenties, waarvan vele legitiem. Zeker als we de tijdgeest van de saneringen in ogenschouw nemen. Vooral na de oorlog geloofde men in vooruitgang en moest alles 'modern' worden. De moderne burgers wilden ruimer wonen, wilden betere sanitaire voorzieningen en meer aansluitingen voor alle nieuwe elektrische apparaten die het huishouden verrijkten. En dus kregen ze allemaal een huis met een lavet, een doorgeefluik, een kelderkast en stopcontacten op schouderhoogte. In de moderne steden moest de auto ruim baan krijgen, waarvoor desnoods grachten werden gedempt. En het eeuwenoude cultuurlandschap met zijn heggen, poeltjes en meanderende beekjes werd middels ruilverkavelingen vervangen door een strak – modern – lijnenspel ten behoeve van een bijna industriële voedselproductie. Want dat was nog een les die we aan de oorlog overhielden: nooit meer honger.

Maar tijden veranderen en tegenwoordig hebben we de 'post-moderne burger'. Deze burgers hebben meer vrije tijd te besteden en meer geld te spenderen. En deze vrije tijd willen ze niet alleen in hun doorzonwoning met leefkuil, of in hun volkstuin doorbrengen, maar ook 'buiten'. Zo brengen zij in hun vrije tijd graag een bezoek aan die binnensteden die uiteindelijk wél behouden zijn gebleven. De oude centra van steden als Leiden, Delft, Alkmaar, Deventer en Den Bosch zijn daarom nu

grote recreatieve en toeristische trekpleisters. De rondvaarten over de Amsterdamse grachten zijn de grootste attractie van ons land en laten de Keukenhof en Efteling ver achter zich.

De post-moderne burger bezoekt in zijn vrije tijd trouwens niet alleen oude binnensteden, maar ook de groene ruimte. Op de bossen en duinen na, blijkt de groene ruimte echter niet meer te voldoen aan de wensen van de recreërende mens. Voedsel produceert het moderne lijnenspel inmiddels genoeg. Boterbergen, wijnplassen, koelcellen vol vlees: ze kunnen bijna de basis vormen voor een eigen landschap. Maar in het op voedselproductie gebaseerde Mansholtlandschap ontbreken tegenwoordig juist weer alle oude kerkenpaadjes, pittoreske picknickplekjes en fraaie uitzichten die ons oude cultuurlandschap zo rijk was, en waar de burger tegenwoordig juist weer behoefte aan heeft. De landschappen die min of meer behouden bleven, zoals Twente, de Achterhoek en het Mergelland en die nog wel enigszins aan deze behoeften voldoen, blijken toeristische trekkers van jewelste.

Veel individuele panden, oude binnensteden en woonwijken zijn gelukkig behouden. Iets dat ook geldt voor parken die niet zijn volgebouwd, of oude vestingwerken en industriecomplexen die niet zijn gesaneerd. Wat we in het verleden echter hebben gezien, was dat het behoud van dit erfgoed veelal was gebaseerd op de daadkracht van een enkele bestuurder, die eigenwijs de 'vernieuwing' tegenhield, of van een eigenwijze eigenaar die niet mee wilde in de vaart der volkeren. Zoals bijvoorbeeld de Arnhemse directeur gemeentewerken ir. Tellegen die ervoor heeft gezorgd dat de gemeente in 1899 park Sonsbeek opkocht voor een bedrag dat de helft van de jaarlijkse gemeentebegroting omvatte en daarmee de stad een ware schat schonk. Of de na-oorlogse burgemeester van Buren, de heer Van Sandick, die eigenhandig zorgdroeg voor de bescherming van de oude stadskern.

Destijds leken het daden die getuigden van weinig economisch inzicht en met weinig oog voor de vooruitgang. Misschien was er sprake van cultuurhistorische waarde, maar dat was het dan ook wel zo'n beetje. Tegenwoordig zijn we blij dat zij hebben standgehouden. Sterker nog, gemeenten die toevallig geen eigenwijze bestuurders of eigenaren hadden, moeten nu geld betalen om de vooruitgang zoals die door hun voorgangers is vormgegeven weer terug te draaien. Zoals de binnenstad van Utrecht, waar Hoog Catharijne op de nominatie staat voor een grootschalige ingreep, teneinde de oude binnenstad weer iets van zijn allure terug te geven.

De ‘dwarsliggers’ van weleer handelden uit respect voor de cultuurhistorische waarden, maar het lijkt erop dat deze eigenwijsheid ook uitermate goed koopmanschap is geweest. En dat is precies wat we in dit boek willen onderzoeken. Wat zijn de economische baten van ons erfgoed? Of kost het alleen maar geld? Wie verdienen eraan? Levert erfgoed werkgelegenheid op? Is het verstandiger om te saneren, of om te beschermen en te renoveren? Moeten we de shovel of de spatel hanteren?

Deze vragen kennen een grote maatschappelijke urgentie, want ondertussen hebben de ‘moderne’ woonwijken van de wederopbouw ondanks wat ongemakken voor de post-moderne bewoners weer een eigen cultuurhistorische waarde ontwikkeld. Hele generaties zijn erin opgegroeid en ontlenen een deel van hun identiteit eraan. Ook hier doet zich nu de vraag voor of deze wijken moeten worden gesaneerd om ruimte te maken voor huizen met nog meer sanitaire voorzieningen, nog meer slaapkamers en zonder doorgeefluiken en oranje-mosgroene keukens.

Bovendien hebben we geleerd dat voor een duurzaam behoud van monumenten een constante investering in onderhoud en beheer nodig is. En ook hier doet zich de vraag voor wat de baten zijn. Dezelfde vraagstukken zien we als het gaat om behoud en beheer van ons cultuurlandschap. Wat leveren alle inspanningen gericht op behoud van houtwallen en grafheuvels ons nu eigenlijk op?

Deze vragen lopen als een rode draad door dit boek, want zowel grote steden als kleinere kernen worstelen hiermee. Allemaal kennen de bestuurders met erfgoed in hun portefeuille de druk van het maken van de juiste keuzes. Economische argumentatie is daarbij van belang, hoewel lang niet altijd van doorslaggevend belang. Integendeel, we zullen bij het behoud van het Paleis op de Dam geen kostenbaten afweging maken en zeggen dat het niet loont: dat doen we gewoon. Het gaat immers om de intrinsieke waarde van het paleis. Maar ondertussen zijn paleizen en kastelen ook de grootste bezienswaardigheden, bezoeken miljoenen toeristen de oude binnensteden en vormen ze een belangrijke economische factor in menig stad, dorp of streek.

Op dezelfde manier zullen we ook alles in het werk stellen om de gehele oude binnenstad van Delft of Alkmaar voor verval te behouden. Ook hier staat de intrinsieke waarde centraal. Maar het helpt natuurlijk wel als we kunnen aantonen dat de middelen die we inzetten minder moeten worden gezien als kosten en meer als investeringen. Het helpt als we kunnen aantonen dat we niet alleen rijk zijn aan erfgoed, maar ook rijk zijn dankzij ons erfgoed.

2 Erfgoed als werkkapitaal

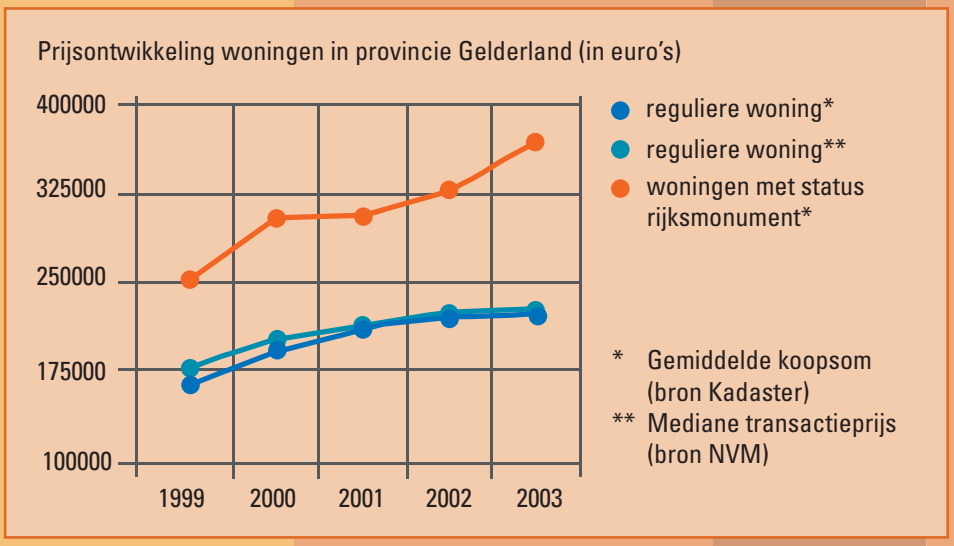
In de Nota Belvedere (1999) wordt het begrip 'cultuurhistorie' als volgt omschreven: 'Cultuurhistorie omvat alle fysieke resten in het landschap van menselijk wonen en werken. Dat omvat alle gebouwde zaken van woonhuizen en kerken tot kademuren, archeologische resten en geografische elementen als bijvoorbeeld wegen, sloten of verkavelingspatronen en groenelementen met een historische betekenis zoals een oude parkaanleg of de lindes langs de grachten. Bij dat laatste is er een verschil met natuurbeheer, omdat het hier cultuur met natuurlijke middelen betreft en niet de natuurwaarden zelf.' Volgens Belvedere herinnert cultuurhistorie ons aan het feit dat onze cultuur met al haar facetten en waarden niet slechts op dit moment bestaat, maar ook een betekenis heeft die decennia of eeuwen terug in de tijd kan reiken. Cultuurhistorie is daarmee volgens de nota van vitale betekenis, omdat ze 'de cultuur, de samenleving en het individu, boven het momentane verheft en in de lange lijnen van de tijd plaatst.'

Heel mooi, maar houdt het ook de schoorsteen rokende? Deze vraag is natuurlijk het onderzoeken waard. We voelen ons daarin gesterkt door een uitspraak van de econoom Heertje. 'Economen die hun werkterrein bewust vernauwen tot de sfeer van de klinkende munt en het betalingsverkeer, spelen een valse partij, daar zij niet in geld waardeerbare zaken bij voorbaat ongewogen laten', aldus professor Heertje in zijn boek 'Economie in een notendop' (2000). De uitspraak van Heertje was heel lang juist niet van toepassing op het erfgoed. Bij veel restauraties werd vroeger namelijk niet direct gekeken naar het economische rendement. Als de uitkomst een fraai gebouw was en de uitvoerende partij was binnen het vrijgemaakte budget gebleven (lees: daar niet teveel overheen gegaan), dan was de opdracht succesvol voltooid. Tegenwoordig is er echter meer aandacht voor de middelen die van overheidszijde worden ingezet. Ze moeten niet alleen effectief worden ingezet, maar dienen steeds vaker ook in economische zin te renderen, ofwel sober en doelmatig te worden ingezet.

Op het eerste gezicht lijkt het misschien wel zo veilig als de economische baten van erfgoed niet in kaart hoeven te worden gebracht en alleen naar de intrinsieke waarde wordt gekeken. Stel je namelijk voor dat het niet rendeert. Maar het is ook zeer goed mogelijk dat men zich dan juist tekort doet. Immers, misschien levert het juist allemaal wel veel geld en werkgelegenheid op? Dat lijkt het geval bij erfgoed en die veronderstelling vormde de aanleiding voor dit onderzoek. De vraag is dan vervolgens waar we deze economische bewijslast kunnen vinden.

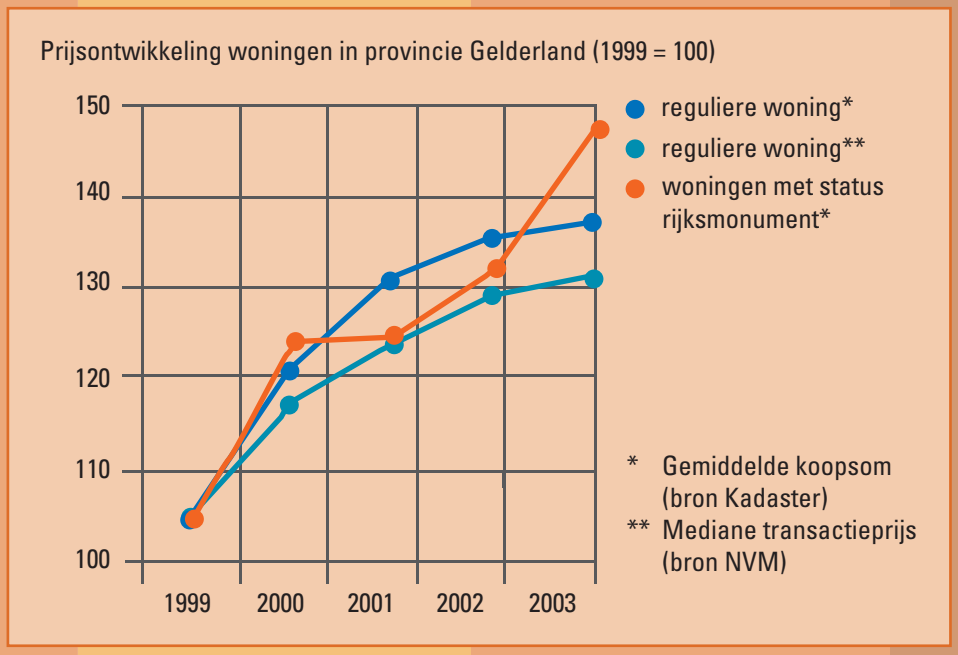
Welnu, als mensen aangeven dat zij cultuurhistorie belangrijk vinden en daarvoor willen betalen, en dat is in meerdere onderzoeken naar voren gekomen, dan is de beste toets hiervoor om na te gaan of dat in hun dagelijkse bestedingen ook al tot uitdrukking komt. Sterker nog, dit is zeer waarschijnlijk. Deze bestedingen kunnen betrekking hebben op omzet van bepaalde bedrijfstakken als horeca en op economische waarden (bijvoorbeeld van huizen). Wat we in dat geval moeten doen, is bijvoorbeeld nagaan welk deel van de omzet van bedrijven in de oude binnenstad van Alkmaar te herleiden is tot het monumentale karakter van de stad. En wat we dan ook moeten achterhalen, is welk deel van de waarden van het onroerend goed gelegen langs het monumentale park Sonsbeek te Arnhem te herleiden is tot dit park.

De praktijk geeft de bewijslast voor de veronderstelling dat mensen niet alleen aangeven bereid te zijn voor erfgoed te betalen, maar dat in de praktijk ook al doen. Als bijvoorbeeld de prijsontwikkeling van een reguliere woning en een woning met rijksmonumentale status in de provincie Gelderland met elkaar worden vergeleken, dan is te zien dat een huis met rijksmonumentale status ongeveer 7,5% meer waard is (figuur 2.1) dan een reguliere woning[1]. Witteveen en Bos kwam in een studie naar woningprijzen in de Tieler- en Culemborgerwaard tot de conclusie dat daar de historische kenmerken van een huis zelfs 14,84% van de totale marktwaarde bepalen[2].



FIGUUR 2.1: **Prijsontwikkeling woningen met en zonder status rijksmonument in Gelderland**[1]

1. Engelsing Makelaars et al. (2004). 'Monument en rendement. De invloed van de monumentenstatus op de waarde van de woning'.
2. Witteveen + Bos (2004). 'Economische waardering van cultuurhistorie; casestudie Tieler- en Culemborgerwaard'.



FIGUUR 2.2: **Prijsontwikkeling woningen met en zonder status rijksmonument in Gelderland**[1]

Ook de recreatie- en toerismesector heeft baat bij de cultuurhistorie. Zo trekt kasteel De Haar in Haarzuilens jaarlijks bijna 200 duizend bezoekers en brengen 250 duizend mensen per jaar een bezoek aan de Vesting in Bourtange. Dit zijn niet alleen Nederlandse toeristen, want wie deze plekken bezoekt, ziet talloze toeristen uit het Verre Oosten achter een felgekleurde paraplu aanlopen. En deze bezoeken leiden weer tot aanzienlijke bestedingen, en dus tot omzet bij bedrijven, hetgeen vervolgens weer leidt tot werkgelegenheid.

In dit onderzoek richten we ons dus op reële geldstromen als omzet, winst, toegevoegde waarde, geïnde belastingen en wat al niet meer. Het mooie is dat deze gegevens over omzet, winst, en waarde van onroerend goed overal worden bijgehouden (Kamers van Koophandel, CBS) en dat iedereen deze cijfers erkent. Ze zijn immers netjes door de producenten en consumenten overeengekomen en door betrouwbare accountants vastgesteld en worden jaarlijks geactualiseerd.

1. Engelsing Makelaars et al. (2004). 'Monument en rendement. De invloed van de monumentenstatus op de waarde van de woning'.

De zoektocht naar dergelijke reële geldstromen die zijn te relateren aan het erfgoed wordt hier voor het eerst uitgevoerd. Om deze gegevens allemaal te achterhalen, is in deze studie gebruik gemaakt van het zogeheten 'FEBO-model' (Financieel Economisch Besluitvormings Ondersteunend model). Het model richt zich op het in kaart brengen van de huidige geldstromen die te herleiden zijn tot erfgoed. De basis van de FEBO-methodiek wordt gevormd door reële economische transacties, leidend tot omzet, winst en toegevoegde waarde. Op basis van deze gegevens worden extrapolaties gemaakt om daarmee een beeld te geven van de toekomstige economische situatie c.q. geldstromen. Al met al een beproefde bedrijfseconomische invalshoek. Het FEBO-model is in 2006 bijvoorbeeld gebruikt in onderzoeken in opdracht van Natuurmonumenten en het Goois Natuurreservaat[1]. Met deze studie wordt de methode voor het eerst toegepast op erfgoed. Aanleiding hiervoor vormde (en dit is bevestigd in het onderzoek) de parallelle problematiek van natuurbescherming en bescherming van erfgoed.

De methodiek beschouwt een monumentale binnenstad, of een verdedigingslinie als een onderneming, een BV. Dit wil zeggen dat de onderzoeksgebieden – of het nu de binnenstad van Delft, de Westergasfabriek of park Sonsbeek is – als economische entiteiten worden beschouwd, alwaar geld wordt verdiend en kosten worden gemaakt. Het erfgoed kan dan worden gezien als werkkapitaal, c.q. een bedrijfsmiddel. De vraag die centraal staat in dit boek is dan ook of dit werkkapitaal – naast de onomstreden intrinsieke waarde – rendeert.

Met deze werkwijze wordt ook een wat andere benadering van het erfgoed aangehouden. Het gaat in dit onderzoek namelijk niet zozeer om de afzonderlijke gebouwen, maar veel meer om het totale ensemble. Dus niet de boom, maar het park. Niet het grachtenpand, maar de binnenstad. Niet het fort, maar de verdedigingslinie. Het gaat om het gehele historische centrum, om het park en zijn omgeving, om het oude industriecomplex. De bestedingen van consumenten zijn namelijk niet te herleiden tot die ene gevel of dat ene prieeltje. Mensen bezoeken een oude binnenstad, of betalen voor een uitzicht. Dat is het product dat de consument 'koopt'. En voor dat product geldt dat het geheel meer is dan de som der delen. Sterker nog, dat ene moderne gebouw dat detoneert in de oude binnenstad wordt binnen dit totaal op de koop toe genomen.

De vraag is dan natuurlijk op welke wijze wij binnen al die nieuwe BV's die de komende hoofdstukken de revue passeren de geldstromen achterhalen en

1. Bade, T., D. Faber en O. van der Schroeff (2006). 'Het groene geld onder de Gooise matras. De economische baten van de Gooise natuur in kaart gebracht'. Bade, T en O. van der Schroeff (2006). 'Geld als water'.

bepalen welk deel van deze geldstromen te herleiden is tot het erfgoed. Het FEBO-model zoals dat hier wordt toegepast, kent daartoe de volgende stappen:

1. Het bepalen van de belanghebbenden;
2. Het in kaart brengen van de geldstromen die kunnen worden herleid tot de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen;
3. De te nemen maatregelen en de daarmee samenhangende kosten;
4. Het bepalen van de maatschappelijke- en bestuurlijke terugverdientijd of percentages.

De eerste stap betreft het in kaart brengen van de belanghebbenden. Via de functies van het gebied kunnen de partijen worden benoemd die binnen het onderzoeksgebied een economisch belang hebben bij de aanwezigheid van het erfgoed, hetzij door direct gebruik, hetzij door beleving. Deze belanghebbende partijen variëren van huishoudens, gebiedseigenaren, terreinbeheerders en ondernemers tot de (lokale) overheden. Allen hebben zij inkomsten die (gedeeltelijk) te herleiden zijn tot het erfgoed.

In de tweede stap worden de geldstromen in kaart gebracht die door deze belanghebbenden worden gegenereerd en te herleiden zijn tot de aanwezigheid van het erfgoed. Het betreft dan bijvoorbeeld omzet, toegevoegde waarde aan woningen, kostenbesparingen, etc. Hiervoor zijn onder meer databases ontwikkeld die tot op postcodeniveau achterhalen waar bedrijven zich bevinden en wat de omzet is, alsmede wat de huizenprijzen zijn. Dat wil zeggen dat in het onderhavige onderzoek soms tot op het niveau van het individuele bedrijf, of tot op het niveau van wijken is nagegaan of de omzet van het bedrijf of de waarde van een woning enige relatie heeft met de aanwezigheid van bijvoorbeeld een park of een oude binnenstad.

