

2013

Leren van herstructureren

Een studie naar de economische effecten van het Groninger Forum



T.F. Mantel

Vastgoedkunde

Leren van herstructureren

Een studie naar de economische effecten van het Groninger
Forum

Auteur: Tom Mantel
Begeleider: Prof. dr. E.F. Nozeman
2^e begeleider: dr. H.J. Brouwer
Studentnummer: s1738984
Universiteit: Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.
Studierichting: Master Vastgoedkunde
Datum: 18-04-2013



Voorwoord

Mijn vader zei altijd “na een tijd van werken, komt een tijd van ontspanning” en ik kan nu zeggen dat mijn scriptie af is. Het resultaat ligt voor U. Het onderzoek betreft een studie naar de economische effecten van culturele instellingen in herstructureringsgebieden. Geen onderwerp waarvan je als klein jongentje droomt zult u vast denken. Mijn interesse werd gewekt toen ik een aantal jaren geleden als beginnend student in Groningen kwam wonen. Via een brief werd ik opgeroepen om een stem uit te brengen voor een ontwerp van het toekomstige Groninger Forum. Ongeveer een jaar geleden was ik in gesprek met de fractievoorzitter van het CDA die in de gemeenteraad van Groningen zit. Het gesprek ging over de ontwikkelingen in de binnenstad van Groningen en al snel kwam het Groninger Forum aan bod. Daarna ben ik enkele stukken gaan lezen over het Forum en heb ik besloten om een onderzoek te doen naar binnenstedelijke herstructurering.

Graag wil ik Prof. dr. E.F. Nozeman bedanken voor de begeleiding van het onderzoek. Vlak voor de zomervakantie had ik het onderzoeksvoorstel opgestuurd en gelukkig wilde hij mij nog helpen. Ik heb de samenwerking als zeer prettig ervaren. Door de uitgebreide kennis van de heer Nozeman kon hij mij op de juiste manier helpen, mijn dank hiervoor.

Met de voltooiing van het onderzoek is er bijna een einde gekomen aan mijn studententijd. De cirkel is nu rond, ik begon en eindig mijn leven als student met interesse voor het Groninger Forum. Ik hoop dat u, als lezer, het onderzoek net zo boeiend vindt als ik.

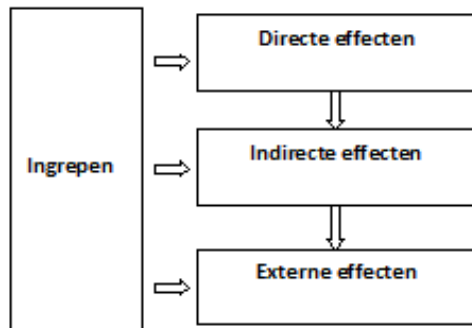
Tom Mantel

Samenvatting

Al jaren is de gemeente Groningen bezig met plannen om de oostzijde van de Grote Markt aan te pakken omdat er ontevredenheid heerst over de huidige fysieke structuur van de Grote Markt. Er worden hoge publieke investeringen gedaan om het project van de oostzijde van de Grote Markt tot uitvoering te brengen. De kosten worden geschat op 190,3 miljoen euro. De bouw van het Groninger Forum kost 71 miljoen euro. Voor de gemeente/gemeenschap is dat een aanzienlijke investering (nog los van de eventuele bijdrage in de exploitatiekosten). De vraag is of het Groninger Forum een bijdrage zal leveren aan de economische structuurversterking van de stad. De economische effecten moeten vooral komen van de veronderstelde extra werkgelegenheid, van meer toeristen en spin-off effecten en niet van commerciële functies in het gebouw zelf omdat daar geen plaats voor is. De hoofdvraag die centraal staat in dit onderzoek is: *Wat zijn de te verwachten ruimtelijke en economische gevolgen van (de bouw en exploitatie van) het Groninger Forum voor de stad Groningen?*

Stedelijke herstructurering wordt opgevat als het interveniëren in de ruimtelijke omgeving van binnenstedelijke gebieden door middel van verandering van de functie van locaties of behoud van de functie van locaties en hetgeen invloed heeft op sociale, fysieke en economische aspecten. Stedelijke herstructurering is niet een puur fysieke opgave, in de praktijk is er juist een sterke samenhang waar te nemen tussen fysieke, sociale en economische ingrepen.

Er zijn diverse effecten te onderscheiden die voortvloeien uit stedelijke herstructurering.



Directe effecten bestaan uit de kosten van investering en de baten van het gebruik ervan. Indirecte effecten vloeien voort uit directe effecten en externe effecten zijn een onbedoeld gevolg van herstructurering.

Op basis van de aan de literatuur ontleende effecten zijn er zes hypothesen geformuleerd die een antwoord moeten geven op de hoofdvraag. De informatie ter beantwoording van de hoofdvraag is afkomstig van documenten en interviews met betrokkenen van referentieprojecten enerzijds, documenten van en interviews met direct betrokkenen van het Groninger Forumproject anderzijds

Het betreft hier een ex ante evaluatieonderzoek dat betekent dat de uitspraken geen harde getallen opleveren maar dat het gaat om een richting qua effecten die zullen gaan optreden bij het Groninger Forum. In de onderstaande tabel staan de effecten opgesomd en geven weer of er verband is geconstateerd.

Een stijging van het aantal bezoekers kan verwacht worden. Op basis van de referentieprojecten is te zien dat een nieuw gebouw (met meer capaciteit) en een clustering van functies leidt tot extra bezoekers. Bij de verplaatste Openbare Bibliotheek Amsterdam en het Gemeentelijk stadsarchief te Amsterdam zijn de bezoekersaantallen het sterkst gestegen. Bij het Groninger Forum zullen waarschijnlijk de bezoekersaantallen met ruim de helft (60 %) stijgen van 760.000 naar 1.212.500 bezoekers. De toename van het aantal bezoekers valt te verwachten omdat de bibliotheek en het filmhuis meer ruimte krijgen en kunnen uitbreiden en er komen functies bij zoals een horeca gelegenheid, tentoonstellingen, debatten en congressen. Waarschijnlijk veranderen de bezoekersstromen door de herstructurering van de oostzijde van de Grote Markt. De passanten/bezoekersstromen zullen op twee manieren tot stand komen of wijziging ondervinden. Ten eerste komt er een parkeergarage en een fietsenkelder onder de Nieuwe Markt daardoor ontstaan directe passanten/bezoekersstromen bij het Groninger Forum zelf.

Voorts ontstaan er passanten/bezoekersstromen elders (bij andere parkeerplaatsen) in de stad die richting het Forum gaan. Het aantal passanten aan de Oostzijde is nu vrijwel nihil en de verwachting is dat er passantenstromen zullen ontstaan in de ordergrootte tussen de 25.000 en 40.000 passanten per dag. Die schatting is gebaseerd op passantenstromen elders in stad zoals op de Vismarkt en de Herestraat. Bij de referentieprojecten zijn spin-off effecten waar te nemen (behalve bij De Nieuwe Kolk) daarbij vallen de OBA en het LUX Nijmegen het meeste op qua werkgelegenheids groei en toename toerisme. Het gaat hier om vrij grote herstructureringsgebieden waarbij de (ver)plaatsing van de culturele instellingen een onderdeel is van de gebiedsontwikkeling.

Bij de Grote Markt is het Forum het hoofdbestanddeel, niettemin zijn er **spin-off effecten** te verwachten. Er komt 10.000m² (inclusief Vindicat) vrij voor commercieel vastgoed waar winkels en horeca zich kunnen gaan vestigen. Gezien de referentieprojecten mag worden aangenomen dat de werkgelegenheid zal stijgen. Dat komt met name door de invulling van de toevoeging qua metrage. De Openbare Bibliotheek en het filmhuis Images hebben nu bij elkaar een oppervlakte van 10.400m² en dat wordt 17.000m². Een toename van de directe werkgelegenheid in het Groninger Forum zelf wordt geschat op ongeveer 18 tot 20 fte. De tijdelijke werkgelegenheid tijdens de realisatiefase wordt op ongeveer 610 arbeidsjaren geschat (schatting o.b.v. de totale aanneemsom van het Groninger Forum).

Bij de verwachte **toename van het toerisme** zijn kritische kanttekeningen te maken. Het Forum is vooral gericht op de lokale bevolking en daar worden de exposities en tentoonstellingen op afgestemd. Het moet de woonkamer van Groninger worden. De schatting van 600.000 toeristen lijkt daarom wat aan de hoge kant te liggen vooral als er van het basisprogramma uit wordt gegaan. Het basisprogramma komt neer op 1.212.500 bezoekers per jaar daarvan zou ongeveer de helft (49,5 %) uit toeristen moeten bestaan. Wordt er uitgegaan van het groeimodel (meest gunstige geval) wat neer komt op 1.629.500 bezoekers per jaar, dan zou het aandeel toeristen 37 % moeten zijn. Beide aantallen liggen hoger dan het aandeel van toeristen bij de referentieprojecten. Omdat het Groninger Forum zich richt op de regionale cultuur en geschiedenis zal de stijging van het aantal toeristen wat de stad komt bezoeken minimaal zijn. Het gaat vooral om de **grootte** van het aandeel wat de stad nu bezoekt en wat naar verwachting het Groninger Forum gaat bezoeken.

Wat de invloed zal zijn van het Groninger Forum op de **woonbevolking** is lastig te bepalen. Cultuur heeft zeker invloed op de aantrekkelijkheid van de stad maar een culturele instelling op

zichzelf heeft bijna geen invloed. Het moet worden gezien in het kader van andere voorzieningen en culturele instellingen.

Wat de effecten van het Groninger Forum op de **vastgoedwaarde van de directe omgeving** betreft, blijken geen uitspraken gedaan te kunnen worden. De benaderde respondenten wisten daarover geen onderbouwde uitspraken te doen, evenmin was empirisch materiaal daarover beschikbaar.

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Samenvatting	3
Inhoudsopgave	6
Hoofdstuk 1: Introductie	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleemstelling:	9
1.3 Doel- en vraagstelling:	9
1.4 Stappenplan	9
1.5 Conceptueel model:	10
1.6 Methodiek:	10
1.7 Theoretische relevantie:	11
1.8 Maatschappelijke relevantie:	11
1.9 Leeswijzer:	11
Hoofdstuk 2: Theoretisch kader met betrekking tot binnenstedelijke herstructurering en optredende effecten	13
2.1 Problemen in steden.	13
2.2 Definitie	13
2.3 Aspecten binnenstedelijke herstructurering	15
2.4 Financiële aspecten van herstructureringsprojecten	17
2.5 Effecten van binnenstedelijke herstructurering	17
2.6 De functie van cultuur bij herstructurering	21
2.6.1 Motieven van overheden om te investeren in cultuur	21
2.6.2 Enkele kanttekeningen bij het investeren in cultuur	22
2.6.3 Belang van cultuur voor de stad Groningen	23
2.7 Conclusie	27
Hoofdstuk 3: Impact analyse	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Evaluatie ex ante	29
3.3 Impact analyse/effecten analyse	30
3.3.1 Ruimtelijke impactanalyse	31
3.4 Verwachtingen	32

3.6 Conclusie	33
Hoofdstuk 4: Operationalisatie	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Grote Markt	34
4.2.1 Bestaande situatie	34
4.2.2 Nieuwe situatie	35
4.2.3 Groninger Forum	37
4.3 Referentieprojecten	38
Hoofdstuk 5: Analyse	42
Hypothese 1:	42
Hypothese 2:	44
Hypothese 3	48
Hypothese 4	55
Hypothese 5	59
Hypothese 6	62
Hoofdstuk 6: Conclusie, aanbevelingen en reflectie	63
6.1 Conclusies op basis van de verwachtingen	63
6.2 Aanbevelingen	64
6.3 Reflectie	64
Bronnen:	66
Bijlage 1: De culturele index, omvang en diversiteit van het culturele aanbod in stad	71
Bijlage 2: Positionering referentieprojecten	72
Bijlage 3: Vragenlijst interview	75

Hoofdstuk 1: Introductie

1.1 Aanleiding

Al jaren is de gemeente Groningen bezig met plannen om de oostzijde van de Grote Markt aan te pakken omdat er ontevredenheid heerst over de huidige fysieke structuur van de Grote Markt. Eerst waren er plannen om de noordzijde van de Grote Markt te veranderen. In een referendum in 2001 werd besloten dat het betreffende plan geen doorgang kon vinden. Het voornaamste struikelblok was de geprojecteerde parkeergarage onder de Grote Markt. De gemeente ging door met het maken van plannen om de binnenstedelijke structuur van Groningen te vernieuwen. Door middel van een opiniepanel kwam het plan om niet de noordzijde maar de oostzijde te verbeteren, volgens het panel de zwakste kant van de Grote Markt. Om de inwoners van Groningen te betrekken bij de invulling van de oostzijde werd er een prijsvraag uitgeschreven. Er werden tachtig plannen ingeleverd waarbij het plan van de Openbare Bibliotheek, het Groninger Museum en het Noordelijk Scheepvaartmuseum uiteindelijk werd uitgekozen. Vervolgens werd architect Willem Jan Neutelings ingeschakeld om de plannen verder uit te werken en invulling te geven. Er werden drie interventies voorgesteld, namelijk:

1. De gevelwand aan oostzijde van de Grote Markt gaat zeventien meter naar voren. Het plein wordt op deze manier kleiner en zorgt voor meer intimiteit.
2. Achter de oostwand komt een publiekstrekker, het Groninger Forum.
3. Er komt een ondergrondse parkeergarage waardoor er ruimte ontstaat voor een nieuw plein voor het Groninger Forum (de Nieuwe Markt).

De nieuwe plannen werden niet door iedereen positief ontvangen en in 2005 vroegen tegenstanders van het Groninger Forum een referendum aan. Veertig procent van de Stadsgang ging naar de stembus waarbij 53.4% voor het nieuwe plan stemden. In 2007 werd er nogmaals een referendum gehouden ditmaal niet over het draagvlak voor het plan maar over het ontwerp van het Groninger Forum. In de Martinikerk stonden zeven maquettes opgesteld, de inwoners van Groningen konden stemmen op een van de ontwerpen. 17.000 hebben toen gestemd, waarbij het ontwerp van NL Architects de meeste stemmen kreeg (Huis van verhalen, 2009).

Daarmee was de discussie over het Groninger Forum allerm minst voorbij. Want in april 2011 verscheen een rapport van de Commissie Terlouw, door de Gemeente Groningen en de Provincie Groningen in het leven geroepen naar aanleiding van de twijfels die waren ontstaan bij Provinciale Staten over de bijdrage van het Forum aan de versterking van de economische structuur van Groningen. De commissie is van mening dat het Forum geen ruimte biedt voor commerciële functies (behalve horeca) omdat die het culturele concept zouden aantasten. Verder verwacht de commissie dat de investering in cultuur een economische uitwerking zal hebben doordat commerciële functies zich zullen vestigen in de buurt van het Groninger Forum. Een ander voordeel van de komst van het Forum is dat er een derde icoon aan de stad wordt toegevoegd naast de Martinitoren en het Groninger Museum.

De commissie verwacht niet dat het Forum een fundamentele bijdrage gaat leveren aan de economische structuur van de stad. Het blijft dus onduidelijk wat de economische gevolgen zijn voor de stad Groningen door de bouw en exploitatie van het Groninger Forum. In het rapport worden hoge ambities uitgesproken door de gemeente over het Forum. Het moet een plaats worden waar je gemakkelijk binnenwandelt, om je te laten informeren over het laatste nieuws, om een boek te lezen, een film te bezoeken etc. Het moet de huiskamer van de stad worden. Het moet voor iedereen toegankelijk zijn en niet alleen voor mensen uit de stad maar ook voor mensen uit de provincie en de rest van Nederland (commissie Terlouw, 2011).

