

Bron: www.herbestemming.nu, oktober 2013

De stelling:

De Nieuwe Realiteit in de vastgoedwereld gaat gepaard met een zoektocht naar nieuwe zekerheden en winstgevende investeringsmodellen en -objecten. Veel beleggers hebben te maken (gehad) met waardevermindering van hun vastgoedportefeuilles met daarin winkels en/of kantoren. Komt in deze context monumentaal erfgoed, al dan niet getransformeerd, in beeld als waardevaste investering?

Reactie: Friso de Zeeuw



'Monumentale gebouwen kunnen mooi, cultureel waardevol en succesfactoren bij gebiedsontwikkeling zijn, maar we moeten ze niet bij voorbaat heilig verklaren, evidente toppers uitgezonderd. Vanuit de praktijk heeft Bouwfonds Ontwikkeling vaak te maken met gecompliceerde keuzes als het om behoud en herontwikkeling van erfgoed gaat. Leidend daarbij zijn historische en bedrijfseconomische waarde. De haalbaarheid van de totale gebiedsontwikkeling waarin het erfgoed is gesitueerd vormt een harde randvoorwaarde.

Voor de waardebeoordeling kunnen we niet koersen op het - binnen het erfgoedkringen populaire - multipliereffect. Dit houdt in wezen in dat een investering in een monumentaal pand zich snel terugverdient door attractiewaarde voor het hele gebied. Situationele factoren (locatie, totaalplan) zijn echter bepalend voor het waardeperspectief en niet een theoretisch sommetje.

In de wereld van monumentenzorg en erfgoed kom ik nog te vaak professionele mierenneukers tegen. Te veel oog voor details en de wens om alles te behouden ontnemt het zicht op de bredere context. Dat is jammer, want die ruimere blik is nodig om in dialoog te gaan met investeerders, potentiële nieuwe gebruikers en beleggers die hun eigen eisen en wensen hebben.

Monumenten en hun vaak rijke verhalen kunnen uitstekend bijdragen aan het slagen van gebiedsontwikkelingen. Ze geven een plek identiteit, maken hem uniek. Maar dat er ook afvallers zijn, daarover moeten we niet treuren.

De economische omstandigheden dwingen ons zeer kritisch te zijn. Monumentale bebouwing kan zich niet aan de crisis onttrekken, maar vormt daar onderdeel van. In een samenspel van minder bestedingsruimte, minder vraag en tegelijkertijd meer aanbod moet iedereen inschikken. De gebruiker wil meer zeggenschap over wat hij koopt, of zelf laat (her)ontwikkelen. Hij neemt niet langer klakkeloos af wat anderen voor hem ontwerpen en neerzetten. Dit schept inderdaad ook nieuwe kansen voor hergebruik, mits de hiervoor noodzakelijke partijen meebewegen, zoals overheid (regelgeving, vergunningen), erfgoedsector (subsidie en normen), geldverstrekkers.'

Prof. mr. Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling.