

Verslag Nationaal Monumentencongres 2012

Overaanbod treft ook goed geluimde erfgoedsector

Ook het monumentaal vastgoed deelt in de crisis. Hier eveneens aanbodoverschot en financieringskrapte, zoals in het vastgoed als geheel. Desondanks zag het Nationaal Monumentencongres geen goud naar nog wel zilver blinken. Identiteit is daarbij het sleutelwoord. De 600 (!) opgekomen leden van de erfgoedsector werden wel beroofd van de illusie dat ze een geldmachine in handen hebben. En kregen het advies niet op macro-economische effecten te vertrouwen, maar bij herbestemmingen te focussen op de locatie en de gebruiker.

Tekst: Kees Hagendijk

Voor het Nationaal Monumentencongres donderdag 8 november jl. was een passende locatie gevonden in De Rijtuigenloods naast Amersfoort CS. Dit is een voormalige werkplaats van de NS die in grotendeels authentieke staat is herbestemd tot evenementenlocatie. De rails lopen er nog door de betonvloeren. Wind- en waterdicht gemaakt, het nodige installatiewerk en hier en daar wat opgeknapt, meer hoefde er aan dit industrieel monument niet te gebeuren. Om ongetwijfeld toch nog een flinke smak geld te hebben gekost. Maar als er een kloppend exploitatieplan is, kan er veel en nog veel meer. Althans, kon. In een van de bijdragen op de rijk gevulde dag kwam naar voren dat heel veel geroemde voorbeelden van herbestemde monumentale gebouwen en complexen van voor 2008 stammen. Toen begon de economische crisis te spoken.

Praktische lessen:

- “Laat de minder courante gebouwen aan de eerlijke vinder.”
- De aanneming van een fiscaal en macro-economisch multipliereffect voor overheidsinvesteringen in monumenten houdt economisch geen stand.
- “Het gaat er niet om monumenten te vermarkten, wel om de waarde economisch te onderbouwen.”
- De hoeveelheid potentieel erfgoed neemt enorm toe: elke dag een boerderij, elke week een kerk en elke maand een klooster.
- Een monument kan een gebiedsontwikkeling identiteit geven, maar bij te grote rigiditeit van bestemmingsplan en regelgeving ook een blok aan het been worden.
- De waarde van een gebouw wordt door de locatie bepaald, macrocijfers zijn leuk voor de boekjes.
- “Liever één karakteristiek fabriekshal in de hand dan alle drie tegen de vlakte.”

Het eerste "inhoudelijke" congres dat de erfgoedsector ooit organiseerde had een hooggestemd motto opgespeld gekregen: 'Het verzilveren van identiteit'. Monumenten herinneren mensen aan het collectieve verleden en vertellen wie zij zijn. Zij wekken "emotionele betrokkenheid" en staan voor "authentieke verhalen" die ons boeien. Dat is het *unique sellingpoint*, het maatschappelijk kapitaal, dat de erfgoedsector moet kunnen verzilveren in mooie restauratie- en herbestemmingprojecten. Investeringen in monumenten lonen, aldus Cees van 't Veen, directeur Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Hij refereerde aan een onderzoek van Berenschot waarin een multipliereffect van ruim 3 was vastgesteld. Voor elke door de overheid in monumentenzorg geïnvesteerde euro komen 3 euro 's terug.

"De monumentenzorg staat er goed voor", aldus Van 't Veen. Het nieuwe VVD-PvdA kabinet houdt de sector aardig uit de wind. Voor de restauratie van 6 grote monumenten is direct € 27 miljoen uitgetrokken. Via de nieuwe Brim-regeling van het Rijk blijft ca. € 50 miljoen aan onderhoudssubsidie beschikbaar, naast € 20 miljoen provinciale subsidie. (De Brim-regeling eist wel een hogere particuliere financiering dan voorheen, namelijk 50%.) Het Nationaal Restauratiefonds, een revolving fund, kan € 350 miljoen aan leningen uitzetten. Het Restauratiefonds-plus (hypotheek voor herbestemmingen) groeit van de huidige € 38 miljoen naar € 102 miljoen in 2016. En dan is er onverminderd de fiscale aftrek van onderhoud. Van de 100.000 monumenten in ons land, waarvan 60.000 Rijksmonumenten, geldt slechts voor hooguit 10% een restauratieachterstand.

