



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Investeren in stadsgezicht

Een afwegingskader vanuit het corporatieperspectief



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Investeren in stadsgezicht

Een afwegingskader vanuit het corporatieperspectief

Opdrachtgever:

Woonbedrijf Eindhoven

Auteurs

Peter Berkhout

Martin Damen

Rapportnummer

31150

Uitgave

3 mei 2016

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Investeren in stadsgezicht?	5
1.1	Vraagstelling	5
1.2	Casus Philipsdorp	5
1.3	Effecten van investeren in beschermd stadsgezicht	8
1.4	Kosten en baten gekwantificeerd	10
1.4.1	Investeringskosten	10
1.4.2	Vestigingsklimaat van huishoudens	11
1.4.3	Toerisme/recreatie en verervingswaarde	11
1.4.4	Woongenot	14
1.4.5	Leefbaarheid	14
1.4.6	Energiebesparing	16
1.4.7	Kosten en baten naast elkaar	16
1.5	Resumerend	18

1 Investeren in stadsgezicht?

1.1 Vraagstelling

In deze notitie staat de hierboven gestelde vraag centraal. Woonbedrijf Eindhoven is één van de vele corporaties die 'grootaandeelhouder' zijn in de vele arbeiderswijken die werden gebouwd in het interbellum. Nu bijna een eeuw later blijkt er grote weerstand te bestaan tegen sloop/nieuwbouw in deze vaak gunstig gelegen en ruim opgezette wijken. Die weerstand heeft in diverse gevallen geleid een beschermd (monumentale) status. Met name in Philipsdorp (Eindhoven), Vreewijk (Rotterdam) en de Van der Pekbuurt (Amsterdam) hebben zich vergelijkbare taferelen afgespeeld. Als sloop geen optie is, dan rest de corporatie weinig anders dan renovatie/restauratie en dat kan in verschillende gradaties. De vraag die men daarbij kan stellen is: hoe ver moet je daar in gaan? In Philipsdorp is gekozen voor renovatie+, waarbij zonder noodzaak beeldbepalende cultuurhistorische elementen zijn teruggeplaatst. Dit vergt een extra investering puur omwille van de totale cultuur-historische compositie van de buurt. Met het behoud en herstel van Philipsdorp in oude luister draagt de corporatie bij aan behoud van stadsgezicht in het bijzonder en cultureel erfgoed in het algemeen. In deze notitie staat de vraag centraal wat daarvan de maatschappelijke baten zijn en wie er de vruchten van plukt. Daarbij proberen we licht te werpen op de vraag hoever je moet gaan in het terugbrengen van beeldbepalende elementen die alleen de esthetische compositie ten goede komen.

In de hierna volgende analyse gebruiken we het MKBA-instrument primair als hulpmiddel om de orde van grootte van effecten in beeld te brengen en bandbreedtes aan te geven waarbinnen de effecten van de aanpak zich waarschijnlijk afspelen. We kunnen niet precies uitrekenen hoeveel beeldkwaliteit in de verschillende varianten bewaard zou blijven en ook is het ondoenlijk om daarvan de indirecte effecten te ramen.

1.2 Casus Philipsdorp

Het ontstaan van Philipsdorp is te vergelijken met het ontstaan van andere zogenaamde 'company towns' in West-Europa. Begin 20e eeuw had Philips veel arbeidskrachten nodig, maar er waren weinig voorzieningen voor de groeiende stroom arbeiders. Deze vonden een onderkomen in bestaande, vaak slechte en onhygiënische behuizingen, wat de arbeidsproductiviteit niet ten goede kwam. Ook voor het aantrekken van geschoold personeel, dat voor de geavanceerde productieprocessen nodig was, was de slechte huisvestingssituatie een belemmering. Reden genoeg voor Philips om het heft in eigen hand te nemen.

Fabrieksdorp Philips was van nature sterk op innovatie gericht en liet zich voor de woningbouw inspireren door modellen zoals het tuindorp of het fabrieksdorp. Het idee van het fabrieksdorp omvatte een integrale visie op de leefconditie van de moderne fabrieksarbeider, zoals een gezonde woning, een moestuin, en werk op korte

afstand. Anton Philips stelde de bekende stedenbouwkundige G.J. de Jongh aan om Philipsdorp te ontwerpen. Philipsdorp is langs de Frederiklaan gebouwd rond een centraal groengebied, met alle benodigde voorzieningen in de buurt. Ondertussen ligt Philipsdorp aan de rand van het huidige stadscentrum van Eindhoven. Het groene park met een eenvoudige tribune voor de voetbalclub heeft zich ontwikkeld tot een internationaal centrum voor profvoetbal en business rondom topclub PSV.

In 2000 is Philipsdorp aangewezen als wijkvernieuwingsgebied. Er kwam in 2006 een masterplan dat uitging van gedeeltelijk sloop en vervangende nieuwbouw. Dit werd niet gesteund door de bewoners en begin 2007 is het masterplan van tafel gegaan. Vervolgens is er gewerkt aan de ontwikkelingsvisie voor Philipsdorp en deze is begin 2009 vastgesteld. Uitgangspunt is dat alle woningen gerenoveerd worden met een perspectief van 40 jaar. De openbare ruimte wordt tevens aangepakt, evenals het rioolsysteem. Bij de herinrichting van de openbare ruimte spelen cultuurhistorische overwegingen een rol.