Wat betreft de geldstromen geldt de volgende driedeling:

a. **Directe geldstromen:** kosten en opbrengsten direct te herleiden tot het erfgoed.
b. **Indirecte geldstromen:** dit zijn de geldstromen in het onderzoeksgebied die niet direct te herleiden zijn tot erfgoed, maar hier wel mee samenhangen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Eerste orde bestedingseffecten: het effect van de door consumenten gedane bestedingen bij ondernemers in het afgebakende gebied.
- Tweede orde bestedingseffecten: het effect van door ondernemers gedane bestedingen bij toeleverende bedrijven.
- Derde orde effecten: dit zijn de belastingen die ondernemers betalen aan de (lokale) overheid (OZB, toeristenbelasting, etc.).

c. **Overige effecten:** deze factoren behelzen weliswaar geen geldstromen, maar hun (economisch) effect is van dusdanig belang dat deze factoren bij het onderzoek zijn betrokken. Dit zijn factoren die op dit moment niet direct een geldwaarde in zich hebben, maar wel een waardevolle relatie hebben met het onderzoeksgebied.

Vervolgens kan worden onderzocht wat de meeropbrengsten zijn van geplande maatregelen gericht op herstel, restauratie en beheer. Daartoe wordt in stap drie eerst een overzicht gegeven van de maatregelen die moeten worden genomen (in dit geval bijvoorbeeld de restauratieplannen van de cultuurhistorische elementen of de herontwikkeling ervan) en de kosten die hiermee gepaard gaan.

Als vierde stap wordt nagegaan op welke wijze dit van invloed is op de eerder vastgestelde baten die te herleiden zijn tot het erfgoed. Het is belangrijk op te merken dat daarbij niet altijd sprake hoeft te zijn van omzetstijging of waardestijging. Ook kan er sprake zijn van schade. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat bescherming van een waardevol gebouw noopt tot beperking van het toeristisch gebruik en dus leidt tot daling van de omzet. In feite wordt in deze vierde stap het maatschappelijke rendement bepaald. Dit is natuurlijk een breed begrip dat ook 'geluk' zou kunnen omvatten of andere intrinsieke waarden die zeker ook in de beleidsoverwegingen moeten worden meegenomen. We kiezen er hier voor deze waarden niet in geld uit te drukken.

Binnen de FEBO-methode wordt de volgende invulling gegeven aan dit maatschappelijk rendement: de ***terugverdientijd***. Daarbij kunnen twee vormen van terugverdientijd worden aangehouden, te weten:

- De ***maatschappelijke terugverdientijd***. Dit houdt in dat wordt gekeken naar alle geldstromen die te herleiden zijn tot de cultuurhistorie en op welke wijze de investeringen worden terugverdiend. Hierbij wordt dus gekeken naar de directe en indirecte omzet van ondernemers, de inkomsten van overheden die gerelateerd zijn aan het erfgoed en de mogelijke toename (of afname) als gevolg van de voorgestelde maatregelen.
- Daarnaast wordt in dit onderzoek ook gekeken naar de ***bestuurlijke terugverdientijd***. Deze terugverdientijd geeft aan binnen welke termijn de overheid haar middelen terugverdient op basis van belastingen die zijn te herleiden tot het erfgoed. Het gaat dan bijvoorbeeld om OZB, toeristenbelasting, maar nadrukkelijk ook om vennootschapsbelasting die te herleiden is tot de omzet waarvan is vastgesteld dat deze te danken is aan erfgoed. Binnen deze studie wordt uitgegaan van collegiaal en solidair bestuur en beschouwen we de overheid als een geheel.

De maatschappelijke terugverdientijd is belangrijk omdat de baten die voortvloeien uit de maatregelen waarschijnlijk voor een (onevenredig) groot deel terecht komen in de private sector, terwijl de kosten worden gedragen door de overheid. Op zich kan de overheid dergelijke 'free rider effecten' voor haar rekening nemen, of daar zelfs bewust op koersen. Het is immers de taak van de overheid om met gemeenschapsgeld het klimaat te scheppen om prettig te wonen, te werken en te ondernemen. In dat geval is de maatschappelijke terugverdientijd het meest relevant. Toch blijkt dat ook overheden, net als bedrijven, willen kijken naar een 'return on investment'; vandaar de bestuurlijke terugverdientijd. Met beide terugverdientijden is een goed beeld te krijgen van de rentabiliteit van onze investeringen in erfgoed.

In de komende hoofdstukken zal niet iedere keer precies dit hele schema stap voor stap worden gevolgd. Het betreft veeleer variaties op hetzelfde denkproces. Het is een eerste oefening in het gebruik van de FEBO-methodiek op het erfgoed. Wat centraal staat is het rekenen met reële geldstromen en het bezien van de verschillende ensembles als een bedrijf, een BV. De problemen die aan de orde zullen komen zijn divers, maar herkenbaar voor alle gemeenten en andere organisaties die zich met bescherming van het erfgoed bezighouden. En dan zien we dat Delft een antwoord kan geven op de vraag of een historische binnenstad kan concurreren met de moderne binnenstad. We kijken in Alkmaar naar de kosten en baten van grote investeringen in de openbare ruimte en het autoluw maken van een deel van de binnenstad. In Amsterdam kijken we naar het rendement van het herontwikkelen van industrieel erfgoed. En zo worden meer wezenlijke vraagstukken behandeld. De rode draad van al deze casussen is de vraag of bescherming van efgoed rendabel is, 'of het uit kan'.

nuovo

3 Ouderwets **funshoppen**

Welke economische baten brengt een historische binnenstad voort en wegen die op tegen de investeringen in behoud en herstel? Kan een oude binnenstad als die van Delft concurreren met een nieuw stadscentrum als dat van Rijswijk?

Kunnen oude binnensteden de concurrentie aan met nabijgelegen steden die niet de 'last' van erfgoed dragen? Deze vraag speelt nadrukkelijk in Delft: een stad die onder meer moet concurreren met het nabijgelegen Rijswijk. Om deze vraag te beantwoorden, wordt de binnenstad van Delft gezien als een bedrijf. Voor deze 'BV Oud Delft' gaan we vaststellen welke baten zij genereert. Daartoe wordt onderzocht wat in de binnenstad wordt verdiend en welk deel van de omzet van de hier gesitueerde bedrijven te herleiden is tot het erfgoed. Vervolgens kunnen dan de inkomsten van de 'BV Oud Delft' worden vergeleken met de opbrengsten van de 'BV Binnenstad Rijswijk'. Rijswijk heeft namelijk geen historisch centrum en beschermd stadsgezicht en zou daardoor mogelijk beter presteren.

Tabel 3.1. Toeristische gegevens Delft

Aantal overnachtingen	2000	2001	2002	2003	2004
Hotels	114.892	112.156	140.879	136.776	135.408
Pensions	510	170	652	2.834	7.878
Kampeerterreinen	22.501	33.033	39.257	47.874	47.396

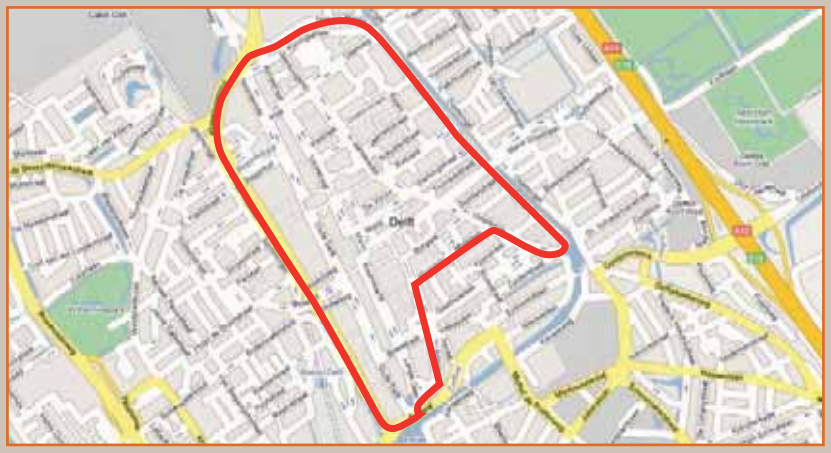
Bron: **Statistisch jaarboek 2005, gemeente Delft.**

De BV Oud Delft kent een omzet van bijna 1,1 miljard Euro. In de binnenstad wordt het meest verdiend in de zakelijke dienstverlening, gevolgd door de handel en de niet-commerciële dienstverlening. Wanneer de bedragen van de BV Oud Delft worden vergeleken met die van de BV Binnenstad Rijswijk, dan worden de verschillen goed zichtbaar. De omzet van de BV Binnenstad Rijswijk bedraagt 557 miljoen Euro. Dat is 51% van wat de BV Oud Delft omzet. In het centrum van Delft werken 5326 mensen, in Rijswijk 2271. Per inwoner wordt in Rijswijk iets meer omgezet, namelijk 11.823 Euro tegen 11.362 Euro in Delft.

Delft in beeld

In de Middeleeuwen gold Delft als de derde stad van Holland. De stad had deze positie te danken aan zijn vroege ontstaan, zijn omvang, zijn welvaart en gunstige ligging. In 1246 kreeg Delft stadsrechten van Willem II, graaf van Holland. De nederzetting breidde zich verder uit en het aantal inwoners groeide van enige honderden naar 6.000 inwoners in 1360, en 15.000 in 1556. Veel gebouwen langs de Oude Delft, Koornmarkt en Voorstraat waren oorspronkelijk brouwerijen en werden later omgevormd tot fraaie woonhuizen.

Transport gebeurde voornamelijk over water. Delft is dan ook een echte grachtenstad en was door de Schie verbonden met de Maas in het zuiden, waar de stad in 1389 een eigen zeehaven mocht stichten: Delfshaven. De Vliet verbond Delft met Den Haag en daarmee ook met Leiden, Haarlem en Amsterdam. Sinds de veertiende eeuw was Delft een verdedigbare stad, met wallen, stadsmuren en poorten. De stad werd gedomineerd door de torens van de Oude Kerk, Nieuwe Kerk, talrijke kapellen, kloosters en gasthuizen en de toren van het stadhuis aan de Markt.



FIGUUR 3.1: **Historische binnenstad Delft.** (BRON: **Maps.google.nl)**

Veel huizen en andere gebouwen werden in 1536 verwoest door een stadsbrand die meer dan de helft van de stad in de as legde. In de decennia daarna werd de stad herbouwd. Veel huizen in het oude centrum dateren in opzet nog uit de zestiende eeuw, al is het uiterlijk in de achttiende en negentiende eeuw gewijzigd. Het oudere middeleeuwse straten- en grachtenpatroon bleef tot op de dag van vandaag vrijwel geheel gehandhaafd.

Kerncijfers Delft	
Aantal inwoners stad	95.379
Aantal monumenten	1.465
Aantal beschermde stads- en dorpsgezichten	1
Aantal bezoekers open monumentendag	25.000
Budget monumentenzorg in EUR'000	1.024[1]
Percentage totale begroting	0,4%
Bedrag per inwoner in Euro	10,74

BRON: **Gemeente Delft, CBS en Stichting Open Monumentendag, 2006.**

Dankzij de oprichting van de Verenigde Oost-Indische Compagnie, die ook in Delft een zetel kreeg, verdienden velen hun geld met de handel op het Verre Oosten. Chinees porselein werd in Delftse plateelbakkerijen op hoog niveau en op grote schaal geïmiteerd: het wereldberoemde Delfts Blauw. De beroemde schilders Johannes Vermeer en Pieter de Hooch woonden in Delft en legden het rijke leven van de Gouden Eeuw vast in hun schilderijen. Ook de wetenschap bloeide, onder meer met Antonie van Leeuwenhoek als uitvinder van de microscoop. Omstreeks 1675 was Delft op zijn hoogtepunt, met ongeveer 25.000 inwoners, daarna begon een periode van verval. Degenen die fortuin hadden gemaakt, staken hun geld in de modernisering van hun huizen aan de Delftse grachten, wat fraaie resultaten opleverde, maar zij investeerden steeds minder in nieuwe ondernemingen.

In de achttiende en negentiende eeuw daalde het aantal inwoners dan ook gestaag, mede door pestepidemieën, en Delft werd een rustige provinciestad.
Een nieuwe bloei begon in het midden van de negentiende eeuw. In 1842 werd de grondslag gelegd voor de Technische Universiteit, en vijf jaar later werd Delft op het spoorwegnet aangesloten. J.C. van Marken stichtte in 1869 een gistfabriek, gevolgd door een oliefabriek, het latere Calvé, en een lijm- en gelatinefabriek. Delen van deze bedrijven zijn inmiddels belangrijk industrieel erfgoed. Het door Van Marken gestichte Agnetapark met woningen voor werknemers van de Gistfabriek is zelfs op nationaal niveau van groot sociaal- en architectuurhistorisch belang.

1. Bestaande uit onderhoud bruggen binnenstad (€ 163.000) en onderhoud monumenten in gemeente bezit (€ 1.260.000), subsidie gemeentelijke monumenten (ISV € 240.000 en regulier € 120.000), leningen in gemeentelijke monumenten (€ 384.000) en subsidie Rijksmonumenten BRRM (€ 280.000).

Tabel 3.2 Omzet en werkgelegenheid per sector

in EUR ’000	BV Oud Delft		BV Binnenstad Rijswijk	
	Omzet	Aantal fte	Omzet	Aantal fte
Bouw	13.349	81	10.053	61
Handel	294.443	766	199.498	519
Horeca	61.345	1.018	10.787	179
Industrie	31.793	132	79.000	328
Landbouw	1.076	9	718	6
Niet-commerciele dienstverlening	118.239	1.144	22.221	215
Transport	31.570	223	29.730	210
Zakelijke dienstverlening	531.835	1.953	205.055	753
Totaal	**1.083.650**	**5.326**	**557.061**	**2.271**
Recreatie en toerisme	66.179	1.163	12.576	221

Bron: **Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening en Rabobank Cijfers & Trends.**

Kijken we specifiek naar recreatie en toerisme, dan zien we dat in de BV Oud Delft per inwoner veel meer wordt verdiend dan in de BV Binnenstad Rijswijk. De BV Oud Delft zet in deze sector ruim 66 miljoen Euro per jaar om, terwijl de BV Binnenstad Rijswijk 12,6 miljoen Euro per jaar omzet. Dit is 694 Euro per inwoner voor de BV Oud Delft tegen 267 Euro per inwoner voor de BV Binnenstad Rijswijk. Recreatie en toerisme is voor de BV Binnenstad Rijswijk duidelijk geen wezenlijke sector. Dit blijkt ook uit de werkgelegenheidscijfers. Het aantal arbeidsplaatsen in recreatie en toerisme in de BV Oud Delft is meer dan een vijfde van het totale aantal arbeidsplaatsen, terwijl het aantal arbeidsplaatsen in recreatie en toerisme voor de BV Binnenstad Rijswijk slechts 10% van het totaal vormt.

Tabel 3.3 Aantal bezoekers bezienswaardigheden Delft

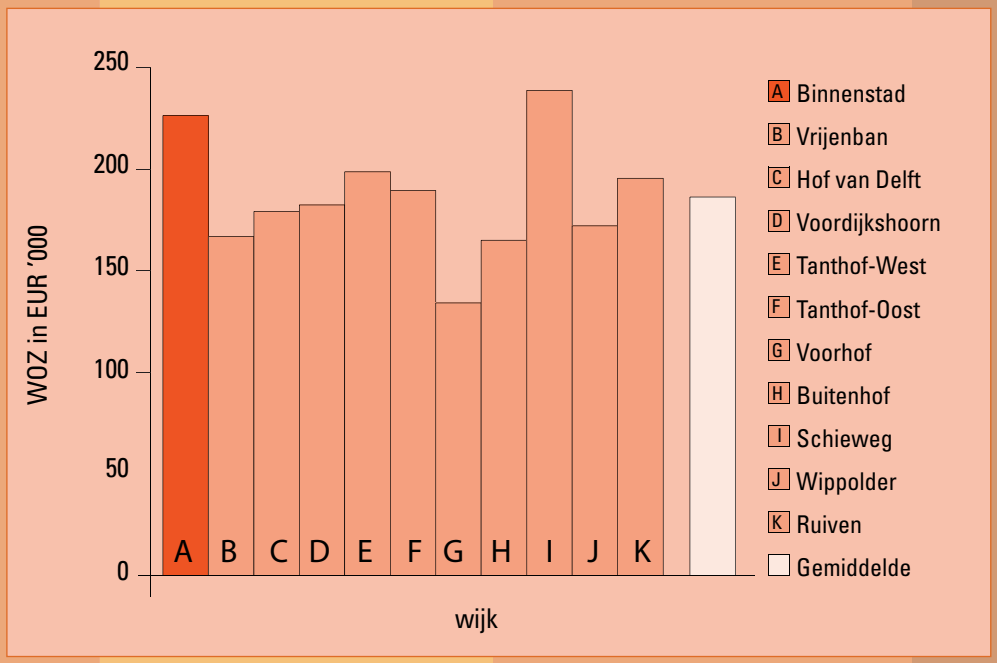
	Indexcijfers basisjaar 2004					Totaal aantal absoluut
Bezienswaardigheden	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2005**
Nieuwe kerk en of oude kerk	77	81	78	100	103	238.091
Koninklijke porceleijne fles	117	117	90	100	103	150.000
De Delftse pauw	100	102	96	100	98	135.000
Legermuseum	104	111	88	100	111	610.00
Stedelijk museum Het Prinsenhof	66	86	78	100	78	598.69
Rondvaartboot	100	100	125	100	120	480.00
Toren Nieuwe Kerk	151	157	92	100	164	40.066
Reptielenhuis SERPO	89	115	99	100	125	32.547
Botanische tuin TU Delft	68	85	86	100	108	32.000
De Candelaer	200	175	125	100	125	25.000
Techniek museum Delft	131	107	92	100	128	20.944
Volkenkundig museum Nusantara	100	97	99	100	87	20.162
Museum Lambert van Meerten	94	92	96	100	77	18.638
Winkeltje van Kouwenhoven	102	92	106	100	33	7.724
Museum Paul Tétar van Elven	68	101	108	100	91	6.687
Molen de Roos	50	80	80	100	71	2.500
Mineralogisch-geologisch museum	93	93	112	100	115	1.550
Medisch farmaceutisch museum	115	141	118	100	92	780
Museum Psychiatrisch Centrum Joris	86	84	84	100	111	500
Gereedschapmuseum Mensert	106	72	90	100	74	462
Tabak Historisch museum	0	0	0	100	309	275
Het Steen (toren Stadshuis)	325	133	137	100	23	20
Totaal aantal bezoekers absoluut	**855.715**	**891.050**	**800.945**	**877.815**	**901.815**	**901.815**

BRON: Statistisch jaarboek 2005, gemeente Delft.

De sector recreatie en toerisme is in Delft dus relatief groot. Maar waarvoor komen deze mensen naar Delft? Waarschijnlijk toch vooral voor het erfgoed zo leren de cijfers. Veel van de bezoekers gaan naar een van de vele musea in de stad of bezoeken een van de kerken. De bezienswaardigheden hebben in 2005 ruim 900 duizend bezoekers getrokken. Nagenoeg alle musea en andere bezienswaardigheden hebben te maken met de geschiedenis van Delft. Attracties en erfgoed zijn hier dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De waarde van het cultureel erfgoed komt ook mooi tot uiting in de waarde van de woningen. Als we in Delft kijken naar de gemiddelde woningwaarde via de waarde die is toegekend volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) per wijk, dan zien we dat alleen in de wijk Schieweg de gemiddelde prijs hoger ligt dan in de binnenstad. De waarde van de woningen in de binnenstad ligt ook ver boven het gemiddelde. Dit kan niet worden veroorzaakt doordat de woningen in de binnenstad allemaal veel groter zijn dan de woningen in andere wijken: dat is namelijk niet het geval. Nee, dit komt door de unieke gebouwen en unieke ligging in het beschermd stadsgezicht.

De BV Oud Delft verdient ook goed aan deze meerwaarde van de woningen. Ten eerste is de hoogte van de onroerend zaakbelasting gebaseerd op de WOZ-waarde. Als een deel van de waarde van het huis wordt gegenereerd omdat het cultureel erfgoed in een historische binnenstad betreft, dan kan een deel van de OZB-opbrengsten dus worden gerelateerd aan het culturele erfgoed en dus worden gezien als inkomsten voor de BV Oud Delft. Maar er zijn meer inkomsten. Bij de verkoop komt de meerwaarde vrij en bovendien wordt bij de koop overdrachtsbelasting betaald. Dus ook over de meerwaarde. Dit zijn allemaal inkomsten voor de BV Oud Delft, direct te herleiden tot het erfgoed.



FIGUUR 3.2: **Gemiddelde woningwaarde per wijk.** (BRON: **CBS-statline.**)

We kunnen nu de jaarlijkse totale instandhoudingkosten van de BV Oud Delft – bestaande uit de kosten voor de monumentenzorg (subsidies en leningen) en het onderhoud van bruggen en monumenten in gemeentebezit – afzetten tegen de jaarlijkse opbrengsten van de BV. De opbrengsten baseren we op de sector die we het meest direct kunnen koppelen aan de historische binnenstad: recreatie en toerisme. De BV Oud Delft haalt uit recreatie en toerisme een omzet van 66 miljoen Euro per jaar. Om te bepalen welk deel hiervan is toe te schrijven aan de aanwezigheid van het historische centrum, is gekeken naar het verschil tussen de inkomsten uit toerisme en recreatie per inwoner in Delft en Rijswijk; te weten 427 Euro. Van het totaal is dus 61% toe te schrijven aan cultureel erfgoed. Als we een zelfde rekensom maken, maar dan alleen op basis van het aantal inwoners in het onderzoeksgebied (centrum/binnenstad), dan is het verschil zelfs 69%. Met andere woorden: dan is 69% van het totaal toe te schrijven aan het cultureel erfgoed.