Niettemin wilde de directeur van de Rijksdienst de ogen niet sluiten voor de gevolgen van de economische crisis, de bezuinigingen en de grote leegstand van allerhande vastgoed. (Een voordeel voor de monumentensector is dan weer de kanteling van nieuwbouw naar herbestemming.) In de krimpregio 's dreigt verloedering en de voortgaande secularisatie betekent dat we nog een stroom aan leegkomende kerken, inclusief waardevolle inboedel, tegemoet kunnen zien. Ook een krimpend overheidsapparaat resulteert in zeer veel leegkomende locaties. Om de "transitie" in goede banen te leiden, kondigde Van 't Veen de oprichting van een nationaal kenniscentrum aan.

Wel de taken, niet het geld

Arno Brok, burgemeester van Dordrecht en voorzitter Commissie Cultuur van de VNG, deelde eerst een compliment uit aan de "huidige zeer succesvolle praktijk van de monumentenzorg", maar moest over de toekomst "pijnlijke zaken benoemen". Bij de rijksnota 'Erfgoedzorg in een veranderende samenleving' (nog ingediend door oud-staatssecretaris Halbe Zijlstra) had Brok "niet direct een positief gevoel". De decentralisatie van het overheidsbeleid betekent voor cultuur i.c. monumentenzorg: "De taken komen wel, maar niet het geld." Zijn stad Dordrecht, 120.000 inwoners en 1000 monumenten rijk, investeert € 200 mln in de restauratie en/of herbestemming van enkele grote monumentale gebouwen (w.o. de stadsschouwburg), maar zulke investeringen beginnen wel uitzonderlijk te worden, voorzag Brok. "We zullen de private sector nodig hebben, de gemeenten zullen het niet meer alleen kunnen." Hij bepleitte het afstoten van een deel van de rijksmonumenten. "We kunnen beter de minder courante gebouwen aan de eerlijke vinder laten."

Reken je niet rijk!

Het politiek en maatschappelijk draagvlak voor de monumentenzorg is in de huidige economische crisis nog steeds groot, constateerde Barbara Baarsma, hoogleraar economie (UvA) en directeur SEO, aan de hand van enig cijferwerk. Niettemin zal men, in deze tijd van bezuinigen en keuzes maken, projecten bij de politiek met overtuigende argumenten moeten aandragen. Uiteindelijk zijn dat financiële argumenten. En die moeten dan wel deugdelijk zijn.

Wat dat betreft moest Baarsma hét sleutelargument dat binnen de sector leeft naar het rijk der fabelen verwijzen. Het die morgen ook door de directeur van de Rijksdienst nog verkondigde multiplier terugverdieneffect van 3,3 voor overheidsinvesteringen in erfgoed "houdt economisch geen stand". Een multiplier verwijst in de economische wetenschap

naar het genereren van een bestedingseffect, het per saldo toenemen van de bestedingsruimte. Een dergelijk fiscaal terugverdieneffect van de monumentenzorg is niet aangetoond. Bij de claim dat de geïnvesteerde overheidssubsidie in monumenten via inkomsten-, vennootschaps- en omzetbelasting met een factor 3 terugvloeit, wordt geen rekening gehouden met het *counterfactual* (de fiscale opbrengst wanneer hetzelfde geld aan andere zaken was besteed) en het *crowding out*-effect (ook zonder subsidie zou er geïnvesteerd zijn in monumenten).

Feitelijk wordt een hefboomeffect bedoeld, waarbij een startinvestering (bijv. een subsidie) andere (particuliere) investeringen uitlokt. Maar een dergelijke hefboom is bij gewone woonhuizen in ieder geval veel hoger (factor 8).