Renovatie

De gefaseerde renovatie van 771 woningen is gestart in het najaar van 2011 en zal rond 2018 afgerond zijn. In de renovatie is aandacht voor beeldkwaliteit, bouwfysische, bouwtechnische en woon-technische aspecten. Uitgangspunt is renovatie en niet restauratie. De beeldbepalende elementen van de woningen zijn in kaart gebracht en verwerkt in de renovatieplannen. Denk aan kozijn- en raamindelingen, detaillering daklijsten, kleurstelling van het schilderwerk, terugplaatsing van schoorstenen op beeldbepalende plekken, gemetselde erfafscheidingen bij hoekwoningen, hagen als erfafscheiding en dergelijke. De renovatie vindt plaats in nauwe samenwerking tussen gemeente, corporatie en diverse commissies. Er is een sociaal plan voor de betrokken huishoudens. (Bron: www.philipsdorp.woonbedrijf.com)

Beschermde status

Eindhoven kent vier beschermde stadsgezichten en één dorpsgezicht. Philipsdorp is één van die beschermde stadsgezichten en wordt gedurende 2011–2018 gerenoveerd door Woonbedrijf en de gemeente Eindhoven. Naast de van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten kent Eindhoven zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten. In Philipsdorp zijn 245 woningen door de gemeente aangewezen als monument.

De renovatie door Woonbedrijf vindt in hoofdzaak plaats binnen het in 2003 tot beschermd stadsgezicht aangewezen Philipsdorp. Net buiten dat beschermde stadsgezicht worden ook 69 woningen van de Lijsterbesbuurt— een buurt die cultuurhistorisch onderdeel uitmaakt van Philipsdorp maar waarvoor de aanvraag in 2008 tot aanwijzing tot beschermd stadsgezicht gemeente door de in 2010 is afgewezen—op dezelfde wijze gerenoveerd als de woningen binnen het beschermde stadsgezicht. Net na de aanvraag in 1994 om Philipsdorp aan te wijzen tot beschermd stadsgezicht heeft de gemeente Eindhoven binnen het voorgedragen stadsgezicht beeldbepalende panden aangewezen als gemeentelijk monument. Net buiten het beschermde stadsgezicht bevinden zich enkele rijksmonumenten, zoals de Steentjeskerk.

Probleemanalyse vanuit het corporatieperspectief

In paragraaf 1.1 werd de vraagstelling reeds teruggebracht tot één simpele vraag: hoe ver kan een corporatie gaan in het herstellen van beschermde stadsgezichten? In Philipsdorp is Woonbedrijf verder gegaan dan het renoveren van woningen. Men heeft met oog op de cultuur-historische compositie van de hele wijk geïnvesteerd, waarbij extra kosten zijn gemaakt. Die compositie komt tot uitdrukking in details als raamwerk met kleine ruiten, teruggeplaatste schoorstenen zonder praktische nut, 'Brabantse tuintjes' en gemetselde erfafscheidingen. Wat zijn daarvan de baten van zo'n renovatie+ en bij wie komen ze terecht?

Projectalternatief

In het projectalternatief worden 771 huurwoningen, waaronder 245 gemeentelijke monumenten in Philipsdorp gerenoveerd en aangepast aan normen van deze tijd. De cultuur-historische compositie van de buurt wordt daarbij in oude luister hersteld, ook als dat betekent dat in de loop der tijd verloren gegane beeldbepalende elementen, weer moeten worden aangebracht en daarvoor extra investeringskosten moeten worden gemaakt. Dit is een "renovatie+" die verder gaat dan een normale renovatie vanuit het perspectief van het wooncomfort van de woning op zich. Volgens opgave van Woonbedrijf bedragen de extra investeringskosten ongeveer 5% van de bouwkosten. De extra investeringskosten bedragen naar schatting €3,9 miljoen.

Fictief referentieproject

De keuze van een zinnig referentieproject is gecompliceerd. Kiezen we voor een basale renovatie zonder franje, dan spitst de analyse zich toe op het marginale effect van de 5% extra investeringskosten voor de compositie (d.w.z. de beeldbepalende elementen). De uitkomsten van een dergelijke exercitie zijn naar het zich laat aanzien hoogst onzeker, omdat de effecten moeten worden geraamd op basis van veronderstellingen. Er zijn geen empirische gegevens beschikbaar om die veronderstellingen te onderbouwen.

Om niet te verzanden in een zoektocht naar marginale effecten stellen we het behoud van de gehele compositie van Philipsdorp in deze studie centraal. Met andere woorden: het huidige renovatieplan zoals dat thans wordt uitgevoerd is het centrale project-alternatief. Daar zetten we een **fictief referentieproject** tegenover. In het fictieve referentieproject worden de 771 woningen (inclusief de 245 gemeentelijke monumenten) gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 771 nieuwbouwwoningen gebouwd volgens de huidige maatstaven en inzichten. Eindhoven verliest in het referentieproject de cultuur-historische compositie van Philipsdorp en krijgt er op die plek een nieuwbouwwijk voor terug.

De wijkstructuur verandert niet wezenlijk. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de inrichting te verbeteren met het oog op buurtveiligheid en voorkomen van overlast van voetbalsupporters. De woningen kunnen voorts een groter volume krijgen door de tuinen iets te verkleinen en/of iets meer de lucht in te gaan. Het gemiddelde gbo stellen we op 80 m². Omwille van de vergelijkbaarheid worden het allemaal huurwoningen, maar een deel daarvan zou buiten de sociale huursector kunnen worden aangeboden. Aldus kan meer variatie worden aangebracht in de woningvoorraad (in prijs en kwaliteit) zodat de wijk een meer heterogene samenstelling kan krijgen, wat de leefbaarheid ten goede komt. In beginsel gaan we uit van 100%

sociale verhuur; daarbij laten we in een variant de effecten zien van een mix van 50% sociale verhuur en 50% vrije sector.

We veronderstellen dat het realiseren van het referentieproject op dezelfde wijze gefaseerd wordt. Zodat de kosten van het sociale plan en de overlast van bouwwerkzaamheden in beide alternatieven vergelijkbaar zijn.

1.3 Effecten van investeren in beschermd stadsgezicht

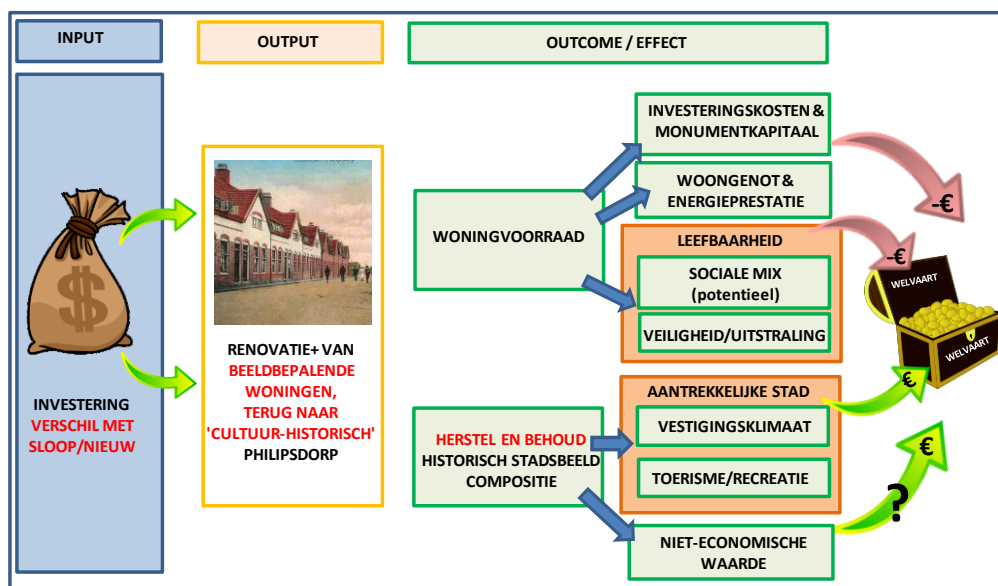
Figuur 1.1 geeft een overzicht van de effecten die worden verwacht van behoud en herstel van Philipsdorp in oude luister met oog voor de compositie. De effecten zijn afgezet ten opzichte van een referentieproject waarin de 771 woningen in de wijk zouden worden vervangen door evenzoveel woningen gebouwd volgende de huidige maatstaven. De renovatie heeft in beginsel twee aangrijpingspunten: 1) de woningvoorraad in de buurt en 2) de cultuur-historische compositie van de Eindhovense binnenstad.

In het fictieve referentieproject zou de woningvoorraad van Philipsdorp bestaan uit 771 nieuwbouwwoningen. Die woningen zijn groter dan de oude woningen en zijn ingedeeld volgens de huidige maatstaven. Ze bieden meer wooncomfort en zijn energiezuiniger (energieneutraal). De nieuwe woningen bieden de mogelijkheid om een andere sociale mix van huishoudens aan te trekken. De tuinen zijn kleiner en onveilige ruimtelijke inrichting (achteraf steegjes e.d.) kan in het referentieproject worden vermeden. Met andere woorden: in het referentieproject zouden er extra baten zijn op het gebied van:

- Wooncomfort en energieverbruik
- Leefbaarheid (potentieel): sociale samenstelling van de buurt
- Leefbaarheid: uitstraling en veiligheid

Hierbij merken we op dat in het uitgevoerde renovatieproject ten opzichte van de situatie vóór 2011 ook winsten worden geboekt op het gebied van wooncomfort en energieverbruik. Echter, in het fictieve referentieproject zijn die baten nog groter. Anders gezegd: bij het behoud en herstel van Philipsdorp kunnen diverse potentiële baten niet worden geïnd, omdat de bestaande panden en inrichting van de ruimte beperkingen met zich meebrengen. In Figuur 1.1 wordt dat weergegeven door een rode pijlen.

Figuur 1.1 Herstel Philipsdorp: schema van effecten



In het perspectief van Eindhoven als geheel brengt behoud van Philipsdorp waarschijnlijk ook diverse positieve effecten met zich mee, die men bij sloop/nieuwbouw niet zou hebben. Zo hebben monumenten en beschermd stadsgezicht een uniek waarde-surplus dat definitief verloren gaat bij sloop. Voorts vonden we een positief verband tussen monumentale uitstraling en leefbaarheid.

De aanwezigheid van een authentieke buurt in het centrum van de stad, die bovendien symbool staat voor één van Eindhoven's beroemdste inwoners, maakt de stad aantrekkelijker voor huishoudens om zich in te vestigen (zie blauwe kader). Bovendien zijn het vaak de hoger opgeleide, creatieve mensen die door cultureel erfgoed worden aangetrokken. Daaruit komen niet alleen nieuwe *startups* voort, het trekt ook om arbeidsmarktredenen bedrijven aan (Marlet et al., 2007¹). Het positieve vestigingsklimaat voor huishoudens is dus indirect goed voor de stadseconomie. Daarnaast genereert een authentieke binnenstad toerisme en dagrecreatie. Niet alleen van bezoekers van buiten; ook de eigen inwoners hebben een reden om niet elders recreatieve ontspanning te zoeken. Kortom: het heeft ook een aanzuigende en bindende werking voor toerisme en recreatie.

Tot slot wordt aan het behoud van oude stadswijken – gezien als onderdeel van cultureel erfgoed in het algemeen – ook waarde toegekend die zich niet makkelijk laat vangen in het economische domein (zie blauwe kader). Denk daarbij aan de beleving die men ervaart bij het aanzien van mooie cultuur-historische werken. Die emotie kan zo ver gaan dat we er waarde aan hechten het ook te behouden voor toekomstige generaties, zodat die er ook van kunnen genieten (de ververvingswaarde). Voorts heeft erfgoed een (educatieve) functie als beeldvormer van het verleden: zo bouwden we in die tijd woningen voor arbeiders. Het is niet eenvoudig en soms zelfs onmogelijk om

¹ Marlet, G. J. Poort en F. Laverman (2007), De kunst van investeren in cultuur, SEO Economisch Onderzoek, SEO-rapport 976

dergelijke percepties van waarde uit te drukken in geld. In Figuur 1.1 wordt dat weer-gegeven met een vraagteken in de pijl naar de welvaartschatkist.

