

---

# Behoud van een tuindorp

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.

*En langs het tuinpad van m'n vader  
Zag ik de hoge bomen staan  
Ik was een kind en wist niet beter  
Dan dat 't nooit voorbij zou gaan  
Wat leefden ze eenvoudig toen  
In simp'le huizen tussen groen*

**Het Dorp, Wim Sonneveld**

---

# Behoud van een tuindorp

Een afwegingskader vanuit het corporatieperspectief

*Opdrachtgever:*

Havensteder

*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

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Behoud van een tuindorp?</b>                            | <b>5</b> |
| 1.1      | Vraagstelling  | 5        |
| 1.2      | Casus Vreewijk   | 6        |
| 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: een ruwe indicatie | 12       |
| 1.4.4    | Woongenot  | 14       |
| 1.4.5    | Leefbaarheid   | 14       |
| 1.4.6    | Energiebesparing   | 15       |
| 1.4.7    | Kosten en baten naast elkaar                               | 16       |
| 1.5      | Resumerend   | 17       |



# 1 Behoud van een tuindorp?

## 1.1 Vraagstelling

De Rotterdamse woningcorporatie Havensteder is één van de corporaties die 'groot-aandeelhouder' 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. Met name in Philipsdorp (Eindhoven), de Van der Pekbuurt (Amsterdam) en Vreewijk (Rotterdam) en hebben zich vergelijkbare taferelen afgespeeld. Die weerstand heeft in sommige gevallen geresulteerd in aanwijzing tot beschermde (monumentale) status. Als sloop geen optie is, dan rest de corporatie weinig anders dan renovatie en dat kan in verschillende gradaties. De vraag die men daarbij kan stellen is hoe ver je moet in gaan in het terugbrengen van de historische beeldkwaliteit? Bijvoorbeeld in Philipsdorp is gekozen voor een renovatie+, waarbij beeldbepalende cultuurhistorische elementen zijn teruggeplaatst. Dit vergt een extra investering puur omwille van de totale cultuurhistorische compositie van de buurt. Maar in Rotterdam zijn de kaarten anders geschud. Vreewijk is niet alleen twee keer zo groot, de kosten van een renovatie+ (inclusief de bijkomende kosten) zijn per woning beduidend hoger dan in Philipsdorp. Dat heeft bodem-technische redenen, maar ook zijn in de loop der tijd aanpassingen aangebracht die slechts tegen hoge kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Het in oude luister herstellen van Vreewijk vraagt derhalve om een groot bedrijfseconomisch offer van Havensteder, want tegenover de hoge renovatiekosten staan lang niet genoeg extra huuropbrengsten in de wijk zelf. Tegen de achtergrond van knellende financiële beperkingen is Havensteder gaandeweg op zoek gegaan naar betaalbare varianten van een verbeterprogramma voor Vreewijk. In deze notitie werpen we met behulp van een MKBA licht op de afwegingen die daarbij een belangrijke rol spelen. Wat zijn de maatschappelijke baten van behoud van Vreewijk? Wie plukt de vruchten? In hoeverre moet een woningcorporatie verantwoordelijk worden gehouden voor het behoud van cultureel erfgoed als de exploitatie van sociale huurwoningen niet voldoende middelen oplevert om de kosten van dergelijke projecten te dragen?

Doel van de hierna volgende analyse is om met behulp van het MKBA-instrument de *orde van grootte* van effecten in beeld te brengen en *bandbreedtes* aan te geven waarbinnen de effecten van de verbeteraanpak zich waarschijnlijk afspelen. De gepresenteerde cijfers dienen in dat licht geïnterpreteerd te worden. Het was binnen het bestek van dit onderzoek niet mogelijk precies uit te rekenen hoeveel beeldkwaliteit in de verschillende varianten bewaard zou blijven en wat daarvan de indirecte effecten zijn.

## 1.2 Casus Vreewijk

Tuindorp Vreewijk is een van de eerste en grootste tuindorpen van Nederland. De belangrijkste initiatiefnemer van Vreewijk was de bankier K.P. van der Mandele, die zich samen met een groep Rotterdamse notabelen sterk maakte voor het *'stichten en exploiteren van een of meer tuindorpen, bijzonderlijk ten behoeve van de minder gegoede bevolgingsklasse'*. Berlage ontwierp het stratenplan rond De Brink. Granpré Molière bouwde Berlages aanzet uit tot het definitieve ontwerp; de groenstructuur van Vreewijk – een belangrijk aspect van de sfeer van Vreewijk - werd ontworpen door P. Verhagen<sup>1</sup>.