1.2 Probleemstelling:

Er worden hoge publieke investeringen gedaan om het project van de oostzijde van de Grote Markt tot uitvoering te brengen. De kosten worden geschat op 190,3 miljoen euro. De bouw van het Groninger Forum kost 71 miljoen euro. Voor de gemeente/gemeenschap is dat een aanzienlijke investering (nog los van de eventuele bijdrage in de exploitatiekosten). De vraag is of het Groninger Forum een bijdrage zal leveren aan de economische structuurversterking van de stad. De economische effecten moeten vooral komen van de veronderstelde extra werkgelegenheid, van meer toeristen en spin-off effecten en niet van commerciële functies in het gebouw zelf omdat daar geen plaats voor is. Waar onzekerheid heerst over die effecten is nader onderzoek op zijn plaats.

1.3 Doel- en vraagstelling:

Het in beeld brengen van de ruimtelijke en economische effecten van het Groninger Forum.

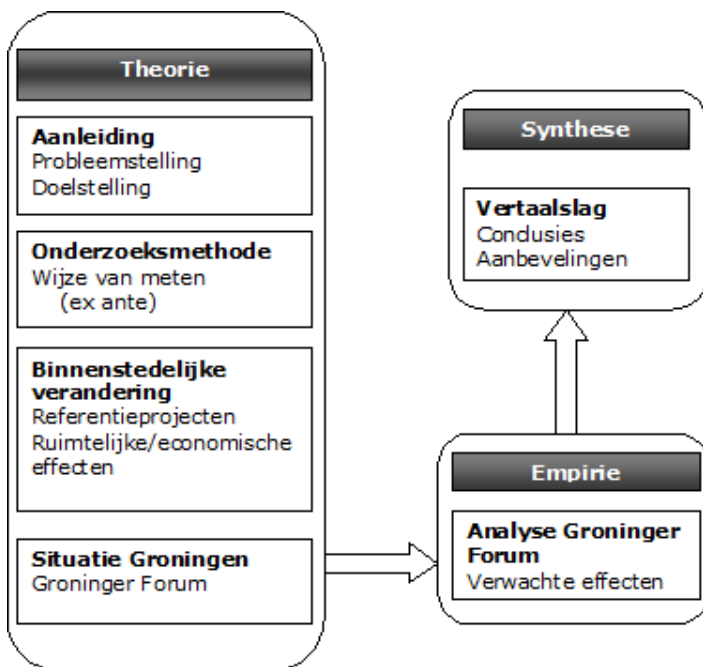
Hoofdvraag

Wat zijn de te verwachten ruimtelijke en economische gevolgen van (de bouw en exploitatie van) het Groninger Forum voor de stad Groningen?

Deelvragen

- 1) Wat wordt verstaan onder binnenstedelijke herstructurering, onder ruimtelijk-economische gevolgen en welke effecten gaan volgens de literatuur van binnenstedelijke herstructurering uit?
- 2) Wat wordt verstaan onder impact analyse en daarmee samenhangende begrippen?
- 3) Wat zijn te verwachten effecten van de realisatie en exploitatie van het Groninger Forum voor de stad en welk oordeel kan aan deze effecten worden verbonden?

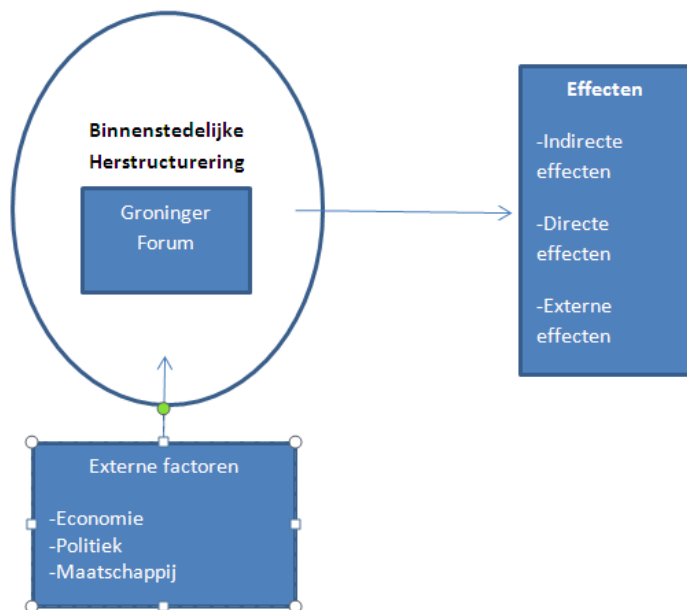
1.4 Stappenplan



In de bovenstaande figuur staat het stappenplan van het onderzoek. Er wordt begonnen met de opzet van het onderzoek. Wat wordt er precies onderzocht en waarop geeft het onderzoek antwoord. Vervolgens wordt de methodiek beschreven die nodig is om het project te kunnen

analyseren. Daarna komen referentieprojecten aan bod met de daarbij behorende economische effecten. De situatie in de stad Groningen met de komst van het Groninger Forum is het laatste deel van de theorie. Met de beschreven methode (ex ante meting) wordt het Groninger Forum geanalyseerd en de verwachte ruimtelijk-economische effecten in beeld gebracht. Als laatste wordt er een vertaalslag gemaakt tussen theorie en empirie om tot nieuwe kennis te komen en om conclusies en aanbevelingen te doen.

1.5 Conceptueel model:



Figuur 1.2: Conceptueel model Groninger Forum

Het Groninger Forum maakt onderdeel uit van de binnenstedelijke herstructurering die verschillende typen effecten teweeg brengt, te weten: directe, indirecte en externe effecten. Externe factoren hebben invloed op de binnenstedelijke herstructurering en het Groninger Forum en dus ook op de mogelijke effecten. Externe factoren zijn factoren die niet beïnvloedbaar zijn en als gegeven beschouwd moeten worden.

1.6 Methodiek:

Er zijn verschillende methodes van onderzoek zoals een beschrijvend, exploratief en toetsend onderzoek (Baarda en De Goede, 2006). Het onderzoek naar binnenstedelijke herstructurering gebaseerd op een impact-analyse van het Groninger Forum heeft een exploratief karakter. Op basis van de literatuur en onderzoeken over binnenstedelijke herstructurering komen een aantal kenmerken naar voren die invloed hebben op de stad. Die kenmerken worden vergeleken met de situatie in Groningen. Het is nog te vroeg om een nieuwe theorie te formuleren en toe te passen. Je begint ook niet blanco, in de meeste gevallen is er interesse in bepaalde verbanden tussen kenmerken van de onderzoekseenheden. De uiteindelijke uitspraken die gedaan worden zijn minder krachtig dan bij een toetsend onderzoek en houden in dat de generaliseerbaarheid van de uitkomsten minder groot is. Het gaat om een evaluatiemethode ex-ante en de uiteindelijke uitkomsten zijn niet met zekerheid te voorspellen. Het onderzoek kan echter wel een leidraad vormen voor toekomstig onderzoek.

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van primaire en secundaire bronnen. Primaire bronnen bestaan uit informatie die de onderzoeker zelf verzamelt. In een primair onderzoek doet een

onderzoeker voor het eerst verslag van een ontdekking. In secundair onderzoek wordt een overzicht gegeven van deze primaire literatuur, waaronder encyclopedieën, handboeken en bibliografieën. Ten eerste zal naar theorieën gezocht worden over binnenstedelijke herstructurering en aanverwante begrippen. Vervolgens wordt onderzocht hoe een impactanalyse in elkaar zit en hoe deze kan worden toegepast op de situatie in Groningen. De informatie die nodig is voor de totstandkoming van de impactanalyse zal onder andere gegenereerd worden uit analyses van referentieprojecten. Er wordt dan gekeken naar de doelstellingen, verwachtingen en effecten (impact) van deze stedelijke veranderingen. De initiatiefnemer van deze projecten is in alle gevallen de gemeente. Informatie over het Groninger Forum kan onder andere uit beleidsstukken van de gemeente worden gehaald en door middel van interviews met betrokken actoren. Op deze manier worden de doelstellingen van de gemeente kenbaar en kunnen de effecten geschat worden door middel van een impactanalyse. De volgende criteria liggen ten grondslag aan de keuze van een impactanalyse:

- De analyse draagt bij om het gebrek aan kennis over wat wel en wat niet werkt te verkleinen
- De programma interventie is innovatief en van strategisch belang

1.7 Theoretische relevantie:

Dit onderzoek draagt bij aan kennis voor nieuwe theorievorming en wetenschappelijke kennis kan daarmee worden vergroot. Het proces van stedelijke herstructurering en het begrip impactanalyse en het gebruik ervan is niet nieuw. Verschillende studies op het gebied van herstructurering en stedelijke transformatie kunnen gevonden worden in verschillende publicaties van onder andere Ottens(1989) en Buit (1989). Impactanalyse is een breed begrip en kan op verschillende niveaus en in verschillende sectoren worden ingezet. Het kan binnen een organisatie gebruikt worden maar ook op regionaal niveau (Nijkamp en Van Pelt, 1983). De methode is bruikbaar om ruimtelijke, sociale, culturele en economische effecten te meten. Onderzoek naar het Groninger Forum biedt kansen ten aanzien van kennisvergaring. Kennis over effecten ten aanzien van culturele instellingen in perifere gebieden zijn schaars(Van Aalst, 1997). Er is wel informatie bekend over de effecten van musea in stedelijke gebieden, al is het Groninger Forum geen museum. Uiteindelijk gaat het erom vast te stellen wat de effecten zijn van stedelijke herstructurering voor de stad Groningen.

1.8 Maatschappelijke relevantie:

Economische impact wordt over het algemeen gemeten in termen van veranderingen in economische groei en daaraan verbonden veranderingen in werkgelegenheid en inkomen. Daar ligt onder andere de maatschappelijke relevantie in. Wat betekent de komst van het Groninger Forum voor het aantal banen in de stad. Heeft het Groninger Forum misschien spin-off en waaruit bestaat die? De maatschappelijke relevantie is gelegen in de omvangrijke investering door gemeentelijke en provinciale overheid, terwijl inzicht in de positieve dan wel negatieve effecten voor de (binnen)stad vooralsnog ontbreekt maar wel alleszins wenselijk is.

1.9 Leeswijzer:

Het eerste hoofdstuk bevat een introductie van het onderwerp en bestaat uit een aanleiding, probleemstelling, doelstelling, vraagstelling en methodiek. Relevantie van het onderzoek en een leeswijzer sluiten dit hoofdstuk af. Hoofdstuk twee behandelt het proces van binnenstedelijke herstructurering en begrippen die daarmee samenhangen. In hoofdstuk drie wordt de impactanalyse als onderzoeksmethode behandeld en worden verwachtingen en hypothesen geformuleerd. Hoofdstuk vier betreft de operationalisatie en in hoofdstuk vijf worden de hypothesen getest voor de realisatie en exploitatie van het Groninger Forum voor de stad op basis van interviews met betrokken experts. Tevens zal er een oordeel aan de genoemde effecten worden verbonden. Het laatste hoofdstuk brengt de verschillende elementen van het

onderzoek bij elkaar. Er worden conclusies getrokken uit de voorgaande hoofdstukken en er wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag.

Hoofdstuk 2: Theoretisch kader met betrekking tot binnenstedelijke herstructurering en optredende effecten.

In dit hoofdstuk wordt deelvraag 1 beantwoord, te weten: wat wordt verstaan onder binnenstedelijke herstructurering, onder ruimtelijke economische gevolgen en welke effecten gaan van binnenstedelijke herstructurering uit?

2.1 Problemen in steden.

In steden doen zich allerlei problemen voor waarvan een klein deel typisch Nederlands is maar veel knelpunten zijn ook in andere landen op te merken (Ottens, 1989). De belangrijkste problemen hebben betrekking op:

- Ontwikkeling van de bevolking en de sociale structuur.
- Economische ontwikkeling.
- Verkeer en vervoer.
- Bestuur en openbare orde.

Grootschalige ruimtelijke scheiding van bevolkingsgroepen wordt gezien als een knelpunt in steden. Veel kansarme bevolkingsgroepen (eenpersoonshuishoudens, bejaarden, allochtonen etc.) met een laag inkomen wonen in verouderde stadswijken. De sociale cohesie is in deze wijken ver te zoeken en de wijken worden gekenmerkt door criminaliteit en onveiligheid. Een ander probleem is de economische ontwikkeling. De hoogoplopende werkloosheids- en arbeidsongeschiktheidscijfers, met name in oude wijken, zijn het duidelijkste signaal voor de problemen. De problemen op het gebied van verkeer en vervoer hebben te maken met slechte bereikbaarheid en verkeersopstoppingen, maar ook gebrek aan parkeerruimte en milieuaantasting door uitlaatgassen. De problemen doen zich vooral voor in stadscentra, dichtbebouwde oude stadsdelen en op dan wel nabij autowegen aan de stadsranden. Niet in de laatste plaats zijn er de bestuurlijke-organisatorische problemen (Schuyt, 1982). Er wordt een afstand ervaren tussen bestuurders en de bevolking. Er is veelal een directe relatie tussen de gesignaleerde problemen en de structuur van de gebouwde omgeving van de stad of van bepaalde stadsdelen. Deze problemen kunnen worden opgelost met ruimtelijke ingrepen (herstructurering).

2.2 Definitie

Als er over binnenstedelijke herstructurering wordt gesproken waar gaat het dan over? In deze paragraaf komen verschillende definities in beeld in samenhang met andere begrippen zoals stadsvernieuwing en gebiedsontwikkeling. Zijn deze begrippen hetzelfde of zit er wel degelijk een verschil tussen?

Het begrip (stedelijke) herstructurering kent verschillende definities in verschillende publicaties. Niet alle definities zijn gelijk en ook de uitwerking niet. Hoe integraal is herstructurering eigenlijk? Is het een begrip wat vooral gaat over fysieke zaken zoals sloop, nieuwbouw en herinrichting of behelst het begrip meer en heeft het ook te maken met sociale aspecten?

Dit onderzoek staat in het teken van herstructurering en dan met name over binnenstedelijke herstructurering. Binnenstedelijke herstructurering kan worden gezien als een koepelbegrip van maatregelen met uiteenlopende en deels overlappende termen (Louw et al, 2009). Als het over de overlappende termen gaat dan komen herontwikkeling, stedelijke vernieuwing en stedelijke transformatie ter sprake. De overeenkomst tussen de begrippen is dat het gaat om planmatig interveniëren in een ruimtelijke (stedelijke) omgeving door het slopen of nieuw bouwen van opstallen en het ingrijpend vernieuwen en verbeteren van de openbare ruimte (Spit en Zoete, 2006). Herstructurering heeft betrekking op de fysieke verandering van bestaand bebouwd

gebied. Aan de ene kant zijn er stedelijke locaties waarbij de functie veranderd en aan de andere kant zijn er locaties waarbij de functie gehandhaafd blijft. In dat geval voldoet het huidige gebruik niet meer aan de eisen van deze tijd en vinden er ruimtelijke ingrepen plaats. Keeris (2001) definieert herstructurering als een begrip waarmee een aantal gerichte beleidsmaatregelen wordt aangeduid, welke gericht zijn op fysiek-technische aspecten met sociaal-economische gevolgen voor het woonmilieu.

In het advies van de Vrom-raad (2002): Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering, wordt er gesproken over herstructureren als de stedelijke vernieuwing waar naast de fysieke aanpak dwarsverbanden worden gelegd met sociale en economische beleidssectoren. De aanpak is gericht is op naoorlogse woonwijken en het centraal stedelijke gebied.

Bij herstructureringsbeleid gaat het vooral om de investeringen in de fysieke gebouwde omgeving van achterstandsgebieden om de ruimtelijke verschijningsvorm van de problemen tegen te gaan (Vermeijden, 1997).

Wat opvalt aan de genoemde definities van herstructurering is dat bepaalde begrippen terugkomen zoals sociaal, economisch en fysiek.

Het bovengenoemde leidt daarom tot een eigen definitie van stedelijke herstructurering: het interveniëren in de ruimtelijke omgeving van binnenstedelijke gebieden door middel van verandering van de functie van locaties of behoud van de functie van locaties en wat invloed heeft op sociale, fysieke en economische aspecten.