IN

Jaarlijkse Instandhoudingskosten	
Totaal	**2.447**

BV Oud Delft
in EUR '000

Baten ondernemers	
Omzet	39.707
Resultaat voor belasting	3.931
Resultaat na belasting	2.076
Totaal	**2.076**
Baten overheden	
Vennootschapsbelasting	1.164
Dividendbelasting	692
Ozb-cultuur	113
Overdrachtsbelasting	841
Toeristenbelasting	282
Totaal	**3.092**

Maatschappelijke percentage kosten	**47%**
Bestuurlijke percentage kosten	**79%**

UIT

Jaarlijkse baten	
Baten Ondernemers	2.076
Baten Overheden	3.092
Grand Totaal:	**5.168**

FIGUUR 3.3: **Kosten en Baten BV Oud Delft (BRON: Kamers van Koophandel, MKBresultaten-rekening en Rabobank Cijfers & Trends. COELO.)**

Op basis van bovenstaande cijfers stellen we daarom voorzichtig dat 60% van de omzet in de recreatie en toerisme is toe te schrijven aan de aanwezigheid van het historisch centrum en zijn musea. Dit is bijna 40 miljoen Euro op jaarbasis. Hiermee wordt een resultaat behaald van bijna 4 miljoen Euro voor belasting, en na belasting een resultaat van 2,1 miljoen Euro. De totale baten van de 'afdeling overheden' bedraagt 3,1 miljoen Euro en wordt opgebracht door de vennootschapsbelasting, dividendbelasting, de toeristenbelasting en het deel van de onroerendzaak- en overdrachtsbelasting dat tot het cultureel erfgoed is te herleiden (gesteld op 7%)[1]. Het 'Grand Totaal' van de BV, bestaande uit de publieke en private baten, bedraagt dus 5,2 miljoen Euro (op jaarbasis). De jaarlijkse totale instandhoudingkosten bedragen op hun beurt 2,4 miljoen Euro[2]. Als deze worden afgezet tegen de jaarlijkse baten, dan vormen de kosten 47% van de totale baten. Als de kosten worden afgezet tegen de baten van de overheid, dan vormen de kosten 79% van de baten.

1. Op basis van 7,5% meerwaarde, zoals besproken in hoofdstuk 2, zie bladzijde 14.
2. Bestaande uit onderhoud bruggen binnenstad (€ 163.000) en onderhoud monumenten in gemeente bezit (€ 1.260.000), subsidie gemeentelijke monumenten (ISV € 240.000 en regulier € 120.000), leningen in gemeentelijke monumenten (€ 384.000) en subsidie Rijksmonumenten BRRM (€ 280.000).

De conclusie kan niet anders luiden dan dat Delft een unique selling point heeft met haar historische binnenstad. De BV Oud Delft genereert veel omzet in dat deel van de zakelijke dienstverlening dat in een inspirerende omgeving gevestigd wil zijn en haalt veel omzet uit recreatie en toerisme. Zij concurreert daardoor uitstekend met de BV Binnenstad Rijswijk die geen historisch centrum heeft. Het geld dat de overheid investeert om de eeuwen-oude BV Oud Delft draaiende te houden, is meer dan goed besteed, omdat de jaarlijkse baten van de overheid de jaarlijkse kosten met 26% overstijgen (zie figuur 3.3).

4 **Geld** parkeren voor **autoluwte**

Is het voor een stad als Alkmaar economisch aantrekkelijk om, als onderdeel van een grootscheepse renovatie van een deel van de binnenstad, een deel van het gebied autoluw te maken?

Moeten de auto's uit historische binnensteden worden geweerd, of is het economisch noodzakelijk de auto ruim baan te geven? De vraag is actueel, want in het verleden werden ten behoeve van het verkeer grachten gedempt, oude gebouwen ingeruild voor parkeergarages en werden kronkelige kleine straatjes in binnensteden vervangen door brede meerbaanswegen die de stad 'ontsloten'. Tegenwoordig willen veel steden met waardevolle stadscentra, met behoud van bereikbaarheid, de auto juist wat meer uit het stadsbeeld weren om zodoende het erfgoed meer tot haar recht te laten komen. Dat is ook het geval in Alkmaar, waarmee zich de vraag voordoet of de verkeersmaatregelen, als onderdeel van een investering in een deel van de binnenstad, zullen leiden tot meer economische baten, of zoals vaak wordt gesteld, tot economische schade.

Deze vraag is van belang, want de historische binnenstad van Alkmaar is belangrijk voor de lokale economie en trekt jaarlijks vele toeristen (zie tabel 4.1). De bekendste trekpleister is natuurlijk de Alkmaarse kaasmarkt, de enige traditionele kaasmarkt in Nederland die al meer dan vier eeuwen bestaat en jaarlijks door 90 à 100 duizend mensen wordt bezocht. In 2005 bezochten alleen al ruim 1,2 miljoen Nederlandse toeristen de stad. Per persoon gaven de bezoekers 47 Euro uit (2005). In totaal is dit meer dan 57 miljoen Euro. Daarnaast bezochten nog eens ruim 560 duizend buitenlandse bezoekers de stad. Hoeveel zij uitgaven, is niet bekend, maar over het algemeen geven zij gemiddeld per persoon meer uit dan de Nederlandse bezoekers. Als we echter voor de buitenlandse toeristen gemakshalve hetzelfde uitgavenpatroon aanhouden, dan gaven zij ruim 26 miljoen (47 x 560.420) Euro uit. Zonder het cultureel erfgoed hadden de meeste toeristen Alkmaar waarschijnlijk niet bezocht. Het grootste gedeelte van de 83 miljoen (57 + 26) Euro die de toeristen uitgeven, is dus toe te schrijven aan het cultureel erfgoed.[1]

1. De cijfers zijn ontleend van Continu Vakantie Onderzoek, TNS NIPO en NBTC, en het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen, 2006.

Alkmaar in beeld

De historische binnenstad van Alkmaar is gesitueerd op laag gelegen gronden ten oosten van de strandwal, waar ook de Grote Kerk staat. Deze oriëntatie hield verband met de havenfunctie die zich in de oostelijke binnenstad ontwikkelde. Langs de straten en grachten is een gesloten bebouwing ontstaan. Gelegen aan de rand van het Kennemer gebied en onder de bescherming van de kastelen Torenburg, Middelburg en Nieuwenburg fungeerde Alkmaar als grensvesting en uitvalsbasis in de eeuwenlange strijd tegen de Westfriezen.

In 1254 kreeg Alkmaar van graaf Willem II stadsrechten. De stad was het markt-centrum voor een grote regio. Alkmaar beleefde een sterke bloei in de veertiende eeuw, waarbij het grootste deel van de huidige binnenstad vorm kreeg. Ook was de stad vanaf de dertiende eeuw versterkt. Verschillende stadsuitbreidingen werden in de loop der tijd binnen nieuwe versterkingen opgenomen. De huidige contour van de binnenstad ontstond eind zestiende eeuw, toen vanaf 1573 de vestingwerken met aarden wallen en bastions werden opgeworpen naar het ontwerp van Adriaan Anthonisz. In 1573 vond het beleg van Alkmaar door de Spanjaarden plaats.
De Spanjaarden werden afgehouden en aldus 'begon de victorie in Alkmaar'. In de loop van de tijd ontwikkelde Alkmaar zich steeds meer als een handelsplaats.

Kerncijfers Alkmaar	
Aantal inwoners stad	94.174
Aantal monumenten	1.085
Aantal beschermde dorps- en stadsgezichten	1
Aantal bezoekers open monumentendag	6.000
Budget monumentenzorg in EUR'000	583
Percentage totale begroting	0,2%
Bedrag per inwoner in Euro	6,19

Bron: **Gemeente Alkmaar, CBS en Stichting Open Monumentendag, 2006.**

FIGUUR 4.1: **Historische binnenstad Alkmaar.** (BRON: **Maps.google.nl)**

De ontwikkeling van Alkmaar stond in de twintigste eeuw in het teken van de nieuwbouw. Als groeikern aan de noordelijke kant van de Randstad werd het inwonersaantal sterk uitgebreid. De regionale centrumfunctie van de stad werd in de loop van de jaren zeventig uitgebreid door de aanleg van een aantal grootschalige voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn het ziekenhuis, het cultureel centrum en een aantal onderwijsinstellingen. Deze ontwikkelingen zijn gepaard gegaan met behoud van het historische karakter van de binnenstad.

Tabel 4.1 Toerisme en recreatie in Alkmaar	
Aantal toeristische bezoeken van Nederlanders	
2004	1.198.000
2005	1.226.000
2006	1.207.000
Activiteiten tijdens bezoek	**in %**
Lunch/diner	34
Terras	27
Stadswandeling	13
Museum	8
Evenement	7
Overig	11
Totaal	100
Besteding per persoon per bezoek in EUR	
2005	47
Bezoekers 2005	1.226.000
Totaal bestedingen	57.622.000
Bezoekers kaasmarkt jaarlijks	90.000-100.000
Internationale bezoekers	
2005	560.420
Herkomst	*in %*
Duitsland	36
België	12
Groot-Brittannië	4
Overig Europa	21
Onbekend	27
Totaal	**100**

BRON: **Continu Vakantie Onderzoek, TNS NIPO en NBTC, en het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen, 2006.**

Een relatief nieuwe ontwikkeling in ons land is de komst van steeds meer grote winkelcentra met veel parkeergelegenheid. Als gevolg van deze ontwikkeling, en de bereidheid van de bezoeker om grotere afstanden te overbruggen, is de concurrentie tussen binnensteden en winkelcentra groot. In de buurt van Alkmaar heeft Heerhugowaard een groot winkelcentrum met veel parkeergelegenheid. Door ondernemers in de binnenstad wordt naar voren gebracht dat Alkmaar niet zou kunnen concurreren met Heerhugowaard, tenzij ruim baan wordt gegeven

aan het verkeer. Maar is dat echt het geval? Lopen de inkomsten terug doordat de klant niet meer voor de deur kan parkeren of genereert een autoluwe winkelomgeving juist inkomsten dankzij de prettige ambiance?

Om de kwaliteit van de Alkmaarse binnenstad op peil te houden moet in het cultureel erfgoed worden geïnvesteerd. In Alkmaar is het noordwestelijk deel van de binnenstad daartoe aangewezen als aandachtsgebied. Hier is sprake van een onderhoudsachterstand van gebouwen, openbare ruimte en een slechte presentatie van de bedrijven. De gemeente Alkmaar wil het gebied aanpakken. Een belangrijk onderdeel van de voorgenomen maatregelen is het autoluw maken van dit deel van de stad, naast het verbeteren van de openbare ruimte.

Het doel van deze maatregelen is er voor te zorgen dat de belangrijkste 'asset' van de binnenstad, het cultureel erfgoed, weer zichtbaar wordt, waardoor het een speciale eigen sfeer kan oproepen. Een dergelijke grootscheepse opknapbeurt waarbij de auto's uit de binnenstad worden geweerd en de aanlooproute wordt opgeknapt, heeft ook in Den Bosch plaatsgevonden en dat heeft positieve resultaten opgeleverd.

Dat een dergelijke aanpak succes kan hebben, is bovendien eerder al gebleken in Alkmaar zelf. Een aantal jaar geleden is ten zuiden van de binnenstad een parkeergarage (de Singelgarage) gebouwd. De Ritsevoort is daarmee de doorlopende straat naar de kern geworden. De bestrating is opgeknapt en autovrij gemaakt. Met de ondernemers zijn afspraken gemaakt en ook het achterstallig onderhoud van de panden is weggewerkt. Het is een mooie straat geworden waar iedereen van profiteert, niet in de laatste plaats de ondernemers, die hun omzet zagen stijgen. De straat is zo'n succes dat hij een lokale wedstrijd heeft gewonnen voor 'mooiste straat'.

De benodigde investeringen in het noordwesten van de Alkmaarse binnenstad zijn aanzienlijk. De straten worden autoluw gemaakt en er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte. Maar de overheid draagt ook bij aan het opknappen van de monumenten. Daarnaast wordt geïnvesteerd in het Centrum voor Woord, Beeld en Geluid, waarvan de restauratiekosten 900 duizend Euro bedragen, alsmede in het kadastergebouw. De totale investeringen in de binnenstad noordwest worden geschat op 12 miljoen Euro. Deze bestaan uit circa 2 miljoen Euro voor de inrichting van de openbare ruimte, circa 2 miljoen voor monumenten en cultuurhistorie en circa 8 miljoen die voor een belangrijk deel aangewend kan worden voor parkeergarages. Daarbij is het volgens de gemeente belangrijk dat ook de ondernemers bijdragen.

De vraag is nu of deze investeringen renderen. Hiervoor beschouwen we de binnenstad in dit geval weer als een fictieve BV. Er wordt alleen naar de baten van ondernemers in de BV Binnenstad Alkmaar gekeken.

Waarschijnlijk zijn het vooral de sectoren recreatie en toerisme (inclusief horeca) en de (detail)handel die het meest profiteren, dus daar beperken we ons toe. De omzet van deze sectoren bedraagt in het ontwikkelingsgebied in totaal ruim 80 miljoen Euro op jaarbasis en biedt werk aan 342 personen. In de hele binnenstad is de omzet in de sectoren Recreatie en toerisme en Handel ruim 800 miljoen per jaar en bieden zij werk aan meer dan 3000 personen.

Tabel 4.2 Omzet en werkgelegenheid per sector in Alkmaar

in EUR '000	Hele binnenstad		Ontwikk. gebied	
	Omzet	aantal fte	Omzet	aantal fte
Bouw	24.298	363	1.648	10
Niet-commerciele dienstverlening	56.846	550	19.017	184
Transport	45.452	338	4.538	49
Zakelijke dienstverlening	279.530	1.060	40.031	148
Industrie	40.527	455	1.204	5
Handel	768.011	1.998	70.728	184
Horeca	59.779	992	8.436	140
Totaal	**1.274.441**	**5.756**	**145.602**	**720**
Recreatie en toerisme	62.794	1.045	10.662	158

BRON: **Kamers van Koophandel, MKB-resultatenreking en Rabobank Cijfers & Trends, 2006.**

Op basis van ervaringen met de Ritsevoort, waar Alkmaar eerder in heeft geïnvesteerd, zou kunnen worden verwacht dat de omzet in het ontwikkelingsgebied met 3% zal toenemen als gevolg van de te nemen investeringen. Dit is iets meer dan op de Ritsevoort, maar de aanloop zal ook groter zijn, doordat de binnenstad noordwest de schakel gaat vormen tussen het centrum en de 'Overstad' en er dus van twee kanten extra toeloop mag worden verwacht. De rest van de binnenstad zal een omzetstijging kunnen verwachten van 1%. De 'Overstad', die naar verwachting ook zal profiteren van de plannen, wordt hier buiten beschouwing gelaten. De extra omzet uit recreatie en toerisme en de (detail)handel bedraagt dan voor de binnenstad in totaal 8,3 miljoen Euro per jaar. Hiervan resteert voor belasting 822 duizend Euro per jaar. Dit is dus het bedrag dat de BV Alkmaar in totaal verdient. Van deze 822 duizend Euro gaat 388 duizend Euro naar de 'afdeling overheid' middels vennootschapsbelasting en dividendbelasting zodat het extra resultaat na belasting, voor de ondernemers 434 duizend Euro bedraagt. Bovendien leidt een en ander ook tot extra

werkgelegenheid. Andere actoren binnen de BV Binnenstad Alkmaar profiteren waarschijnlijk ook van de kwaliteitsverbetering. In ieder geval is het zeer waarschijnlijk dat ook de eigenaren van de panden profiteren, omdat de waarde van de panden zal toenemen.

IN

Investeringen Binnenstad noordwest	
Totaal	**12.000**

BV Alkmaar: Extra kosten en Baten in EUR '000

Baten ondernemers	
Extra Omzet	8.308
Resultaat voor belasting	822
Resultaat na belasting	434
Totaal	**434**
Baten overheden	
Vennootschapsbelasting	238
Dividendbelasting	150
Totaal	**388**

Maatschappelijke terugverdientijd	**15 jaar**
Bestuurlijke terugverdientijd	**31 jaar**

UIT

Jaarlijkse extra baten	
Baten Ondernemers	434
Baten Overheden	388
Grand Totaal:	**822**

FIGUUR 4.2: **Kosten en Baten BV Alkmaar (BRON: Kamers van Koophandel, MKBresultaten-rekening en Rabobank Cijfers & Trends.)**

Op basis van de extra omzet en de daarmee verband houdende inkomsten, kunnen we de terugverdientijden uitrekenen. De extra inkomsten uit de vermoedelijke stijging van de huizenprijzen rekenen we niet mee, omdat niet goed kan worden ingeschat wat de precieze effecten van de investering hierop zijn. De ervaring van de stijging op de Ritsevoort geeft hiervoor ook niet voldoende houvast.

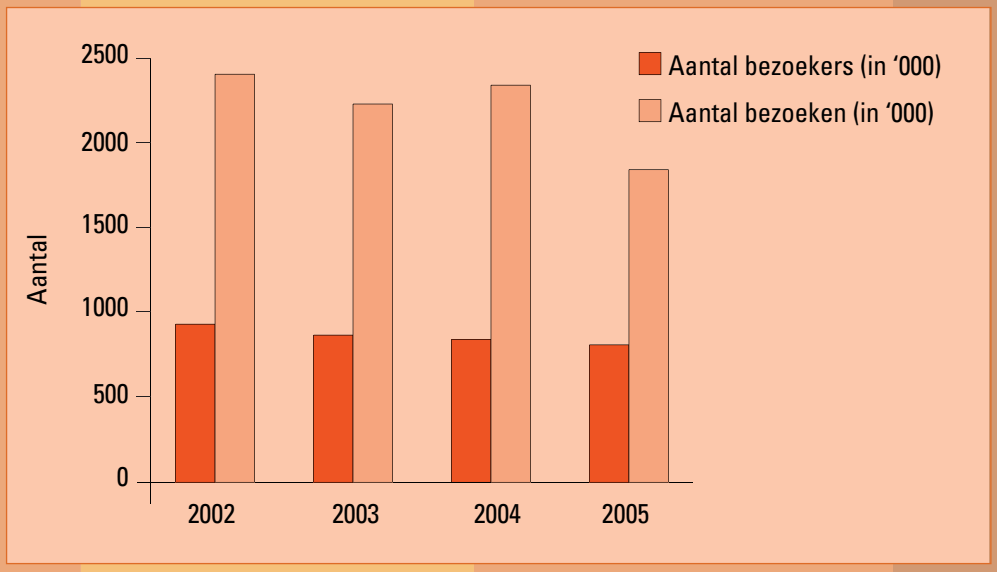
De maatschappelijke én bestuurlijke terugverdientijd vormen een prima indicator voor de vraag of de investering van de 'BV Binnenstad Alkmaar' en de herstructurering een verstandige is. Voor de maatschappelijke terugverdientijd worden zowel de baten van de ondernemers als van de overheid meegerekend. De maatschappelijke terugverdientijd is voor het gehele project 15 jaar. De bestuurlijke terugverdientijd, waarbij alleen de inkomsten van de overheid worden meegenomen, bedraagt 31 jaar.

De maatregelen die Alkmaar treft in de noordwestelijke binnenstad kennen een acceptabele terugverdientijd voor de overheid, zeker als wordt bedacht dat waarschijnlijk sprake is van meer opbrengsten dan hier is aangegeven. Bovendien valt de termijn mee als we bedenken dat we hier te maken hebben met een stad die al eeuwen gloreert en met de juiste investeringen dat ook nog eeuwen zal doen.

5 Grachten en geldstromen

Welke toegevoegde waarde heeft water voor de monumentale binnenstad van Leiden?
Verdienen investeringen in water zich terug binnen voor de overheid acceptabele termijnen?

Grachten in Leiden: na de oorlog zijn vele gedempt voor de ontsluiting van de binnenstad. Momenteel wordt echter weer hard gewerkt aan het terugbrengen van het water in de binnenstad. Dat komt neer op het afsluiten van wegen en het aanleggen van nieuwe grachten. Dat alles gebeurt overigens niet alleen uit cultuurhistorische overwegingen. Ook waterhuishoudkundige overwegingen liggen hieraan ten grondslag. De vraag die zich hier voordoet, is of deze kosten zich binnen acceptabele termijnen terugverdienen. Ook hier zien we de binnenstad weer als een bedrijf, de BV Oud Leiden.



FIGUUR 5.1: **Bezoekersaantallen Leiden.** (BRON: **Toeristisch bezoek aan Leiden 2005.**)

Van de terugkeer van het water in de Leidse binnenstad profiteert niet alleen de Leidse bevolking, maar ook het toerisme. Wat betreft de aantallen: in 2005 bezochten ruim 800 duizend mensen Leiden. Veel van deze bezoekers gaan naar de diverse musea die de stad rijk is.

Leiden in beeld

Leiden bezit de op één na grootste historische binnenstad van Nederland en heeft ongeveer 2.900 geregistreerde monumenten. De stedenbouwkundige structuur in Leiden kende een organische ontwikkeling. De natuurlijke waterwegen als de Rijnarmen, de Mare en de Vliet hebben daarbij een belangrijke rol gespeeld. Als gevolg van deze organische groei zijn de meeste straten en grachten aangelegd op basis van de bestaande landschappelijke structuur.