### **Beschermd stadsgezicht met honderden monumenten**

De slechte onderhoudsstaat van woningen in het tuindorp Vreewijk vormde voor Com.wonen –een voorloper van Havensteder– de aanleiding om voor delen van Vreewijk sloopplannen te presenteren. Wijkbewoners verzetten zich tegen de plannen en cultuurhistorici zagen in een eventuele aanwijzing van het dorp tot beschermd stadsgezicht een mogelijkheid om sloop tegen te gaan. In 2012 werd Tuindorp Vreewijk aangewezen tot beschermd stadsgezicht. En met de ondertekening van het Convenant Tuindorp Vreewijk (Gemeente Rotterdam et al. 2012) onderkenden de convenantpartners de cultuurhistorische waarde van tuindorp Vreewijk door te tekenen voor een in fases opgedeelde verbeteraanpak. In Tuindorp Vreewijk zijn circa 270 gebouwen uitgeroepen tot rijksmonument en daarnaast zijn nog enkele gebouwen aangewezen als gemeentelijk monument.

### **Verbeterprogramma**

De cultuurhistorische verkenning heeft geresulteerd in een Masterplan Buitenruimte en een gefaseerd verbeterprogramma dat met het convenant (Gemeente Rotterdam et al. 2012; Bleeker en Nauta 2010; Projectgroep Vreewijk 2011) is bekrachtigd. Het oorspronkelijke verbeterprogramma stelt voor om de woningen in tuindorp Vreewijk dusdanig te restaureren dat de levensduur van de woningen wordt verlengd met 50 jaar. In drie fases worden alle 1327 woningen gerenoveerd. Het programma is in 2013 van start gegaan met twee pilotprojecten. Eind 2013 heeft Havensteder de gebiedsexploitatie geactualiseerd. Daaruit is gebleken dat het basisscenario niet langer financieel haalbaar is, mede door het ontbreken van een rijksbijdrage en de ingevoerde verhuurdersheffing op DAEB-woningen. Om die redenen is het verbeterplan gaandeweg bijgesteld. Zo is de renovatie voor veel woningen teruggebracht tot een 'Grote Verbetering Plus' voor 25 in plaats van 50 jaar. Op dit moment heeft Havensteder uitgangspunten voor de aanpak in het resterende deel van Fase 1a uitgewerkt in de meerjarenbegroting 2016-2019. Fasen 1b, 2 en 3 moeten nog worden uitgewerkt. Het verbeterprogramma hanteerde overigens vanaf het eerste begin het uitgangspunt van 'een gefaseerde en procesmatige aanpak die gedurende het proces pas zijn uiteindelijke vorm krijgt'.

<sup>1</sup> Bron: Beleef Monumentaal Tuindorp Vreewijk; wandelroutekaart, Stichting Havensteder

### Problemanalyse 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? Havensteder is tijdens de uitvoering van de pilots in Fase 1a tot de conclusies gekomen dat een renovatie+ van Vreewijk - waarbij de woningen voor 50 jaar worden opgeknapt, energetisch worden gelift en daarnaast de historische beeldkwaliteit van de wijk wordt teruggebracht – een project is dat de financiële draagkracht van de corporatie te boven gaat. De simpele vraag die zich hier opdringt is: kan een organisatie die zijn middelen primair haalt uit de exploitatie van sociale huurwoningen het zich veroorloven grootschalig te investeren in cultureel erfgoed? Dat ligt niet voor de hand, want de exploitatie van sociale huurwoningen is over het algemeen geen winstgevende aangelegenheid. En als het dat wel zou zijn, dan zou - om de woorden van Van der Mandele te parafraseren - 'de minder gegoede bevolkingsklasse' opdraaien voor het behoud van cultureel erfgoed van ons allemaal. Dat zou een constructie zijn die het waard is om met een MKBA tegen het licht te houden.

### Scope van de analyse

Met het uitblijven van toezeggingen voor financiële steun is Havensteder op zoek gegaan naar voor haar betaalbare varianten in de verbeteraanpak. Afwegingen die daarbij worden gemaakt hebben consequenties voor het uiteindelijke resultaat. De graduele effecten van het geleidelijk 'uitkleden' van een renovatie+ tot een minimale variant zijn niet met voldoende nauwkeurigheid vast te stellen. 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 verbeteraanpak zich waarschijnlijk afspelen. Het is onmogelijk precies uit te rekenen hoeveel beeldkwaliteit in de verschillende varianten bewaard zou blijven en wat daarvan de indirecte effecten zouden zijn. We opteren in deze studie voor een analyse waarin de huidige aanpak (doorgetrokken naar Fase 1b, 2 en 3) wordt afgezet tegen een *zuiver hypothetisch* referentieproject van sloop/nieuwbouw. Aldus ontstaat een idee van de basale keuze waarvoor men zich gesteld ziet bij renovatie van een stukje beschermd stadsgezicht.