1.4 Kosten en baten gekwantificeerd

In deze paragraaf lichten we per kosten/baten-post in de MKBA toe hoe ze tot stand komen. Achtereenvolgens passeren de revue:

- Investeringskosten
- Vestigingsklimaat voor huishoudens
- Toerisme/recreatie en Verervingswaarde
- Woongenot/woningwaarde
- Leefbaarheid
- Energiebesparing

1.4.1 Investeringskosten

Meerkosten van het referentieproject

In de MKBA vergelijken we de investeringskosten van het renovatieproject (uit openbare factsheets en nieuwsbrieven) met de investeringen die naar verwachting nodig zouden zijn voor een sloop/nieuwbouwproject (op grond van kengetallen). Volgens standaard gebruik in MKBA's worden de gemaakte kosten over de periode 2011-2018 teruggerekend naar 2011 met een (voorgeschreven) disconteringsvoet van 5,5%.

Woonbedrijf investeert over die jaren gefaseerd €107 miljoen, inclusief €32 miljoen bijkomende kosten voor onderzoeken, honoraria, vergunningen, interne uren, uitvoering sociaal plan etc. We veronderstellen in de berekeningen dat de door gemeente Eindhoven gereserveerde 16 miljoen voor opknappen van de openbare ruimte ook in het referentieproject beschikbaar is. Hiervan is tot heden 25% daadwerkelijk beschikbaar is gekomen en is €12 miljoen nog onzeker. Hierop komen we terug in paragraaf 1.4.7.

In het fictieve referentieproject gaan we uit van dezelfde gefaseerde aanpak. De eerder genoemde bijkomende kosten zijn in het referentieproject gelijk. Maar de woningen worden nu gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De totale kosten per woning voor sloop, bouw/woonrijp maken, bouwwerkzaamheden en bijkomende kostenbedragen €157 duizend². Het verschil in investeringen door Woonbedrijf in de twee projecten bedraagt naar schatting €13 miljoen. Dat wil zeggen: het fictieve referentieproject van sloop/nieuwbouw kost bij aanvang van het project naar verwachting €13 miljoen meer aan investeringskosten.

Kapitaalvernietiging

In het referentieproject wordt monumentaal kapitaal vernietigd. Dat wil zeggen: de woningen in Philipsdorp hebben, naast de waarde die ze hebben omdat ze woondiensten leveren, extra waarde omdat ze gezamenlijk een beschermd stadsgezicht vormen. Daaronder bevinden zich 245 (gemeentelijke) monumenten. Deze monumentale

² Gebaseerd op de volgende kengetallen: sloopkosten €10.000 per woning; bouw/woonrijp maken: €50 per m² en bouwkosten (voor een luxe woning) €1300 per m² bvo

status vertegenwoordigt daarbovenop nog extra waarde in deze 245 objecten. Ten behoeve van dit onderzoek zijn econometrische schattingen gemaakt, geldend als Nederlandse gemiddelden. Een woning in beschermd stadsgezicht bevat volgens deze econometrische analyse een waardesurplus van 11% vergeleken met een identieke woning die niet in beschermd stadsgezicht staat³. Een rijksmonument bevat een meerwaarde van 12%, een gemeentelijk monument 6%. Een gemeentelijk monument in het beschermde stadsgezicht Philipsdorp vertegenwoordigt op grond van deze kengetallen een extra waarde $11+6=17\%$. Sloop van Philipsdorp zou een extra (onherstelbare) kapitaalvernietiging met zich meebrengen van €17 miljoen, omdat de beschermde status van Philipsdorp vervalt als het zou worden gesloopt.

1.4.2 Vestigingsklimaat van huishoudens

De aanwezigheid van beschermd stadsgezicht maakt een gemeente aantrekkelijk voor huishoudens om zich in te vestigen. Dat blijkt uit wetenschappelijk onderzoek (zie blauwe kader op p 12). Huishoudens blijken bereid meer te betalen voor een woning naarmate het aantal km² beschermd stadsgezicht toeneemt. De aantrekkelijkheid van de stad met Philipsdorp kan worden uitgedrukt aan de hand van die betalingsbereidheid. Philipsdorp heeft een oppervlakte van 18 ha. Wanneer de wijk zou verdwijnen zou dat alle woningen in Eindhoven en directe omgeving voor vestigende huishoudens iets minder waard maken. Voor woningen in Eindhoven zouden zij €10 minder willen betalen; voor woningen in een straal van 20 km om Eindhoven €1,25 minder. Dit zijn verwaarloosbare bedragen voor een afzonderlijke woning, maar omdat in Eindhoven 113.000 woningen staan en in de directe omgeving nog eens 240.000, resulteert toch een aanzienlijk bedrag van circa €1,5 miljoen 'vestigingsaantrekkelijkheid'.

1.4.3 Toerisme/recreatie en verervingswaarde

Onderzoek van Van Loon et al (2014) laat zien dat een relatie bestaat tussen de aanwezigheid van beschermd stadsgezicht en toerisme/dagrecreatie. Het maakt de reisbereidheid van dagrecreanten groter. Zou Philipsdorp verdwijnen, dan wordt de toeristische actieradius van Eindhoven vermoedelijk wat kleiner.

Uit cijfers van het CBS⁴ blijkt dat in Noord-Brabant jaarlijks 134 miljoen recreatieve dagtochten worden ondernomen, waarvan jaarlijks circa 4 miljoen alleen al voor de Efteling. Het aantal recreatieve dagtochten in en naar Eindhoven met Philipsdorp schatten we ruw in op 10% van het Noord-Brabantse totaal: 13,4 miljoen per jaar, waaronder de bezoekers aan wedstrijden van topclub PSV. In welke mate Philipsdorp bijdraagt aan de Eindhovense recreatieve dagtochten is moeilijk te bepalen. Philipsdorp wordt niet genoemd als top-10 bezienswaardigheid, maar is wel weer gelegen naast Strijp-S, dat die top-10 aanvoert. Opvallend is voorts dat geen enkele stadswandeling van Eindhoven Philipsdorp aandoet. Dit geeft te denken over de toeristische waarde van de wijk. Wij houden het op hooguit 0,1%. Zonder de oude wijk zouden

³ Een woning krijgt uiteraard niet opeens meer waarde als een gebied tot beschermd stadsgezicht wordt aangewezen. De gedachte is dat het besef dat die objecten extra waarde bevatten tot die aanwijzing heeft geleid. Het waardesurplus was er, de beschermde status was het gevolg.

⁴ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=70709NED&D1=11&D2=0-4&D3=I&VW=T>

jaarlijks 13,4 duizend recreatieve dagtochten in Eindhoven mogelijk komen te vervallen. Bij bezoeken aan een oude stad en monumenten geeft de recreant per dagtocht gemiddeld respectievelijk €21,10 en €15,97 uit⁵. Dit resulteert in een bedrag van misgelopen bestedingen van naar schatting een kwart miljoen per jaar. Contant over 50 jaar komt dat uit op circa een geraamde waarde van circa €4 miljoen.

De verervingswaarde van Philipsdorp is nog moeilijker te ramen dan de toeristische waarde. In Nederland zijn in het interbellum gebouwde arbeiderswijken niet bepaald schaars. Philipsdorp is in dat opzicht dus niet uniek. Voor de stad Eindhoven ligt dat anders, vanwege de historische relatie met Anton Philips en het Philipsconcern. Wij voeren de verervingswaarde van Philipsdorp hier op als 'een plus', zonder de waarde expliciet te ramen. Om een gevoel te krijgen van de orde van grootte van verervingswaarde refereren we aan het RIGO-onderzoek naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie⁶. Daarin wordt de verervingswaarde van de hele NHW geschat op €60 miljoen. De NHW is als één van vier waterlinies niet uniek voor Nederland, maar de linie staat wel tot werelderfgoedlijst, en is uitgeroepen tot rijksmonument en nationaal landschap. De NHW heeft een grote omvang (een strook van 85 km lang). Als we de verervingswaarde van Philipsdorp in gedachten hiermee vergelijken, dan is die waarde vermoedelijk een fractie van €60 miljoen.

⁵ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=70269NED&D1=4&D2=27,29&D3=I&VW=T>

⁶ Rosenberg, F. et al (2008), KKBA Nieuwe Hollandse Waterlinie; Deelprojecten Rijnauwen-Vechten, Linie-land en Lingekwartier/Diefdijk, i.o.v. Ministerie van Vrom RIGO-rapportnr 98390

De aantrekkingskracht van beschermd stadsgezicht

In Philipsdorp wordt een hele 'tuindorp-wijk' gebouwd in de jaren 20 van de twintigste eeuw behouden. Dat maakt de stad aantrekkelijker. Wat is dat waard? Van Duijn en Rouwendal (2013) berekenen de betalingsbereidheid van huishoudens om zich in een bepaalde stad of dorp te vestigen. Onderdeel van hun analyse is de aanwezige hoeveelheid beschermd dorps/stadsgezicht, gemeten in km². Het blijkt dat huishoudens bereid zijn te betalen om daarbij in de buurt te wonen. Voorts blijkt dat bij de vestigingskeuze niet alleen het erfgoed in de gekozen gemeente van belang is, maar ook het erfgoed in gemeenten in de directe omgeving (< 20 km). Voor een aantal steden laten zij zien wat het met de gemiddelde woningwaarde in de stad zou doen als al het beschermde stadsgezicht in heel Nederland zou verdwijnen. Voor Amsterdam met ruim 7 km² beschermd stadsgezicht zou de gemiddelde woningwaarde dalen met 17%. Maar zelfs in Almere, dat 0 km² beschermd stadsgezicht heeft, gaat de woningwaarde met 3% naar beneden door het cultureel erfgoed in het nabij gelegen Muiden, Naarden en Huizen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de geschatte marginale betalingsbereid (voor een koopwoning) van respectievelijk circa €5500 en €1000 voor elke extra km² beschermd stadsgezicht in de gemeente dan wel omliggende gemeenten.

Deze kengetallen gebruiken we voor het op waarde schatten van behoud van Philipsdorp ten faveure van sloop/nieuwbouw. Omdat Van Duijn en Rouwendal geen onderscheid maken tussen heel oude beschermde stadsgezichten zoals de Amsterdamse grachtengordel en nieuwere, moeten de genoemde kengetallen worden opgevat als een gemiddelde. Dat wil zeggen: voor de grachtengordel gelden waarschijnlijk fors hogere bedragen dan voor de veel recentere en minder schaarse tuindorpen. We veronderstellen dat tuindorpen de helft van de gemiddelde waarde van een beschermd stadsgezicht vertegenwoordigen.

Van loon et al (2014) onderzoeken de relatie tussen dagrecreatie en de aanwezigheid van beschermd beschermd stadsgezicht. Uit de studie blijkt dat mensen bereid zijn circa 10% meer te reizen voor 0,25 km² extra beschermd stadsgezicht. Daarmee kan de recreatieve aantrekkelijkheid van een stad met cultureel erfgoed in euro's worden omgerekend.

Van Duijn, M. and J. Rouwendal (2013), *Cultural heritage and the location choice of Dutch households in a residential sorting model*, J. of Economic Geography 13 (473-500)

Van Loon, R., T.Gosens and J. Rouwendal (2014) Cultural heritage and the attractiveness of cities: evidence from recreation trips, *Journal of Cultural Economics* 38 (253-285)

Niet-economische waardebegrippen van cultureel erfgoed

In het niet-economische domein denken we bij waarde aan de betekenis in cultuurhistorisch perspectief. In de monumentenliteratuur worden vier verschillende waarde-begrippen veel genoemd:

- Belevingswaarde
- Cultuurhistorische waarde / beeldvormer van het verleden
- Verervingswaarde
- Imago, identiteit, aanzien

In de literatuur wordt belevingswaarde soms ook wel tot het economisch domein gerekend op grond van het idee dat beleving bijdraagt aan welvaart (Ruijgrok,2004). In relatie tot de belevingswaarde schrijft Bazelmans (in: Van Dommelen & Pen, 2013): 'het gaat hier om het directe en onmiddellijke contact met het verleden: de "historische ervaring" of "historische sensatie".' De belevingswaarde is subjectief en kortstondig.