Typerend voor de binnenstad van Leiden is verder dat de stad geen pleinen kent. Alles is opgebouwd aan de grachten. Handel aan het water is dan ook iets typisch Leids. Vaak is van gebouwen met een moderne gevel de binnenkant oud en nog geheel in tact. Dat maakt de historische bebouwing van Leiden nog rijker dan men op het eerste gezicht zou vermoeden.

In de loop van de 20ste eeuw raakte de binnenstad van Leiden in verval, met als gevolg dat de inmiddels ook verouderde industrie vertrok. Om het tij te keren ontstonden plannen gericht op het dempen van de grachten en het aanleggen van wegen. In 1962 werd het zogenoemde 'Basis-Wegenplan' vastgesteld dat voorzag in vergaande stedenbouwkundige ingrepen ten behoeve van het opkomend verkeer. Dit plan is maar gedeeltelijk ten uitvoer gekomen, maar wel met gevolg dat veel cultuurhistorische panden ter ziele zijn gegaan. Als gevolg van de dempingen is ook het waterrijke karakter van Leiden sterk verarmd.

Kerncijfers Leiden	
Aantal inwoners stad	117.485
Aantal monumenten	2.900
Aantal beschermde dorps- en stadsgezichten	1
Aantal bezoekers open monumentendag	20.000
Budget monumentenzorg in EUR'000	714
Percentage totale begroting	0,2%
Bedrag per inwoner in Euro	6,08

Bron: **Gemeente Leiden, CBS en Stichting Open Monumentendag, 2006.**

In het laatste kwart van de 20ste eeuw werd het belang van de oude binnenstad en met name de grachten voor de stad Leiden steeds meer onderkend. Een grote restauratiegolf kwam op gang, en in 1981 werd de binnenstad binnen de singels tot 'beschermd stadsgezicht' aangewezen. De Leidse binnenstad heeft daarmee haar cultuurhistorische waarden grotendeels behouden. Alhoewel vooral de waterstructuur heeft geleden onder de dempingen.

FIGUUR 5.2: **Leiden binnenstad (BRON: Maps.google.nl)**

Tabel 5.1 Toeristische gegevens Leiden			
	2000	2003	2005
Aantal overnachtingen	180.541	186.458	174.799
Aantal hotels	10	11	11
Aantal bedden	862	880	910

Bron: **www.infobankbezoekersstad.nl, 2007.**

Het is belangrijk eens goed te kijken naar de aard van de musea in de BV Oud Leiden. Nagenoeg alle musea hebben te maken met archeologie, geschiedenis, cultuur of volkenkunde. Dat zijn allemaal thema's die passen in een historische stad. Kortom, erfgoed en attractieve invulling hangen nauw samen. Daarmee kan dit museumbezoek ook voor een deel worden toegeschreven aan het erfgoed c.q. de aanwezigheid van erfgoed. De musea versterken op hun beurt weer de historische binnenstad.

Tabel 5.2 Museumbezoek Leiden			
Naam	**2000**	**2003**	**2006**
Academisch Historisch Museum	8.000	2.000	gesloten
Anatomisch museum	3.906	3.335	verhuisd
Regionaal Archief Leiden (Gemeentearchief Leiden e.o.)	7.580	6.953	6.260
The Pilgrim Archives		244	518
Hortus botanicus Leiden	69.846	81.118	84.250
Leiden American Pilgrim Museum	3.500	2.025	0
Modelbouwmuseum	7.500	verhuisd	verhuisd
Museum Boerhaave	31.042	33.555	34.859
Rijksmuseum van Oudheden	190.804	141.733	94.001
Rijksmuseum voor Volkenkunde	43.423	86.966	88.759
SieboldHuis	10.932	gesloten	15.635
Stedelijk Molenmuseum	25.186	27.347	23.997
Stedelijk Museum De Lakenhal	37.404	41.587	119.427
Wagenmakers Museum		3.000	2.000
Totaal	**439.123**	**426.863**	**469.706**

Bron: **www.infobankbezoekersstad.nl, 2007.**

Kijken we naar de activiteiten van de bezoekers, dan zien we dat deze naast de bovengenoemde attracties vooral ook gericht zijn op het erfgoed. Dat de historische binnenstad hoog wordt gewaardeerd, blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat het aantal stadswandelingen en het aantal deelnemers aan deze wandelingen de laatste jaren sterk is toegenomen. Ook worden steeds meer arrangementen aangeboden in combinatie met een stadswandeling. Verder wijst de plaatselijke VVV nadrukkelijk op de fraaie historische binnenstad met de sfeervolle grachten, de wereldberoemde schilders, schrijvers en wetenschappers uit het verleden en natuurlijk de musea.

Tabel 5.3 Historische stadswandelingen Leiden

	2000	2003	2004
Aantal arrangementen	24	31	50
Aantal stadswandelingen	287	282	295
Aantal deelnemers stadswandelingen	3.288	4.777	6.350
Aantal deelnemers per wandeling	11	17	19

Bron: **www.infobankbezoekersstad.nl, 2007.**

De VVV noemt Leiden 'de stad van ontdekkingen met een oude academische sfeer'. Dit laatste punt wordt door de universiteit onderstreept wat betreft haar vestigingsplaatskeuze. De universiteit van Leiden heeft in haar Lange termijn Huisvestingsplan opgenomen dat zij haar onderkomen zoekt in historische panden in de binnenstad, ondanks dat dit duurder is dan een campus. Dat alles vanwege de positieve uitstraling op de universiteit.

Zoals gezegd was de vraag van de BV Oud Leiden gericht op het in kaart brengen van de baten van het terugbrengen van het water in de stad. Daartoe willen we eerst weten welke baten in de BV Oud Leiden zijn te herleiden tot de huidige grachten. Uit gegevens van Continu Vakantie Onderzoek-2004 blijkt dat bij 7,9% van alle bezoeken aan Leiden wateractiviteiten plaatsvonden. Dit gaat om 188.000 wateractiviteiten waarvan 156.000 rondvaarten. Maar de BV Oud Leiden ontvangt ook veel bezoekers per boot. In 2006 deden 418 charterschepen de stad aan. Op een charterschip zitten gemiddeld 30 tot 40 personen. In 2006 kende de stad verder 1728 passanten via de pleziervaart. Het gemiddelde verblijf in Leiden was 2,6 dagen. In totaal gaat het dan om 4424 verblijfdagen. De havens waren daarmee voor 87% bezet. Ook worden steeds meer evenementen op het water gehouden.

Leiden heeft zich onder meer ontwikkeld tot de 'sloepenstad' van Nederland. Verder kent Leiden 17 terrassen op het water. Dit alles leidt ertoe dat waterbezoekers langer in Leiden blijven en ook dat de bedrijven aan wal meer verdienen. De bezoekers waarderen de historische binnenstad ook erg goed met een 7,8.

Tabel 5.4 Watertoerisme Leiden

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Charterschepen	402	389	415	433	448	386	377	418
Passanten pleziervaart	1.211	1.347	1.228	1.143	1.354	579	1.688	1.728
Verblijfsdagen	3.610	3.177	3.419	3.221	3.549	4.054	4.416	4.424
Gemiddeld verblijf (dagen)	2,98	2,36	2,78	2,82	2,62	2,57	2,62	2,56
Bezettingsgraad	61%	62%	70%	66%	70%	79%	80%	87%
Waardering historisch centrum						7,7	7,7	7,8

BRON: **'Evaluatie MAP-Watertoerisme Leiden', gemeente Leiden, 2006.**

Nu is de vraag hoeveel van de baten binnen de BV Oud Leiden te herleiden zijn tot de aanwezigheid van de grachten. Daarvoor wordt gekeken naar wat de bedrijven verdienen die aan het water van de binnenstad zijn gevestigd. Hun omzet bedraagt 1,1 miljard Euro per jaar. Dit levert ruim 4.000 banen op langs het water. Aan de grachten van Leiden gaat het meeste geld om in de zakelijke dienstverlening gevolgd door de handel en industrie. Dat laatste hangt samen met de aard van de meeste panden die zich nog wel lenen voor de zakelijke dienstverlening en minder voor de industrie en (detailhandel). Langs de grachten van de binnenstad in Leiden levert de sector recreatie en toerisme voor de BV ruim 800 banen op.

De BV Oud Leiden staat onder druk en in het werkkapitaal van de BV moet worden geïnvesteerd. In 2006 reserveerde het gemeentebestuur 0,2% van de totale begroting voor het in stand houden van de cultuurhistorische rijkdom. Dit is ruim 7 Euro per inwoner van Leiden. De komende jaren wordt hiervoor echter minder geld uitgetrokken. Wat is hiervan de oorzaak? Is het werk(kapitaal) af? Of is het toch alleen maar weggegooid geld?

Tabel 5.5 Budgetten Monumentenzorg en Archeologie in Leiden	
	in EUR ’000
Budget monumentenzorg (vanaf 2006)	250
Extra subsidiebudget (per jaar)	140
Extra uit BDU economie (GSB) (2005-2009)	59
BRRM (2008-2010 p.j.)	265
Totaal	714

Bron: **Nota Cultureel Erfgoed Leiden, gemeente Leiden, 2006.**

Laten we om deze vragen te beantwoorden de kosten eens afzetten tegen de baten. Er is besloten dat de BV Oud Leiden, die alleen in de binnenstad opereert, alle kosten draagt. We hebben gezien dat de meerwaarde van het cultureel erfgoed wat betreft economische baten vooral ligt op het gebied van recreatie en toerisme. In andere sectoren wordt ook veel verdiend, maar het is de vraag in hoeverre dat is toe te wijzen aan het cultureel erfgoed. Daarom wordt het onderdeel recreatie en toerisme van de BV Oud Leiden geacht de investering op het gebied van cultureel erfgoed te dragen.

Eerst zetten we daartoe de verschillende jaarlijkse kosten op een rij. In tabel 5.5 zien we dat voor deze investering in totaal ruim 700 duizend Euro is begroot, bestaande uit de structurele budgetten. Daarnaast zijn er ook nog de jaarlijkse kosten voor investeringen en onderhoud aan het grachtenstelsel. Deze bestaan uit investeringen aan bruggen en wallen, de baggerkosten en onderhoudskosten van vooral de wallen. Deze kosten bedragen 1,3 miljoen Euro per jaar en worden ook meegenomen in de berekening.

Om uit te rekenen of de BV Oud Leiden de investeringen kan dragen, worden de bestuurlijke én maatschappelijke percentages en terugverdientijden uitgerekend. Dit gebeurt zowel op basis van de inkomsten van de hele BV als op basis van de inkomsten van het deel van de BV dat zich aan de grachten bevind. We kijken eerst naar de baten van de hele BV. De omzet uit recreatie en toerisme in de binnenstad van Leiden bedraagt 126,5 miljoen Euro per jaar. We stellen, net zoals in Delft, dat

60% hiervan is toe te rekenen aan de cultuurhistorie. Deze 76 miljoen Euro per jaar staat op de balans (zie tabel 5.6). Hiervan rendeert voor belasting 7,5 miljoen. Na aftrek van de vennootschaps- en dividendbelasting, die elders in de BV worden ondergebracht, is het resultaat na belasting 4 miljoen Euro per jaar. De twee genoemde belastingen zijn onder gebracht bij 'Baten overheden'. Hier staat ook de opbrengst uit de toeristenbelasting bij. Deze is berekend door het aantal overnachtingen in hotels te vermenigvuldigen met het tarief en hierbij valt op dat alle toeristenbelasting aan het water wordt geïnd. Het 'Grand Totaal', bestaande uit de jaarlijkse inkomsten van zowel de publieke als de private sector, bedraagt daarmee 7,8 miljoen Euro. De jaarlijkse kosten omvatten 25% van de jaarlijkse baten. Als alleen naar de 'baten overheid' wordt gekeken, dan vormen de kosten 52% van de inkomsten.

Tabel 5.6 Kosten en baten BV Leiden

in EUR '000	Binnenstad Leiden	Leiden aan grachten
Baten ondernemers		
Omzet	75.898	32.663
Resultaat voor belasting	7.514	3.234
Resultaat na belasting	3.967	1.707
Totaal	**3.967**	**1.707**
Baten overheden		
Vennootschapsbelasting	2.224	957
Dividendbelasting	1.322	569
Toeristenbelasting	323	323
Totaal	**3.870**	**1.850**
Grand Totaal	**7.837**	**3.557**
Kosten budget Leiden	714	
Kosten onderhoud rond grachten	1.281	1.281
Totale kosten per jaar	**1.996**	**1.281**
Kosten opengraven gracht	20.000	20.000
Maatschappelijk percentage kosten	25%	36%
Maatschappelijke terugverdientijd opengraven gracht	3	9
Bestuurlijk percentage kosten	52%	69%
Bestuurlijke terugverdientijd opengraven gracht	11	35

Bron: **Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening en Rabobank Cijfers & Trends.**

Hetzelfde kunnen we doen voor de BV Oud Leiden wat betreft de baten aan de grachten tegenover de kosten voor het onderhoud van de grachten. Hier is het toedelingspercentage iets hoger (70%) dan voor de gehele binnenstad, omdat de aanwezigheid van de historische grachten leidt tot de komst van extra toeristen. Van de omzet van ruim 32,6 miljoen Euro resteert 3,2 miljoen Euro als resultaat voor belastingen. Na belasting is dit 1,7 miljoen Euro. Dit is wat de BV Oud Leiden onder 'Baten van ondernemers' verdient. Onder de post 'Baten overheden' wordt 1,9 miljoen Euro verdiend. Voor de toeristenbelasting is hetzelfde bedrag ingeboekt als voor de BV Leiden (binnenstad). In totaal verdient de BV Oud Leiden 3,6 miljoen Euro op jaarbasis dankzij het water. De BV Oud Leiden hoeft in principe alleen de investeringen voor het onderhoud rond de grachten te bekostigen. Deze jaarlijkse kosten vormen 36% van de jaarlijkse maatschappelijke baten.

Als alleen naar de inkomsten van de overheid wordt gekeken, dan omvatten de totale kosten 69% van de inkomsten. Deze investeringskosten kunnen dus makkelijk worden gedragen. Als 'het water' alle kosten moet opbrengen, dan vormen deze respectievelijk 56% en 108% van de inkomsten. Hierbij moet worden opgemerkt dat de OZB inkomsten nog niet zijn meegenomen. Deze kunnen behoorlijk oplopen en de kosten kunnen dan ook makkelijk worden betaald.

De huidige jaarlijkse kosten en investeringen kan de BV Oud Leiden dus goed dragen. Er blijft zelfs nog geld over. Dit geld wil de BV gebruiken voor verdere verbetering van het werkkapitaal. Zij denkt aan het opengraven van een gracht. De historisch belangrijkste gedempte grachten die in aanmerking komen voor het opengraven zijn de Hooigracht, de Stille en Lange Mare en de Koepoortsgracht (Doezastraat). De kosten hiervan zijn nog niet definitief uitgewerkt.

In Amsterdam bestonden ook plannen voor het opengraven van verschillende grachten. De kosten voor het opengraven van bijvoorbeeld de Elandsgracht werden op 20 miljoen Euro geschat. Dat is inclusief parkeergarage, die meer dan de helft van de kosten vormt. Deze kosten nemen we als basis voor het in ere herstellen van een Leidse gracht. De vraag is dan wederom, op welke termijn de investering zich terugverdient. Als alleen de baten van de grachten worden aangeboord (dus minus de jaarlijkse kosten), dan is de maatschappelijke terugverdientijd 9 jaar. De bestuurlijke terugverdientijd is 35 jaar. Dit zijn voor de BV Oud Leiden zeer acceptabele terugverdientijden. Bovendien is het waarschijnlijk dat de huizen aan de betreffende gracht 5 tot 15% meer waard worden.

Het is redelijk dat de hele BV Oud Leiden, dus de hele binnenstad, meebetaalt. Het verhoogt immers de kwaliteit van het hele gebied en alle ondernemers zullen extra inkomsten ontvangen. Als we dat doen, dan is de investering door de 'maatschappij' in 3 jaar terugverdiend. De bestuurlijke terugverdientijd bedraagt in dat geval 11 jaar. Het geld dat de gemeente investeert in de grachten stroomt dus deels ook weer terug in de gemeentekas. Een geruststellende gedachte.

We kunnen concluderen dat de historische binnenstad leidt tot aanvullend bezoek, zowel van winkelend publiek als toeristen. Het water is daarbij niet van doorslaggevend belang, maar wel van toegevoegde waarde. Het is wel zeer waarschijnlijk dat Leiden geen maximale omzet haalt uit haar historische binnenstad vanwege het ontbreken van de in het verleden gedempte grachten. Herstel van de grachten kan de omzet van de BV Oud Leiden dus een impuls geven. Daarbij is aangetoond dat deze investeringen acceptabele terugverdientijden kennen.

6 De **kern** van de **economie**

Wat zijn de economische effecten van ontwikkeling van erfgoed voor de leefbaarheid van een historisch waardevolle kleine kern als Buren?

De vraag die in dit hoofdstuk centraal staat, is of erfgoed kan bijdragen aan het behoud van de leefbaarheid van een historisch waardevolle kleine kern en een impuls kan geven aan het behoud van het platteland. Kijken we naar Buren, dan zien we in de eerste plaats dat het erfgoed de gemeente Buren heeft gered, en van een zeer arme een rijke gemeente heeft gemaakt. Dit alles is voornamelijk te danken aan burgemeester van Sandick. In 1946 waren de leefomstandigheden in het Gelderse stadje slecht en was de staat van de bebouwing abominabel. Veel panden waren onbewoonbaar verklaard.

Van Sandick zocht hulp in Den Haag, maar zonder resultaat. Er kwam nog wel een hoge ambtenaar polshoogte nemen, maar die stelde de burgemeester voor om de bulldozer te laten komen en de heleboel plat te schuiven. Van Sandick liet dit advies voor wat het was en kocht namens de gemeente vele panden aan die vanwege de slechte staat niet al te duur waren. Op een gegeven moment was 90% van Buren in handen van de gemeente. Het restauratieproces ging langzaam, omdat restauratie nog nergens een officiële beleidsdoelstelling was. Pas in 1965 kwam het restauratieproces in een stroomversnelling. De middelen kwamen uit verschillende potjes zoals subsidies voor krotopruiming en saneringsregelingen. Het gevolg was wel dat Buren voor 80% was gerestaureerd voordat de officiële regelingen voor restauratie van start gingen. Later werden de gerestaureerde panden voor veel geld verkocht en sindsdien was Buren een vermogende gemeente, tot de gemeentelijke herindeling in 1999. In het monumentenjaar 1975 werd Buren als 'lichtend voorbeeld' al geëerd en kreeg het een speciale gedenkpenning uit handen van Prins Claus.

Als we het stadje Buren beschouwen als een bedrijf en naar de economische prestaties kijken, dan zien we dat de 'BV Buren' ook heden ten dage nog veel geld verdient aan haar erfgoed. De historische woningen zijn gewild en dat is terug te zien in de WOZ-waarde van de huizen. De BV Buren bestaat grofweg uit drie wijken. Als we de gemiddelde woningwaarden in de wijken bekijken, dan zien we dat de WOZ-waarde veel hoger is (54%) in de oude kern dan in de andere twee wijken.

Buren in beeld

Buren is een oud stadje in de Betuwe, ontstaan aan de Korne. Sinds 1395 heeft het stadsrechten. De oude stad zoals die nu nog bestaat, stamt uit de zestiende eeuw en is een typisch voorbeeld van vroege stedenbouw en ruimtelijke planning, met zijn rechthoekige vorm en het stratenpatroon van twee kruisende hoofdstraten, een klein plein voor de kerk op de kruising en een achterstraat. De oude stad kende een verdedigingslinie bestaande uit de oude stadsmuur aan de zuid- en oostzijde, in het westen en noorden een stadgracht uit de 14e eeuw en een omwalling met bomen. Aan de noordzijde ligt de stadsmuur in de in 1621 verbrede wal. In de 19e eeuw is de stadsmuur verlaagd. Ten westen van de stadskern stond het kasteel van de heer van Buren.

Kerncijfers Buren	
Aantal inwoners stad	3.480
Aantal monumenten	522
Aantal beschermde stads- en dorpsgezichten	3
Aantal bezoekers open monumentendag	250
Budget monumentenzorg in EUR'000	5
Percentage totale begroting	0,01%
Bedrag per inwoner in Euro	1,41

Bron: **Gemeente Buren, CBS en Stichting Open Monumentendag, 2006.**

Het Lanenstelsel 'de Toeren' rond het kasteelterrein is aangelegd rond 1630 en vormt een fraaie overgang naar open landelijk gebied en herbergt mooie wandelroutes. Opvallend is de oude bebouwing tussen het kasteel en de stad. Dit was mogelijk omdat het kasteel genoeg bescherming bood. De stad werd omsloten door uitgestrekte graslanden, moestuinen en boomgaarden. In het kasteel zijn Anna van Buren (van Egmond) en prins Willem van Oranje in 1551 getrouwd. De bruidsschat omvatte onder andere de heerlijkheid Buren.