### Projectalternatief: huidige aanpak geëxtrapoleerd

In het projectalternatief wordt Vreewijk gefaseerd over 15 jaar aangepakt. Alle 1327 daarvoor genomineerde woningen/gebouwen krijgen een op maat gesneden beurt. Monumenten worden in principe gerenoveerd, voor andere woningen is een Grote Verbetering Plus voor 25 jaar voorzien. In een kleine minderheid van de gevallen is sloop/vervangende nieuwbouw niet te vermijden. Onderstaande tabel vat de huidige aanpak geëxtrapoleerd naar Fasen 1b, 2 en 3.

|                     | Stiko per<br>woning<br>(x1000) | Fase 1a | Fase 1b | Fase 2 | Fase 3 |
|---------------------|--------------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Grote Verbetering + | € 78,8                         | 70%     | 40%     | 40%    | 40%    |
| Renovatie           | €195,7                         | 30%     | 37%     | 35%    | 35%    |
| Sloop/nieuwbouw     | €159,7                         | 0%      | 23%     | 25%    | 25%    |

Fase 1a wordt, zoals de zaken er nu voor staan, uitgevoerd zonder vervangende nieuwbouw; 70% van woningen krijgen/kregen een GV+ en 30% werd gerenoveerd. De opgave in de tabel voor Fase 1b betreft de voornemens voor 278 objecten volgens de meerjarenbegroting 2016-2021. Fase 2 en 3 zijn een globale extrapolatie daarvan. De weergegeven stichtingskosten zijn gemiddelde bedragen waarmee Havensteder in Fase 1a rekent. Deze bedragen omvatten de bouwkosten en de bijkomende kosten voor realisatie. In de berekeningen worden de bedragen verhoogd met per woning €13,7 duizend programmakosten.

De woningen die een grote verbetering ondergaan voor 25 jaar krijgen in de berekeningen 25 jaar later een vergelijkbare opknapbeurt.

### **Fictief referentieproject**

Tegenover de geëxtrapoleerde huidige aanpak zetten we een **fictief referentieproject**. In dit fictieve referentieproject worden alle 1327 woningen/gebouwen inclusief de 277 monumenten gesloopt. Het stratenplan en de groenstructuur van de wijk blijven behouden. Waar woningen stonden komen evenveel moderne nieuwbouwwoningen terug, gebouwd volgens de huidige maatstaven en inzichten. De woningen worden groter en hoger, de tuinen kleiner. Het gemiddelde gbo stellen we op 90 m<sup>2</sup>. Omwille van de vergelijkbaarheid worden het allemaal huurwoningen, maar een deel daarvan kan buiten de sociale huursector 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.

Rotterdam verliest in het referentieproject de cultuur-historische compositie van Tuindorp Vreewijk en krijgt er op die plek een moderne, ruim opgezette nieuwbouwwijk voor terug met een uniek groen karakter; dichtbij het centrum van de stad. De fysieke wijkstructuur verandert niet wezenlijk. Wel kan de wijk afhankelijk van de gekozen mix sociale huur/vrije sector huur een andere sociale structuur krijgen.

We veronderstellen dat het realiseren van het fictieve referentieproject op dezelfde wijze wordt gefaseerd. 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 tuindorp Vreewijk volgens de voorliggende verbeteraanpak. De effecten zijn afgezet ten opzichte van een referentieproject waarin de 1327 woningen in de wijk zouden worden vervangen door een moderne laagbouw nieuwbouwwijk met evenveel woningen gebouwd volgende de huidige maatstaven. De renovatie heeft twee aangrijpingspunten: 1) de woningvoorraad en 2) de cultuur-historische compositie van de buurt.

In het fictieve referentieproject zou de woningvoorraad van Vreewijk bestaan uit nieuwbouwwoningen. Die woningen zijn groter dan de oude woningen (de tuinen derhalve kleiner) en zijn ingedeeld volgens de huidige maatstaven. Ze bieden meer wooncomfort en zijn energiezuiniger (epc 0,4). De woningen zijn minder inbraakgevoelig; onveilige inrichting van de openbare ruimte kan eveneens worden meegenomen.