Stedelijke herstructurering is niet een puur fysieke opgave, in de praktijk is er juist een sterke samenhang waar te nemen tussen fysieke, sociale en economische ingrepen (Van der Pennen et al., 2004)

Stadsvernieuwing

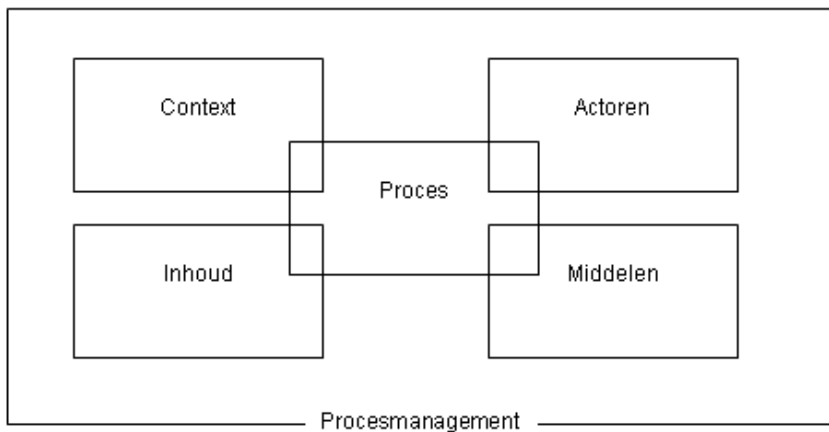
In de jaren vijftig en zestig werd het beleid ter vernieuwing van steden gekenmerkt door sanering, krotopruiming en reconstructie (Helleman, 2003). In de jaren zeventig verandert het rijksbeleid. De Derde nota Ruimtelijke ordening introduceerde in 1973 de term stadsvernieuwing en is vooral gericht op het herstel en vernieuwing van bestaande woningen en het directe woonmilieu. Het gaat voornamelijk om de woningen uit de periode rond 1900, die grondig gerenoveerd moeten worden of worden vervangen door nieuwbouw. Het bouwen voor de buurt is een belangrijk thema bij de stadsvernieuwing en richt zich op de zittende bewoners, met als gevolg dat de nieuwbouw een groot aandeel sociale woningen kent. De term stadsvernieuwing heeft hier enkel een fysieke betekenis en heeft geen betrekking op sociale of economische kenmerken zoals bij herstructurering wel het geval is. Echter de term stadsvernieuwing raakt verouderd en verandert door de tijd. Eind jaren tachtig en begin jaren negentig komt er steeds meer kritiek op de gevoerde stadsvernieuwing. Omdat de kwaliteit van woningen en van de buurt niet veel verbetert. Dit was aanleiding voor een beleid gericht op sociale vernieuwing, de aandacht verschuift dus van fysieke ingrepen in woningen en woonomgeving naar het beheer van gebieden. De nadruk bij de sociale vernieuwing lag op het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving en op het versterken van de sociale cohesie. Het beleid wordt in 1997 verbreed met de vaststelling van de Nota Stedelijke Vernieuwing (streven naar een vitale stad). De stedelijke vernieuwing kan worden gezien als de opvolger van de stadsvernieuwing. In de Nota Stedelijke Vernieuwing wordt gesteld dat voor een gezonde toekomst van de stad een gedifferentieerde samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad noodzakelijk is. Wanneer in bepaalde wijken eenzijdigheid heerst kan door het vergroten van de gevarieerdheid van het woningbestand worden aangestuurd op

kwaliteitsverhoging van het woon-werkmilieu. Het zwaartepunt ligt bij de differentiatie van wijken of buurten, die bereikt kan worden via herstructurering, volgens de Nota een bijzondere vorm van stedelijke vernieuwing. Herstructurering maakt hier dus onderdeel uit van stedelijke vernieuwing gericht op een kwaliteitsimpuls, met als doel door het versterken van de structuur van wijken hun sociale en economische vitaliteit (en daardoor van de stad als geheel) te vergroten.

Gebiedsontwikkeling

Het verschil tussen de termen herstructurering en stadsvernieuwing is toegelicht, Een derde verwant begrip gebiedsontwikkeling verdient nog nadere toelichting.

Van 't Verlaat (2007) omschrijft gebiedsontwikkeling vanuit een vijftal variabelen; de context, de actoren, de inhoud, de middelen en het proces.



Figuur 2.1 Relaties tussen vijf variabelen.

De context heeft te maken met randvoorwaarden en omgevingskenmerken vanuit een integraal perspectief zoals maatschappelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De inhoud gaat over de gewenste toekomstige functies zoals wonen, werken, recreëren en natuur. Bij de actoren zijn het de partijen die (op welke wijze dan ook) invloed uitoefenen op het proces zoals burgers en maatschappelijke belangengroepen. Van belang is de beschikbaarheid van geld en grond en niet te vergeten de aanwezigheid van kennis, het gaat dan om de middelen. De vier variabelen hebben invloed op het proces wat de mate van interactie tussen diverse actoren weergeeft.

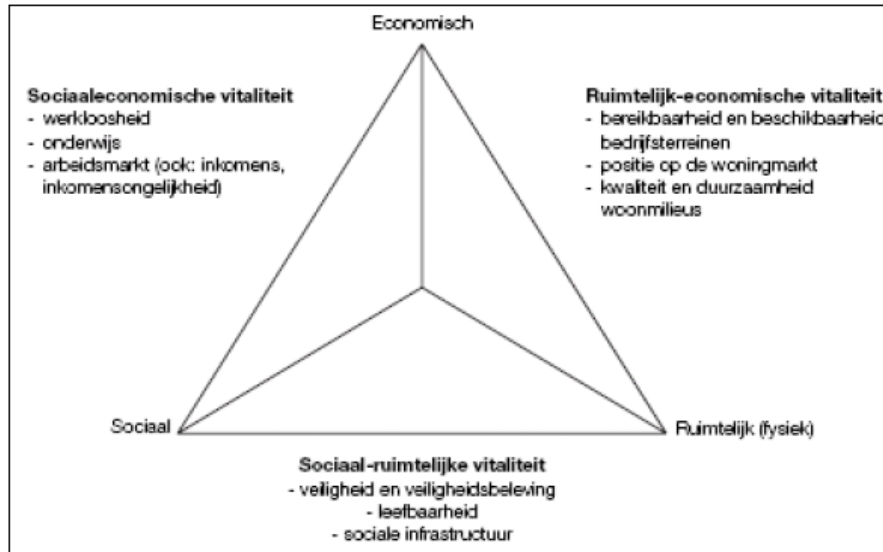
De term gebiedsontwikkeling is een containerbegrip waaronder veel handelingen en activiteiten vallen. Het begrip laat zich het beste omschrijven als de (ruimtelijke) ontwikkeling in een gebied. Extra kenmerken ten opzichte van projectontwikkeling zijn het integrale karakter, de multifunctionaliteit qua invulling, de verevening qua baten en lasten tussen planonderdelen en de multidisciplinaire samenwerking van gebiedsontwikkeling. De voornaamste doelen die worden nagestreefd zijn het genereren van meer snelheid in het proces en een betere afstemming tussen partijen (Van der Cammen, 2006). Bij herstructurering gaat het vooral om aspecten en resultaten na het project terwijl gebiedsontwikkeling gaat over het proces en de inhoud voor het project.

2.3 Aspecten binnenstedelijke herstructurering

Er zijn drie belangrijke categorieën van aspecten bij binnenstedelijke herstructurering (zie figuur 2.2):

- Sociaal, heeft te maken met leefbaarheid, cohesie, overlast en duurzaamheid.

- Fysiek, heeft te maken met kwaliteit van onder andere woningen en de omgeving.
- Economisch, heeft te maken met inkomen, werk en opleiding.



Figuur 2.2 Model van Buys en Van Iersel. (RMO, 2006)

De hierboven genoemde (eigen) definitie geeft aan dat de stedelijke herstructurering niet alleen fysieke, maar ook sociale en economische aspecten omvat. Echter, dat brengt twee problemen met zich mee. Ten eerste zijn de sociale ingrepen en maatschappelijke effecten van fysieke en economische ingrepen moeilijk in kaart te brengen. Ten tweede is het lastig om een koppeling te maken tussen de fysieke en sociale opgave. Het proces van stedelijke ontwikkeling bestaat al geruime tijd waarbij er een institutionele structuur is gegroeid waarin de fysieke aspecten de boventoon voeren. (OTB, 2004)

Er zijn enkele belangrijke kenmerken van binnenstedelijke herstructurering (Van Swam, 2008, Rutte, 2009, VROM, 2003):

- Hoge bebouwingsgraad. Het gaat om dichtbevolkte gebieden en om grond met een hoge vraag en een beperkt aanbod.
- Er zijn verschillende functies zoals wonen, werken en recreëren.
- Een groot aantal actoren zijn (in)direct betrokken in het herstructureringsproces.
- Het eigendom van de grond en de opstallen is in bezit van meerdere eigenaren waardoor de verwerving meestal moeizaam gaat.
- Bouwprojecten zijn complexer vanwege de binnenstedelijke context, het is moeilijker om aan te sluiten op de bestaande omgeving.
- Er is een veelheid aan wet- en regelgeving onder andere op het gebied van lucht, geluid, fijnstof, milieu en bodemsanering.
- Er is een langere looptijd mede door juridische of planologische procedures. Ook de aanwezigheid van meerdere actoren kan leiden tot een langere looptijd door tegenstrijdige belangen en bezwaren.

De hierboven genoemde kenmerken zorgen ervoor dat binnenstedelijke (herstructurerings)projecten meer kosten dan uitleglocaties en buitenstedelijke ontwikkelingen. Bij veel projecten zijn er dan ook optimalisatieprocessen waar te nemen. Hetzij door een hogere bebouwingsgraad waardoor er hogere opbrengsten zijn te realiseren en door het plan te vereenvoudigen met als gevolg dat de kosten lager uitvallen (RIGO, 2006). Een belangrijke

vraag die in dit onderzoek naar voren komt, is of de verwachte baten opwegen tegen de gemaakte investeringen, zelfs na het optimaliseren en vereenvoudigen. Daarbij is het van belang om te kijken naar het proces van binnenstedelijke herstructurering.

2.4 Financiële aspecten van herstructureringsprojecten.

De financiële haalbaarheid van herstructureringsprojecten wordt bepaald op basis van het resultaat in de grond- en vastgoedexploitatie. De grondexploitatie is de balans van de grondkosten en grondopbrengsten. De vastgoedexploitatie is de balans van investeringskosten en huurinkomsten. Als er sprake is van een negatief saldo bij de grond- en vastgoedexploitatie en het gat wordt niet gedicht door een van de betrokken partijen dat kan het project geen doorgang vinden. Is er sprake van een positief saldo dan kan het project wel doorgaan. Een nadeel is dat binnenstedelijke herstructureringsprojecten een lange doorlooptijd kennen. Een project kan bij aanvang haalbaar zijn maar na realisatie kan blijken dat er toch sprake is van een negatief saldo (Spit en Zoete, 2006)). Dit komt doordat kosten en opbrengsten in de grond- en vastgoedexploitatie veranderen in de tijd door onvoorziene omstandigheden. Vaak wordt de financiële haalbaarheid van een project pas aangetoond als het eenmaal is gebouwd.

2.5 Effecten van binnenstedelijke herstructurering

Ruimtelijk-economische effecten

Er bestaan verschillende soorten ruimtelijk-economische effecten, deze effecten kunnen tijdelijk of permanent zijn en ze zijn direct of indirect. Grootschalige ruimtelijke ingrepen vergen forse investeringen. Meestal is er veel geld nodig voor eventuele sloop van bestaande voorzieningen, het uitkopen van zittende bewoners en of bedrijven, schaderegelingen in verband met de overlast tijdens de bouw etc. Deze investeringen brengen hoge exploitatiekosten met zich mee. Tegenover de kosten staan verschillende baten zoals (hogere) huuropbrengsten en (extra) koopkrachtig publiek, dit zijn directe effecten. Het kan ook op een indirecte wijze doordat grootschalige ingrepen veelal nieuwe bedrijvigheid aantrekken. Het economische klimaat speelt een belangrijke rol, grootschalige ruimtelijke ingrepen worden meestal ontwikkeld in een tijd van economische groei en positieve toekomstverwachtingen. Door de lange voorbereidingstijd en de tijd die nodig is om alle wettelijke procedures door te lopen, kan het voorkomen dat het economische klimaat voor of tijdens de uitvoering van het project is veranderd. De investeringen kunnen dan afnemen of zelfs worden stopgezet (Thieme, 1989).

Vanuit de literatuur zijn diverse effecten te onderscheiden die voortvloeien uit stedelijke herstructurering

In paragraaf 2.3 zijn er drie categorieën van aspecten genoemd van binnenstedelijke herstructurering, te weten: sociaal, fysiek en economisch. Bij fysieke aspecten kunnen er ingrepen worden gedaan in bijvoorbeeld de woningvoorraad en de woonomgeving. Slopen, nieuwbouw, renovatie, splitsing en samenvoegen van woningen zijn daar voorbeelden van (Ekkers, 2006). Een verandering in de woningvoorraad is een direct effect van stedelijke herstructurering. Ingrepen in de woonomgeving kunnen veranderingen zijn in het groen, water, voorzieningen en de infrastructuur van een wijk. Het plaatsen van een speeltuin is een direct effect van ingrepen in de woonomgeving. Er zijn ook nog ingrepen op sociaal en economisch vlak. Een voorbeeld van een economische ingreep is dat van een woningcorporatie die bewoners begeleidt in hun opleiding en werk. Met het doel dat deze bewoners meer mogelijkheden zullen hebben op de woningmarkt. Een direct effect van een economische ingreep kan een verandering in de inkomenssituatie van bewoners zijn. Een voorbeeld van een sociale ingreep is dat de gemeente investeert in een sociaal plan dat de fysieke herstructurering moet ondersteunen. Het directe effect van deze investering is minder duidelijk aanwezig het directe effect van een fysieke ingreep en in mindere mate dat van een economische ingreep.

Er worden verschillende categorisering en onderscheiden qua typen effecten van binnenstedelijke herstructurering. Die effecten kunnen financieel-economische, maatschappelijke en ruimtelijke gevolgen betreffen. De indeling die Buit (1989) hanteert is die van positieve en negatieve effecten. Het gaat om veronderstelde effecten die kunnen optreden op basis van causale relaties tussen de voorgenomen plannen en de verwachte effecten.

Positieve effecten (Buit, 1989)

- Stimuleren van economische ontwikkeling van de stad als geheel
- Bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de stad
- Uitlokken van particuliere investeringen in omgeving van projectgebied
- Indirect stimuleren bedrijvigheid in het algemeen in de binnenstad
- Versterking kernwinkelapparaat in de binnenstad
- Meer bezoekers in de gehele binnenstad
- Toevoegen visuele kwaliteit
- Bevorderen evenwichtige stedelijke ontwikkeling en opbouw
- Opheffen van verkeersbarrières

Andere positieve effecten kunnen zijn:

- Aantrekken van een gedifferentieerde bevolking.
Binnenstedelijke herstructurering is aantrekkelijk voor de bewoners in de stad. Een deel van die voordelen is te vinden in de term agglomeratievoordelen. Een stad met veel voorzieningen is aantrekkelijk voor bewoners en een grote en gedifferentieerde bevolking is op haar beurt weer aantrekkelijk voor de stad (Lubbe en De Boer, 2011). Succesvolle steden zijn steden die erin slagen om hoogopgeleide en creatieve mensen aan zich te binden. Deze steden doen het over het algemeen in economisch termen beter, te denken valt dan aan een hogere werkgelegenheid. Een gedifferentieerde bevolking kan op vier manieren effect hebben op de lokale en regionale economie:
 - Mensen met meer kennis en vaardigheden zijn productiever waardoor bedrijven eerder geneigd zijn om zich te vestigen daar waar meer menselijk kapitaal is. De werkgelegenheid zal daardoor toenemen.
 - Hoogopgeleide mensen geven meer geld uit in de lokale horeca, detailhandel en theaters waardoor ze de werkgelegenheid bevorderen ook voor laagopgeleiden (trickle down)(Aghion en Bolton, 1997).
 - Mensen met een hoge opleiding zijn eerder geneigd om een bedrijf vanuit hun eigen woonhuis te starten.
 - Steden met veel menselijk kapitaal passen zich beter aan nieuwe economische omstandigheden zoals recessie.