De mens is van nature nieuwsgierig naar zijn wortels en zijn verleden. Hij documenteert zijn geschiedenis en doet er onderzoek naar. In dat licht bezien hebben monumenten duidelijk een cultuurhistorische waarde; een waarde als beeldvormer van het verleden. Ze tonen heel concreet hoe in het verleden gebouwd en gewoond werd. Het is niet eenvoudig om deze waarde in geld uit te drukken, maar het staat buiten kijf dat het de mens iets waard is om zijn verleden te kennen.

De verervingswaarde is gelijk aan de welvaart die mensen ontleen aan het doorgeven van erfgoed aan het nageslacht, zonder dat zij er zelf op enige wijze gebruik van maken (definitie uit: Ruijgrok, 2004). We kunnen deze waarde monetariseren met behulp van indirecte subjectieve waarderingsmethoden.

Tot slot ontleen veel steden en dorpen hun identiteit en imago aan hun monumentale erfgoed. Voor een individu is zijn identiteit letterlijk van onschatbare waarde. Op een hogere schaalniveau geldt dat ook voor steden en hun inwoners. Mensen identificeren zich met hun stad en de lokale voetbalclub. Tegelijkertijd is die identiteit naar buiten toe een imago, waarmee bezoekers kunnen worden getrokken en waarop marketingcampagnes kunnen aanhaken. Monumenten kunnen zelfs bijdragen aan de internationale merknaam van een stad.

Ruijgrok, E.C.M., Brouwer, R., Verbruggen, H. (2004), *Waardering van natuur, water en bodem in maatschappelijke kosten-batenanalyses, aanvulling op de Leidraad OEL*, Ministerie van Verkeer en Waterstaat/Ministerie van Economische Zaken, Den Haag; Van Dommelen & Pen (2013), *Cultureel erfgoed op waarde geschat*, Platform 31.

1.4.4 Woongenot

Het fictieve sloop/nieuwbouw-project in Philipsdorp zou leiden tot meer woongenot. Dat komt omdat de nieuwe woningen van (nog) betere kwaliteit zijn, wat groter en volgens moderne inzichten ingericht. Ze leveren daardoor meer 'woondiensten' dan de gerenoveerde woningen. Het woongenot waarderen we aan de hand van de vrije marktprijs van huurwoningen in Eindhoven. Op basis van Funda-gegevens gaan we uit van een Eindhovense vrije huurprijs van €11,35 per m².

We veronderstellen dat de nieuwbouwwoningen een maximale huur hebben hoger dan de liberalisatiegrens. Ze kunnen in theorie dus allemaal in de vrije sector worden verhuurd. In het fictieve referentieproject gaan we in beginsel uit van 100% sociale huur. De waarde van het woongenot in de nieuwe woningen wordt bepaald op basis van de bovengenoemde vrije huurprijs per m². Dit woongenot wordt gecreëerd ongeacht in welk marktsegment en tegen welke huur Woonbedrijf de nieuwe woningen aanbiedt, zolang ze maar bewoond worden. In het renovatieproject neemt het woongenot van de gerenoveerde woningen evenredig toe met de woz-waardestijging als gevolg van de renovatie. Uit voorlopige cijfers blijkt dat de woz-waarde van de tot heden gerenoveerde woningen in Philipsdorp met gemiddeld 23% is gestegen.

De totale gederfde woongenotwinst komt daarmee uit op een contante waarde van €24 miljoen. Deze welvaartswinst zou in het fictieve sloop/nieuwbouw referentieproject tot stand komen, omdat daarin grotere en luxere woningen worden gebouwd.

We merken op dat het gecreëerde woongenot los staat van het exploitatieresultaat van Woonbedrijf. De corporatie is in deze analyse eigenaar van dat woongenot. Het feit dat het woongenot in de praktijk middels een transactie (o.b.v. een huurcontract) wordt geconsumeerd door een betalende huurder laten we buiten beschouwing. Deze transactie is immers in essentie slechts een herverdeling van welvaart die niet van invloed is op het MKBA-eindsaldo. Zou het woongenot om wat voor reden dan ook voor een lagere prijs dan de marktprijs worden doorgegeven aan de huurder dan verstrekt Woonbedrijf impliciet een 'woongenotsubsidie'. In de MKBA-boekhouding, zoals in Figuur 1.3 weergegeven, verschuift het woongenot dan naar een extra in te voegen kolom 'huurders', die daar de daar gevraagde huur voor betalen. De corporatie wordt dan eigenaar van de huuropbrengsten in plaats het woongenot. Deze herverdeling is in essentie de bestaansreden van woningcorporaties, maar voor de onderhavige analyse van de maatschappelijke waarde van behoud van erfgoed speelt ze geen rol.

1.4.5 Leefbaarheid

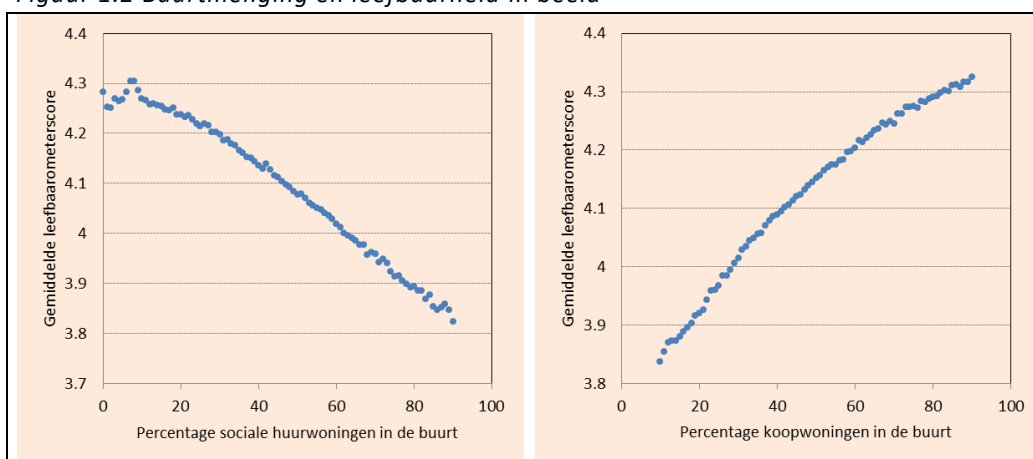
Zoals eerder benoemd heeft de renovatie in potentie invloed op drie aspecten van buurtleefbaarheid: 1) sociale samenstelling; 2) uitstraling en 3) onveiligheid/overlast.