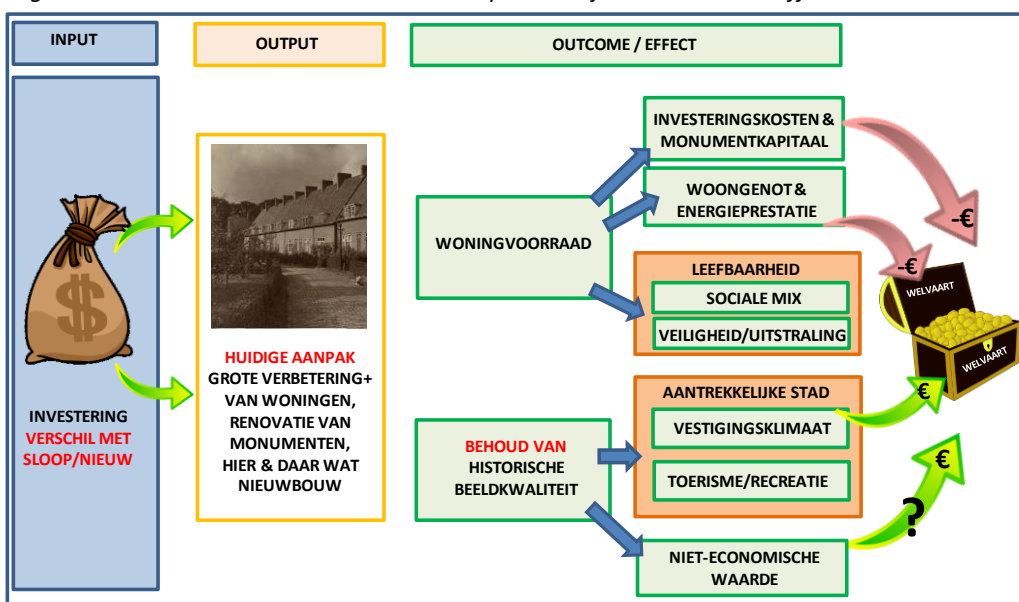


men. De nieuwe woningen bieden de mogelijkheid om een andere sociale mix van huishoudens aan te trekken door te variëren in het woningaanbod. Met andere woorden: in het referentieproject zouden er extra baten zijn op het gebied van:

- Wooncomfort
- Energiebesparing
- Leefbaarheid: sociale samenstelling van de buurt en veiligheid

Hierbij zij opgemerkt dat in de verbeteraanpak ten opzichte van de situatie vóór 2013 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 Vreewijk kunnen diverse potentiële baten niet volledig worden geïnd, omdat de bestaande panden beperkingen met zich meebrengen. In Figuur 1.1 wordt dat weergegeven door rode pijlen.

*Figuur 1.1 Behoud en herstel van tuindorp Vreewijk: schema van effecten*



Tegenover deze niet geheel te innen baten staat echter dat behoud van een authentieke wijk als Vreewijk waarschijnlijk ook diverse positieve effecten met zich meebrengt, 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 dichtbij het centrum van de stad 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., 2007<sup>2</sup>). Het positieve vestigingsklimaat voor huishoudens is dus indirect goed voor stadseconomie. Daarnaast genereert een authentieke binnenstad toerisme en dagrecreatie. Niet alleen

<sup>2</sup> Marlet, G. J. Poort en F. Laverman (2007), De kunst van investeren in cultuur, SEO Economisch Onderzoek, SEO-rapport 976

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 dagrecreatie in Rotterdam als geheel.

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 verervingswaarde). 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 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
- Leefbaarheid
- Energiebesparing

### 1.4.1 Investeringskosten

#### **Stichtingskosten en bijkomende kosten**

In de MKBA vergelijken we de investeringskosten van de huidige aanpak 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 een periode van 50 jaar teruggerekend naar 2013 met een (standaard voorgeschreven) disconteringsvoet van 5,5%.

De totale investeringskosten gefaseerd over die jaren bedragen in totaal naar schatting €179 miljoen (contante waarde 2013). Havensteder neemt daarvan ongeveer €151 miljoen voor haar rekening, Rijk en Gemeente dragen gezamenlijk door de jaren heen €28 miljoen bij in de vorm van subsidies en bijdragen. We gaan er daarbij vanuit dat de gemeente een potentiële bijdrage van €1,5 miljoen voor 46 woningen aan de Valkeniersweg ook naar rato beschikbaar heeft voor nog eens 400 beeldbepalende objecten het vervolg van het project (Fasen 1, 2 en 3). In het fictieve referentieproject gaan we uit van dezelfde gefaseerde aanpak. Maar de woningen worden nu gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De totale kosten voor sloop, bouw/woonrijp maken en bouwwerkzaamheden, inclusief uitverhuis onkostenvergoeding bedragen €174 miljoen, waarvan naar schatting €15 miljoen gedekt door Rijkssubsidies. De gemeente draagt in het fictieve referentieproject niets bij.

De contante waarde in 2013 van het verschil in investeringen in de twee projecten bedraagt €5 miljoen. Dat wil zeggen: het fictieve referentieproject kost bij aanvang van het project naar verwachting €5 miljoen minder dan de verbeteraanpak. Dat komt omdat sloop/nieuwbouw goedkoper is dan renovatie. De kostenvoordelen van de Grote Verbetering Plus zijn beperkt, omdat na 25 jaar weer opknapkosten moeten worden gemaakt.

Havensteder hoeft in de verbeteraanpak circa €9 miljoen minder te investeren dan wanneer voor sloop/nieuwbouw zou zijn gekozen. Dat komt omdat in de berekeningen is verondersteld dat de gemeente in totaal €11 miljoen (ncw 2013) bijdraagt aan de renovatie van circa 450 beeldbepalende objecten, terwijl de gemeente niets bijdraagt aan sloop/nieuwbouw. Zou die bijdrage achterwege blijven, dan is de verbeteraanpak voor Havensteder circa €2 miljoen duurder dan sloop/nieuwbouw.