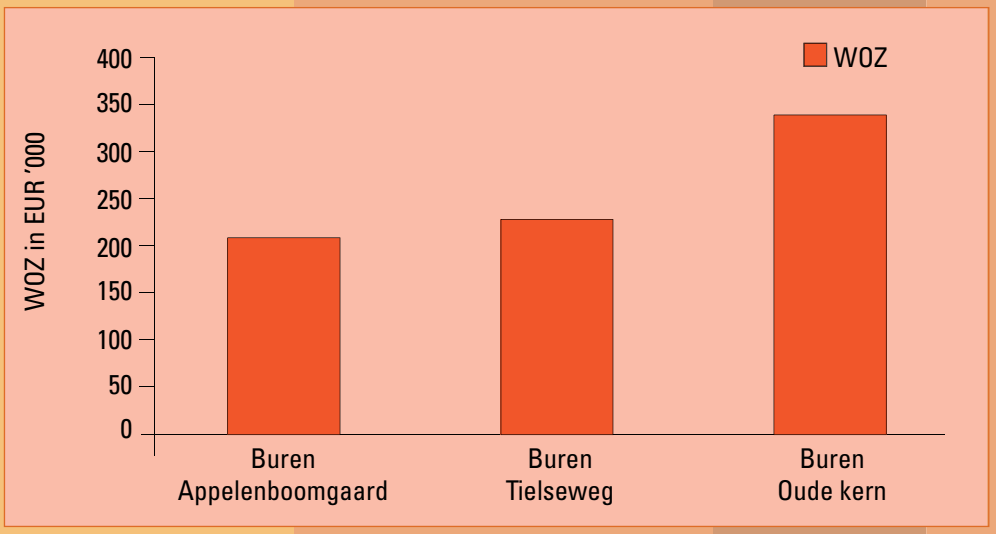
In de geschiedenis van de stad Buren speelt de band met het koninklijk huis een belangrijke rol. Als bezit van het huis van Oranje onderging de stad een ontwikkeling naar vestingstad. Ten tijde van de Tachtigjarige Oorlog werd het eigendom van de stad zwaar bevochten. Het wisselde dan ook meerdere keren van eigenaar. Buren is in de geschiedenis ook geruime tijd de verblijfplaats geweest van leden van het koninklijk huis. 'Gravin van Buren' is één van de eerste titels van de Nederlandse koningin. Buren mag ook de titel 'Oranjestad' dragen.

De oudste bewoning staat aan de Korne. De compactere 'stedelijke' bebouwing bleef beperkt tot het zuidelijke deel. In het noordelijke deel staan nog steeds veel gronden met tuinen en boomgaarden van de boerderijen binnen de bemuring. Ook is er een molen, de 'prins van Oranje', te vinden in de noordwestelijke hoek van de omwalling. Het stadje kent nog meer speciale gebouwen, zoals de mooie Culemborgsepoort bij de Voorstraat, het koninklijk weeshuis dat Maria van Oranje Nassau, gravin van Buren, dochter van Anna van Buren en Willem van Oranje, in de stijl van de Hollandse renaissance in 1616 liet bouwen en de Sint Lambertuskerk.

In deze kerk is een aantal leden van het koninklijk huis bijgezet, zoals Frederik van Egmond-Buren, Maria van Oranje-Nassau en Anna van Buren.

In 1968 werden de oude stadskern, de omliggende landerijen en het kasteelterrein aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Daarnaast kregen veel individuele panden, de stadsmuur, de omwalling, de stadsgracht en het kasteelplantsoen een monumentale status. Veel gebouwen en elementen zoals de verdedigingswerken (omwalling met monumentale bomen, stadsgracht en stadsmuur) zijn nog intact. Het kasteel is er niet meer, maar de fundamenten, de omgrachting en 'De Toeren' zijn nog altijd aanwezig en het terrein is nu een mooi stadspark. Echter, wel met elementen die daar historisch gezien niet thuishoren zoals de tennisclub en een jeugdhonk. In het noordelijke deel van de oude stad is wel nieuwe bebouwing te vinden, maar dit past binnen de oudere bebouwing en het straatbeeld is intact gebleven.

De overheid verdient daar ook aan middels de OZB en overdrachtsbelasting. Het gaat hier in totaal om een bedrag van 56.000 Euro per jaar. Hierbij is gerekend met een toeschrijving van 14,84%[1] van de woningwaarde aan de historische kenmerken. Ook de eigenaren verdienen aan de verkoop van deze gewilde woningen.



FIGUUR 6.1: **Gemiddelde woningwaarde per wijk. (BRON: CBS-statline.)**

Ook veel toeristen weten het plaatsje te vinden. De BV Buren heeft twee musea, het Museum Buren & Oranje en het Museum der Koninklijke Marechaussee die in 2003 respectievelijk 8.720 en 10.151 bezoekers trokken. Dit is in totaal 18.871 bezoekers, bijna evenveel als het inwonertal van de gehele gemeente. In werkelijkheid komen echter veel meer bezoekers naar Buren, want niet iedereen gaat naar een museum. Velen komen alleen het stadje bekijken en genieten van de omgeving. In totaal gaat het om nog eens 18.000 bezoekers. Zij geven gemiddeld 10 Euro uit. In totaal is dit een bedrag van bijna 370 duizend Euro ((18.871 + 18.000) x 10) per jaar. De bestedingen van deze bezoekers zorgen uiteraard ook voor de nodige werkgelegenheid.

Veel bezoekers komen voor de speciale winkels in het centrum van Buren, met name de speciale antiekzaken en galeries (meer dan de helft van de winkels). De bewoners van de plaats Buren (en niet alleen in de oude kern) profiteren daarmee van het verhoogde voorzieningenniveau. Wel moet worden opgemerkt dat de afgelopen jaren winkels zijn vertrokken uit de oude kern. De twee grote supermarkten

1. Op basis van Witteveen + Bos (2004). 'Economische waardering van cultuurhistorie casestudie Tieler- en Culemborgerwaard'.

zijn verhuisd naar buiten de kern vanwege ruimtegebrek. Dit is echter een landelijke trend. Toch houdt het centrum van Buren stand, dankzij de voorzieningen voor toeristen en recreanten en de werkgelegenheid die hieruit voortkomt. Iets wat niet het geval was geweest als Buren zijn erfgoed had verwaarloosd. In dat geval waren 'gewoon' de retailvoorzieningen uit het centrum vertrokken en waren hier waarschijnlijk geen andere economische dragers voor teruggekomen.

Tabel 6.1 Omzet en werkgelegenheid per sector van Buren

in EUR '000	Buren Omzet	Aantal fte
Bouw	659	4
Handel	6.150	16
Zakelijke dienstverlening	24.236	89
Industrie	963	4
Niet-commerciele dienstverlening	4.031	39
Horeca	964	16
Transport	1.133	8
Totaal	**38.136**	**176**
Recreatie en toerisme	1.081	19

Bron: **Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening en Rabobank Cijfers & Trends.**

Kijken we naar de cijfers. De BV Buren omvat ruim 100 ondernemingen met 176 fulltime fte's en 38 miljoen Euro omzet. Dit is veel voor een kern van deze omvang en alleen te verklaren door de aanwezigheid van erfgoed. Er bestaan veel plannen voor versterking van de toeristische infrastructuur. Geld voor de benodigde investering is er echter niet, waardoor het slechts plannen blijven. Bovendien had de gemeente de subsidiekraan voor onderhoud aan monumenten dichtgedraaid. Dat is inmiddels enigszins teruggedraaid. Gezien de economische prestaties van de BV Buren een wijs besluit.

Het cultureel erfgoed heeft Buren rijk gemaakt en zal in de toekomst voor meer inkomsten zorgen. De investeringen die daarvoor nodig zijn, kunnen waarschijnlijk goed worden gedragen. Immers, de historische ambiance schept niet alleen een gewild woonmilieu, maar is ook de voedingsbodem voor een bijzondere, economische dynamiek van antiekzaakjes en kleinschalige voorzieningen, waar ook de bewoners van profiteren!

WEESHUISSTRAAT

Den Gouden Pijp
9

7 Vredige **linies**, gouden **kansen**

Welke economische dragers kunnen fungeren als drager voor de ontwikkeling van oude militaire structuren als de Staats-Spaanse Linies?

Niet alleen in steden is veel erfgoed gesaneerd, ook in de groene ruimte is onder meer door de ruilverkavelingen veel verloren gegaan. Toch zijn in het landschap voor de kenners nog veel restanten uit ons verleden zichtbaar. Dat is onder meer het geval bij de Staats-Spaanse Linies. Het is echter de bedoeling dat deze linies niet alleen voor de kenners, maar ook voor toeristen en recreanten zichtbaar worden. Dit alles als herinnering aan misschien wel de meest wezenlijke fase in de ontstaansgeschiedenis van ons land.

De restauratie van de Staats-Spaanse Linies loopt al een aantal jaren. Het opnieuw zichtbaar maken van dit erfgoed richt zich – met een uitzondering bij het vestingstadje Sluis – niet op restauratie naar de oorspronkelijke situatie, maar ook op de latere geschiedenis van de linie. In het kader van de vitalisering van de Staats-Spaanse Linies worden daartoe in de drie betrokken provincies een aantal projecten opgepakt.
In Oost- en West-Vlaanderen bestaan plannen met betrekking tot de Stadswallen van Damme, een deel van het fort van Beieren en de overige forten van Zwinstreek. Dit onderzoek zal zich echter concentreren op de projecten in Zeeuws-Vlaanderen.

Een deelproject alhier betreft het revitaliseren van de Olieschans, een gebied ten noorden van Aardenburg. Het gaat om een gebied van ongeveer 6 hectare, dat in 1604 is aangelegd. Fort Olieschans is op dit moment slechts herkenbaar aan de ligging bij de Olieweg en een verkleuring in het maaiveld. Het aarden verdedigingswerk zal gedeeltelijk worden hersteld. Ook komen hier onder meer informatieborden, wandelpaden en een parkeerplaats. Tevens wordt gekeken of een openluchttheater op het binnenterrein tot de mogelijkheden behoort. Het herstellen van de Linie van Communicatie tussen Hulst en Sas van Gent – een ander deelproject – zal zorgen voor de totstandkoming van een herkenbaar lint van forten en verdedigingswallen in het landschap. Ook is er intussen een website en een museum. Tot nu toe is ruim 2 miljoen Euro in het kader van de vitalisering geïnvesteerd in Zeeuws-Vlaanderen. De verdere plannen lopen uiteen en zullen in totaal 4 tot 8 miljoen Euro gaan kosten. Wij gaan verder uit van 8 miljoen Euro.

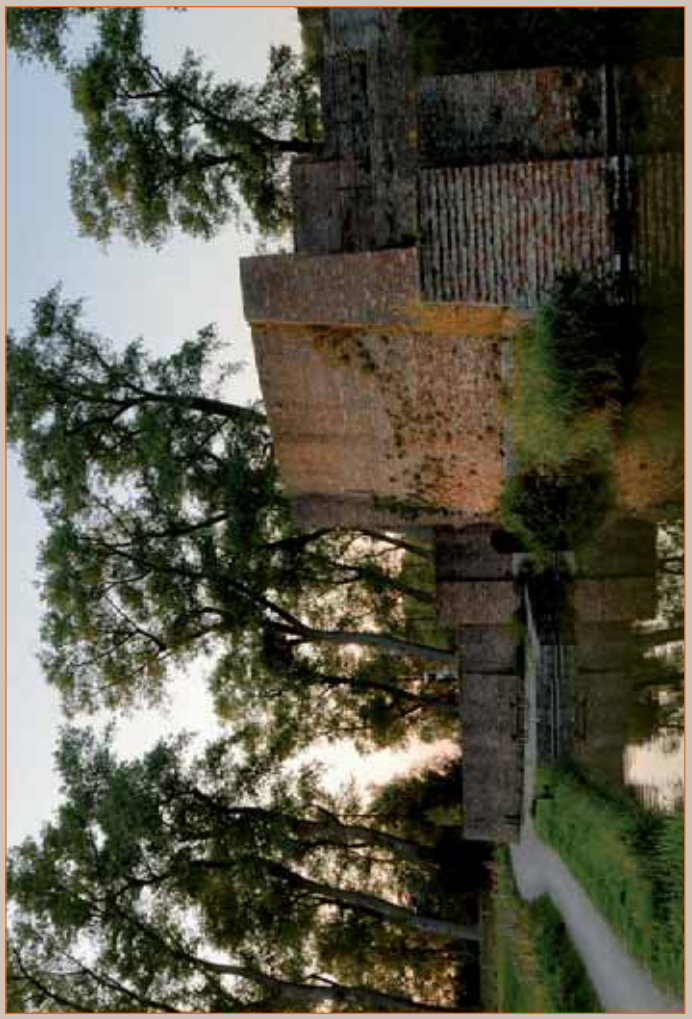
De Staats-Spaanse Linies in beeld

In het landschap van Zeeuws-Vlaanderen en ook in België zijn veel overblijfselen van de Tachtigjarige Oorlog te vinden zoals wallen, forten en liniedijken. Willem van Oranje begon in 1568 met de opstand tegen de Spaanse troepen. Als reactie begon in 1581 Alexander Famese, Hertog van Parma, Landvoogd over de Nederlanden een groot offensief. Hij kreeg al snel bijna het gehele gebied ten zuiden van de rivieren en Groningen onder controle. Zeeuws-Vlaanderen was in 1583 veroverd met uitzondering van Biervliet, Sluis en Terneuzen. Als laatste redmiddel begonnen de verdedigers te inunderen, het onder water zetten van gebieden, een beproefd Nederlands concept. De ontstane stroomgeulen kregen een plek in de militaire strategieën als goed te beveiligen grenzen. In Zeeuws-Vlaanderen zijn tijdens de opstand meer dan honderd vestingwerken aangelegd. De vestingen werden door speciale aannemers aangelegd, die zowel voor de Spaanse als de Staatse troepen werkten. De steden werden versterkt en ze bouwden forten rond steden die onderling verbonden werden door dijken. Later ging men ook knooppunten versterken. Zo ontstonden de eerste linies.

Kerncijfers Zeeuws-Vlaanderen	
Aantal inwoners streek	107.606
Aantal monumenten	613
Aantal beschermde stads- en dorpsgezichten	2
Aantal bezoekers open monumentendag	3.000
Budget monumentenzorg in EUR'000	onbekend
Percentage totale begroting	onbekend
Bedrag per inwoner in Euro	onbekend

Bron: **RACM, CBS en Stichting Open Monumentendag, 2006.**

Deze Staats-Spaanse Linies bevinden zich in Oost- en West-Vlaanderen en in Zeeuws-Vlaanderen. De vestigingsstadjes zijn het beste als militair bouwwerk bewaard gebleven. Van de 11 zijn er nog 7 goed herkenbaar. Van de vele forten, schansen en redoutes is de helft geheel verdwenen. Zo'n 25 forten en schansen zijn in geringe mate zichtbaar en 15 forten en schansen als redelijk tot goed herkenbaar als militair object. Van de linies is de Linie van Communicatie ten oosten van Hulst nog goed herkenbaar evenals delen van de linie tussen Sas van Gent en Hulst. Ook de passagegeul is als landschappelijke structuur nog aanwezig.



De vraag is nu of de investeringen zich zullen terugverdienen. De moeilijkheid is dat de investeringen op relatief afgelegen plekken in het Zeeuws-Vlaamse land en verspreid over een groot gebied worden gedaan. Door wie en hoe zouden de investeringen moeten worden terugverdiend? Waarschijnlijk net als in de meeste casussen in dit boek: uit de sector recreatie en toerisme. We zullen daarom op meerdere manieren bekijken of deze sector genoeg aanknopingspunten biedt.

De eerste stap is nagaan hoeveel de sector per jaar zou moeten opbrengen om de investeringen te kunnen dragen. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de overheid de investering aflost in 30 jaar. De omzet in de sector moet dan minimaal 5,8 miljoen Euro per jaar bedragen om voldoende belastingbaten voor de overheid te generen (zie tabel 7.1). De inkomsten van de overheid bestaan uit de vennootschaps- en dividendbelasting die ondernemers afdragen. Voor het gemak wordt de toeristenbelasting buiten beschouwing gelaten. Indien ook de winsten van de ondernemers in het gebied worden aangesproken om de investeringen af te lossen, loopt bij een gelijkblijvende omzet de terugverdientijd terug tot 14 jaar.

Tabel 7.1 Kosten en benodigde baten Staats-Spaanse linies

	in EUR ’000
Baten ondernemers	
Benodige omzet	5.772
Resultaat voor belasting	571
Resultaat na belasting	302
Totaal	**302**
Baten overheden	
Vennootschapsbelasting	169
Dividendbelasting	101
Totaal	**270**
Grand Totaal	**572**
Totaal investeringen	**8.000**
Maatschappelijke terugverdientijd	**14 jaar**
Bestuurlijke terugverdientijd	**30 jaar**

BRON: Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening en Rabobank Cijfers & Trends.
Investering: Provincie Zeeland.

We zullen nu nagaan of deze omzet haalbaar en realistisch is. Hiervoor wordt in de eerste plaats de fictieve BV, de BV Staats-Spaanse Linies Globaal (BV SSL Globaal), in het leven geroepen. Omdat de linies verspreid liggen omvat de BV SSL Globaal het zuidelijke gedeelte van Zeeuws-Vlaanderen. Vanaf Cadzand is een denkbeeldige lijn getrokken die net boven Oostburg en IJzendijke, maar net onder Terneuzen doorloopt richting Hulst.

De BV SSL Globaal realiseert in de sector recreatie en toerisme een omzet van 121 miljoen Euro waar na aftrek van kosten vóór belasting 12 miljoen Euro van resteert. Hiervan gaat 5,65 miljoen Euro naar belastingen en resteert voor de ondernemers 6,3 miljoen Euro.

We kunnen dus stellen dat BV SSL Globaal 12 miljoen Euro verdient aan toerisme en recreatie. De belastingen blijven binnen het bedrijf, het is immers ook de overheid die voor de kosten opdraait. De benodigde omzet is dus nog geen 5% van de jaarlijkse omzet van de BV. Het is echter niet reëel om te verwachten dat 5% wordt gereserveerd voor deze investering en daarom benaderen we het vraagstuk ook nog vanuit een andere invalshoek.

Tabel 7.2 Baten Staat-Spaanse linies gobaal

in EUR '000	**Recreatie en toerisme**
Werkgelegenheid (in aantal fte)	2.132
Baten ondernemers	
Omzet	120.921
Resultaat voor belasting	11.971
Resultaat na belasting	6.321
Totaal	**6.321**
Baten overheden	
Vennootschapsbelasting	3.543
Dividendbelasting	2.107
Totaal	**5.650**
Grand Totaal	**11.971**

BRON: **Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening en Rabobank Cijfers & Trends.**

We kijken nu naar het aantal toeristen en hun uitgaven in heel Zeeuws-Vlaanderen. De Staats-Spaanse Linies worden immers ook bezocht door toeristen die langs de kust verblijven. Bovendien bevindt zich daar waarschijnlijk een groot potentieel aan nieuwe bezoekers. Langs de Zeeuwse kust speelt de 'achterland-discussie' niet voor niets. Toeristen willen niet de hele vakantie op het strand liggen, maar zijn ondernemend. Zij willen uitstapjes maken in het achterland, maar dan moet er wel wat te beleven zijn.

In Zeeuws-Vlaanderen werden in 2006 alleen al door Nederlanders 227 duizend vakanties gehouden. Per vakantiedag werd 20 Euro uitgegeven per persoon en de gemiddelde groep bestond uit 3,8 personen. Het gaat dus in totaal om 863 duizend Nederlanders die samen per dag 17,25 miljoen Euro uitgeven.

Buitenlandse toeristen besteden over het algemeen meer per vakantiedag. Voor Zeeland is dit gemiddeld 54 Euro. In 2006 kwamen in heel Zeeland 635 duizend buitenlandse gasten op bezoek. Van alle Nederlandse bezoekers in Zeeland verbleef 17,3% in Zeeuws-Vlaanderen. Als we dat cijfer ook voor de buitenlandse toeristen aanhouden, dan heeft Zeeuws-Vlaanderen 110 duizend buitenlandse gasten kunnen verwelkomen. Deze hebben dus 5,9 miljoen Euro per dag uitgegeven.

De vakantiegangers geven samen ruim 23 miljoen Euro per dag uit. We hebben gezien dat een omzet van 5,8 miljoen Euro nodig is om de investering in 30 jaar door de 'afdeling' overheid terug te laten verdienen. Dit is dus 25% van wat de vakantiegangers per dag omzetten.[1]

De 'Staats-Spaanse Linies' zijn verder ook een goede attractie voor dagtoeristen. Deze mensen zullen van buiten Zeeuws-Vlaanderen komen en dan waarschijnlijk voornamelijk uit Zeeland, Noord-Brabant en België. Een dagje uit wordt steeds belangrijker in het vrijetijdspatroon van de Nederlandse burgers. Dat geldt vooral voor de sterk groeiende groep 55+'ers . Zij hebben tijd en gaan vaak een dagje uit of maken er een korte vakantie van. Gebleken is dat dit relatief vaak in de eigen omgeving plaats vindt. Gemiddeld wordt op een dagtocht die aan cultuur wordt besteed 16 Euro per persoon uitgegeven en aan buitenrecreatie gemiddeld 6 Euro.[2] Laten we daarom zeggen dat tijdens een bezoek aan de Staats-Spaanse Linies 7,50 Euro per persoon wordt uitgegeven. Om weer de benodigde 5,8 miljoen Euro op te brengen zijn dan dus 770 duizend dagjesmensen nodig.

1. De cijfers over de vakantiegangers komen van het Kenniscentrum Toerisme & Reactie, uit de Trendrapportage 2006/2007 waarbij de belangrijkste cijfers afkomstig zijn van Continu Vakantie Onderzoek.
2. Stichting Recreatie Kennis- en Innovatiecentrum, 'in stappen naar een integraal leisure beleid'.