Er zijn ook agglomeratievoordelen voor de voorzieningen. Meer inwoners met koopkracht zorgen voor een groter draagvlak voor stedelijke voorzieningen. Hierdoor kunnen bestaande voorzieningen in stand worden gehouden en het kan leiden tot meer voorzieningen zoals de vestiging van nieuwe winkels en kleinschalige bedrijvigheid.

- Spin-off effecten

Uit een analyse van een aantal herstructureringsprojecten blijkt dat de spin-off effecten een stimulerende werking hebben op de omgeving en de omliggende bedrijvigheid (Ministerie van economische zaken, 2004). Spin-off effecten ontstaan doordat voorzieningen of bedrijven een positieve uitwerking hebben op andere bedrijven en er een goed vestigingsklimaat ontstaat. Spin-off effecten kunnen ook invloed hebben op de

werkgelegenheid omdat in de nabije omgeving van herstructureringsprojecten meer bedrijven gaan vestigen.

- Afname van verloedering en onveiligheid.

Door herstructurering kan er sprake zijn van een afname van verloedering en onveiligheid. Gebieden die getransformeerd moeten worden staan vaak te boek als sociaal onveilige plekken waar mensen niet graag komen. Vaak hebben die plekken een sombere en verwaarloosde uitstraling. Door herstructurering verdwijnt meestal de overlast en neemt het veiligheidsgevoel toe. De plek wordt representatiever voor de stad. Herstructurering voorkomt verdergaande verloedering en voorkomt hoge kosten voor leefbaarheid en veiligheid op lange termijn.

Negatieve effecten volgens Buit (1989) zijn:

- Verdrijven van bewoners naar andere stadsdelen
- Gevolgen van financiële inspanning afwentelen op andere stadsdelen
- Afsnijden van soortgelijke ontwikkelingsmogelijkheden elders in de stad
- Aantasten waardevol historisch karakter van de omgeving.
- Veroorzaken van visuele schade voor de omgeving
- Veroorzaken van waardedaling in de omgeving
- Overschatten van behoefte leidt tot leegstand
- Verzwakken van positie bestaande kernwinkelapparaat
- Verzwakken van positie van hotels en vergaderfaciliteit elders in de stad.
- Creëren van nieuwe verkeersbarrières
- Verhoging van de verkeersintensiteit
- Creëren van verkeersoverlast in de omgeving

Andere negatieve effecten kunnen zijn:

- Onveiligheid

Door binnenstedelijk bouwen neemt de dichtheid toe en dat kan mogelijk een negatief effect op de leefbaarheid hebben. Hogere dichtheden in steden hangen samen met meer overlast en onveiligheid omdat er meer te halen is en de kans dat je gepakt wordt klein is door de grote anonimiteit en de aanwezigheid van vluchtroutes (Glaeser en Sacerdore, 1999).

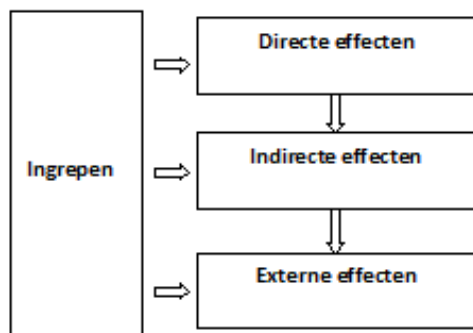
- Hoge kosten

Herstructurering leidt vaak tot hoge kosten omdat de bodem gesaneerd moet worden en eventueel bestaande panden moeten worden opgekocht. Binnenstedelijk bouwen is vaak complexer waardoor de plankosten hoger zijn en procedures meer tijd kosten en plannings moeilijk gehaald worden. Allerlei zaken die bijdragen aan hogere ontwikkelingskosten.

- Afname werkgelegenheid

Bedrijven die plaats moeten maken voor een herstructureringsproject kunnen niet in alle gevallen geschikte ruimte vinden in de lokale omgeving. Dit kan mogelijk leiden tot verlies van de werkgelegenheid omdat bedrijven zich elders gaan vestigen en verdwijnen uit de regio. In de praktijk lijken deze effecten mee te vallen en worden er in de meeste gevallen wel alternatieve bedrijfsruimten gevonden in de omgeving (Lubbe en de Boer, 2011).

Een andere indeling die kan worden toegepast is die van, directe, indirecte en externe effecten (figuur 2.3). De effecten worden zoveel mogelijk in geld gewaardeerd, ook als het niet niet-financiële effecten zijn.



Figuur 2.3: Typen effecten herstructurering

Directe effecten

Directe effecten zijn over het algemeen fysieke effecten, deze effecten hebben te maken met vastgoed of de omgeving en komen voort uit ingrepen die onderdeel uitmaken van de herstructureringsopgave (RIGO, 2006).

Voorbeelden van direct effecten zijn:

- Fysieke kwaliteit, de kwaliteit van vastgoed, zowel door het verbeteren, het vergroten of onderhoud verhoogt de waarde van het vastgoed
- Benutting woningvoorraad, een goede benutting van de woningvoorraad door herstructurering zal de leegstand verminderen en de huizenprijzen doen toenemen
- Kwaliteit omgeving, relatie tussen de kwaliteit van de omgeving en de waarde van omliggend vastgoed
- Ontsluiting, bereikbaarheid en infrastructuur, als dat verbeterd wordt kan dat een positief effect hebben voor de waarde van het vastgoed (relatie daartussen in Nederland nog niet veel onderzocht)
- Openbare ruimte, de waarde van de verhoogde kwaliteit komt tot uitdrukking tot stijging van de vastgoedwaarde
- Voorzieningenniveau

Indirecte effecten vloeien voort uit directe effecten. Voorbeelden van indirecte effecten zijn:

- Toegenomen scholings- en werkmogelijkheden
- Verbeterde gezondheid van bewoners
- Toegenomen sociale veiligheid, met positieve invloed op de buurtkwaliteit en op de huizenprijzen
- Toegenomen verkeersveiligheid, minder ongelukken
- Verbeterd Imago en vestigingsklimaat, gevolg van andere effecten
- Toegenomen dan wel behoud van koopkracht en voorzieningenniveau
- Toegenomen functiemenging
- Verhoogde Leefbaarheid
- Toegenomen Segregatie, heeft invloed op de leefbaarheid van de buurt

Externe effecten zijn een onbedoeld gevolg van herstructurering. Voorbeelden zijn een verhoogde waardering van bestaand vastgoed in de omgeving van het herstructureringsproject, veranderingen in de luchtkwaliteit, geluidsoverlast (RIGO, 2006).

Naast de indeling direct, indirect en extern worden verdelingseffecten onderscheiden. De verdelingseffecten laten de herverdeling van welvaart, inkomen en werkgelegenheid zien tussen groepen of tussen wijken. Vaak gaat het om een herverdeling tussen producent en consument of werkgelegenheid in een gebied ten koste gaat van de werkgelegenheid in een ander gebied (SEO Economisch Onderzoek, 2006) en (Kenniscentrum-mkba, 2012).

In dit onderzoek wordt de bovenstaande indeling van directe, indirecte en externe effecten aangehouden. Er zal vooral worden ingegaan op de directe en indirecte (lange termijn) effecten zoals werkgelegenheid (direct: bij het forum zelf en indirect: bij andere voorzieningen door toename toerisme) omdat de meeste studies die naar de economische effecten van cultuur voor de stad kijken zich richten op de directe werkgelegenheid bij cultuurinstellingen en vooral het belang van cultuur voor het aantrekken van toeristen. (Atlas Nederlandse gemeenten, 2007)

Bij stedelijke herstructurering zijn de kosten hoog en wegen vaak niet op tegen de opbrengsten. Naast het feit dat een dergelijke gebiedsexploitatie grote investeringen vergt, is een belangrijke oorzaak dat veel effecten moeilijk meetbaar zijn. Dit zijn in veel gevallen de neveneffecten, oftewel de indirecte en externe effecten. Doordat in de gebiedsexploitatie van een herstructureringsplan neveneffecten niet of niet voldoende zijn opgenomen zijn de maatschappelijke en financiële rendementen in veel gevallen onvoldoende inzichtelijk.

2.6 De functie van cultuur bij herstructurering

De bouw van een groot museum of culturele voorzieningen diende vroeger vaak een nationaal belang terwijl tegenwoordig vaker de stad als uitgangspunt centraal lijkt te staan. Steeds vaker worden culturele voorzieningen ingezet bij de herstructurering van stadcentra en worden gebruikt om verpauperde stadsdelen nieuw leven in te blazen. Een mooi voorbeeld hiervan is Centre Pompidou in Parijs, in het bouwprogramma was dit zelfs het uitgangspunt. Met de slogan 'voor ieder wat wil' worden mensen aangemoedigd om naar dit gedeelte van het stadscentrum te komen (Van de Ven, 1989). De architectuur van het gebouw zelf waar de culturele voorzieningen zijn gehuisvest worden tegenwoordig als een attractie op zichzelf beschouwd. Bezoekers lijken vaak alleen al te komen om de ruimtelijke ambiance van het gebouw te beleven (Van Aalst, 1997).

Nationaal en internationaal is er onderzoek gedaan naar de directe en indirecte economische gevolgen van cultuur en kunsten. Een bekende impactstudie is die van Myerscough (1988) waarin de economische effecten van cultuur in drie regio's in London wordt onderzocht. Tussen 1981 en 1986 is de werkgelegenheid in Groot-Brittannië met 23 procent toegenomen. Daarnaast blijkt de culturele sector veel lokale inkomsten te generen, ongeveer 25 procent van de totale opbrengst uit het toerisme. In het onderzoek komt ook naar voren dat bestedingen in de cultuursector ook leiden tot bestedingen in andere sectoren wat zorgt voor welvaart en banen en wat steden aantrekkelijk maakt voor inwoners en bedrijven. Het onderzoek had een verregaande invloed op de culturele sector en heeft het argument versterkt om meer publieke investeringen te doen. In Nederland is er ook onderzoek gedaan door onder andere Van Leenders en Sips (1996) waaruit blijkt dat Nederlandse musea in 1992 gezamenlijk een toegevoegde waarde van 280 miljoen gulden hadden. Kunst en cultuur blijken niet alleen een groeisector voor wat betreft werkgelegenheid en bestedingen in de stad. Ook wat betreft ruimtelijke investeringen kent deze sector een groei. De economische herstructurering biedt steden de mogelijkheid om locaties te verbeteren en te vernieuwen en om te investeren in uitbreiding van de culturele infrastructuur.

2.6.1 Motieven van overheden om te investeren in cultuur

Er zijn een aantal motieven voor gemeenten om te investeren in cultuur. Ten eerste is cultuur van belang voor de aantrekkingskracht van een stad. Investeren in culturele gebouwen en activiteiten is voor een gemeente één van de weinige beleidsterreinen waarmee getracht kan worden om de stad aantrekkelijk te maken en de lokale economie te stimuleren. Ten tweede speelt cultuur een belangrijke rol in de concurrentiestrijd van steden. Steden die een groot en gevarieerd cultureel aanbod hebben zijn over het algemeen populaire woon, werk en

studiesteden (Commissie Terlouw, 2011). Ten derde heeft investeren in cultuur naast individuele en sociale effecten ook economische effecten. Effecten die veelal voorkomen zijn (Ecorys, 2009):

- Creëren van (directe) werkgelegenheid
- Stimuleren van bezoek aan de stad en daarmee de bestedingen in de stad
- Aantrekken van bedrijven (spin-off)
- Aantrekken van mensen (menselijk kapitaal)
- Vergroten van menselijk kapitaal door scholing
- Vergroten van menselijk kapitaal door kennisuitwisseling (cultuur dient dan als ontmoetingsplaats en broedplaats voor nieuwe ideeën)

Ten vierde is het aantrekken van toerisme van belang. De uitgaven van toeristen beperken zich niet alleen tot de culturele instelling zelf maar ook tot andere faciliteiten in de stad zoals winkels, horeca en hotels. Op die manier stimuleren ze de lokale economie- en werkgelegenheid. Hierbij moet wel worden aangemerkt dat toeristen van buiten de stad moeten komen en eigenlijk ook van buiten de provincie. Dan mag er pas gesproken worden over economische effecten. Bestedingen van inwoners zelf vallen dus buiten de economische effecten omdat ze dat zonder de komst van de culturele instelling ook hadden gedaan. De economische effecten van toerisme en de extra bestedingen blijken vooral van musea en cultureel erfgoed verwacht te mogen worden. Dat zijn als het ware trekpleisters voor de toeristen. (waar kleinere of geen effecten verwacht mogen worden is bij kleine musea die gericht zijn op de lokale of regionale cultuur. De bestedingseffecten van deze instellingen zullen nagenoeg nul zijn. In de plannen van het Groninger Forum zal er aandacht besteedt worden aan verhalen uit de lokale en regionale cultuur. De vraag is of die keuze in het perspectief van economische structuurversterking de juiste is.)

Investerings in cultuur kunnen de aantrekkingskracht van een stad vergroten als er wordt ingezet op culturele activiteiten die:

- Divers zijn
- Op een goede locatie in de stad liggen
- Continue beschikbaar zijn
- Gericht zijn op de plaatselijke bevolking

Hier lijkt een verschil in onderzoekuitkomsten te liggen. Weinig effect valt te verwachten als er wordt ingezet op de lokale cultuur en de aantrekkingskracht van culturele activiteiten kan worden vergroot als er wordt ingezet op de plaatselijke bevolking. Dat komt omdat er wordt verwacht dat de meeste bezoekers uit de stad Groningen zullen komen die het Groninger Forum gaan bezoeken. Dat geldt vooral voor de bibliotheek waarbij 80 procent van het ledenbestand uit de gemeente Groningen en het omliggende gebied komt. In dat opzicht is het Groninger Forum gericht op de plaatselijke bevolking. Door het organiseren van tentoonstellingen, congressen, debatten en de uitstraling van het gebouw probeert het Groninger Forum bezoekers van buiten de regio te trekken.

Als een gemeente besluit om te investeren in cultuur dan is het schaalniveau van die investeringen van belang. Moet er geïnvesteerd worden in wijken of juist in de binnenstad?

2.6.2 Enkele kanttekeningen bij het investeren in cultuur

De effecten die aan cultuur worden toegeschreven kunnen tot de conclusie leiden dat overheidsinvesteringen in deze sector zinvol zijn, maar dat hoeft niet zo te zijn. Bij het meten van de invloed van cultuur op de (lokale) economie is de kans op dubbeltellingen aanwezig met een overschatting van de baten tot gevolg. Een ander probleem is dat veel effecten moeilijk te

meten zijn en/of in geld uit te drukken zijn. Effecten van cultuur kunnen positief zijn maar het vergt ook grote investeringen. Jaarlijks zijn er aanzienlijke bedragen aan subsidies gemoeid ter dekking van de exploitatie van culturele instellingen. Het is maar de vraag of de baten groter zijn dan de kosten. Vaak wordt er gezegd dat cultuur bedrijven zal aantrekken, overtuigende bewijsvoering hiervoor is door onderzoek nog niet geleverd. Bedrijven geven aan dat de aanwezigheid van culturele voorzieningen ergens onderaan de lijst met vestigingsfactoren staan, cultuur doet de omzet van bedrijven niet groeien (Heilbrun en Gray, 1998). Wat wel gesteld moet worden is dat bedrijven goed (opgeleid) personeel van belang achten en dat bedrijven zich ook vestigen daar waar goed personeel is. De link tussen cultuur en de aantrekkingskracht van een stad op een hoogopgeleide, creatieve bevolking is met onderzoek aangetoond (Richard Florida, 2002). Dus waar cultuur is zijn hoogopgeleide personen en waar hoogopgeleide personen zijn daar zijn ook bedrijven (Cwi, 1980). Met andere woorden, het economisch belang van cultuur als vestigingsfactor loopt dus niet direct van cultuur naar het aantrekken van bedrijven, maar indirect via de aantrekkingskracht van cultuur op hoogopgeleide, creatieve mensen (Marlet en Van Woerkens, 2004).