Het fictieve sloop/nieuwbouw-project in Philipsdorp kan een andere buurtsamenstelling met zich meebrengen dan thans het geval is. Zo kan een mix van sociale huur en

vrije sector huur de sociale structuur veranderen. De Leefbaarometer⁷ laat een sterk verband zien tussen het percentage sociale huurwoningen in een buurt en de leefbaarheid. Het zelfde geldt voor het percentage koopwoningen in een buurt. Figuur 1.2 toont de gemiddelde leefbaarheid over pc6-gebieden, gegeven het percentage sociale huur / koop in het betreffende postcodegebied.

Uit recent RIGO-onderzoek⁸ nemen we de relatie tussen leefbaarheid en de woningwaarde c.q. woongenot over. Bij een toename van één rapportcijfer-punt (zeg één klasse op de Leefbaarometer) neemt de woz-waarde toe met €15,40 per m². In deze schatting is gecorrigeerd voor het feit dat de mooiere woningen doorgaans in de betere buurten staan. Op grond van deze cijfers is berekend dat het woongenot toeneemt met gemiddeld €41 per m² wanneer in een buurt het percentage sociale huur van 100% naar 0% wordt gebracht. In de berekeningen gaan we er van uit dat de woningen in het fictieve referentieproject alle in de sociale huursector worden aangeboden, zoals voor de renovatie ook het geval was. In dat geval zijn de leefbaarheidsbaten van een veranderde sociale buurtsamenstelling nihil. Vooruitlopend op de eindresultaten vermelden we dat de leefbaarheidseffecten van een mix van fifty-fifty mix van sociale huur/vrije sector huur een waarde hebben van circa €3 miljoen. Dat wil zeggen dat een wijk die meer gemengd is qua sociale huur en vrije sector/koop meer leefbaarheid zou 'produceren'.

Figuur 1.2 Buurtmenging en leefbaarheid in beeld



Bron: Leefbaarometer (bewerking RIGO)

De monumentale uitstraling van Philipsdorp gaat bij sloop/nieuwbouw verloren. Aan de hand van de Sociaal-fysieke module van WoON 2009 gekoppeld met de Leefbaarometer onderzochten we voor deze MKBA de leefbaarheidswaarde van die uitstraling. Er blijkt een positieve correlatie te bestaan tussen enerzijds de gepercipieerde monumentale uitstraling van de buurt en anderzijds de leefbaarheid. Voor Philipsdorp wordt die waarde (ten opzichte van helemaal geen monumentale uitstraling in het sloop/nieuwbouw alternatief) geschat op €550 duizend. Dit is een leefbaarheids-

⁷ www.leefbaarometer.nl

⁸ Berkhout, P.H.G. en M. Damen (2016), Investeren in buurteconomie: een kosten-baten analyse voor inzicht in effecten, RIGO-rapport 31840 i.o.v. Ymere

effect als gevolg van uitstraling; het staat los van de intrinsieke monumentale waarde van de woningen.

Tot slot wordt in het fictieve referentieproject overlast/onveiligheid vermeden door een betere inrichting van de buurt. Gebaseerd op kengetallen uit het bovengenoemde RIGO-onderzoek ramen we de leefbaarheidsbaten daarvan op €0,6 miljoen euro.

Casus Lakerlopen

In de Eindhovense wijk Lakerlopen heeft Woonbedrijf in 2005/2011 een vergelijkbare arbeiderswijk gesloopt en vervangen door moderne nieuwbouw. De nieuwe woningen werden alle in de gereguleerde huursector aangeboden. Na de aanpak ontstond in de wijk, zo heeft Woonbedrijf waargenomen, een meer gemiddelde sociale mix met betrekking tot bijvoorbeeld de herkomst/ethniciteit dan voor de aanpak het geval was. De oorspronkelijke bewoners waren voornamelijk autochtoon. Van de oorspronkelijke bewoners keerde na de aanpak dus een lager percentage terug; in Philipsdorp keert vrijwel iedereen terug. Dit illustreert dat de sociale mix in een buurt wat sneller verandert bij herstructurering op basis van sloop/nieuwbouw, dan bij grootschalige renovatie van woningen.

In de Leefbaarometer wordt geen meetbaar positief of negatief leefbaarheidseffect als gevolg van de sloop/nieuwbouw-aanpak in Lakerlopen waargenomen. De nieuwe sociale mix die in Lakerlopen is ontstaan na sloop en nieuwbouw van uitsluitend sociale huurders heeft dus niet geleid tot een meetbaar leefbaarheidseffect, positief noch negatief. Wij gaan er in deze notitie derhalve van uit dat 100% sociale nieuwbouw in Philipsdorp geen (negatieve) gevolgen heeft voor de leefbaarheid.

1.4.6 Energiebesparing

In het fictieve sloop/nieuwbouw-project in Philipsdorp staan energiezuinigere woningen. Gaan we uit van woningen met een energieprestatiecoëfficiënt (epc) van 0.4 in plaats van de label A/B woningen in het renovatieproject en energieprijzen (exclusief belastingen) van €0,35 per m³ en €0,06 per kWh dan resulteert over een periode van 50 jaar een besparing ter waarde van naar schatting €6 miljoen.