### **Kapitaalvernietiging**

In het fictieve referentieproject wordt monumentaal kapitaal vernietigd. De woningen in Vreewijk hebben, naast de waarde die ze hebben omdat ze woondiensten leveren, extra waarde omdat ze gezamenlijk een beschermd stadsgezicht vormen. Daaronder bevinden zich bovendien 277 Rijksmonumenten. Deze monumentale status vertegenwoordigt nog extra waarde bovenop het feit dat ze onderdeel zijn van beschermd stadsgezicht. Ten behoeve van dit onderzoek zijn econometrische schattingen gemaakt, geldend als Nederlandse gemiddelden. Een woning in beschermd stadsgezicht bevat volgens deze analyse een waardesurplus van 11% vergeleken met een identieke woning die niet in beschermd stadsgezicht staat. Een rijksmonument bevat een extra meerwaarde van 12%. Een Rijksmonument in het beschermde stadsgezicht Vreewijk vertegenwoordigt op grond van deze kengetallen derhalve een extra waarde van  $11+12=23\%$ . Sloop van Vreewijk zou op grond hiervan een (onherstelbare) kapitaalvernietiging met zich meebrengen van €42 miljoen.

## **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 kade op blz 13). Huishoudens blijken bereid meer te betalen voor een woning naarmate het aantal  $\text{km}^2$  beschermd stadsgezicht toeneemt. De aantrekkelijkheid van Rotterdam inclusief tuindorp Vreewijk kan met behulp van die betalingsbereidheid worden geschat.

Vreewijk heeft een totale oppervlakte van 28 ha. Wanneer de wijk zou verdwijnen zou dat alle woningen in Rotterdam en directe omgeving voor zich vestigende huishoudens iets minder waard maken. Het gaat hierbij om verwaarloosbare bedragen voor een afzonderlijke woning, maar omdat in Rotterdam en directe omgeving honderdduizenden woningen staan, resulteert toch een aanzienlijk bedrag van circa €3 miljoen 'vestigingsaantrekkelijkheid' voor huishoudens in een straal van 20 kilometer rond Vreewijk.

### 1.4.3 Toerisme/recreatie en verervingswaarde: een ruwe indicatie

Onderzoek van Van Loon et al (2014) toont aan dat een relatie bestaat tussen de aanwezigheid van beschermd stadsgezicht en toerisme/dagrecreatie. De aanwezigheid van beschermd stadsgezicht maakt de reisbereidheid van dagrecreanten groter. Zou Vreewijk verdwijnen, dan wordt de 'actieradius' van Rotterdam als bestemming voor dagrecreatie op grond van deze bevindingen vermoedelijk wat kleiner.

Uit cijfers van het CBS<sup>3</sup> blijkt dat in Zuid-Holland jaarlijks 185 miljoen recreatieve dagtochten worden ondernomen. Het aantal recreatieve dagtochten in en naar Rotterdam schatten we op grond van bevolkingsconcentraties ruw in op 20% van het Zuid-Hollandse totaal. Rotterdam is in dat geval de bestemming van 37 miljoen dagtochten per jaar. In welke mate Vreewijk daaraan bijdraagt is moeilijk te bepalen. Wij houden het aandeel op 0,1%, wat wil zeggen dat 1 op de 1000 recreatieve dagtochten in Rotterdam het gevolg zijn van het bestaan authentiek Vreewijk. Dit is een veronderstelling die niet door cijfers wordt ondersteund. Zonder Vreewijk zouden dus mogelijk jaarlijks 37 duizend recreatieve dagtochten in Rotterdam komen te vervallen. Bij bezoeken aan een oude stad en monumenten geeft de recreant per dagtocht volgens het CBS gemiddeld respectievelijk €21,10 en €15,97 uit<sup>4</sup>. Dit resulteert in een bedrag van misgelopen bestedingen van naar schatting €450 duizend per jaar. Contant over 50 jaar komt dat neer op een geraamde waarde van circa €7 miljoen. Zoals gezegd, dit is niet meer dan een ruwe indicatie, die een idee geeft van de orde van grootte. De onderliggende veronderstelling kan niet empirisch worden gefundeerd.

De verervingswaarde van Vreewijk is nog moeilijker te ramen dan de toeristische waarde. In Nederland zijn in het interbellum gebouwde arbeiderswijken niet bepaald schaars. Tuindorp Vreewijk is in dat opzicht dus niet uniek. Voor de stad Rotterdam ligt dat anders, omdat de stad in de tweede wereldoorlog veel haar historische bebouwing verloor. Wij voeren de verervingswaarde van Vreewijk 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 Waterlinie<sup>5</sup>. 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, is uitgeroepen tot rijksmonument en nationaal landschap. De NHW heeft een grote omvang (een strook van 85 km lang). Als we de verervingswaarde van Vreewijk hier in gedachten aan afmeten vergelijken, dan is die waarde vermoedelijk slechts een fractie van €60 miljoen.