En niet vergeten, strooide Baarsma nog wat zout in de wond, subsidie verstrekken is niet gratis. Belasting heffen en herverdelen kost als instrument ook geld. Ze verwees naar collega-econoom Bas Jacobs die stelt dat "iedere euro herverdelen, leidt tot een halve euro welvaartsverlies". Dit betekent dat subsidies alleen gerechtvaardigd ter correctie van marktfalen. En binnen de restrictie dat subsidies de maatschappelijke baten niet te boven gaan.

De hoogleraar liet de gehaktmolen nog even draaien. De claim binnen de monumentenzorg van een macro-economisch terugverdieneffect van 150% moest er nog doorheen. "Dat kan niet waar zijn. Dan zou de overheid geen belasting heffen, maar investeren in monumentenzorg." De claim berust op een verkeerd begrepen CPB-berekening, die uitgaat van a) van pure private investeringen, en b) woningen, geen monumenten. Ook is het *counterfactual* weer niet meegewogen. Het uiteindelijke effect van overheidssubsidies is als een steen in de vijver, aldus Baarsma, de golfslag (of rimpeling) werkt ver door, maar het verhoogt het waterpeil niet meer dan met de massa van de steen.

Voel je niet arm

Reken je niet rijk, was dus de slotsom die Baarsma het congres voorhield, maar daar liet ze het gelukkig niet bij. "Reken je niet rijk, maar voel je evenmin arm. Zoek betere argumenten voor overheidssubsidies." Ze wees op indirecte baten van monumenten die tot nu toe geen prijskaartje hebben. De externe schoonheid van een goed onderhouden monument, bijvoorbeeld het Paleis op de Dam, kan gratis genoten worden (free riders-gedrag). Via maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) moet de erfgoedsector de indirecte baten van een geloofwaardige prijs of waarde voorzien. Er bestaan economische waarderingsmethoden die positieve externe effecten meewegen. De grond- en vastgoedwaarden, die relateren aan aanwezige monumenten en beschermde stadsgezichten, leveren ook harde cijfers op. Concluderend: "Het gaat er niet om monumenten te vermarkten, wel om de waarde economisch te onderbouwen. *Money speaks louder than words.*"

Gebiedsgerichte strategieën

Het plenaire programma werd onderbroken voor een keuzeprogramma van zogenoemde *fringe meetings* voor kleinere groepen. Een van de acht verdiepingssessies ging in op het vergroten van de economische betekenis van erfgoed. Het gaat om zaken als rendement en spin-off van investeringen, de betekenis voor de omgeving en de bijdrage aan het vestigingsklimaat (vastgoedwaarde en leefbaarheid). Simon van Dommelen (VU/Nicis) besprak in vogelvlucht bestaand of lopend onderzoek op dit gebied. Onderzoek in Zaanstad wijst bijvoorbeeld uit dat een vastgoedmonument 27% meer waard is dan een vergelijkbaar niet-monument. De waardeverhogende werking van een monument op naburige panden werkt door over een afstand van 50 meter. Beschermde stadsgezichten hebben het meeste effect, aldus Van Dommelen. Een stadsgezicht verhoogt de gemiddelde woningwaarde met € 5.500 binnen een gebied van een vierkante kilometer. (Beschermde dorpsgezichten daarentegen hebben helaas geen enkel effect op de vastgoedwaarde.) Ook de aantrekkingskracht van monumenten op toeristen en dagjesmensen is door onderzoek in cijfers uitgedrukt, zoals het aantal kilometers dat men bereid is (om) te reizen om een monument te zien. De combinatie met fun shoppen

is voor dagjesmensen erg aantrekkelijk. Al dit soort kwantitatieve onderzoeksgegevens reiken argumenten aan voor gebiedsgerichte strategieën in de monumentenzorg. Het nodigt uit tot ensembles maken, parels aaneenrijgen. Met alle beschikbare kennis is het slechts een kwestie van lef bij gemeenten om meer te investeren in al dat kansrijke erfgoed, zo luidde de stelling waarover van gedachten werd gewisseld.