1.4.7 Kosten en baten naast elkaar

In onderstaande schema worden de geraamde kosten- en batenposten op een rij gezet.

Figuur 1.3 Kosten en baten van de verbeteraanpak t.o.v. een fictief sloop/nieuwbouw referentieproject

RENOVATIE+ IPV SLOOP/NIEUWBOUW	TOTAAL	Woon- Eindhoven		
		bedrijf	Bewoners	Overig
Baten (miljoenen, ncw over 50 jaar)				
Investeringskosten				
* minder investeringskosten dan bij sloop/nieuwbouw	€ 13	€ 13		
Behoud van monumentale waarde				
* monumentale waardesurplus (woongenot)	€ 17		€	17
* monumentale uitstraling buurt	€ 0.5		€	0.5
Aantrekkelijkheid Eindhoven				
* vestigingsklimaat huishoudens (willingness to pay)	€ 2		€	2
* dagrecreatie/toerisme (indicatieve raming)	€ 4		€	4
Behouden verervingswaarde		+		+
TOTAAL BATEN	€ 36			
Kosten (miljoenen, ncw over 50 jaar)				
Woongenot (gederfd)	€ 24	€ 24		
Leefbaarheid	€ 0.6		€	0.6
Energiebesparing	€ 6		€	6
TOTAAL KOSTEN	€ 30			
Saldo	€ 6	€ -11	€ -6	€ 23

Uit de het schema blijkt dat het renovatie+ project ten opzichte van een fictief sloop/nieuwbouwproject resulteert in een kosten-batensaldo van +€6 miljoen (constante waarde 2011). Met andere woorden: de renovatie van Philipsdorp is vergeleken met sloop/nieuwbouw een maatschappelijk renderende keuze geweest. Aan het positieve saldo liggen in wezen twee factoren ten grondslag. Ten eerste is met de vermeende kapitaalvernietiging een groot bedrag gemoeid van €17 miljoen. Daarnaast is de renovatie per saldo €13 miljoen goedkoper dan sloop/nieuwbouw. De behouden 'aantrekkelijkheidswaarde' van Eindhoven wordt geschat op €6 miljoen. Aan de kostenzijde staat een grote post van naar schatting €24 miljoen aan gederfd woongenot⁹, doordat bij sloop/nieuwbouw grotere en comfortabelere woningen worden gebouwd.

In het positieve saldo is niet meegerekend een eventuele verervingswaarde, die als een 'plus' kan worden opgevoerd en derhalve het MKBA-saldo naar alle waarschijnlijkheid nog wat groter maakt.

Beeldbepalende historische elementen en openbare ruimte

Het renovatieproject brengt beeldbepalende historische elementen van de oude compositie van de wijk terug, zoals enkele verwijderde schoorstenen, ramen met roeden, oorspronkelijke verfkleuren etc. De meerkosten daarvan bedragen volgens opgave van Woonbedrijf circa 5% van de bouwkosten. Dat komt neer op een extra investering bijna €4 miljoen. De exacte meerwaarde van deze extra investering kan op grond van

⁹ Dit woongenot wordt toegeschreven aan Woonbedrijf omdat zij formeel de eigenaar daarvan is. De bewoners consumeren dat genot tegen betaling van huur. Omwille van de helderheid laten we deze transactie tussen huurder en verhuurder en de geldstroom die daarmee gepaard gaat achterwege.

bestaande gegevens niet met grote betrouwbaarheid worden geschat. Wel is de totale leefbaarheidswaarde van de monumentale uitstraling van Philipsdorp geschat op €550 duizend. We gaan ervan uit dat het effect van de extra investeringen niet groter zal zijn dan dit bedrag. Wij ramen op grond hiervan de extra waarde van het terugbrengen van beeldbepalende historische elementen louter voor de beeldkwaliteit van Philipsdorp in de orde van grootte van niet meer dan €100 duizend.

De gemeente Eindhoven heeft aanvankelijk €16 miljoen beschikbaar gesteld voor het opknappen van de openbare ruimte. Deze investeringen zijn mede bepalend voor de uiteindelijke uitstraling van de buurt. Aan de hand van de Sociaal-fysieke module van WoON 2009 gekoppeld met de Leefbaarometer legden we voor deze MKBA een relatie tussen leefbaarheid en de staat van de openbare ruimte, zoals groenvoorziening, onderhoudsstaat van straten en straatmeubilair etc. Volgens deze berekeningen vertegenwoordigt het leefbaarheidsverschil tussen een slecht en een goed onderhouden openbare ruimte / groenvoorziening in Philipsdorp een waarde van naar schatting €1,1 miljoen.

1.5 Resumerend

In notendop samengevat concluderen we het volgende. In een MKBA van een groot-schalig renovatie van beschermd stadsgezicht is de keuze van het nul-alternatief gecompliceerd, want er zijn weinig praktische opties. We hebben ervoor gekozen de renovatie van Philipsdorp af te zetten tegen een fictief referentieproject, waarin de wijk wordt gesloopt en vervangen door evenveel nieuwbouwwoningen, gebouwd volgens de huidige maatstaven en inzichten. Zo'n project kost – als we uitgaan van gangbare kengetallen - uiteindelijk wat meer, dan het renovatieproject. Bovendien wordt daarbij (monumentaal) kapitaal vernietigd en verliest de stad een stukje aantrekkelijkheid (vestigingsklimaat, dagrecreatie) en monumentale uitstraling. Maar daar staan (gederfde) opbrengsten tegenover in de vorm van woongenot, leefbaarheid en energiebesparing in het fictieve referentieproject. De analyse laat zien dat de opbrengsten van het renovatieproject de kosten met circa €6 miljoen overtreffen. De verervingswaarde van de wijk is daarbij nota bene buiten beschouwing gebleven, omdat die binnen het bestek van dit onderzoek niet kon worden gekwantificeerd. Behoud en herstel van cultuur-historisch Philipsdorp kan in MKBA-termen worden gezien als een maatschappelijk renderend project.