<sup>3</sup> <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=70709NED&D1=11&D2=0-4&D3=I&VW=T>

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

<sup>5</sup> Rosenberg, F. et al (2008), KKBA Nieuwe Hollandse Waterlinie; Deelprojecten Rijnauwen-Vechten, Linieland en Lingekwartier/Diefdijk, i.o.v. Ministerie van Vrom RIGO-rapportnr 98390

### **De aantrekkingskracht van beschermd stadsgezicht**

In Vreewijk wordt een '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 km<sup>2</sup>. Het blijkt dat huishoudens bereid zijn te betalen om daarbij in de buurt te wonen. Ook blijkt dat bij de vestigingskeuze niet alleen het erfgoed in de gekozen gemeente van belang is, maar ook het erfgoed de directe omgeving (< 20 km). Voor een aantal steden laten zij zien wat het met de gemiddelde woningwaarde in de stad zou doen als het beschermde stadsgezicht in Nederland zou verdwijnen. Voor Amsterdam met 7 km<sup>2</sup> beschermd stadsgezicht zou de gemiddelde woningwaarde dalen met 17%. Maar zelfs in Almere, dat 0 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> beschermd stadsgezicht in de gemeente dan wel omliggende gemeenten. Deze kengetallen gebruiken we voor het op waarde schatten van behoud van Vreewijk 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 km<sup>2</sup> 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. (2004); Van Dommelen & Pen (2013)



#### 1.4.4 Woongenot

Het fictieve sloop/nieuwbouw-project in Vreewijk zou leiden tot meer woongenot. Dat komt omdat de nieuwe woningen van betere kwaliteit zijn, wat groter en volgens moderne inzichten ingericht. Ze leveren daardoor meer 'woondiensten' dan de aangepakte en gerenoveerde woningen. Het woongenot waarden we aan de hand van de vrije marktprijs van huurwoningen Rotterdam. Op basis van Funda-gegevens gaan we in Rotterdam Zuid uit van een conservatief ingeschatte vrije huurprijs van €10,00 per m<sup>2</sup>. We veronderstellen dat de vrije huurprijs van de gerenoveerde/verbeterde woningen in Vreewijk gemiddeld iets lager zou zijn (€9,50 per m<sup>2</sup>) dan van nieuwbouwwoningen. In het fictieve referentieproject zou meer woongenot worden gecreëerd dan in de verbeteraanpak. Dat komt omdat de nieuwbouwwoningen groter zijn en meer wooncomfort bieden dan de aangepakte/gerenoveerde woningen in Vreewijk. De totale waarde van de gederfde woongenotwinst wordt geschat op €68 miljoen.

We merken op dat het gecreëerde woongenot in wezen los staat van de huuropbrengsten en het exploitatieresultaat van Havensteder. 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 in deze analyse 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 Havensteder impliciet een 'woongenotsubsidie'. In de MKBA-boekhouding, zoals weergegeven in Figuur 1.3, 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 van het woongenot. Deze herverdeling is 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

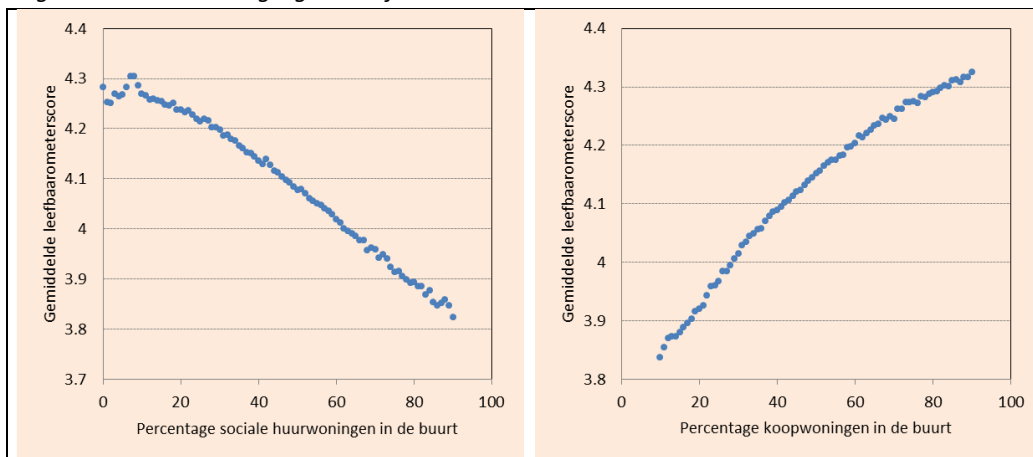
Het fictieve sloop/nieuwbouw-project in Vreewijk brengt een andere buurtsamenstelling met zich mee door een 50-50 mix van sociale huur en vrije sector huur. De Leefbaarometer<sup>6</sup> laat een sterk verband zien tussen het percentage sociale huurwoningen in een buurt en de leefbaarheid. Het zelfde geldt voor het percentage koopwoningen in een buurt. Figuur 1.2 maakt de relatie tussen buurtmenging en leefbaarheid zichtbaar. Elk punt toont de gemiddelde leefbaarheidsscore<sup>7</sup> van de pc6-gebieden met het op de horizontale as gegeven percentage sociale huur/koop.