Gegevens over het aantal dagtochten in Zeeuws-Vlaanderen zijn er niet, maar bekend is dat in 2002 ruim 21 miljoen Nederlanders aan dagrecreatie in Zeeland deden. Daarnaast komen er nog vele buitenlandse dagtoeristen.[1]

Geprobeerd is het potentieel van de sector recreatie en toerisme inzichtelijk te maken, zodat kan worden beoordeeld of de investering, van maximaal 8 miljoen Euro voor de vitalisering van de Staats-Spaanse Linies, loont. Waarschijnlijk zal de investering lonen. Natuurlijk kunnen de verschillende getallen niet simpelweg worden opgeteld, omdat ze deels overlappen. Ook kan niet worden verwacht dat de ondernemers uit de fictieve BV, de vakantiegangers of de dagjesmensen afzonderlijk opdraaien voor de investering. Maar als er meer toeristen en dagjesmensen komen, ze meer geld uitgeven en de toeristen langer blijven dan is de investering snel terugverdiend. En een investering in de vitalisering van de Staats-Spaanse Linies zal hier aan bijdragen. Als er meer is te doen in het achterland zullen er meer toeristen komen, ook zullen ze meer uitgeven als er meer te beleven is. Bovendien is een investering in het achterland belangrijk voor de lokale economie. Het aantal vakanties per jaar neemt namelijk de laatste jaren sterk af in Zeeland. In 2004 werden nog 292 duizend vakanties gehouden door Nederlanders, maar anno 2006 was dat 227 duizend.De Staats-Spaanse Linies kunnen dit tij helpen keren.

De kosten die worden gemaakt voor de vitalisering van de Staats-Spaanse Linies kunnen zich gemakkelijk binnen alleszins acceptabele termijnen terugverdienen en zijn daarmee zeer goed verdedigbaar.
Het lijkt er dus op dat militaire objecten het meeste opleveren als zij er vredig bij liggen.

1. CBS onderzoek dagrecreatie.

8 Groene **weelde**

Wat zijn de economische effecten van een monumentaal park als Sonsbeek voor Arnhem?

Als rijksmonumentaal stadspark kent Sonsbeek grote cultuurhistorische waarden. De gemeente Arnhem investeert daarom veel in het park. Uiteraard voor het beheer, maar ook in evenementen en activiteiten voor verschillende doelgroepen. De vraag is of deze investeringen alleen maar veel belevingsplezier opleveren, of dat de investeringen ook economisch rendabel zijn. Om deze vraag te beantwoorden beschouwen we park Sonsbeek weer als een 'gewoon' bedrijf waarin geldstromen omgaan op het gebied van horeca, bosbouw, waterbeheer, onroerend goed, etc. Deze BV Sonsbeek is in de loop der tijd uitgebreid met de parken Zijpendaal en Gulden Bodem. Deze horen bij elkaar, maar Sonsbeek is wel het hart van de onderneming.

Binnen de BV Sonsbeek wordt geld verdiend, met name door ondernemingen in de horeca, het Watermuseum en door het organiseren van evenementen. De omzet van de BV Sonsbeek bedraagt 4,8 miljoen Euro per jaar. De BV biedt werk aan 59 fte, maar ook aan ongeveer 150 vrijwilligers en stagiairs. Een bedrijf met een uitstraling als de BV Sonsbeek trekt echter ook veel andere bedrijvigheid aan, met name langs de randen. Veel bedrijven in de omgeving vinden een monumentaal park namelijk een aantrekkelijke vestigingsplaats. De BV Sonsbeek is natuurlijk niet de enige reden dat de bedrijven zich in deze omgeving vestigen. Dit heeft ook te maken met de centrale ligging van het gebied en de aanwezigheid van fraaie oude herenhuizen. De omzet van de ondernemingen in de omgeving van het park nemen we daarom ook niet mee in onze berekeningen, hoewel het park dus wel belangrijk is als vestigingsfactor.

We nemen echter wel de waarde van de panden mee. Immers, de echte waarde van de BV Sonsbeek voor de stad Arnhem komt tot uitdrukking in de waarde van het onroerend goed. We bekijken deze toegevoegde waarde van het park op het omliggende onroerend goed aan de hand van de WOZ. Als we de waarde van het onroerend goed in heel Arnhem bekijken, dan zien we dat de huizen in Arnhem-Noord gemiddeld meer waard zijn dan in Arnhem-Zuid. Ook zien we dat de woningen in Noord gemiddeld meer waard zijn naarmate ze dichter bij Sonsbeek en de Veluwe liggen. In Arnhem-Zuid worden de huizen ook meer waard nabij een groene omgeving, alleen staat deze stijging in geen verhouding tot de waardestijging richting het toegankelijke en historische groen van Sonsbeek.

Sonsbeek in beeld

Sonsbeek is een park in Engelse landschapsstijl in het hart van Arnhem. In de eerste helft van de 17de eeuw koopt baron de Smeth Sonsbeek. Vervolgens koopt hij ook het hoger gelegen Hartgersberg. De twee landgoederen worden samengevoegd en het geheel krijgt de naam Sonsbeek. In 1821 kocht Baron van Heeckeren van Enghuizen het landgoed van de Smeth en geeft hij de opdracht om het om te vormen naar een buitenplaats in een Engelse landschapsstijl.

Kerncijfers Arnhem	
Aantal inwoners stad	142.569
Aantal monumenten	1.300
Aantal beschermde stads- en dorpsgezichten	6
Aantal bezoekers open monumentendag	5.000
Budget monumentenzorg in EUR'000	1.282
Percentage totale begroting	0,1%
Bedrag per inwoner in Euro	9

BRON: **Gemeente Arnhem, CBS en Stichting Open Monumentendag.**

De baron van Heeckeren woonde in de Witte Villa. Door financiële problemen zag de derde generatie Van Heeckeren zich genoodzaakt om eind 19e eeuw het landgoed te verkopen aan de gemeente Arnhem. Dit gebeurde voor de helft van de toenmalige jaarbegroting (1,1 miljoen gulden) en sindsdien is Sonsbeek een stadspark. Initiatiefnemer was Ir. Tellegen, directeur van Gemeentewerken. Op een deel van het landgoed zijn nu onder meer de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt gebouwd. De parken Zypendaal en Gulden Bodem worden altijd in een adem genoemd met Sonsbeek. De case bevat dan ook alle drie de gebieden.

Sonsbeek heeft altijd al een belangrijke rol gespeeld voor Arnhem. De stad is namelijk ontstaan aan de St. Jansbeek die dwars door de parken loopt. Hier waren de belangrijke Watermolens gevestigd. De Rijn is pas in de 13e eeuw verlegd. In Sonsbeek bevinden zich nog twee watermolens, waarvan alleen de Witte Watermolen nog in bedrijf is. In 1983 is de Witte Watermolen gerestaureerd. Het park is in 1999, bij het honderdjarig jubileum (als gemeentelijk bezit), in zijn geheel gerestaureerd. Voor Arnhem is Sonsbeek belangrijk voor haar groene imago en voor recreanten en toeristen. Zo werd het park voor de restauratie zo'n miljoen keer per jaar bezocht en na de restauratie zo'n 1,5 miljoen keer per jaar. De meeste nieuwe bezoekers wonen en werken niet rondom het park. Dit betekent dat het wel degelijk gaat om de monumentale uitstraling van Sonsbeek en niet omdat het gewoon een buurtpark betreft. Sonsbeek wordt ook hoger gewaardeerd dan andere Arnhemse parken met een gemiddeld rapportcijfer van 8,0 tegenover een 7,2 voor de andere.

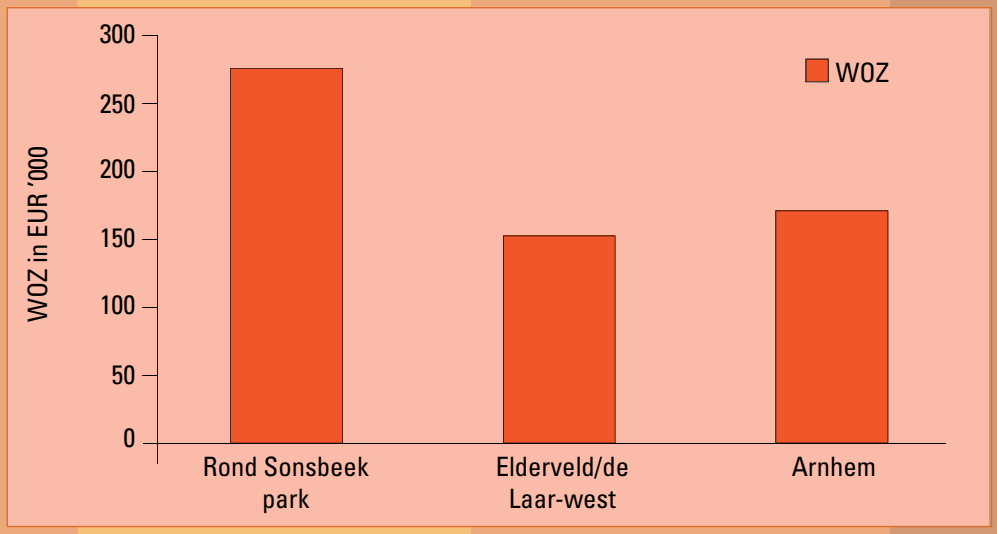
De cultuurhistorische waarde van het park werd reeds in 1963 erkend toen het als eerste Nederlandse park de status van Rijksmonument kreeg. Maar de grote renovatie kwam, zoals gezegd, in 1999 vanwege het honderdjarige jubileum als gemeentelijk bezit. Hierbij werd het hele park gerenoveerd inclusief toegangspoorten, hekwerk, de watervallen, begijnemolen, belvedère en de ronde weide.

FIGUUR 8.1: **WOZ in EUR ’000 per wijk Arnhem op kaart. (BRON: Google Earth en CBS-statline.)**

Als we de waarde van de huizen rond Sonsbeek vergelijken met de woningen in een groene woonwijk in Arnhem-Zuid als Elderveld, dan zien we dat de huizen rond Sonsbeek gemiddeld 1,8 keer zoveel waard zijn als de woningen in Elderveld. Maar misschien gaat een vergelijking tussen een ‘gewone’ groene wijk als Elderveld en panden rond een park als Sonsbeek niet helemaal op, zo kan worden beargumenteerd. Beter is wellicht om de economische effecten van een monumentaal park als Sonsbeek te vergelijken met een nieuw park. Nu is dit voor geheel nieuwe parken zoals het Leidsche Rijn park in Utrecht niet mogelijk, omdat het nog niet af is en de woningen rondom nog niet zijn bewoond.

Om nu toch een vergelijking te maken met andere parken, is gekozen voor het Griftpark in Utrecht en park Presikhaaf in Arnhem. Het Griftpark bestaat pas acht jaar en is aangelegd tussen bestaande wijken op een oude gifbelt aan de rand van de binnenstad van Utrecht. Het kent veel elementen en er is veel te doen. Zo is er een skatepark, voetbal- en basketbalveld, een speeltuin en een hondentrimbaan. De Griftstede functioneert als bezoekerscentrum en omvat ook een stadsboerderij, spelhonk en een natuurruimte. Er is één restaurant. Ook worden evenementen georganiseerd. Tevens is bij het park een woonblok met parkeergarage gebouwd en vinden we hier

een hostel. Aan de rand staat het historische Hooghiemstra gebouwencomplex waarin bijna 100 startende ondernemers een onderkomen hebben gevonden. Met de komst van het park is vooral de wijk 'Wittevrouwen' erg opgeknapt. Maar toch, als naar de WOZ van de BV Griftpark wordt gekeken, dan is de waarde in de wijken rond het Griftpark gemiddeld bijna 50 duizend Euro lager(232 tegen 279) dan rondom Sonsbeek, terwijl de huizen gemiddeld in Utrecht duurder zijn dan in Arnhem. Maar de economische vergelijking die hier wordt geboden tussen park Sonsbeek en het Griftpark is wellicht niet geheel eerlijk. Zo wordt de vergelijking van de huizenprijzen niet gecorrigeerd voor andere kenmerken die de waarde van huizen kunnen bepalen, zoals de grootte en het aantal (bad)kamers. Globaal komen de kenmerken van de huizen overeen, waardoor de vergelijking is gerechtvaardigd, zij het niet zo accuraat als wij zouden wensen.



FIGUUR 8.2: **Gemiddelde woningwaarde per wijk.** (BRON: **CBS-statline.**)

Park Presikhaaf in Arnhem was tot 1950 een geliefd hoog oud bos, aangelegd in de Engelse landschapsstijl, inclusief villa. De bomen zijn in de oorlog omgehakt en de villa is in 1960 op mysterieuze wijze afgebrand. Het landgoed werd een nieuw ('modern') park waarin de bewoners van de nieuwe wederopbouwwijk Presikhaaf zich konden ontspannen. Het bestaat uit vier delen: de stadsboerderij rond de grote vijver, het middenterrein met evenemententerrein, de wandelpromenade bij het winkelcentrum met voetbal- en basketbalveld en de heemtuin.

Als we ook hier middels de WOZ naar de gemiddelde huizenprijzen kijken, dan zien we dat deze een stuk lager liggen dan rondom Sonsbeek (151 duizend tegen 279 duizend). Dit verschil kan niet in zijn geheel worden verklaard door het cultuurhistorisch groen. Daarom schrijven we op basis van kennis over de relatie tussen de woningwaarde en (cultuurhistorisch) groen het aandeel zeer conservatief toe op 15%. Huizen in een groene omgeving hebben namelijk een meerwaarde van 10 tot 30% dankzij het groen.[1] De WOZ-waarde van de woningen die grenzen aan de BV Sonsbeek bedraagt ruim 1,5 miljard Euro. Als hiervan 15% te relateren is aan het park, dan praten we over 250 miljoen Euro. De waarde van de woningen (WOZ) wordt ook gebruikt als basis voor de Onroerendezaakbelasting (OZB). Als 15% van de waarde toe te rekenen is aan de BV Sonsbeek, dan is ook 15% van de OZB inkomsten van de gemeente toe te rekenen aan de BV. Dit is bijna 450 duizend Euro op jaarbasis.

Tabel 8.1 WOZ en OZB rond Sonsbeek

In EUR'000	Totaal WOZ-waarde	Totaal OZB-inkomsten	15% WOZ-park	15% OZB-park
Burgemeesterswijk	353.655	627	53.048	94
Hoogkamp	240.000	425	36.000	64
Gulden Bodem	193.950	344	29.093	52
Alteveer-Cranevelt	356.500	632	53.475	95
Graaf Ottoplein en omgeving	208.240	369	31.236	55
Sonsbeek-Noord	132.790	235	19.919	35
Transvaalbuurt	53.360	95	8.004	14
Sterrenberg	149.240	264	22.386	40
Totaal	**1.678.735**	**2.991**	**253.161**	**449**

Bron: **CBS-statline, COELO, 2007.**

Woningen worden gemiddeld één keer in de 7 jaar verkocht.[2] Monumentale huizen verkopen echter eens in de 13 jaar, daarom gaan we hier uit van één keer in de 10 jaar. Bij het kopen van een huis moet 6% overdrachtsbelasting worden betaald. Een deel van de waarde van de woning is toe te schrijven aan de BV, dus een deel van de overdrachtsbelasting mag ook op de balans worden gezet. Het gaat hier om een bedrag van 1,5 miljoen Euro per jaar. Eigenaren van woningen verdienen ook aan de

1. Luttik, J. (2000) 'The Value of Trees, Water and Open Space as Reflected by House Prices in the Netherlands' Landscape and Urban Planning, 48, pp 161-167.
2. www.eigenhuis.nl/VerenigingEigenHuis/Wonen/LopendeHypotheek/

meerwaarde van hun huizen. Ze hebben er in eerste instantie wel meer voor moeten betalen, maar prijzen van woningen stijgen gemiddeld 4% per jaar. Dit betekent dat ook de meerwaarde door het park gemiddeld met 4% stijgt. Hier gaat het om een bedrag van ruim 10 miljoen Euro per jaar.

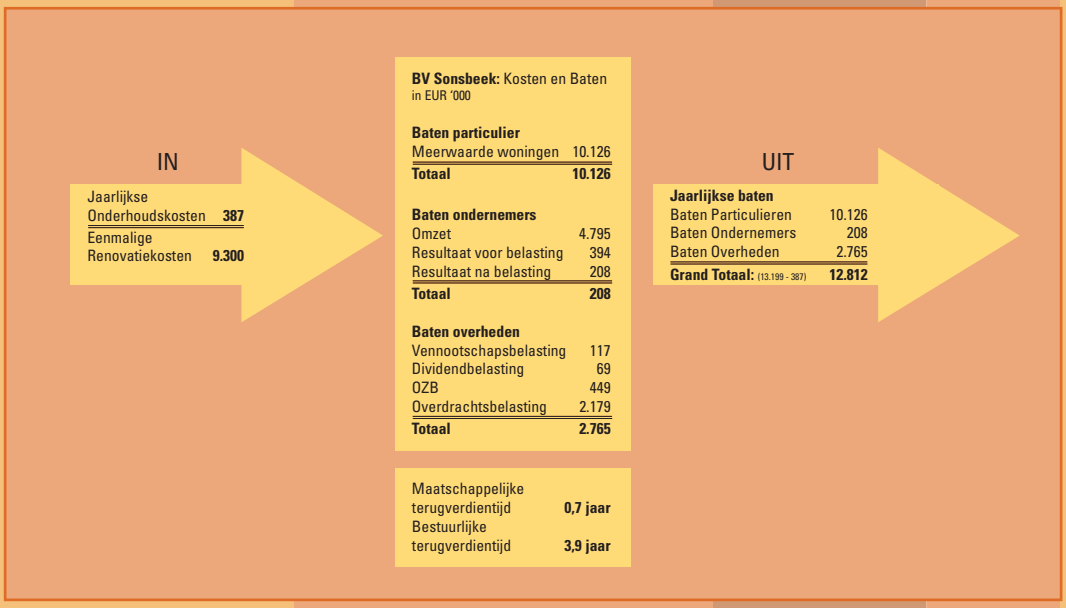
Maar de BV Sonsbeek vervult nog meer economische functies. Het bijzondere aan de BV Sonsbeek is dat zij een nogal groen karakter heeft. Nu heeft groen de eigenschap dat het de lucht filtert en CO_2 en fijn stof opvangt. Een gemiddeld bos vangt per jaar 20 tot 300 ton fijn stof per ha op en legt 2 ton CO_2 vast. De BV Sonsbeek legt op basis van deze cijfers op jaarbasis bijna 3.000 tot 43.000 ton fijn stof en 290 ton CO_2 vast. De economische functie betreft de vermeden kosten voor de volksgezondheid en bedrijven. Hoeveel gezondheidskosten dit bespaart is onduidelijk, maar de CO_2 kunnen we in ieder geval waarderen. CO_2 uitstoot wordt namelijk verhandeld en de gemiddelde prijs van een ton CO_2 uitstoot is 15 Euro. Dit bedrag nemen we echter niet mee in de balans van de BV omdat het vermeden kosten zijn en daarmee geen daadwerkelijke geldstroom (zie figuur 8.3).

Tabel 8.2 Opslag fijn stof en CO_2 Sonsbeek

	Fijn stof (20)	Fijn stof (300)	CO_2	EUR
Sonsbeek	1.112	16.683	111	1.665
Zypendaal	1.365	20.475	137	2.055
Gulden Bodem	420	6.300	42	630
Totaal	**2.897**	**43.458**	**290**	**4.350**

Bron: **Universiteit Wageningen, www.parksonsbeek.nl en co_2 transmissieprijzen.**

In 1999 is Park Sonsbeek gerenoveerd. Belangrijk is nu de vraag of de investeringen worden terugverdiend. Daarvoor kijken we eerst naar het resultaat van de ondernemers van de BV Sonsbeek. Het resultaat voor belasting van de BV bedraagt 394 duizend Euro. De vennootschapsbelasting en de dividendbelasting worden hiervan afgetrokken, maar blijven binnen de BV onder 'baten overheden' staan. Het resultaat na belasting bedraagt 208 duizend Euro en dit is wat het onderdeel 'baten ondernemers' in totaal omvat binnen de BV Sonsbeek. Het onderdeel 'baten overheden' heeft naast de inkomsten uit dividend- en vennootschapsbelasting ook nog inkomsten uit de onroerendezaakbelasting en de overdrachtsbelasting. De totale baten van de overheden bedragen 2,8 miljoen Euro per jaar. De post 'baten particulieren' bestaat uit dat deel van de reguliere waardestijging van de woningen die aan de aanwezigheid van de parken is toe te wijzen: ruim 10 miljoen Euro.



FIGUUR 8.3: **Kosten en Baten BV Sonsbeek (BRON: Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening en Rabobank Cijfers & Trends.)**

De onderhoudskosten betreffen de jaarlijkse kosten. Deze moeten dus van de jaarlijkse inkomsten worden afgetrokken. Dan blijft van het Grand Totaal 12,8 miljoen Euro per jaar over en van de 'baten overheden' 2,4 miljoen Euro per jaar. Met dit bedrag kan de investering worden afgelost. De eenmalige investeringskosten van de renovatie van het park bedroegen 10,3 miljoen Euro. Echter, deze zijn voor 1 miljoen Euro gesponsord, waardoor 9,3 miljoen Euro moet worden terugverdiend. Als alle overige inkomsten worden meegerekend kan de maatschappelijke terugverdientijd worden berekend. Deze terugverdientijd is 0,7 jaar. Als alleen de overheid voor de kosten moet opdraaien, moeten we kijken naar de bestuurlijke terugverdientijd. Deze is 3,9 jaar.

Wat we zien, is dat door een park als een ‘onderneming’ (‘bedrijventerrein’) te beschouwen, veel baten in Arnhem te herleiden zijn tot het groen. In het geval van Sonsbeek komt daarbij verder naar voren dat de status van monumentaal park daar nog extra waarde aan toevoegt.
Als we de baten van groen op de juiste plaats op de balans zetten (namelijk gerelateerd aan het groen), wordt ook duidelijk dat investeringen in een monumentaal park als Sonsbeek zich eenvoudig terugverdienen.