Minder behoudzucht

Een tweede fringe meeting droeg de titel 'Herbestemmen in een tijd van overvloed (aan leegstand)'. Er is sprake van een stortvloed aan leegkomende kerken, kloosters, kazernes, postkantoren, boerderijen, zorglocaties, fabrieken, landgoederen enzovoort. Hiervoor wordt binnen de monumentenzorg de formule gebezigd: elke dag een boerderij, elke week een kerk en elke maand een klooster erbij. Dit voegt zich dan bij de overvloed aan leegstaand regulier vastgoed van allerhande soort.

Ronald van Tol, directeur Midden- en Oost-Nederland bij AM, presenteerde een aantal projecten van zijn vastgoedbedrijf waarin monumenten drager van een gebiedsontwikkeling zijn. Aan de Posterij in Zeist zijn woningen en commercieel vastgoed toegevoegd. Voor het Enka-complex in Ede ligt er het plan om 1400 woningen en 20.000 m² commercieel vastgoed toe te voegen aan industrieel erfgoed. Het rigide bestemmingsplan dat van kracht is, zou echter leiden tot een soort woningen "die mensen niet pruimen". Om dergelijke bottlenecks op te lossen, moeten overheden minder behoudzucht aan de dag leggen, vond Van Tol. "We moeten niet alles willen behouden." Het GAK-gebouw in Amsterdam werd door AM in 2002 aangekocht, waarna het gebouw werd aangewezen als jong monument. Een succesvolle herontwikkeling met 320 appartementen bleek mogelijk doordat de gemeente de grond overnam en in erfpacht uitgaf. Waarom het Enka-project een hoofdpijndossier is geworden en het GAK-project een succesverhaal? "Voor sommige gemeenten gaat eigenbelang voor, andere kiezen voor samenwerking."

Provincie: 3 rollen

Tijdens het plenaire vervolg in de middag benutte de Brabantse gedeputeerde Brigitte van Haaften haar spreektijd voor een *feel good* verhaal (afgesloten met een promotiefilmpje) over de inspanningen van de provincie Noord-Brabant voor behoud van het erfgoed op haar grondgebied. De provincie zet een revolving fund van € 27 miljoen in en heeft momenteel 6 grote monumenten onder handen. De provincie treedt afwisselend op in drie rollen: als verbinder, medeontwikkelaar en medefinancier. Kennis delen is belangrijk, zei Van Haaften, dit gebeurt door samenwerking met universiteiten en bedrijven. Met leerlingwerkplekken binnen het project JobHouse wordt het vakmanschap in de monumentenzorg weer aangemoedigd.

Mogelijkheid van de korte klap

Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling Friso de Zeeuw keek vanuit het perspectief van vastgoedontwikkeling naar de wereld van het erfgoed. Hij was - naast Barbara Baarsma - de tweede keynote speaker op dit druk bezochte congres. Een allesbehalve vrolijk verhaal, moest hij houden, 'althans het eerste deel, daarna wordt het iets vrolijker'. De lange lijst aan symptomen en aspecten van de vastgoedcrisis kon je voor het gemak samenvatten met het gegeven dat per dag vijf aannemers over de kop gaan. Of dat alle disciplines in het vastgoed in personeel zo ongeveer zijn gehalveerd. Het imago van de sector is door bekende redenen ook niet goed. "Tekend is dat het toneelstuk De Verleiders uitzonderlijk goed loopt. Zo zie je dat de vastgoedsector ook nog een forse culturele impuls geeft."