In de gemeente Amersfoort is er onderzoek gedaan naar de economische effecten van cultuur. Meer dan 80 procent van de inwoners bezoekt een of meerdere keren per maand de stad. Het aantal toeristische bezoeken stond op 2.6 miljoen in 2010, daarvan bezochten er 260 duizend mensen een culturele instelling. Bezoeken aan evenementen, bioscoop, theater of musea kan uitnodigen tot een bezoek aan winkels en/ of horeca. De verschillende functies in de binnenstad verstreken elkaar op deze manier, waardoor de verblijfsduur van consumenten in de binnenstad langer wordt en ook de bestedingen per bezoek kunnen toenemen (Gemeente Amersfoort, 2012).

Voor Amsterdam is het bestedingseffect berekend op 16 euro per museumbezoeker en 1,50 euro per theaterbezoeker. Het gemiddelde bestedingseffect voor een theater in Amsterdam kwam uit op ongeveer 60.000 euro en voor een gemiddeld museum op 1,8 miljoen euro per jaar. Het investeren in cultuur kan lonend zijn. Bij het kijken naar het rendement van cultuur is de regionale invalshoek niet te vermijden. Dergelijke bedragen gelden voor de Amsterdamse musea maar mogen niet zomaar doorgetrokken worden naar andere steden. Vanwege schaalvoordelen en het imago van Amsterdam zal een museum daar naar verwachting veel meer (internationale) toeristen trekken dan een museum in een andere stad. Uit onderzoek blijkt dat het maatschappelijk rendement van investeringen in musea vooral bepaald wordt door bestedingen van toeristen. En die van theaters en filmhuizen juist door de attractiviteit van een stad voor hoogopgeleide mensen (Mitchell, 1993). Investeringen in musea in Amsterdam lijken via het toerisme een flink rendement op te kunnen leveren. In hoofdstuk vier wordt er gekeken naar de situatie in Groningen.

2.6.3 Belang van cultuur voor de stad Groningen

Het culturele aanbod is de laatste decennia een steeds belangrijker factor geworden voor de aantrekkingskracht en de economische vitaliteit van een stad (Marlet, 2010). Cultuur speelt een prominentere rol in de concurrentiepositie van steden. Steden met een groot en gevarieerd aanbod aan cultuur zijn over het algemeen ook populaire woonsteden (Marlet, 2009). Deze steden hebben de grootste aantrekkingskracht op hoger opgeleiden en mensen uit de hogere inkomensgroepen. De meest aantrekkelijke woonsteden zijn over het algemeen ook de steden waar op cultureel gebied veel te kiezen valt. Dat zijn de zogenoemde walking cities, steden waarvan de inwoners op loop- en fietsafstand van hun huis een gevarieerd aanbod aan cultuur en horeca hebben in een historische binnenstad. Die steden worden door de economisch kansrijke bevolkingsgroepen de meest aantrekkelijke woonsteden gevonden, Groningen is zo'n stad (Marlet, 2009). Het belang van cultuur voor de aantrekkingskracht van bedrijven en de

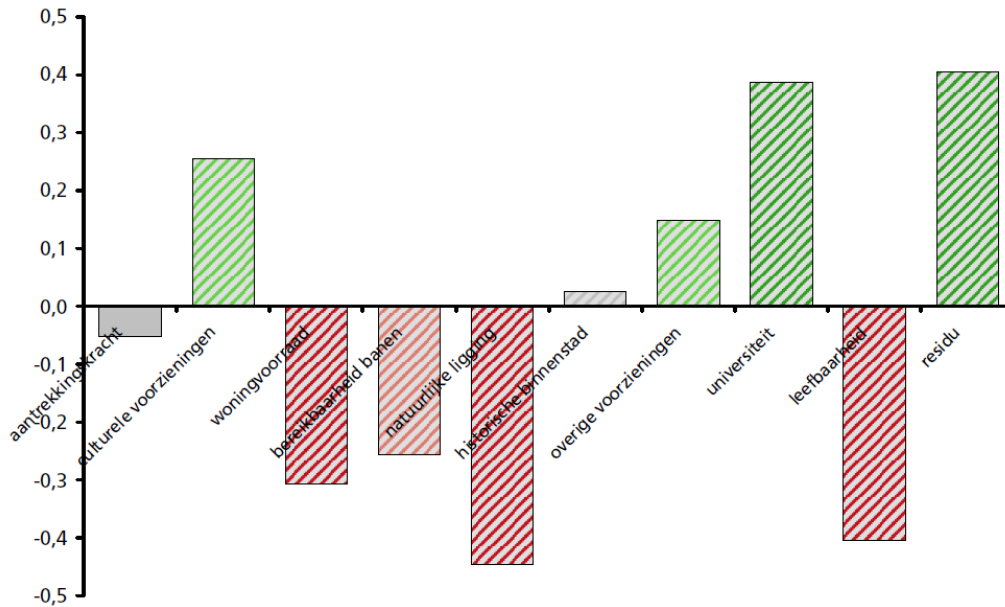
economische vitaliteit van een stad begint bij het feit dat mensen van cultuur genieten en daardoor graag culturele activiteiten bezoeken. Om die reden willen veel mensen in een stad met een en gevarieerd cultuur aanbod wonen. In de onderstaande tabel staan factoren die van invloed zijn op de aantrekkingskracht van steden.

	Aantrekkingskracht van een stad op verhuizende huishoudens
ECONOMIE	
Bereikbaarheid van banen	+
WOONOMGEVING	
Woningen	
Aandeel vrijstaande woningen	+
Aandeel tweekappers	+
Aandeel tussenwoningen	-
Aandeel appartementen	-
Aandeel sociale huurwoningen	-
Aandeel hoogbouw	-
Aandeel vooroorlogse woningen	+
Gemiddelde afstand tot het centrum	-
Gentrification Index	+
Voorzieningen	
Aantal winkels mode en luxe	+
Nabijheid winkels dagelijkse boodschappen	-
Aanbod podiumkunsten	+
Aanbod musea (voor beeldende kunst en cultuurhistorie)	-
Culinaire kwaliteit	+
Historisch erfgoed (aandeel rijksmonumenten)	+
Aanwezigheid universiteit ¹⁴	+
Voetbalindex	+
Natuur	
Nabijheid Noordzeekust	+
Nabijheid natuurgebieden	+
OVERLAST EN ONVEILIGHEID	
Overlast	-
Vernielingen	-
Geweldsmisdrijven	-

Tabel 2.1 Factoren die de aantrekkingskracht van een stad bepalen (Bron: Atlas voor gemeenten, 2012).

Voorzieningen die van belang worden geacht zijn het culturele aanbod, aanwezigheid van een profclub (voetbalindex) en de bereikbaarheid van natuur en de kust. Uit de directe woonomgeving blijken vooral indicatoren voor geweld, overlast en vernielingen een negatieve verklaring te zijn voor de aantrekkingskracht van een stad.

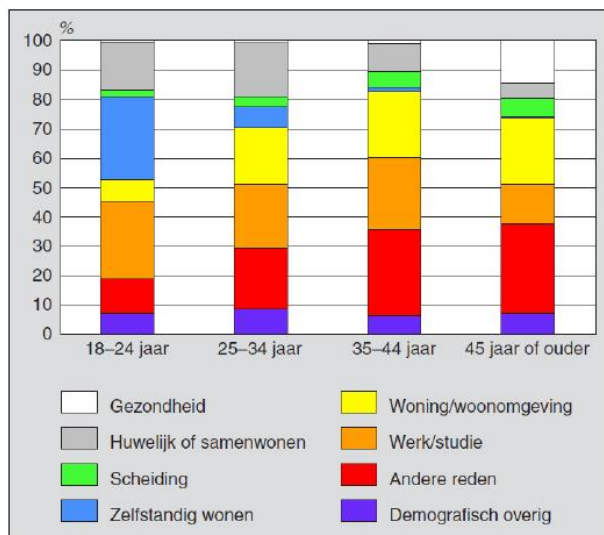
De perifere ligging van Groningen binnen Nederland heeft een negatief effect op de aantrekkingskracht. Door die ligging zijn er voor de inwoners van Groningen minder banen binnen acceptabele reistijd dan gemiddeld voor de inwoners van andere steden in het land (Randstad) waardoor de carrièrekansen in Groningen lager zijn dan gemiddeld. Ook de kenmerken van de woningvoorraad en de leefbaarheidsproblemen in de woonomgeving hebben een meer dan gemiddeld negatieve invloed op de aantrekkingskracht van Groningen op de verhuizende huishoudens (Atlas voor gemeenten, 2012). Wat van belang wordt geacht als positieve factoren voor de aantrekkingskracht is de aanwezigheid van de universiteit in combinatie met het culturele aanbod en de historische binnenstad.



Figuur 2.4 De aantrekkingskracht van Groningen, 2010 (Atlas voor gemeenten, 2012)

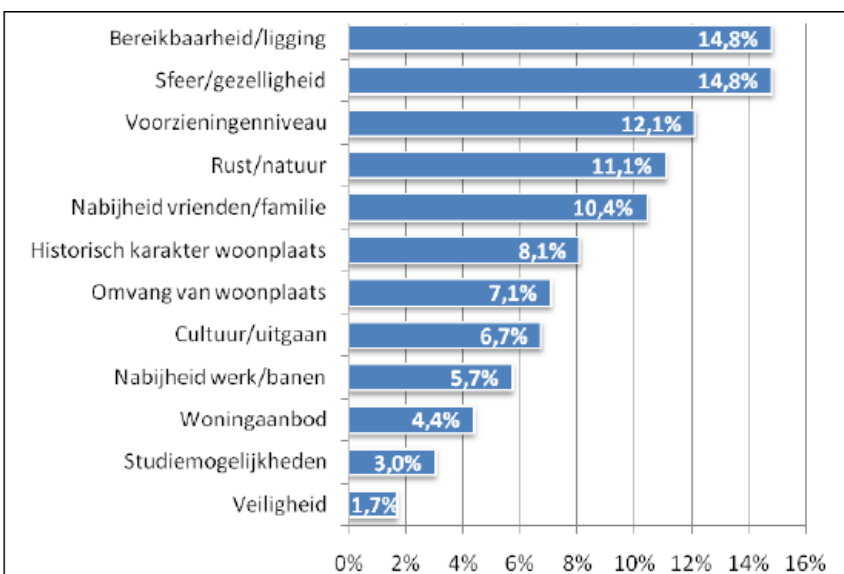
De gemeente Groningen probeert jonge hoogopgeleide mensen vast te houden door een verbeterde aansluiting te maken tussen opleidingen en de arbeidsmarkt. Als 'City of Talent' maakt Groningen zich zichtbaar als studie- en kennisstad (Gemeente Groningen, 2009).

Uit meerdere bronnen blijkt dat ongeveer de helft van de verhuizingen met een huishoudensverandering samenhangt. De belangrijkste motieven om te verhuizen zijn uit huis gaan en samenwonen (VROM, 2002). De verhuismotieven variëren naar: leeftijd, huishoudenssamenstelling en in mindere mate naar afkomst (Feijten & Visser, 2005). Onderstaande Figuur toont de verhuismotieven naar leeftijdscategorie uit het Woningbehoefteonderzoek van VROM (2002).



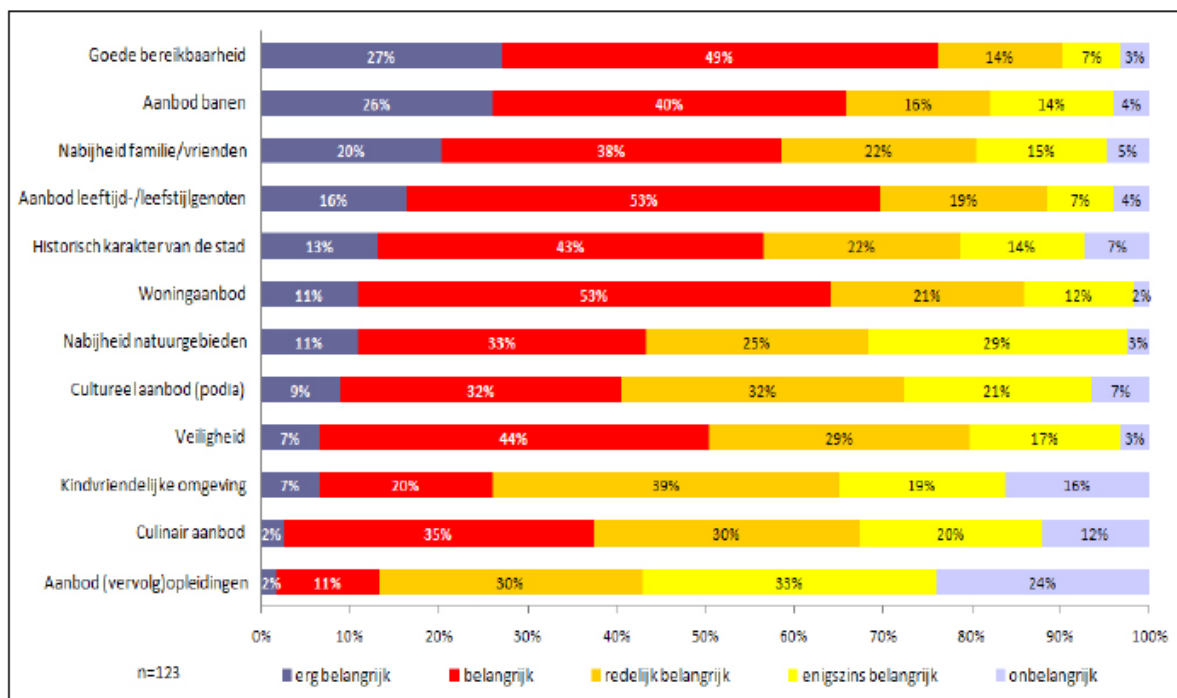
Figuur 2.5: Verhuismotieven per leeftijdscategorie (bron: Vrom, 2002)

In een afstudeeronderzoek van Wouters (2010) zijn middels een enquête 123 jonge hoogopgeleiden uit verschillende steden (waaronder Groningen) ondervraagd. Daaruit blijkt dat factoren als bereikbaarheid, sfeer en gezelligheid belangrijk worden gevonden aan de huidige woonplaats. Cultuur en uitgaan, scoort minder goed.



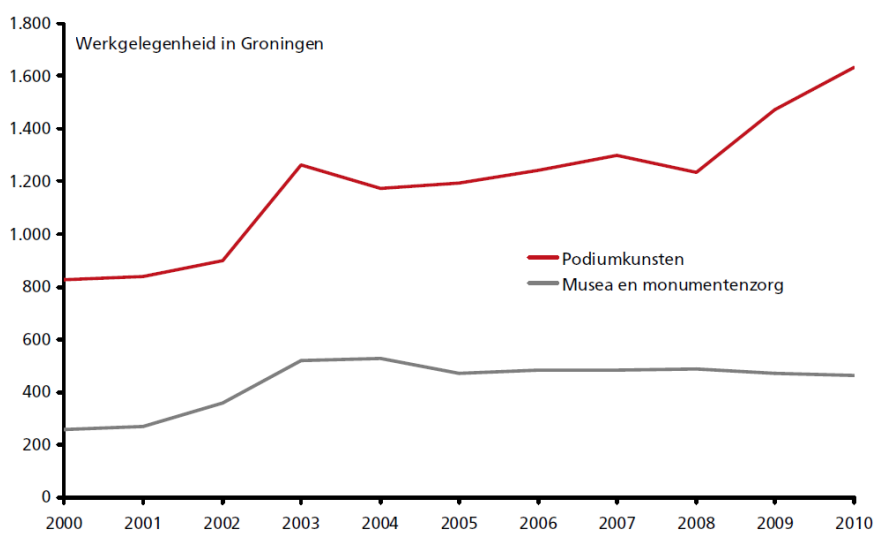
Figuur 2.6: Aantrekkelijke aspecten aan huidige woonplaats (bron: Wouters, 2010)

In figuur 2.7 wordt aangegeven wat belangrijke factoren zijn voor jonge hoogopgeleide mensen om te verhuizen naar een andere Nederlandse stad. Goede bereikbaarheid wordt als een belangrijks aspect gezien gevolgd door het aanbod van banen. Cultureel aanbod wordt redelijk belangrijk gevonden. 9 procent geeft aan dat het erg belangrijk is en 32 procent geeft aan dat het belangrijk is, dit tegen 28 procent die het minder belangrijk vinden.