ANNO 1902

9 **Gas** geven aan stedelijke **ontwikkeling**

Wat zijn de economische potenties van industrieel erfgoed als de Amsterdamse Westergasfabriek?

Oude industriecomplexen waarvan het 'fundament' al werd gelegd in de 19e, begin 20e eeuw, worden steeds meer gekoesterd. Er is meer oog voor de vaak monumentale waarden dan enkele decennia geleden. Niet in de laatste plaats omdat er een groeiende vraag is naar bedrijfsruimten met een bijzondere ambiance en een sterk imago. Het industrieel erfgoed scoort dikwijls goed op deze aspecten. Sloopvergunningen worden daardoor minder makkelijk afgegeven. Maar de herprogrammering van de complexen is geen sinecure. Overheden en ontwikkelaars worstelen met de vraag welke programma's het best passen bij behoud van de cultuurhistorische waarden. Daarbij wordt regelmatig ook gekeken naar een culturele invulling. Maar kan dat uit?

Om meer zicht te krijgen op de kosten en baten van herbestemming, hebben we in dit onderzoek onze blik gericht op de Westergasfabriek in Amsterdam. Vanwege de grote, landelijke bekendheid met deze casus, leent de Westergasfabriek zich bij uitstek voor een financiële blik achter de schermen. Om een antwoord te krijgen op de kostenbaten verhouding zijn alle geldstromen die te maken hebben met de herontwikkeling en exploitatie ondergebracht in een fictieve onderneming. Deze fictieve onderneming, die we verder de 'BV WGF' noemen, moet niet worden verward met de bestaande Westergasfabriek BV, die op dit moment de gebouwen verhuurt en exploiteert.

De Westergasfabriek is, naast de grote, landelijke bekendheid, ook interessant omdat een commerciële partij (MAB) met winstoogmerk heeft geïnvesteerd in het erfgoed. Dit zou niet tot stand zijn gekomen zonder subsidies, maar daartegenover stonden ook beperkende voorwaarden. Begin 2000 heeft het stadsdeel de monumentale gebouwen in erfpacht (grond met opstal) overgedragen voor een bedrag van 1 miljoen Euro (afkoop erfpacht voor 100 jaar) aan MAB. Deze wordt daarmee verantwoordelijk voor het restaureren, beheren en exploiteren van de gebouwen. Daarnaast is overeengekomen dat MAB 3000 m² nieuwbouw op het terrein mag realiseren tegen een erfpacht van 1,4 miljoen Euro. In het contract is opgenomen dat alle gebouwen op het terrein een culturele invulling krijgen. In de huurafspraken staat dat de huren rendabel mogen zijn, maar niet dusdanig hoog dat de culturele instellingen deze niet meer kunnen betalen.

De Westergasfabriek in beeld

Het Westergasfabriekterrein ligt aan de rand van de Amsterdamse binnenstad tussen de Spaarndammerbuurt en de Staatsliedenbuurt. Het terrein is 13,5 ha groot en huisvest 18 rijksmonumenten. De bouw van de gasfabriek werd in 1883 begonnen door de Britse Imperial Continental Gas Association. In 1897 werd de fabriek overgenomen door de overheid. Door de veranderde productiewijze van gas werden nog gebouwen bijgebouwd, zoals het Transformatorgebouw en later het Laboratoriumgebouw.

Ook werden in de loop der tijd gebouwen gesloopt zoals de Watertoren en later de Westergasfabriek zelf. Het terrein werd een leeg fabrieksterrein waar het Gemeentelijke Energiebedrijf haar bedrijfsauto's stalde en repareerde. In de jaren tachtig begonnen de geluiden voor een nieuwe invulling van het terrein luider te worden. De sloop van de 22 resterende gebouwen werd uiteindelijk voorkomen doordat de gebouwen tussen 1989 en 1996 op de Rijksmonumentenlijst werden geplaatst.

Kerncijfers Amsterdam	
Aantal inwoners stad	742.884
Aantal monumenten	7.650
Aantal beschermde stads- en dorpsgezichten	4
Aantal bezoekers open monumentendag	25.000
Budget monumentenzorg in EUR'000	3.791
Percentage totale begroting	0,12%
Bedrag per inwoner in Euro	5,10

BRON: **Gemeente Amsterdam, CBS en Stichting Open Monumentendag, 2007.**

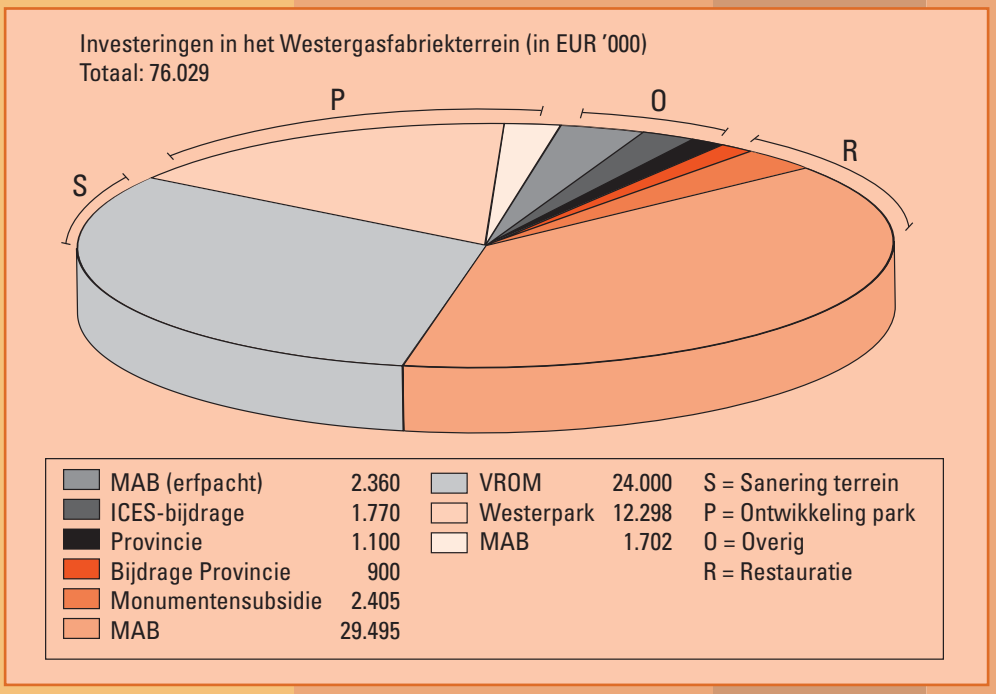
In 1992 werd het Westergasfabriekterrein officieel overgedragen aan stadsdeel Westerpark, dat twee jaar eerder al zelf zitting had genomen in een van de gebouwen. Het stadsdeel pakte ook de bodemsanering aan, die de herontwikkeling van het terrein jarenlang in de weg had gestaan. Na het vertrek van het Gemeentelijk Energiebedrijf in 1990 werden de gebouwen tijdelijk gebruikt voor creatieve en culturele activiteiten.

Deze periode van 'Tijdelijke Invulling' werd ingegeven door interesse vanuit de culturele sector van onder meer het Holland Festival en was een goedkope manier om kraken te voorkomen. Er waren vaste huurders en tevens werden veel evenementen georganiseerd. Deze ervaring lag aan de basis van het ontwikkelingsplan voor het gebied. Het huidige cultuurpark bestaat uit de oude industriële gebouwen van het Westergasfabriekterrein die zijn geïntegreerd in het door Kathryn Gustafson ontworpen landschapspark. Daarnaast komt er ook nog nieuwbouw, de zogenaamde Cité des Arts, op het Westergasfabriekterrein.

FIGUUR 9.1: **Overzicht Westergasfabriekterrein** (BRON: **www.westergasfabriek.nl)**

Overige afspraken zijn dat (minstens) een zestal grote publieksevenementen per jaar op het terrein mogen worden gehouden en dat buurtorganisaties drie keer per jaar ruimtes mogen huren voor de helft van de prijs. De helft van de gebouwen is inmiddels vast verhuurd en de andere helft wordt gebruikt voor incidentele verhuur en evenementen. Het beheer en de exploitatie werden door MAB ondergebracht in de Westergasfabriek BV.

In figuur 9.2 worden de kosten van de renovatie, restauratie en ontwikkeling van het omliggende park weergegeven naar kostenplaats. In totaal is ruim 76 miljoen Euro geïnvesteerd, waarvan bijna 34 miljoen door MAB en de Westergasfabriek BV voor voornamelijk de restauratie. De restauratie heeft in totaal 32,8 miljoen Euro gekost. De saneringskosten zijn door VROM betaald (24 miljoen). De kosten voor de aanleg van het landschapspark zijn voor het grootste gedeelte betaald door het stadsdeel Westerpark, 12,3 miljoen Euro van de 14 miljoen.



FIGUUR 9.2: **Investeringen in het Westergasfabriekterrein.**

Laten we nu eens de verschillende opbrengsten van de fictieve BV WGF achter elkaar zetten waarbij we beginnen met de baten van de bedrijven op het Westergasfabriekterrein. De nog te realiseren nieuwbouw en het stadsdeelkantoor worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Op het terrein zijn, exclusief de Westergasfabriek

B.V., 37 ondernemingen vast gevestigd. Samen leveren deze 204 arbeidsplaatsen op en draaien ze een gezamenlijke omzet van 29,5 miljoen Euro per jaar. Dit levert een resultaat voor belasting van 1,6 miljoen Euro per jaar op. Na belastingen resteert 851 duizend Euro. Het verschil bestaat uit de vennootschapsbelasting en de dividendbelasting dat ruim 761 duizend Euro bedraagt.

Tabel 9.1 Kerncijfers bedrijvigheid Westergasfabriek

Aantal ondernemingen	37
Totale omzet van ondernemingen in EUR '000	29.511
Totaal aantal fte's ondernemingen	204

BRON: **Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening en Rabobank Cijfers & Trends.**

Maar zoals gezegd, wordt een deel van de gebouwen gereserveerd voor incidentele verhuur voor onder meer evenementen. In 2005 bezochten 700 duizend tot 1 miljoen bezoekers het terrein. De meeste daarvan kwamen naar evenementen, zoals de technofeesten van 'Awakenings', die op acht avonden jaarlijks 35 duizend mensen trekken. Maar er zijn ook evenementen die vooral op Amsterdammers en mensen uit de buurt zijn gericht, zoals de opera en de kermis. De organisatie van de diverse evenementen is in handen van diverse organisaties, waardoor een inschatting moet worden gemaakt van de opbrengsten.

Het resultaat uit evenementen is geschat op basis van vier bedrijven in de amusementssector. Het resultaat na belasting bedraagt dan 188 duizend Euro per jaar en de vennootschaps- en dividendbelasting 168 duizend Euro. Daarnaast worden de ruimten gehuurd van De Westergasfabriek B.V. (MAB). De inkomsten uit verhuur bedragen netto jaarlijks ongeveer 1,5 miljoen Euro. De verhuur van de vaste bedrijfsruimten levert ook ongeveer 1,5 miljoen Euro per jaar op. Westergasfabriek B.V. geeft aan dat het met deze inkomsten nog niet break-even verhuurt. Het break-evenpunt zal de komende jaren worden bereikt, waarna een rendement uit verhuur van tussen de 4 en 8% wordt verwacht. Westergasfabriek B.V. verwacht dat in 2011 dit rendement van 8% wordt gehaald.

De overheid verdient ook aan de evenement. Naast de al genoemde vennootschaps- en dividendbelasting moet de verhuur van het manifestatieterrein per jaar 300 duizend Euro voor stadsdeel Westerpark opleveren. De overheid haalt tevens inkomsten uit de OZB, die zowel door de eigenaar als de gebruiker van de gebouwen moet worden betaald.

Culture Creatives en Erfgoed

De verplichte culturele invulling op het Westergasfabriekterrein heeft een beperkende invloed op de inkomsten uit de gebouwen, maar is voor Amsterdam waarschijnlijk een zeer gelukkige beslissing geweest. De creatieve sector is belangrijk in Amsterdam. De groei van de stedelijke economie van de laatste jaren in Amsterdam is toe te schrijven aan twee factoren: namelijk de grotere vrije-tijdsbesteding en een verschuiving van een diensteneconomie naar een creatieve economie. Steeds meer geld wordt uitgegeven aan cultuur en vrije tijd. De sectoren die hier mee van doen hebben, hebben groeicijfers van 8 tot 9 procent.[1]

Dit is een ontwikkeling in grote delen van de wereld en de creatieve sector en klasse hebben een spill-over naar de andere sectoren. In Richards Florida's populaire boek 'The rise of the creative class' wordt gesteld dat wij, in het Westen, ons moeten richten op de 'creative class'. Het grootste deel van onze industriële productie - en zelfs een groot deel van de dienstensector - is immers, zoals iedereen inmiddels wel weet, verdwenen naar lagelonenlanden. De klasse van culture creatives die als de drijvende kracht moet gaan fungeren, bestaat uit architecten, ontwerpers, mediamensen, kunstenaars, etc. Zij maken het onderscheid. Bedrijven zoeken dat talent op en daarmee is deze klasse een sturende factor geworden voor economische groei. Steden en regio's die dit talent aan zich weten te binden, doen het economisch aantoonbaar beter.

De belangrijkste les van Florida is dat steden die 'talent', 'technologie' en 'tolerantie' weten te combineren de grootste kans op succes hebben, want het talent van de creatieve klasse zoekt vooral een open en tolerante samenleving. SEO, het economisch onderzoekbureau van de UVA heeft in samenwerking met Prof. Dr. Robert Kloosterman en Stichting Atlas voor gemeenten in het rapport 'cultuur en creativiteit naar waarde geschat' onderzocht wat de waarde is voor de lokale economie in verschillende plaatsen in Nederland. Hieruit blijkt dat Florida

1. Dienst Ruimtelijke Ordening, Gemeente Amsterdam Plan Amsterdam. Succesvolle Vestigingsplekken. Jaargang 12, nr 3, juli 2006, Amsterdam.

wat betreft Amsterdam gelijk heeft en de aanwezigheid van de 'creatives' en de creatieve bedrijfstakken de vestiging van bedrijven en de groei in andere sectoren stimuleren.

Maar ook voor andere steden en regio's zijn de 'culture ceratives' belangrijk. Zij maken namelijk creatieve producten. De creatieve producten zijn een belangrijke vestigingsfactor voor de getalenteerde (de hoger opgeleide). Uit eerder onderzoek is al gebleken dat de aanwezigheid van hoger opgeleiden van belang is voor de lokale economie.

Het belang van de 'culture creatives' speelt niet alleen in Amsterdam. Zij kunnen ook een belangrijke rol vervullen voor Rotterdam en het erfgoed van het Laurenskwartier kan daarbij helpen (zie hoofdstuk 10). Culture creatives houden namelijk van plekken met een bijzondere eigen sfeer en een sterk imago. Dit hoeft niet per se erfgoed te zijn, maar erfgoed heeft vaak wel die voor culture creatives zo belangrijke eigen ambiance. Bovendien blijkt uit hetzelfde onderzoek van SEO dat hoger opgeleiden zich net als de culture creatives voelen aangetrokken tot erfgoed, omdat ook zij van plekken met een unieke uitstraling houden. Met de aantrekking van hoger opgeleiden kan het erfgoed dan een motor voor de lokale economie zijn.

De gebouwen zijn volgens MAB 24 miljoen Euro waard, de WOZ-waarde is echter over het algemeen lager dan de marktwaarde. Daarom is uitgegaan van een WOZ van 20 miljoen Euro, wat neerkomt op een overheidsopbrengst van 43 duizend Euro per jaar. Hierbij is voor het gebruikersdeel uitgegaan van 35% vaste verhuur.

Doordat de investeringen door zowel de overheid als een commerciële partij zijn gedaan en de Westergasfabriek BV de gebouwen exploiteert heeft de Westergasfabriek BV een andere status dan de bedrijven die deel uitmaken van de fictieve BV's die in eerdere hoofdstukken de revue zijn gepasseerd. Hierdoor heeft het geen zin om het overzicht van de geldstromen van de fictieve BV WGF op de standaard manier weer te geven en een maatschappelijke terugverdientijd uit te rekenen om zo te bekijken of de investeringen rendabel zijn.

Een manier om hier wel inzicht in te verkrijgen, is door de geldstromen netto contant te maken (zie tabel 9.2). De Netto Contante Waarde geeft een jaarlijkse geldstroom weer alsof hij in één keer wordt betaald. De berekening hiervan wordt duidelijk aan de hand van een voorbeeld. Zo zal iemand die de keuze krijgt om nu 100 Euro te krijgen of over een jaar, de keuze maken dit geld nu te krijgen. Op het moment dat hij deze 100 euro belegt tegen de kapitaalmarktrente (standaard 4%), en wij corrigeren dit met de verwachte inflatie (1,6 procent), dan zal de persoon het daaropvolgende jaar 102,40 Euro hebben. Op eenzelfde manier kan worden berekend hoeveel het over een jaar krijgen van 100 Euro nu waard is. Dit bedrag kan ook worden verkregen op het moment dat iemand dit jaar 97,60 Euro ontvangt en dit op eenzelfde manier belegt. Op deze manier is voor elk toekomstig bedrag de huidige waarde te berekenen.

Met behulp van de Netto Contante Waarde wordt het mogelijk jaarlijkse geldstromen en eenmalige geldstromen te vergelijken. Bovendien is, doordat alle geldstromen zijn teruggerekend naar één moment, in een oogopslag te zien of de investeringen rendabel zijn. Het bedrag UIT moet dan simpelweg groter zijn dan het bedrag IN (zie tabel 9.2).

Tabel 9.2 Netto Contante geldstromen in en uit de Westergasfabriek (in EUR '000)

Van	Omschrijving	Naar	Geldstroom IN	Geldstroom UIT
MAB/Overheid	Ontwikkeling Park	Projectontwikkelaars	14.000	
Overheid	Jaarlijkse kosten voor onderhoud	Groenvoorzieners	11.422	
MAB	100 jaar erfpacht	Stadsdeel Westerpark	2.360	
Overheid	Saneringskosten	Projectontwikkelaars	24.000	
MAB/Overheid	Restauratiekosten	Projectontwikkelaars	35.000	
Provincie/ICES	Gebiedsontwikkeling	MAB	2.870	
Totaal			**87.451**	

Van	Omschrijving	Naar	Geldstroom IN	Geldstroom UIT
MAB	100 jaar erfpacht	Stadsdeel Westerpark		2.360
Stadsdeel Westerpark	Waarde onroerend goed	MAB		24.000
Huurders	Huur manifestatie-terrein	Stadsdeel Westerpark		11,422
Consumenten	Netto Resultaat na belasting bedrijven	Huurders		32.407
Bedrijven en MAB	Vennootschaps- en dividendbelasting	Overheid		32.977
Huurders	Huur bedrijfsruimten	MAB		4.245
Huurders	Tijdelijke huur zalen en evenementen	MAB		4.245
Consumenten	Resultaat na belasting tijdelijke verhuur	Huurders		7.143
Indicentele huurders	Vennootschaps- en dividendbelasting	Overheid		7.104
MAB	OZB	Overheid		1.626
Totaal				**127.528**

Bron: Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening en Rabobank Cijfers & Trends; Westergasfabriek BV; Stadsdeel Westerpark; www.meyerbergman.com/recent-investment-portfolio.asp

De geldstromen IN geven de investeringen weer die van buiten het onderzoeksgebied geïnvesteerd zijn in de Westergasfabriek. Naast de netto contante waarde van de investeringen is de post 'Jaarlijkse kosten voor onderhoud' toegevoegd. Deze kosten bedragen 300 duizend Euro per jaar. De netto contante waarde hiervan is ruim 11 miljoen Euro. De geldstromen UIT omvatten alle geldstromen die in het gebied worden gegenereerd. Deze bestaan uit de netto contante waarde van de genoemde opbrengsten plus de waarde van het onroerend goed dat MAB heeft ontvangen met de koop van het terrein. Anno 2007 is het terrein, volgens de MAB, 24 miljoen Euro waard.

In tabel 9.2 zijn de totale geldstromen IN 84 miljoen Euro. De geldstromen UIT zijn echter veel hoger, namelijk 125 miljoen Euro. Dit ondanks de culturele invulling van het project, die de opbrengsten behoorlijk drukt. Puur commerciële verhuur zou het complex veel rendabeler maken. Bovendien zijn de plankosten flink opgelopen doordat een ontwerp is gemaakt voordat is gekeken naar de mogelijkheden en de cultuurhistorische waarde van de Westergasfabriek. Hierdoor moest uiteindelijk het ontwerp volledig worden veranderd, hetgeen leidde tot vertraging en dus renteverlies en misgelopen inkomsten. Het rendement wordt verder gedrukt doordat de saneringskosten uiteindelijk twee keer zo hoog zijn uitgevallen als begroot. Toch kan worden gesteld dat voor elke Euro die in het project gestoken is, er zelfs onder deze beperkende condities 1,46 Euro uitkomt.

De gemeente vindt het ook belangrijk om te weten in hoeverre haar in de BV WGF geïnvesteerde geld wordt terugverdiend. Hiervoor wordt de bestuurlijke terugverdientijd berekend. De overheid heeft per saldo ruim 42 miljoen Euro geïnvesteerd. De jaarlijkse inkomsten zijn de eerste drie jaar per saldo 971 duizend Euro, bestaande uit de vennootschaps- en dividendbelasting en de verhuur van het evenemententerrein en de OZB minus de jaarlijkse onderhoudskosten. Na 2010 maakt de Westergasfabriek BV ook winst waardoor de jaarlijkse inkomsten van de overheid toenemen en per saldo op bijna 1,1 miljoen Euro komen. De bestuurlijke terugverdientijd komt dan op 41 jaar.