<sup>6</sup> [www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)

<sup>7</sup> In de leefbaarometer wordt de leefbaarheid uitgedrukt in een score tussen 3 en 5. De verschillende leefbaarheidsklassen zijn gedefinieerd als een interval van deze score.

Uit recent RIGO-onderzoek<sup>8</sup> nemen we de relatie tussen leefbaarheid en de woningwaarde over. Per rapportcijferpunt hoger op de leefbaarometerschaal is de wozwaarde van woningen €15,40 per m<sup>2</sup> hoger. 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 de waarde van een woning toeneemt met gemiddeld €41 per m<sup>2</sup> wanneer in een buurt het percentage sociale huur van 100% naar 0% wordt gebracht. Het leefbaarheidseffect als gevolg van een gemengde buurtsamenstelling met 50% sociale huur en 50% koop/vrije sector wordt geschat op €2,5 miljoen.

*Figuur 1.2 Buurtmenging en leefbaarheid in beeld*



Daarnaast wordt in het fictieve referentieproject overlast/onveiligheid vermeden door een betere inrichting van de buurt en minder inbraakgevoeligheid. Gebaseerd op kengetallen uit het bovengenoemde RIGO-onderzoek ramen we de leefbaarheidsbaten daarvan op €1,1 miljoen euro. De totale (gederfde) leefbaarheidswinst van het referentieproject komt uit op €3,6 miljoen.

Tot slot gaat bij sloop/nieuwbouw de monumentale uitstraling van Vreewijk 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 Vreewijk wordt die waarde (ten opzichte van helemaal geen monumentale uitstraling in het sloop/nieuwbouw alternatief) geschat op €1,1 miljoen. Dit is een leefbaarheidseffect als gevolg van uitstraling; het staat los van de intrinsieke monumentale waarde van de woningen.

#### 1.4.6 Energiebesparing

In het fictieve sloop/nieuwbouw-project in Vreewijk staan energiezuinigere woningen. Gaan we uit van woningen met een epc van 0,4 in plaats van de label A/B woningen in het renovatieproject en energieprijzen (exclusief belastingen) van €0,35 per m<sup>3</sup> en

<sup>8</sup> 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

€0,06 per kWh dan resulteert een maximale besparing van naar schatting €9 miljoen<sup>9</sup>. Deze potentiële energiebesparing wordt gedeerd. Milieueffecten (verminderde CO2-uitstoot) blijven buiten beschouwing.

#### 1.4.7 Kosten en baten naast elkaar

In Figuur 1.3 worden de geraamde kosten- en batenposten op een rij gezet voor het geval we de huidige verbeteraanpak (geëxtrapoleerd naar Fasen 1b, 2 en 3) vergelijken met een fictief referentieproject met uitsluitend moderne nieuwbouw. Uit de figuur komt naar voren dat de huidige verbeteraanpak resulteert in een nadelig kosten-batensaldo van €27 miljoen (contante waarde 2013). Daarin is niet verdisconteerd een eventuele verervingswaarde, die positief is maar in het kader van deze studie niet kon worden gekwantificeerd. Op grond van eerder RIGO-onderzoek achten we de kans klein dat de verervingswaarde van Vreewijk een gat van €27 miljoen zou kunnen dichten.

Voorts zien we dat de huidige aanpak vergeleken met het referentieproject ongunstig uitpakt voor Havensteder, terwijl voor Rotterdam de balans per saldo positief uitslaat: €13 - €10 = €3 miljoen. De verervingswaarde van Vreewijk blijft daarbij buiten beschouwing, dus het saldo voor Rotterdam is in werkelijkheid nog positiever.

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

| VERBETERAANPAK IPV SLOOP/NIEUWBOUW                                 | TOTAAL       | Haven-       |             | Overig      |     |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------|-----|
|  |              | steder       | R'dam       | NL          |     |
| <b>Baten (miljoenen, ncw over 50 jaar)</b>                         |              |              |             |             |     |
| Investeringskosten   |              |              |             |             |     |
| * vermeden subsidies   | € 2          |              |             |             | € 2 |
| Behoud van monumentale waarde                                      |              |              |             |             |     |
| * monumentale waardesurplus (woongenot)                            | € 42         | € 42         |             |             |     |
| * monumentale uitstraling buurt                                    | € 1          |              | € 1         |             |     |
| Aantrekkelijkheid Rotterdam  |              |              |             |             |     |
| * vestigingsklimaat huishoudens (willingness to pay)               | € 3          |              | € 3         |             |     |
| * dagrecreatie/toerisme (indicatieve raming)                       | € 7          |              | € 7         |             |     |
| Behouden verervingswaarde  |              |              |             |             | +   |
|  |              |              |             |             |     |
| <b>TOTAAL BATEN</b>  | <b>€ 56</b>  |              |             |             |     |
| <b>Kosten (miljoenen, ncw over 50 jaar)</b>                        |              |              |             |             |     |
| Extra investeringskosten verbeteraanpak (excl subsidies/bijdragen) | € -9         | € -9         |             |             |     |
| Woongenot nieuwbouw (gederfd)                                      | € 68         | € 68         |             |             |     |
| Leefbaarheid (veiligheid, sociale mix; gederfd)                    | € 4          |              | € 4         |             |     |
| Energiebesparing (gederfd)   | € 9          |              |             | € 9         |     |
| Gemeentelijke bijdrage renovaties ***                              | € 11         |              | € 11        |             |     |
|  |              |              |             |             |     |
| <b>TOTAAL KOSTEN</b>   | <b>€ 83</b>  |              |             |             |     |
| <b>Saldo</b>   | <b>€ -27</b> | <b>€ -17</b> | <b>€ -3</b> | <b>€ -6</b> |     |