Figuur 2.7: Mate van belang van factoren van jong hoogopgeleiden bij verhuizen naar andere Nederlandse stad (bron: Wouters, 2010)

Met de culturele sector in de stad Groningen zijn ruim 2.000 banen gemoeid. Dat is bijna 2 procent van de totale werkgelegenheid in de stad. Met name in de podiumkunsten is dat aantal banen de laatste jaren langzaam toegenomen (zie figuur 2.5).



Figuur 2.8 Werkgelegenheid in de culturele sectoren in Groningen (Atlas voor gemeenten, 2012)

2.7 Conclusie

Bij de beantwoording van deelvraag 1 in dit hoofdstuk zijn de effecten van binnenstedelijke herstructurering geduid. De literatuur geeft een helder beeld van de verschillende effecten die kunnen optreden bij herstructurering. Als het gaat om de typen effecten die in de literatuur worden genoemd dan gaat het vooral over de veronderstelde effecten en veel minder over de empirisch bewezen effecten. Veel publicaties gaan over herstructurering van wijken en woningen en in beperktere mate over de binnenstad. Toch is er genoeg informatie beschikbaar om deze deelvraag bevredigend te beantwoorden. Bij het berekenen van de maatschappelijke waarde en de welvaartseffecten van cultuur voor een stad is het van belang alleen die effecten mee te nemen die niet zouden optreden als er geen culturele interventie had plaatsgevonden. Want anders is er sprake van een overschatting van het belang van cultuur.

Bij het kwantitatief berekenen van de baten van cultuur kan de thermometer op verschillende plaatsen in de economie gestoken worden, maar het optellen van die uitslagen kan tot een overschatting van de baten leveren als gevolg van dubbelstellingen. Vaak komt naar voren dat stedelijke herstructurering een impuls (economisch en/of ruimtelijk) geeft voor de omgeving. Maar waar de literatuur te wensen overlaat is de relatie tussen de functie die het gebied krijgt bij herstructurering en de mogelijk optredende effecten. Herstructurering kan per gebied verschillen. Er zijn stedelijke locaties waarbij de functie verandert en er zijn locaties waarbij de functie gehandhaafd blijft. Het kan zijn dat het gebied eerst monofunctioneel is en multifunctioneel wordt, of het tegenovergestelde. Herstructurering kan bestaan uit nieuwbouw of hergebruik van oude bebouwing (Nienhuis, 2012). Elke (oude en nieuwe) functie brengt voor- en nadelen met zich mee zoals overlast, economische activiteit, sociale samenhang en groene

ruimte. Dat zijn factoren die invloed hebben op de effecten van het herstructureringsgebied. Echter, de relatie tussen type functie en waarneembare effecten is moeilijk te onderscheiden.

Hoofdstuk 3: Impact analyse

In dit hoofdstuk wordt deelvraag 2 beantwoord, te weten: wat wordt verstaan onder impact analyse en daarmee samenhangende begrippen?

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het gebruik van een impactanalyse. Eerst wordt beschreven wat een impactanalyse is en vervolgens wordt gekeken hoe het gebruikt kan worden. In paragraaf 2.4 gaat het over grootschalige herstructurering. Met name over de kenmerken, wanneer valt een project onder de noemer van grootschalige herstructurering.

3.2 Evaluatie ex ante

Evaluatieonderzoek is een vorm van praktijkgericht onderzoek: dit wil zeggen dat er getracht wordt kennis te verkrijgen om de werkelijkheid te kunnen beïnvloeden en te veranderen. In de meeste gevallen is het onderzoek gericht op het vaststellen van het al dan niet slagen van een interventie. Evaluatieonderzoek is een onderzoeksvorm die de laatste jaren steeds meer in opkomst is (Swanborn, 2002). Dit is een gevolg van de steeds grotere vraag vanuit de samenleving naar meer objectieve beoordeling van de gevolgen van beslissingen die er worden genomen. Omdat de samenleving democratischer wordt, ontstaan er meer groepen die geïnteresseerd zijn in de gevolgen van beslissingen en invloed willen uitoefenen op de uitkomsten van gevoerd beleid. Binnen het evaluatieonderzoek bestaan er verschillende varianten. Swanborn (2002) onderscheidt:

- planevaluatie, worden de mogelijke effecten van een interventie vooraf (ex ante) onderzocht.
- procesevaluatie, worden de invoering en de uitvoering van de interventie onderzocht op het moment dat deze plaatsvinden. Is er op gericht om tijdens de invoering nog bij te kunnen sturen.
- productevaluatie, effecten van een interventie meten nadat de interventie heeft plaatsgevonden. Het achteraf beoordelen van een interventie wordt ook wel ex post evaluatie genoemd. Als naar aanleiding van de evaluatie ex ante besloten wordt te interveniëren kan de evaluatie plaats innemen in een onderzoekscyclus. De evaluatie ex ante kan gevolgd worden door een procesevaluatie tijdens de interventie en een productevaluatie na de interventie. Een dergelijke evaluatiecyclus wordt in de praktijk vaak gevolgd (Swanborn, 2002).

Omdat bij een evaluatie ex ante een situatie wordt onderzocht die nog niet is gerealiseerd heeft dit type onderzoek een aantal beperkingen. De werkelijke context waarin de interventie plaats zou moeten vinden is nog onbekend. Als in evaluatie ex ante personen worden geïnterviewd dat weten zij nog niet de daadwerkelijke situatie. Het nadeel is dan ook dat er nog geen echte ervaring met de interventie bestaat. Het voordeel is echter dat er vooraf al geanticipeerd kan worden op mogelijke effecten zonder dat er al geïnvesteerd is in de interventie.

Evaluatie is het zo systematisch en objectief mogelijk beoordelen, van een lopend of beëindigd project, programma of beleid. Het doel is om uitspraken te kunnen doen over de relevantie, effectiviteit, efficiency, impact en duurzaamheid van de gefinancierde interventie(s). Hieronder worden de begrippen besproken (Ministerie van Buitenlandse Zaken, 2009):

- De relevantie is de mate waarin een hulpactiviteit de problemen en de noden van de doelgroep aanpakt. De relevantie van een project of programma kan door de jaren heen veranderen. Dit kan het gevolg zijn van veranderingen in de aard van het probleem, en van wijzigingen in het beleid en de institutionele context.

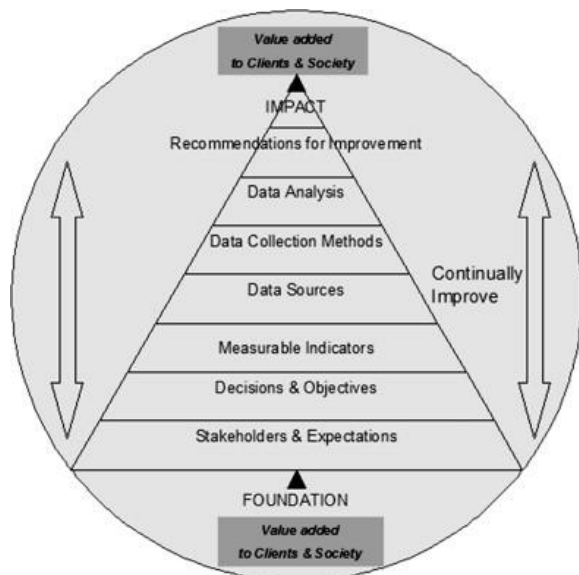
- Effectiviteit is de mate waarin een hulpactiviteit haar vooropgestelde doelen bereikt. Effectiviteit draait om de vraag of de resultaten van het project overeenkomen met het oorspronkelijke doel van het project.
- De efficiëntie meet de menselijke en financiële kosten die gemaakt worden bij het nastreven van een resultaat.
- Van duurzaamheid is sprake wanneer de resultaten van de activiteit aanwezig blijven, nadat de financiering is gestopt. Op voorhand dient nagegaan te worden of de behaalde doelen, anders gezegd, de ontwikkelde capaciteit, in stand gehouden kunnen en zullen worden zonder toegevoegde (externe) steun.
- De impact is het algemene effect (zowel positief als negatief) dat het beleid, project of programma heeft op de doelgroep. Er zijn vaak veel verschillende vormen van impact te onderscheiden, zowel direct als indirect, en bedoeld als onbedoeld.

3.3 Impact analyse/effecten analyse

Een impactanalyse is een model dat mogelijkheden biedt om verschillende scenario's samen te stellen en door te rekenen met oog op de toekomst (Significant, 2011). Het is een poging om te begrijpen of de veranderingen in de kwaliteit toe te schrijven zijn aan het project/interventie of andere factoren. Een impactanalyse probeert de effecten van een project te identificeren en welke omvang de gemeten effecten hebben en of deze kunnen worden toegeschreven aan de beleidsinterventie of aan andere oorzaken. De focus gaat in ieder geval uit naar de uitkomsten en impact van een project waarvan de realisatie wat later in de tijd is gelegen (Khandker et al., 2010). Deze manier van analyseren is tijdrovend en moet selectief worden ingezet.

Het is van belang om eerst het doel of de doelen van een project of beleid te formuleren. Daarna moeten de zogenaamde "Key Indicators" geïdentificeerd worden (in het Nederlands worden ze wel de kritieke prestatie-indicatoren genoemd). Het zijn in ieder geval indicatoren om prestaties van een project te meten (Khandker et al., 2010). Aan de hand van deze indicatoren/doelstellingen is het mogelijk om een strategie of project te beoordelen. Vaak worden de Key Indicators via het SMART-principe opgesteld, dat betekent dat een indicator Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realiseerbaar en Tijdgebonden moet zijn. Het voordeel van een smart doel is dat het aangeeft wat de initiatiefnemer of politiek eindverantwoordelijke wil bereiken. Een nadeel van een smart doel is dat het een normatief karakter draagt; het is de vraag of doelen altijd Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realiseerbaar en Tijdgebonden kunnen zijn. Immers het werken aan doelen die niet gehaald kunnen worden hoeft niet altijd zinloos te zijn. En daarbij komt ook dat niet elke doel SMART-geformuleerd kan worden omdat het te complex is en niet goed in te kaderen is. Uiteindelijk gaat het erom om doelstellingen, zo goed mogelijk, meetbaar te maken (Stichting Leerlingenzorg Op-Maat, 2009).

Querra-Lopez en Toker (2012) gebruiken figuur 3.1 om het proces van de impactanalyse weer te geven.



Figuur 3.1 Het proces van impact-analyse (bron: Querra-Lopez en Toker, 2012)

Het proces illustreert een toetsingskader wat bestaat uit zeven stappen in een systematische op prestatie gerichte evaluatie ex ante. De term “impact” wordt bekeken vanuit een systematisch perspectief en gebruikt voor de uiteindelijke resultaten. De zeven stappen helpen de onderzoeker om een helder en gestructureerd beeld te geven van de effecten van een project of beslissingen van een organisatie.

Saari en Kallio (2011) werken een evaluatiemethode uit die bestaat uit twee verschillende concepten namelijk het leerproces van organisaties en de impact analyse. In het artikel wordt dit de “developmental impact evaluation” genoemd. Het oorspronkelijke doel van deze methode was om onderzoekers te leren hoe ze onderzoek moeten doen en dat het invloed heeft op de wetenschappelijke wereld en de maatschappij. Het wordt nu gebruikt in een bredere context van organisaties, zowel binnen organisaties als tussen organisaties. Het is niet alleen maar bedoeld om wetenschappelijke kennis te vergaren maar gericht om een maatschappelijk probleem op te lossen. De methode bestaat uit vijf fases, te weten:

- 1: behoefte aan een oplossing
- 2: discussiefase waarbij de impact wordt geëvalueerd van eerdere projecten
- 3: een model ontwikkelen voor het betreffende onderzoek
- 4: Het testen en implementeren van het nieuwe model
- 5: leren van het onderzoek en toepassen van de resultaten

Deze fases volgen elkaar op en sluiten op elkaar aan. Het is een zogenaamde “learning circle” waarbij kennis die is verzameld wordt gebruikt voor volgend onderzoek.

3.3.1 Ruimtelijke impactanalyse

Impactanalyse komt in veel wetenschappen voor en betreft onderzoek naar de gevolgen van een belangrijke interventie. Nijkamp (1982) beschrijft impactanalyse als onderzoek naar de effecten van beleidsbeslissingen of van gevolgen van exogene verschuivingen in een systeem. Binnen het geheel van impact analyses bestaat er ook nog een ruimtelijke impactanalyse. Daarbij gaat het om het vaststellen of voorspellen van de uiteenlopende ruimtelijke gevolgen van een ingreep in het ruimtelijk systeem. Het vaststellen of voorspellen van de ruimtelijke impact van een project heeft betrekking om vier dimensies (Buit, 1989):

- Temporele gevolgen
- Functionele gevolgen
- Gevolgen artefactueel
- Locationele factoren

De bovengenoemde gevolgen hebben invloed op de condities van het samenhangende systeem (bijvoorbeeld de stad). De gewijzigde condities door een grootschalig herstructureringsproject zouden er bijvoorbeeld voor kunnen zorgen dat: zich nieuwe bedrijven gaan vestigen in de stad omdat het project de stad aantrekkelijker maakt. Er zijn een heel aantal punten te noemen (positief dan wel negatief) van gevolgen die een project heeft voor de stad, per project is dat anders. Volgens Nijkamp (1981) moet een impact analyse aan een negental condities voldoen:

- Integratie van ruimtelijke elementen
- Het meenemen van gedrag gerelateerde ideeën
- Beschrijving van samenhang tussen componenten binnen het systeem
- Multidimensionale representatie van de effecten
- Rekening houden met verschillende institutionele schaalniveaus en conflicterende doelen
- Het meenemen van tijd-ruimtelijke ontwikkelingen
- Beleidsrelevante definities van variabelen
- Onderzoeken van gevoeligheden en onzekerheden van effecten
- Het niet verwaarlozen van kwalitatieve en ongrijpbare invloeden

3.4 Verwachtingen

Op basis van de literatuur kunnen een aantal veronderstellingen genoemd worden en op basis daarvan zijn er een aantal verwachtingen te formuleren over de resultaten van dit onderzoek. De veronderstellingen zijn:

1. De aanwezigheid van culturele voorzieningen en evenementen heeft een positieve invloed op het aantal hoogopgeleide, creatieve bevolking in een stad.
2. Bedrijven vestigen zich in steden waar relatief veel hoogopgeleide mensen (creatieve bevolking wonen).
3. Culturele instellingen leiden tot een aantrekkelijker gebied met meer bezoekersstromen.
4. Toeristen worden aangetrokken tot steden waar op kunst en cultureel terrein veel te beleven valt.
5. Een groter wordende culturele sector heeft meer werkgelegenheid tot gevolg.
6. De nabijheid van culturele voorzieningen heeft een positief effect op de waarde van het omringende vastgoed.

De veronderstellingen leiden tot een aantal verwachtingen over de resultaten van het onderzoek. In dit onderzoek ligt de nadruk op het al dan niet plaats vinden van de economische effecten en de invloed daarvan op de omgeving.

1. De komst van het Groninger Forum zal leiden tot het aantrekken van (nieuwe type) inwoners/huishoudens door een gunstiger woonmilieu.
2. De komst van het Groninger Forum leidt tot de komst van nieuwe consument verzorgende bedrijven in de onmiddellijke nabijheid.
3. De komst van het Groninger Forum leidt tot een ander ruimtelijk bezoekerspatroon waarbij de oostwand en de Grote Markt drukker bezocht worden.
4. De komst van het Groninger Forum leidt tot meer toerisme van buiten de provincie Groningen in verband met een aantrekkelijker binnenstad mede door de nieuwe culturele trekpleister.
5. De komst van het Groninger Forum leidt tijdens de bouw en in de exploitatieperiode netto tot de groei van de werkgelegenheid.
6. De komst van het Groninger Forum leidt tot een verhoging van de waarde van het vastgoed in de directe omgeving.

In het volgende hoofdstuk zullen de bovenstaande effecten nader toegelicht worden en zal er beschreven staan hoe deze effecten gemeten zullen worden. In hoofdstuk vijf komen de resultaten aan bod.