Dit is geen korte termijn, maar daarbij moet worden bedacht dat de opbrengsten op het terrein worden beperkt door de verplichte culturele invulling - vaak niet de meest rendabele bedrijfstak - en de daarbij horende verplichte kortingen op de huur. Aan de andere kant lijkt juist de culturele invulling een positief effect te hebben op de buurt en een positieve impuls te zijn voor de lokale economie van Amsterdam. Deze winst zou ook bij de inkomsten moeten worden opgeteld. Het is echter zeer lastig precies na te gaan welk deel van de geldstromen is te relateren aan de aanwezigheid van het Cultuurpark Westergasfabriek.

Hoewel het in deze studie dus niet is te kwantificeren, draagt het industrieel erfgoed op het Westergasfabriekterrein bij aan de ontwikkeling van de lokale economie. De 'culture creatives', die op het terrein zijn gevestigd, blijken hoger opgeleiden aan te trekken. En dat is goed voor de lokale economie. In het stadsdeel Westerpark, waarin het park ligt, is dan ook te zien dat 49% van de nieuwe instromers (laatste 3,5 jaar) in de wijk een HBO of WO opleiding heeft afgerond. Voor 44% betreft het bewoners tussen de 26 en 34 jaar en vaak met jonge kinderen.

De wijk en het Westergasfabriekterrein ontwikkelen zich verder. Dit zien we niet alleen aan de nieuwe instromers, maar ook aan de waarderingscijfers voor de wijk. In 2001 werd de buurt gewaardeerd met een 6,6, in 2003 met een 6,8 en in 2005 met een 7,2. De stijging is de op één na hoogste van alle stadsdelen in Amsterdam. En deze waarneming is ook veel waard.

Wat de Westergasfabriek aantoont, is dat bescherming van industrieel erfgoed prima mogelijkheden biedt om als aanjager te fungeren van de stedelijke economie en dat gemaakte kosten zich binnen een acceptabele periode terugverdienen. Vroeger waren rokende schoorstenen een teken van economische voorspoed. Tijden veranderen en de schoorsteen moet wel roken, maar dat gebeurt door creatieve, en vooral schone bedrijven, die gas geven aan de stedelijke economie en een impuls geven aan de leefbaarheid van de omliggende wijken.

HOT ICE
7

ZOLA
MEILEGER
KEURSLAGER
keurs

10 **Wederopbouw** behouden

Wat betekent het ontbreken van een officiële beschermende status voor de economische kansen van een cultuurhistorisch waardevolle wijk als het Rotterdamse Laurenskwartier?

De casus Rotterdam is anders dan de voorgaanden. Keken we in de vorige hoofdstukken meestal terug naar het rendement van gedane investeringen, in dit hoofdstuk kijken we vooruit. We onderzoeken wat de toekomstige baten van op stapel staande maatregelen zijn. In deze casus draait het namelijk om het behoud van erfgoed uit de wederopbouwperiode. En als er een stad is waar dat belangrijk is, dan is het Rotterdam. Maar de vraag is wel, of het rendabel is de wederopbouwarchitectuur te behouden. De vraag is wezenlijk want de wederopbouw wordt momenteel op grote schaal gesloopt. De gebouwen en woonwijken voldoen niet meer. Flats zonder liften, kleine huizen, te beperkte parkeerruimte, etc. Maar toch, een hele generatie heeft in deze gebouwen gewoond en gewerkt. Bovendien, de gebouwen met hun ronde raampjes, balkonnetjes met stalen spijlen en nog echt gemetselde muren zijn direct te herkennen als 'wederopbouw'. En daarmee krijgt de wederopbouw, niet zelden gevestigd in het stedelijk centrummilieu, in toenemende mate een eigen, historische waarde.

Zo ook in het Laurenskwartier in Rotterdam. Dit stadsdeel ligt in de buurt van het centrum. Dit biedt zowel kansen als bedreigingen. De grondprijzen zijn hoog en de wederopbouwarchitectuur staat onder druk. Maar juist door de architectuur en de ligging aan de rand van het centrum kan de wijk ook een uitloopgebied worden van het echte centrum, een 'off broadway'. Dit is een gebied waar veel leuke winkeltjes, horeca, kleine theaters en bioscoopjes te vinden zijn. Zulke gebieden ademen een eigen sfeer en zijn daarom vaak zeer populaire stadsdelen. Denk bijvoorbeeld aan Soho in Londen. De wederopbouwarchitectuur in het Laurenskwartier, maar ook het andere erfgoed in combinatie met een goede structuur en een mooie openbare ruimte, zorgen voor de speciale ambiance, die net als bij de Westergasfabriek culture creatives trekt.

Het Laurenskwartier in beeld

De wijk Laurenskwartier is genoemd naar de oude Laurenskerk en is onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van Rotterdam. Het was, tot in 1877 het spoorviaduct in gebruik werd genomen, het stadscentrum. In die tijd werd ook de Coolsingel gedempt en het gebied ten oosten van de Coolsingel ontwikkeld. De Coolsingel, aan de rand van het Laurenskwartier, werd daarmee in één keer het nieuwe stadscentrum van Rotterdam. Na de Tweede Wereldoorlog schoof door het Basisplan voor de wederopbouw uit 1946, het hart van het centrum nog meer richting het westen.

Kerncijfers Rotterdam	
Aantal inwoners stad	584.058
Aantal monumenten	634
Aantal stadsgezichten	3
Aantal bezoekers open monumentendag	9.000
Budget monumentenzorg in EUR '000	1.940
Percentage totale begroting	0,04%
Bedrag per inwoner in Euro	3,32

Bron: **Gemeente Rotterdam, CBS en Stichting Open Monumentendag, 2006.**

Het Laurenskwartier was voor de Tweede Wereldoorlog zeer dichtbebouwd en arm. De bebouwing is bijna volledig verdwenen na het bombardement van 1940. Het huidige Laurenskwartier is dan ook vooral door de wederopbouw bepaald. Het basisplan van de wederpobouw van Rotterdam was functionalistisch opgesteld en ging uit van een scheiding tussen werken, wonen en leven. Ook binnen gebouwen was maar plaats voor één functie. De functionaliteit zorgde voor verdunning. Vóór de oorlog omvatte de binnenstad 25 duizend woningen die 100 duizend mensen herbergden, rond 1970 was dit ongeveer 10 duizend woningen met 25 duizend inwoners. De verhouding tussen bebouwd oppervlak en open ruimte is 35%-65%, terwijl men in een centrumgebied dit eigenlijk andersom verwacht.

In het Laurenskwartier zijn de invloeden uit verschillende perioden terug te vinden, waarbij de wederopbouwperiode de belangrijkste is. In het gebied is een beperkt aantal als rijksmonument beschermde gebouwen aanwezig. De belangrijkste zijn: de Laurenskerk, het Schieland huis, de HBU-bank, de Beurs, het postkantoor en het stadhuis. Er zijn ook een aantal gemeentelijk beschermde monumenten uit de wederopbouwperiode aanwezig: het Hufpand, het Stadskantoor, café Dudok en het Industriegebouw aan de Goudse singel.

Ook latere bebouwing heeft bekende werken opgeleverd, zoals de kubuswoningen. Het gaat echter niet alleen om individuele gebouwen, maar ook om blokken, straten en waterstructuren die cultuurhistorisch speciale aandacht verdienen. Een deel van het gebied is benoemd als 'wederopbouwaandachtsgebied'. Deze benaming heeft geen formele status en kan daarom nauwelijk leiden tot harde afspraken over aandacht voor en behoud van cultuurhistorisch erfgoed. Het Laurenskwartier is geen beschermd stadsgezicht. Dit zou intussen voor de delen ouder dan 50 jaar wel mogelijk zijn.

FIGUUR 10.1: **Het Laurenskwartier.** (BRON: **Maps.google.nl)**

Het ‘Masterplan Laurenskwartier West’ geeft inzicht in de noodzakelijk geachte verbetering. Er zijn ‘lijnen’ aan te wijzen die beter moeten worden geaccentueerd, waardoor duidelijke buurten ontstaan. Iedere buurt heeft daarbij een eigen plein en karakteristiek erfgoed. Het belangrijkste erfgoed is te vinden rond de Laurenskerk, de Vlasmarkt, de Binnenrotte, de Hoogstraat en het plein bij de nog te bouwen markthal. De Laurenskerk zelf is één van de laatste overblijfselen van de oude stad. Deze moet dominant aanwezig zijn in het gebied en zichtbaar zijn vanuit de stad.

De strekking van het Masterplan wordt door velen omarmt, ook in de politiek bestuurlijke arena, maar de uitvoering is nog onzeker. Echter, hoe langer het duurt, des te groter de kans dat er erfgoed verloren gaat. Bovendien moet het gebied ook in de toekomst behouden blijven. In de recent verschenen Ruimtelijke Ontwikkelings-strategie 2030 (de Stadsvisie Rotterdam) wordt bij een van de tien kernbeslissingen gesteld dat Rotterdam cultureel erfgoed en architectuur als ontwikkelingskracht in wil gaan zetten. De monumenten en beschermde stadsgezichten worden beschreven als de bewezen kwaliteit van de stad en als een belangrijke referentie voor ontwikkeling en versterking van Rotterdam in de toekomst. “De authenticiteit van deze bouwwerken en structuren is een belangrijk ingrediënt voor een aantrekkelijke stad en een kwaliteit die de doelgroepen (bezoekers, bedrijven en bewoners) die Rotterdam aan zich wil binden, aanspreekt. [...] Cultuurhistorische waarde dient als inspiratiebron en drager voor gewenste ontwikkelingen.” Daarom lijkt het een goed idee om het Laurenskwartier aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Maar is dat ook het geval? Deze vraag staat hier centraal.

In de vorige casussen hebben we al gezien dat beschermd erfgoed geld oplevert. De gemeente Buren was hier een goed voorbeeld van, waarbij het vooral tot uitdrukking kwam in de woningwaarde. De woningen in Buren verkeerden echter in slechte staat. De wederopbouwbebouwing is uiteraard niet zo slecht, maar voldoet niet geheel meer aan de eisen die heden ten dage aan een woning worden gesteld. Rotterdam staat nu echter voor een soortgelijke keuze als de burgemeester van Buren destijds: shovel of spatel? In het Laurenskwartier is de druk om te slopen groot omdat de grond veel waard is.

De gemeente Buren heeft destijds veel panden gekocht en veel geïnvesteerd. Dit kostte veel geld, maar Buren heeft er goed aan verdiend. De waarde van de investering is nog steeds te zien aan de WOZ. De woningen in de oude kern van Buren zijn tegenwoordig gemiddeld 54% meer waard dan de woningen in de één

westermeijer

na duurste buurt in de plaats Buren. Dit kan in de toekomst ook gebeuren met de woningen in het Laurenskwartier. Volgens verschillende makelaars kan de titel 'Beschermd Stadsgezicht' alleen al 5% waardevermeerdering opleveren. Nu is wederopbouw misschien iets minder populair dan 14e eeuwse bouw. Laten we daarom voorzichtig stellen dat voor het Laurenskwartier de stijging 1% bedraagt.

In het Laurenskwartier zijn ongeveer 3500 woningen te vinden die een gemiddelde WOZ-waarde van 147 duizend Euro kennen. De totale woningwaarde bedraagt 515 miljoen Euro. De stijging levert dus ruim 50 miljoen Euro meerwaarde op. Een deel hiervan is voor de gemeente. Ze kan haar woningen namelijk met een gerust hart verkopen, want ze kunnen dan dankzij de ligging in een beschermd stadsgezicht worden beschermd via het stellen van aanvullende eisen bij verbouwingsplannen. Ook ontvangt de gemeente extra inkomsten uit de OZB.

Met dit geld kan de gemeente een groot deel van haar aandeel in de uitvoering van het Masterplan aflossen. Als het masterplan is uitgevoerd, worden de woningen nog meer waard en ontvangt de gemeente nog meer OZB. En zoals we hebben geleerd, zal de omzet van winkeliers, horeca en andere creatieve ondernemers ook toenemen. Zij zullen meeliften en erkennen ook nu al de potentie van het gebied. Als we deze partijen een deel (10%) laten meebetalen, hoeveel kan de gemeente dan uitgeven?

Tabel 10.1 Laurenskwartier	
in EUR '000	
Woningen	
Aantal	4
Gemiddelde WOZ	147
Totale WOZ	514.500
1%	5.145
Detailhandel, horeca en creatieve ondernemers	
Omzet	455.795
Resultaat voor belasting	4.512
Resultaat na belasting	2.193
Dividend- en vennootschapsbelasting	2.319

BRON: **Kamers van Koophandel, MKB-resultatenrekening, Rabobank Cijfers & Trends en CBS-statline.**

In de berekening wordt dan zo'n 46 miljoen Euro van de omzet van de ondernemers in de fictieve BV Laurenskwartier gereserveerd voor deze investeringen. Dit levert een resultaat voor belasting op van ongeveer 4 miljoen Euro. Iets meer dan 2 miljoen Euro daarvan gaat naar de overheid. Dit zijn jaarlijkse opbrengsten. Met de OZB erbij bedragen deze jaarlijkse inkomsten ongeveer 2,5 miljoen Euro. Als we uitgaan van een termijn van 15 jaar waarin eventuele investeringen moeten worden afgelost dan is er dus naast het eerder verdiende geld ruimte voor investeringen van 37,5 miljoen Euro. Als we ons dan realiseren dat we geen kosten voor sloop en ontwikkeling hoeven te betalen, maakt dit bedrag van 37,5 miljoen Euro het aantrekkelijk om te investeren in het Masterplan gericht op behoud van het erfgoed. Wederopbouwgebouwen blijven goedkoop, zo lijkt het.

De aanwijzing van het Laurenskwartier als beschermd stadsgezicht kan een positieve kettingreactie teweeg brengen. Er wordt onmiddellijk geld verdiend. Dat zou kunnen worden gebruikt voor uitvoering van het Masterplan. Dit plan wordt in commerciële zin dus een stuk haalbaarder, waardoor de kans dat het wordt uitgevoerd groter wordt. Als het plan wordt uitgevoerd, levert dit dusdanig veel geld op dat de investeringskosten makkelijk kunnen worden terugbetaald.

LUNCHFACTORY

BRAM LADAG

11 Epiloog: Goed **koopmanschap**

Wie ooit in landen als Canada, Australië of de Verenigde Staten is geweest, weet hoe zeer men daar zijn best doet om geschiedenis te schrijven. Bedrijven geven aan dat ze al sinds 1980 bestaan, rijke families geven aan dat ze van de derde generatie zijn (John Smith 3d) en archeologische opgravingen leggen de restanten bloot van boerderijen die wel 90 jaar oud zijn. Wie terugkomt in Europa weet hoe rijk dit werelddeel aan geschiedenis is. Wie terugkomt in Nederland zal misschien de kapitale landschappen van Canada of Australië missen, maar realiseert zich des te meer dat de geschiedenis hier nog steeds voor het oprapen ligt. Nederland is rijk aan geschiedenis en rijk aan cultureel erfgoed. In veel steden in de drukke Randstad beslaan panden van honderden jaren oud nog steeds totale binnensteden. De Randstad omarmt eeuwenoude cultuurlandschappen, waar onder de grond zelfs nog de restanten van Romeinse verdedigingslinies te vinden zijn. We zijn rijk aan oude gebouwen, oude binnensteden, aan kastelen, landgoederen, verdedigingslinies en grachten.

Wij zijn, vaak dankzij eigenwijze bestuurders, rijk aan erfgoed, maar worden we ook rijk dankzij het erfgoed? Dat is de kwestie die in dit boek centraal stond. Welnu, we kunnen stellen dat het economisch rendement van investeren in erfgoed positief is. Alle onderzochte BV's doen het namelijk goed. De les die we uit de voorgaande hoofdstukken kunnen trekken, is dat de eigenwijze bestuurders uit het verleden dus ook economisch hun gelijk hebben gehaald. In Delft, Alkmaar en Leiden is al lang geleden besloten dat het historisch hart behouden moet blijven en dat heeft geleid tot vitale steden. Maar het werkkapitaal moet goed worden onderhouden en heeft soms een grotere investering nodig.

In Buren is de beslissing om het erfgoed te bewaren later genomen. Hiervoor moest worden gestreden. De eigenwijze heer Van Sandick heeft dit met hart voor het erfgoed gedaan en heeft inmiddels ook op economische gronden zijn gelijk gehaald. Vanuit het culturele groen van de Staats-Spaanse Linies en het Park Sonsbeek moeten we de les trekken dat ook bescherming van het groene erfgoed goed

is voor de stedelijke economie. Dit geldt ook voor oude industriecomplexen als de Westergasfabriek in Amsterdam, waar zelfs een eigenwijze commerciële partij is ingestapt. In Rotterdam is het zaak te leren van de andere casussen. Grote kans dat de wederopbouwarchitectuur in het Laurenskwartier het werkkapitaal van de toekomst is.

We investeren natuurlijk niet in erfgoed voor het rendement, maar het rendeert wel. Daarbij hebben we laten zien dat er wel een andere economische benadering van ons erfgoed wenselijk is. Willen we de baten van ons erfgoed in de meest letterlijke zin 'zien', dan moeten we niet zozeer kijken naar individuele gebouwen en objecten, maar meer naar het gehele ensemble: de binnenstad, het park en de linie. Pas als we deze ensembles beschouwen als kleine bedrijven, kunnen we de baten leren zien en krijgen we ook inzicht in de omvang van de baten. En dan zien we dat deze niet-bestaande BV's, zoals de 'BV Oud Delft' of de 'BV Sonsbeek' kroonjuwelen zijn van onze nationale economie. Kroonjuwelen die echter nooit aan de beurs zullen worden genoteerd. En dat is jammer, want het zijn bedrijven met hart voor ons erfgoed waarvan het management uit zakelijke danwel liefdadige overwegingen geld steekt in restauratie en onderhoud. Dat alles indachtig komt een aloude wijsheid weer sterk naar voren: dat alles wat waarde heeft zichzelf terugbetaalt...vroeger of later.

SAHARA

Colofon

Titel: *Eigen Haard is goud waard*
isbn: 978-90-8942-002-2

Auteurs: **Tom Bade, Gerben Smid**
Foto's: **Ruud Lardinois**
Vormgeving: **Alice Nicole Koula, Studio Imago, Amersfoort**

Met dank aan: Tineke Savenije (tekstredactie), Reinier Enzerink en Olivier van der Schroeff (Triple E) voor het helpen bij het onderzoek en Dick Zweijtzer en Jan Wessels (Gemeente Arnhem), Luuk Veneman (Gemeente Alkmaar), John-Paul Smolders (Gemeente Delft), Matthijs Burger (Gemeente Leiden), Mathieu Knibbeler (Gemeente Rotterdam), Machteld Linssen (Projectbureau Belvedere), Pieter Baars (Nationaal Restauratiefonds), Aart de Vries (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten) en Piet van der Zwaan (Gemeente Buren) zonder wie dit boek niet tot stand zou zijn gekomen.

Gemeente Arnhem
www.arnhem.nl

Gemeente Rotterdam
dS+V
www.rotterdam.nl/monumenten

Leiden
www.leiden.nl

Gemeente Delft
www.monumentendelft.nl

Gemeente Buren
www.buren.nl

Nationaal Restauratiefonds
www.restauratiefonds.nl

Belvedere

gemeente ALKMAAR
www.alkmaar.nl/monumenten

rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten
www.racm.nl

www.belvedere.nu

Onderbouwing met cijfers, bronnen en methode is terug te vinden in een achtergronddocument op CD-rom.

Dit boek is een uitgave van Triple E Productions
Kenniscentrum Triple E
Sweerts de Landasstraat 46
6814 DG Arnhem
026-3701481
www.tripleee.nl

Tom Bade | Gerben Smid

Eigen **haard** *is goud* **waard**

Nederland is rijk aan erfgoed. Maar worden we ook rijk dankzij ons erfgoed? Of kost restauratie en beheer van erfgoed alleen maar geld? Dat is de kwestie die in dit boek aan de orde komt. Daartoe wordt gekeken naar de economische concurrentiekracht van historische binnensteden, de economische spin off van een monumentaal park, of de meerwaarde van een aanwijzing van een historische kern als beschermd stadsgezicht.
Het geld dat we inzetten om ons erfgoed te behouden kan daadwerkelijk leiden tot economische baten. Dat wordt duidelijk in dit boek voor steden als Arnhem, Delft, Rotterdam en Alkmaar, een kleine kern als Buren of een bezoek aan de Staats-Spaanse Linies. Maar dan moeten we er wel op een andere manier naar kijken. In dit boek wordt dan ook niet zozeer gekeken naar waarde of de baten van één enkel gebouw, maar naar de baten die het totale ensemble aan erfgoed genereert: dus het park, de kern of de linie.
En dan zien we dat de schoonheid van ons erfgoed mensen uitnodigt tot een bezoek aan een cultuurhistorisch waardevolle binnenstad en dat deze bezoeken leiden tot bestedingen. Maar we zien ook dat mensen graag wonen in oude panden en daar meer geld voor over hebben. Deze baten plaatsen de kosten die we maken voor het behoud van dit erfgoed in een ander daglicht. Misschien zijn het zelfs wel investeringen die zichzelf terugverdienen? En dat kan belangrijk zijn voor de besluitvorming rond behoud en restauratie van erfgoed.