\*\*\* Gebaseerd op de veronderstelling dat de (potentiële) bijdrage van €1,5 miljoen voor 46 monumentwoningen aan de Valkeniersweg beschikbaar zal zijn voor circa 450 beeldbepalende woningen in Vreewijk.

<sup>9</sup> Verbruikscijfers per m<sup>2</sup> bvo zijn daarbij gebaseerd op Bosch (2011), Werkelijk vs theoretisch energieverbruik, Afstudeerscriptie Saxion Hogescholen,

In de berekeningen is verondersteld dat de (potentiële) bijdrage van €1,5 miljoen voor de renovatie van 46 woningen aan de Valkeniersweg ook naar rato beschikbaar komt voor nog eens 400 beeldbepalende gebouwen in latere fasen van het project. De contante waarde van de gemeentelijke bijdrage loopt dan op tot €11 miljoen.

Met nadruk zij opgemerkt dat het negatieve saldo van €17 miljoen voor Havensteder *niet* het exploitatieresultaat weergeeft van het project. Dit is vanuit het corporatieperspectief het verschil tussen de verbeteraanpak en het fictieve sloop/nieuwbouw referentieproject. Daarbij wordt aangetekend dat het gederfde woongenot is gewaardeerd tegen marktprijzen en dat een deel daarvan voor Havensteder verloren gaat als het woongenot onder de marktprijs aan huurders wordt overgedragen (zie ook paragraaf 1.4.4.). Als het woongenot voor zeg 80% van de marktprijs aan huurders wordt verkocht dan loopt het negatieve saldo voor Havensteder op tot circa €30 miljoen.

## 1.5 Resumerend

In notendop samengevat concluderen we het volgende. In een MKBA van een groot-schalige renovatie van beschermd stadsgezicht is de keuze van een nul-alternatief gecompliceerd, want er zijn weinig praktische opties. We hebben ervoor gekozen de huidige verbeteraanpak van Vreewijk te extrapoleren naar Fasen 1b, 2 en 3 en deze vervolgens af te zetten tegen een fictief referentieproject, waarin de wijk wordt gesloopt en vervangen door even zoveel moderne woningen, gebouwd volgens de huidige maatstaven en inzichten. Zo'n sloop/nieuwbouw-project kost minder dan het renovatieproject, maar er wordt een grote hoeveelheid monumentaal kapitaal vernietigd en Rotterdam verliest een stukje aantrekkelijkheid (vestigingsklimaat, dagrecreatie). Voorts gaat met de sloop een zekere verervingswaarde verloren, waarvan binne het bestek van dit onderzoek geen schatting kon worden gemaakt. Daar tegenover staan bij sloop/nieuwbouw opbrengsten in de vorm van woongenot, leefbaarheid en energiebesparing. Met name het extra woongenot dat in grotere en comfortabelere nieuwbouwwoningen zou kunnen worden gerealiseerd geeft, zo blijkt uit de MKBA, de doorslag.

De uitkomsten suggereren dat de maatschappelijke opbrengsten van behoud van Tuindorp Vreewijk en haar authentieke beeldkwaliteit niet opwegen tegen de voordelen van sloop/nieuwbouw. Daarmee is niet gezegd dat het verbeterplan voor behoud van Vreewijk een verkeerde keuze is geweest. Men kan van mening zijn dat behoud van Vreewijk een offer waard is. De cijfers laten daarbij zien dat een financiële bijdrage van de gemeente in de verbeteraanpak niet alleen noodzakelijk is, maar ook gerechtvaardigd. Behoud van Vreewijk is namelijk gunstig voor Rotterdam, omdat de stad anders ter waarde van miljoenen euro's aan aantrekkelijkheid zou inboeten. In de berekeningen is verondersteld dat de (potentiële) bijdrage van €1,5 miljoen die thans voor de renovatie van 46 woningen aan de Valkeniersweg wordt genoemd ook naar rato beschikbaar zal komen voor nog eens 400 beeldbepalende gebouwen in latere fasen van het project. De contante waarde van de gemeentelijke bijdrage loopt dan op tot €11 miljoen. Zou de gemeente niets of veel minder bijdragen dan is zij waarschijnlijk een 'netto-ontvanger' bij de verbeteraanpak.