3.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op de methode die gebruikt wordt in dit onderzoek, namelijk, de impact analyse. Deze methode is bruikbaar om de effecten van ruimtelijke ingrepen te meten. Er zijn een aantal uitgebreide onderzoeken gedaan naar de ruimtelijke impact van grootschalige ingrepen in steden. Hierdoor is een goed beeld ontstaan van wat een ruimtelijke impact analyse is en hoe deze toegepast moet worden. Op basis van deze onderzoeken zijn een aantal veronderstellingen en verwachtingen geformuleerd die later in dit onderzoek tegen het licht worden gehouden als het over de herstructureringsopgave in Groningen gaat. Het onderzoek is een ex ante evaluatie en kent daarom wel een aantal beperkingen want de werkelijke context/situatie waarin de interventie plaats gaat vinden is nog onbekend. Bij enkele effecten zullen er waarschijnlijk niet hele harde uitspraken gedaan kunnen worden omdat deze lastig te meten en in te schatten zijn. Bij het interviewen van deskundigen moet hier rekening mee worden gehouden. Om toch aan goede informatie te komen is het vergelijken met referentieprojecten een mogelijkheid omdat daar al wel ervaring met de interventie bestaat.

Hoofdstuk 4: Operationalisatie

4.1 Inleiding

Het doel van de herstructurering aan de oostzijde van de Grote Markt is het versterken van de positie van de binnenstad als toeristische trekpleister en het vergroten van de aantrekkelijkheid van Groningen als woon- en vestigingsplaats. De gemeente probeert om het evenwicht in het centrumgebied te herstellen en een impuls te geven voor particuliere investeringen aan de noordwand van de Grote Markt. Met het herstellen van het evenwicht wordt bedoeld dat niet alleen de west- en zuidkant van het centrum een sterke positie heeft, door de ontwikkeling van de Westerhaven, het Waagcomplex en het Groninger Museum, maar dat ook de oostkant een sterke positie moet krijgen. Het doel in dit hoofdstuk is om een kader te bieden voor het volgende hoofdstuk om de economische meerwaarde van de ontwikkelingen aan de oostzijde van de Grote Markt te meten.

4.2 Grote Markt

In Groningen wordt al lange tijd gewerkt aan de plannen om de Grote Markt aantrekkelijker te maken. Na de Tweede Wereldoorlog fungeert de Grote Markt niet echt meer als een plein. Twee kanten worden benut door horeca en het stadshuis. De andere twee kanten (noord- en oostzijde) zijn in zichzelf gekeerd en hebben een gedateerde architectuur. De stad werkt al sinds midden jaren negentig aan plannen om allebei de zijden van de Grote Markt aantrekkelijker te maken en er functies te vestigen die bij een centraal plein horen. Door nieuwe loopstromen te creëren wil de stad er weer een organisch en attractief geheel van maken. In 2001 heeft er een referendum plaats gevonden om de noordzijde van de Grote Markt aan te pakken maar de plannen werden door de bevolking afgewezen. Investeerders lieten het afweten na de negatieve uitkomst van het referendum waardoor de gemeente zelf een nieuw plan heeft gemaakt, dit keer niet voor de noordzijde maar voor de oostzijde.

4.2.1 Bestaande situatie

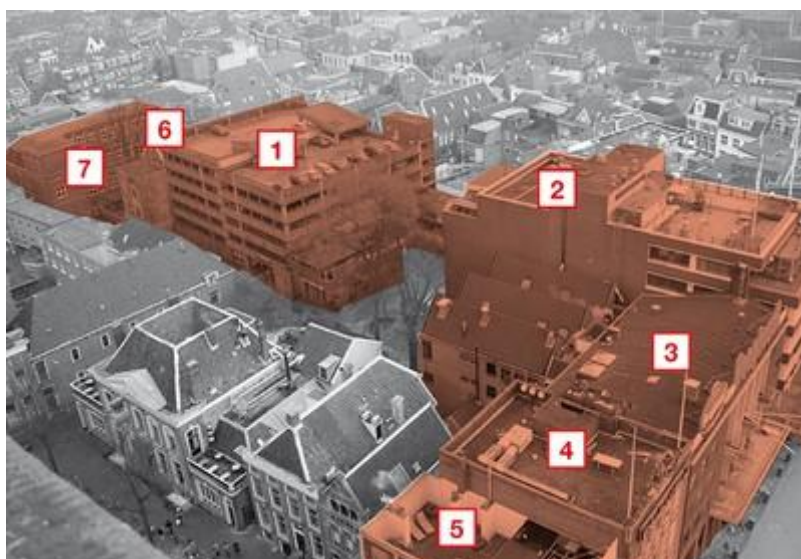
De oude situatie aan de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit een winkelpassage wat de Naberpassage wordt genoemd en een bovengrondse parkeergarage uit de jaren zeventig. Momenteel vinden daar sloopwerkzaamheden plaats. Het gebied heeft een gesloten karakter en een rommelige uitstraling en er is weinig interactie met het omliggende gebied. De aantrekkelijkheid en de verblijfswaarde worden over het algemeen niet hoog gewaardeerd. De smalle opzet van het project gecombineerd met de sociale onveiligheid in de passage zorgden voor een toenemende verpaupering. Winkels bleven vaak korte tijd gevestigd (Bestemmingsplan Grote Markt, 2005). De bedoeling van de Naberpassage was om een voetgangersgebied aan de binnenstad toe te voegen en onderdak te bieden aan verschillende activiteiten zoals opgesteld in de nota Doelstellingen Binnenstad 1972. Het ging om zoveel mogelijk activiteiten per oppervlakte/eenheid te herbergen. De hoeveelheid van kleine in de passage gelegen eenheden sloot dan ook aan op de fijnkorrelige structuur van de omgeving. In de Naberpassage zaten enkele horecazaken, makelaars, een Huis & Hypotheek en er was sprake van wat leegstand. De parkeergarage bestond uit 230 parkeerplaatsen.



Figuur 4.1: Bestaande en Nieuwe situatie Grote Markt (Bron: Gemeente Groningen, 2012)

4.2.2 Nieuwe situatie

De Grote Markt wordt ingrijpend veranderd, de oostwand van het plein en het gebied daar direct achter worden aangepakt (zie figuur 4.2 en 4.3). Het is de bedoeling dat de gekleurde gebouwen worden afgebroken.



Figuur 4.2: De oostzijde van de Grote Markt, gezien vanaf de eerste trans van de Martinitoren: 1. Naberparkeergarage 2. Naberpassage 3. Sociëteit Vindicat 4. Friesland Bank 5. VVV, 6. Filmzalen Images en 7. Dependance H.N. Werkmancollege (bron: Gemeente Groningen, 2012)

Aan de Grote Markt komt een nieuwe gevelwand, waarbij de oude rooilijn wordt hersteld om de vooroorlogse proporties terug te laten keren. De bovengrondse parkeergarage wordt gesloopt en er komt een ondergrondse parkeergarage voor terug. De sloop van de parkeergarage maakt ruimte vrij voor het culturele gebouw, het Groninger Forum. De Huidige panden aan de oostwand worden gesloopt. De gevelwand komt ongeveer 17 meter naar voren om een intiemer plein te creëren. Op de hoek van de nieuwe wand komt de sociëteit van de studentenvereniging Vindicat (waar eerst het VVV pand zat).

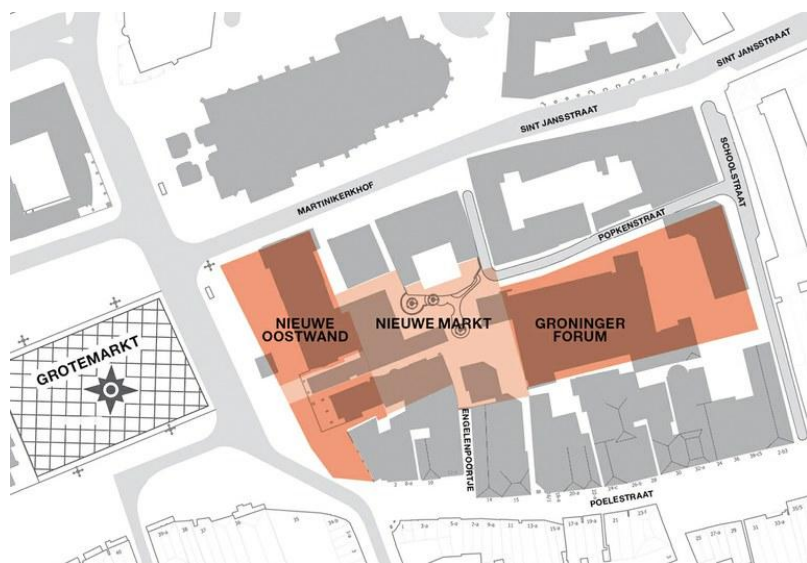


Figuur 4.3: Nieuwe sociëteit Vindicat

De ontwerpen van de nieuwe gevelwand zijn geïnspireerd op de Duitse architect Thomas Muller om de markt een klassieke uitstraling te geven wat goed in de stijl past van de zuidzijde. Door de sloop van de Naberpassage, de parkeergarage en Vindicat komt er ruimte vrij voor een plein wat de Nieuwe Markt gaat heten. Beide markten komen in verbinding te staan met een nieuwe straat die ongeveer de breedte krijgt van de Zwanestraat en de Waagstraat. Tussen het Groninger Forum en de achterzijde van de Poelestraat wordt een nieuwe straat gerealiseerd. Dat biedt eigenaren in dat gebied nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De Poelestraat krijgt dan eigenlijk twee voorkanten, één aan de Poelestraat en één aan de kant van het Forum. In overleg met de eigenaren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de achterzijde van de Poelestraat een nieuw gezicht krijgt met afwisseling van verbouwde bestaande panden en vervangende nieuwbouw. In het gebied van de Grote Markt vinden de komende jaren de volgende vijf bouwprojecten plaats:

- 1) Groninger Forum, inclusief ondergrondse parkeergarage
- 2) Nieuwe markt, inclusief fietsparkeerkelder
- 3) Nieuwbouw Vindicat
- 4) Oostwand
- 5) Verbouw panden achterzijde Poelestraat

De uitvoering van de vijf projecten is een ingewikkeld proces van slopen, archeologisch onderzoek en bouwen. Dat gebeurt voor een deel tegelijk op verschillende plekken.



Figuur 4.4: Boven aanzicht van de Grote Markt en de Nieuwe Markt

Er is een trend gaande van monofunctionaliteit naar multifunctionaliteit. Multifunctionaliteit leidt, voor wat betreft vastgoedontwikkeling, tot een behoefte aan grote flexibiliteit in gebouwen en gebieden. Dus een gebouw moet aanpasbaar en flexibel in te delen zijn zodat het aan meerdere functies kan voldoen. Als multifunctionaliteit ook tijdens de levensduur van onroerend goed uitgangspunt wordt, respectievelijk zal gelden voor gebieden, dan krijgen beheer en commercieel management een wezenlijke taak, zeker in relatie tot rendementsdenken (Provincie Overijssel, 2007). Multifunctionaliteit is een relatief begrip, afhankelijk van de schaal waarop en tijdsperiode waarin gekeken wordt kan er in een gebied meer of minder verschillende functies worden waargenomen. Het te ontwikkelen gebied aan de oostwand kent een multifunctioneel karakter (zie figuur 4.4) omdat er verschillende functies in dat gebied zijn. Het is ook mogelijk om te zeggen dat het gebied nu vooral een monofunctioneel karakter heeft omdat er vooral commerciële functies zitten zoals winkels en een parkeergarage. Een gangbare definitie van multifunctionaliteit is: ruimtegebruik is multifunctioneel als de bestaande ruimte intensiever wordt ingericht, met meer menging van functies, als meer ruimte wordt gecreëerd op hetzelfde oppervlak, of als ruimte in de tijd duurzamer wordt ingericht (Hooimeijer et al, 2001). Volgens deze definitie kan gesteld worden dat het Groninger Forum een multifunctioneel karakter krijgt omdat er intensiever gebouwd gaat worden en de ruimte duurzamer wordt ingericht, wel heeft het Forum vooral een culturele functie.

4.2.3 Groninger Forum

Bij de ontwikkeling van het nieuwe plan werden de inwoners van Groningen betrokken. Er is een groot opinieonderzoek gehouden en er werd een denktank (het Grote Markt Forum genoemd) opgezet met veertig betrokken inwoners van de stad uit alle lagen van de bevolking. Daarbij kwam de oostzijde in beeld als de zwakste kant van de Grote Markt. Vervolgens werd er een prijsvraag uitgeschreven voor de toekomstige invulling. Uit ruim tachtig inzendingen maakte het Grote Markt Forum een keuze, namelijk het plan van Het Huis van Informatie en Geschiedenis, ingediend door de Openbare Bibliotheek, het Groninger Museum en het Noordelijk Scheepvaartmuseum. Deze voorziening kon aangevuld worden met kleinere initiatieven zoals winkels en horeca. Vervolgens was stedenbouwkundige Willem Jan Neutelings behulpzaam bij zoeken naar een ruimtelijke oplossing voor de oostzijde van Grote Markt. Het plan van Neutelings bestond uit drie onderdelen:

- 1) De oostelijke gevelwand van de Grote Markt gaat 17 meter naar voren
- 2) De parkeergarage gaat ondergronds en maakt ruimte voor een stadsplein
- 3) Op dat Nieuwe Plein komt een publiekstrekker, het Groninger Forum

In 2005 vroegen tegenstanders van de plannen een referendum aan. Ongeveer 40 procent van de inwoners ging naar de stembus, waarbij 53,4 procent voor het plan stemde. Het referendum kreeg in 2007 een vervolg toen de inwoners over het ontwerp van het Groninger Forum mochten mee beslissen. Het ontwerp (zie afbeelding 4.5) van NL Architects kreeg de meeste stemmen.

Zowel in het ontwerp van het gebouw als de invulling versterkt oud en nieuw elkaar. Het nieuwe Forum steekt boven de omliggende bebouwing uit, met een maximale hoogte van 45 meter. Van de buitenkant bestaat het gebouw uit schuine vlakken waardoor ze de lichtinval verbeteren en het heeft een ruimtelijk effect. Het gebouw gaat uit elf verdiepingen bestaan met een oppervlakte van 16.000 m², van deze vloeroppervlakte is straks 13.400m² beschikbaar voor gebruik. Daarvan wordt ongeveer 3.300 m² flexibel inzetbaar. Deze ruimte is verspreid in het totale gebouw.



Figuur 4.5: Het Groninger Forum

Het Groninger Forum moet een inspirerende ontmoetingsplaats worden waar altijd iets gebeurt, een centrum voor informatie, geschiedenis en actualiteit. Een plek waar ruimte is voor verdieping, educatie, ontspanning, debat en reflectie (Jaarverslag 2011, Forum images).

4.3 Referentieprojecten

De hypothesen in dit onderzoek zullen op verschillende manieren worden getoetst. Aan de hand van interviews met informanten van referentieprojecten aan de ene kant en sturing van de verwachte effecten anderzijds.

De opzet van het Groninger Forum is uniek in Nederland er zijn voorbeelden te noemen die enigszins op elkaar lijken maar toch anders zijn. Door middel van literatuuronderzoek zijn de referentieprojecten gevonden en geselecteerd,

De voorbeelden zijn: het kenniscluster in Arnhem, heeft qua opzet en ontwerp veel overeenkomsten met het Forum. In het Kenniscluster komen de volgende functies: bibliotheek, archief, centrum voor de kunsten, museum cultureel erfgoed. Het Kenniscluster is nog niet gebouwd en zal in najaar van 2013 opengaan. Lux Nijmegen, bestaat uit een filmhuis, debatcentrum en theater. Schunck Heerlen, bestaat uit een bibliotheek, filmhuis, museum en centrum voor de kunsten.