Nieuw manna

Om uit het moeras te komen, worden binnen de vastgoedsector verschillende maatregelen en strategieën gepropageerd. Het nieuw jargon van organische groei, bottom-up, uitnodigingsplanologie, koppeling van ontwikkeling aan exploitatie en beheer, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en dergelijke staat deels voor reële

perspectieven en deels voor voodoo. "Maar bij het reikhalzend uitzien naar het nieuwe manna uit de hemel, wordt vergeten dat het ook wel eens goed kan zijn om een tijdje niets te doen en af te wachten." Voor het erfgoed is het niet per se een ramp om er een tijdje oud en vervallen bij te staan, om vervolgens op een grotere schaal opgeknapt te worden. "De armoe houdt ons knap, heeft in ieder geval gegolden voor historische kernen als Doesburg en Monnickendam."

De Zeeuw schetste dat ook organisch ontwikkelen iets is dat je moet organiseren, zij het niet per se door de overheid. Het is een vorm van gebiedsontwikkeling die een groter (ontwikkelings)verhaal voor een locatie – de stip aan de horizon – combineert met de korte klap van snelle realisatie van een deelplan. "Zonder de mogelijkheid van de korte klap loopt de klant weg, want er is veel aanbod." Tot in de kleinste details uitgewerkte plannen ingekaderd in een vacuüm gezogen bestemmingsplan, bieden momenteel geen perspectief meer.

Haalbaarheid

Economische haalbaarheid van herbestemming van monumenten kampt momenteel met een toenemend aanbod, een gelijkblijvende vraag en afnemende middelen (overheidssubsidies, bijdragen corporaties) om de onrendabele top af te dekken. Interessante ontwikkeling voor de erfgoedsector is de grote vraag naar tijdelijk gebruik van oude leegstaande gebouwen. Hoogopgeleide jonge mensen kicken op de beeldkwaliteit van oude fabrieken, kazernes en forten. De belevingswaarde van vastgoed neemt in het algemeen aan belang toe. Gunstig is verder het ontstaan van meer kennisuitwisseling en onderlinge belangstelling tussen de erfgoedsector en de (reguliere) vastgoedsector.

Om de economische haalbaarheid te vergroten geldt ook voor herbestemmingen, zoals voor vastgoedontwikkeling als geheel, de noodzaak van kostenbesparing, locatiegerichtheid en focus op de eindgebruiker. Erfgoed louter willen restaureren zonder herbestemming en zekerheid over een nieuwe gebruiker, is een kansloze missie geworden. En inderdaad is het zo, vervolgde De Zeeuw, dat een monument een gebiedsontwikkeling identiteit kan geven, maar bij te grote rigiditeit van bestemmingsplan en regelgeving kan het ook een blok aan het been worden.

Belang locatie

Het belang van de locatie brengt met zich mee dat men de ambities daarop zal moeten afstemmen. De herbestemde DRU fabriek in Ulft is een voorbeeld van een te ambitieus project gezien de mogelijkheden van de locatie. Verder waarschuwde De Zeeuw dat gedetailleerd economisch onderzoek *los* van de locatie zinloos is. "De waarde van een gebouw wordt door de locatie bepaald, macrocijfers zijn leuk voor de boekjes. Stop met de alsmaar verfijndere onderzoeken naar de macro-economische betekenis van erfgoed." De oude, wat platvloerse makelaarswijsheid van 3x de locatie, is nog altijd geldig.

Adviezen

In zijn adviezen aan de erfgoedsector riep de hoogleraar onder meer op de commerciële expertise en professionaliteit te verbeteren. Alleen maar kennis en kunde van restaureren is niet genoeg. Ook nodig: bundeling van krachten. "Wat dat betreft lijkt de erfgoedsector nog te veel op de groene sector, per zoogdier georganiseerd. Waarom een aparte club voor molens? Bundel de liefhebberijen!" Verder: wees soepeler met de regeltjes bij het inwilligen van de wensen van nieuwe gebruikers. En dat er keuzes gemaakt moeten worden vervatte De Zeeuw in een klinkend aforisme: "Liever één karakteristieke fabriekshal in de gerestaureerde hand dan alle drie tegen de vlakte."

Donderdag 8 november 2012, De Rijtuigenloods, Amersfoort

Organisatie: Federatie Instandhouding Monumenten (FIM), Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, BOEI, Nationaal Restauratiefonds