Referentieproject	Oppervlakte	Functies	Oplevering
Kenniscluster Arnhem	12.000m ²	Bibliotheek, archief, museum, expositieruimte, horeca, centrum voor kunsten	2013
LUX-Nijmegen	10.000m ²	Filmhuis, debatcentrum, horeca, theater	2000
Schunck Heerlen	-	Bibliotheek, Filmhuis, muziekschool, horeca	2009
Openbare Bibliotheek Amsterdam	28.000m ²	Bibliotheek, horeca, expositieruimte, auditorium	2007
Stadsarchief Amsterdam	28.000m ²	Studiezaal, boekwinkel, horeca, expositieruimte	2007
De Nieuwe Kolk Assen	25.000m ²	Bibliotheek, horeca, bioscoop, expositieruimte, studio	2012
Broederen klooster Zutphen	6.000m ²	Musea, horeca, filmhuis, afdeling Archeologie	2015

Figuur 4.6: Referentieprojecten

Andere referentieprojecten zijn de Openbare Bibliotheek Amsterdam (OBA), Stadsarchief Amsterdam, De Nieuwe Kolk in Assen en Broederen klooster in Zutphen. Hieronder volgen een aantal belangrijke kenmerken van elk van de referentieprojecten. Deze projecten lijken minder op het Forum omdat het gaat om bestaande gebouwen (Stadsarchief Amsterdam en Broederen klooster) of om de functies (Stadsarchief Amsterdam en OBA). Qua schaalgrootte verschillen de projecten enigszins van elkaar. Het aantal inwoners in Amsterdam is 790.044. In Groningen ligt het inwoneraantal op 195.511. De inwonersaantallen van de andere gemeenten van de referentieprojecten zijn:

- Zutphen 47.162
- Arnhem 149.912
- Assen 67.229
- Nijmegen 166.492

Het inwoneraantal van Arnhem en Nijmegen ligt dicht bij het inwoneraantal van Groningen. Assen en Zutphen hebben minder inwoners.

Selectie van de referentieprojecten.

Van de bovengenoemde projecten worden er een aantal geselecteerd om verschillende redenen. Het Kenniscluster in Arnhem, is goed vergelijkbaar met het Groninger Forum omdat het deels dezelfde functies heeft zoals een bibliotheek en expositieruimte en qua architectuur zijn er ook overeenkomsten, de gebouwen zijn ontworpen als verblijfplaatsen. Het gebouw is ruim opgezet en er wordt gebruikt gemaakt van veel ramen en glas. Het Kenniscluster wordt gebouwd op een stuk grond wat al twintig jaar braak ligt en wat een verrommeld stuk terrein is dat geen aantrekkingskracht heeft op bezoekersstromen. Door de ontwikkeling wil de gemeente het stuk betrekken bij de binnenstad.

LUX-Nijmegen wordt geselecteerd omdat het gebouw in 2000 opgeleverd is waardoor er al effecten te constateren zijn die vervolgens met het Groninger Forum vergeleken kunnen worden. Het LUX-Nijmegen is een arthouse en in het Groninger Forum is een grote rol weggelegd voor Images, het filmhuis die intrek in het Forum gaat nemen en daar naast de bibliotheek een hoofdfunctie gaat vervullen. Het LUX-Nijmegen is qua oppervlakte wel iets kleiner dan het Groninger Forum, 10.000 m² respectievelijk 17.000 m²

Schunck in Heerlen valt af, het was gelet op de functie een goed referentieproject geweest om te onderzoeken maar wegens tijdsgebrek bij de organisatie is het niet mogelijk om een interview af te nemen.

De OBA is een goed referentieproject, het is op een nieuw terrein gebouwd en is sinds 2007 actief. Hierdoor zijn er al effecten geconstateerd. Omdat een van de hoofdfuncties in het Groninger Forum een bibliotheek is past het OBA goed bij het onderzoek.

Het Stadsarchief Amsterdam is interessant om te onderzoeken omdat het gebouw waarin het sinds 2007 gevestigd zijn een openbaar gebouw is geworden. Vroeger was de ABN-Amro daar gevestigd en diende het als kantoorgebouw. De omgeving is niet zichtbaar veranderd maar de functie in het gebouw wel.

De Nieuwe Kolk in Assen is heeft in 2012 haar deuren geopend en heeft qua functies veel weg van het Groninger Forum. In De Nieuwe Kolk is een bibliotheek en een bioscoop gevestigd.

Broederenklooster in Zutphen geselecteerd, dit referentieproject bevindt zich nog vol in de politieke besluitvorming en is daarmee uitermate interessant om te vergelijken met het Forum. De functies zijn vergelijkbaar met dat van het Forum, de oppervlakte is wel kleiner. Voor hypothese 6 zijn makelaars benaderd in de binnensteden van de referentieprojecten en in Groningen. Er is gevraagd naar de waardeontwikkelingen in het herstructureringsgebied waar de culturele instelling is gevestigd en naar de verwachtingen als het gebied nog in ontwikkeling is. Een deel van de makelaars hebben niet gereageerd. De makelaars die wel reageerden konden geen antwoord geven op de gestelde vragen. Een veel gehoord antwoord was dat er geen cijfers bekend zijn over de waardeontwikkelingen in de betreffende gebieden en dat de economische crisis een vertroebeld beeld geeft. Een aantal makelaars gaf aan om contact op te nemen met de desbetreffende gemeente omdat zij de initiator zijn van de projecten en er daar wellicht cijfers bekend zijn over de waardeontwikkelingen. Met elke gemeente is contact gezocht maar daar waren geen cijfers bekend over de ontwikkeling van de vastgoedwaardes om en nabij de herstructureringsgebieden.

Functie:	Organisatie:
Directeur	LUX-Nijmegen
Senior Beleidsadviseur gemeente	Kenniscluster Arnhem
Projectmanager gemeente	Kenniscluster Arnhem
Directeur bibliotheek	De Nieuwe Kolk Assen
Projectleider gemeente	Broederenklooster Zutphen
Directeur	Stadsarchief Amsterdam
Directeur	OBA
Directeur	Images
Directeur	Stichting Groninger Forum
Directeur	Groninger Archieven
Projectleider Grote Markt	Gemeente Groningen
Programmameider ruimtelijke economie	Gemeente Groningen

Figuur 4.7: Lijst met informanten

De informanten zijn gekozen op basis van de functie die zij bekleden bij de organisatie en de ervaring bij de organisatie. Er is zoveel mogelijk gekozen om personen werkzaam bij de instellingen te interviewen omdat die veel van de instelling afweten, in plaats van ambtenaren bij de gemeente. Bij projecten die nog niet gerealiseerd zijn zoals bij het Kenniscluster in Arnhem en het Broederenklooster in Zutphen is wel gekozen om personen van de gemeente te interviewen omdat zij als spreekbuis dienen voor de instelling.

Het onderzoek betreft een ex ante evaluatieonderzoek waarbij is het niet mogelijk om de verwachte effecten te geven die een doorslaggevend bewijs vormen. Dat komt omdat referentieprojecten maar tot op een zekere hoogte met elkaar te vergelijken zijn door de verschillende context. De toetsing van de hypothesen in het volgende hoofdstuk geeft dan ook een richting qua uitkomst maar niet een bewijs in de vorm van een hard getal.

Hoofdstuk 5: Analyse

Dit rapport werkt toe naar de beantwoording van de hoofdvraag: wat zijn de te verwachten ruimtelijke en economische gevolgen van (de bouw en exploitatie van) het Groninger Forum voor de stad Groningen? In dit hoofdstuk worden de verwachtingen (uit hoofdstuk 3) getoetst aan de resultaten uit de interviews en documenten van gemeenten van de referentieprojecten. De resultaten zullen per verwachting (hypothese) beschreven worden. Eerst komen de uitkomsten van de interviews aan de orde, vervolgens de resultaten van bestudeerde documenten over de betreffende referentieprojecten respectievelijk het Groninger Forum.

Hypothese 1:

De komst van het Groninger Forum zal leiden tot het aantrekken van (nieuwe type) inwoners/huishoudens door een gunstiger woonmilieu.

Het is interessant voor steden om doelgroepen zoals hoogopgeleiden aan te trekken en te behouden. Maar wat maakt een stad dan aantrekkelijk voor deze doelgroep? Volgens Richard Florida (2008) maakt een stad hoogopgeleide creatieve mensen blij wanneer deze zowel de persoonlijke als de carrièredoelen kan vervullen. Dit is voor hen een stad waar een gevarieerd voorzieningenaanbod het liefst dag en nacht beschikbaar is (Florida, 2002). In hun zoektocht naar een geschikte plaats om te wonen wordt de attractiewaarde van steden op dit gebied vergeleken. Volgens Marlet (2009) is dit te vinden in de diversiteit van het aanbod zoals cultuur, historie, horeca en kleine winkeltjes en boetiekjes. Omdat deze factoren voor hen van belang worden geacht kan de stad die deze groep weet aan te trekken dus ook rekenen op een bovengemiddelde economische groei van de lokale culturele voorzieningen, horeca en winkels. Het mes snijdt dus aan twee kanten, maar brengt ook meteen de 'kip of het ei' vraag op. Zo vraagt Marlet (2009) zich af of steden met de genoemde attracties hoogopgeleiden trekken, of dat hoogopgeleiden met hun koopkracht voor een divers aanbod van stedelijke attracties zorgen. De causaliteit tussen beide is moeilijk vast te stellen, maar duidelijk is dat ze elkaar versterken.

	Heeft de nieuwe culturele instelling invloed op de woonbevolking?		
	Ja	Nee	Weet ik niet
OBA		x	
Stadsarchief Amsterdam			x
LUX-Nijmegen		x	
De Nieuwe Kolk Assen	x		
Broederenklooster Zutphen		x	
Kenniscluster Arnhem			x
Groninger Forum	xx	xx	

Tabel 5.1: verwachting informanten aangaande de woonbevolking

Bovenstaande tabel geeft aan wat de respondenten hebben geantwoord op de vraag of komst/verplaatsing van de culturele instelling invloed heeft op de woonbevolking (elk kruisje staat voor een respondent). Zoals in de figuur te zien is bestaat hierover geen eenduidige opvatting. Vijf respondenten geven aan dat de aanwezigheid van culturele instellingen invloed

kan hebben op de woonbevolking maar dat de eigen culturele instelling daar op zichzelf geen invloed op heeft. Die ene culturele instelling in de radar van cultuur heeft volgens de vijf respondenten geen significant effect op de bevolking, dat moet meer worden gezien in de samenhang met andere culturele functies in de stad. Het gaat om het samenspel tussen de culturele voorzieningen en andere voorzieningen (zoals universiteit, ziekenhuis, binnenstad, musea etc.) die de aantrekkelijkheid van een stad bepaalt, het totaalplaatje dus. Drie andere respondenten denken dat de komst van de culturele instelling wel degelijk invloed heeft op de bevolking en dat de instelling zorgt voor een toename van de woonbevolking. Aldus is volgens de drie respondenten de instelling bepalend voor het vestigingsklimaat van bewoners. De instelling zorgt voor reuring in de stad.

Conclusie

De vraag of het Groninger Forum invloed heeft op de woonbevolking blijkt lastig te beantwoorden. De meeste respondenten die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd denken dat een culturele instelling op zichzelf geen invloed heeft maar dat het moet worden gezien in het kader van andere voorzieningen en culturele instellingen. De hypothese is hierbij verworpen.

Hypothese 2:

De komst van het Groninger Forum leidt tot de komst van nieuwe consument verzorgende bedrijven in de onmiddellijke nabijheid.

OBA

De OBA ligt op het Oosterdokseiland vlak naast het station, op steenworp afstand ligt het Muziekgebouw aan het IJ, NEMO en het Scheepsvaartmuseum. Sinds de opening in 2007 is er veel veranderd op het Oosterdokseiland. Er is horeca gekomen die bezoekers wil trekken die naar de bibliotheek gaan. Er is een multimediawinkel (Saturn) gevestigd precies naast de bibliotheek die zich door de OBA laat beïnvloeden want ze hanteert dezelfde openingstijden van 10.00 tot 22.00 uur, 7 dagen per week. Ze maakt er ook reclame mee, Saturn naast de OBA. Op het Oosterdokseiland is een verscheidenheid aan functies gevestigd zoals 65.000 m² aan kantoorruimte (kantoorgebouwen Nijenburg en De Alexander) met hoofdkantoren van onder andere TomTom, Vodafone en Vapiano, het Double Tree Hotel (voorheen Minthotel) met 550 kamers, woongebouwen met in totaal 253 appartementen, 40.000 m² aan winkels en horeca zoals La Place, Saturn, Douwe Egberts etc (www.oosterdokseiland.nl). Naast de OBA zit het Conservatorium van Amsterdam. Er is een ondergrondse parkeergarage die plaats biedt voor 1.700 auto's en 2.500 fietsen. De OBA was de eerste instelling die open ging in het herstructureringsgebied en zorgde vanaf het begin voor hoge bezoekersaantallen. Het gebied werkt als een katalysator, door de bezoekersstromen willen bedrijven zich daar graag vestigen, door die bedrijvigheid wordt het een levendig gebied waardoor er nog meer mensen naar dat gebied komen waardoor het nog aantrekkelijker wordt voor bedrijven om zich daar te vestigen. Het gebied is deels nog in ontwikkeling, aan de oostelijke kant van het eiland ligt een kavel waar nog ontwikkeling gaat plaats vinden. Er komt een kantoor, woningen en een horecavoorziening. Totaal gaat het om 46.400 m².



Figuur 5.1: Gebouwen Oosterdokseiland

Stadsarchief Amsterdam

Bij het Stadsarchief zijn kleine spin-off effecten waar te nemen volgens de respondent. Het Aletta, Instituut voor Vrouwengeschiedenis is in 2011 in de Vijzelstraat gekomen en er is een broedplaats voor ondernemers gekomen. Het feit dat het Stadsarchief op de Vijzelstraat is gevestigd is niet de reden geweest dat het Aletta Instituut voor Vrouwengeschiedenis zich daar heeft gevestigd. Het Instituut was op zoek naar een ruimte waar zowel een bibliotheek, archief en kantoor in konden worden gehuisvest. Het pand aan de Vijzelstraat voldeed aan de eisen en

het vorige pand moest worden verlaten door opzegging van het huurcontract. De verhuizing heeft er voor gezorgd dat er meer bezoekers naar het Instituut zijn gekomen en dat de bibliotheek zichtbaarder is voor publiek. Hierdoor kan het nu ook meedoen met de Museumnacht (Secretariaat Aletta, 2013). In 2012 heeft Borghese Real Estate samen met Keystone Vastgoed het kantorencomplex aan de Vijzelstraat 66-80 (Duintjer cs) gekocht van Vesteda. Het gebouw bestaat uit 35.000 m² b.v.o. verdeeld over drie ondergrondse bouwlagen, een begane grond en acht verdiepingen. Er is een parkeergarage met 133 plaatsen. Het pand was lange tijd van de ABN-AMRO en wordt nu verhuurd aan 85 bedrijven. Volgens Camps (Borghese Real Estate) heeft de investering in het pand door Borghese Real Estate en Keystone geen directe binding met het aantrekkelijker worden van De Bazel (pand waar het Stadsarchief in is gevestigd). Maar het is wel een pluspunt dat het Stadsarchief in de Vijzelstraat is gevestigd. Eerst was het een gesloten bankgebouw en nu heeft het veel meer een open uitstraling door de horeca en de boekwinkel die daar is gekomen. De Vijzelstraat blijft een belangrijke verkeersader naar het centrum toe. Het gebouw Duintjer (wordt Prins en Keizer) is vorig jaar gekocht van Vesteda die er eerst een woongebouw van wilde maken. Nu is het plan om er geheel kantoor van te maken (past beter in het profiel van Borghese en Keystone) met een relatief beperkte retailplint.

LUX-Nijmegen

Het LUX-Nijmegen maakt deel uit van het herstructureringsgebied Marienburg wat een multifunctioneel project is met een combinatie van wonen, werken, winkelen en cultuur. LUX ligt aan het Marienburgplein samen met het gemeentearchief en de centrale bibliotheek. Voorheen was het LUX-Nijmegen (toen Cinemarienburg) schuin tegenover het nieuwe gebouw gevestigd (Marienburg 59-60-61). De winkels en de culturele functies leveren een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verbetering van de binnenstad. Het project is tot stand gekomen in een publiek-private samenwerkingsconstructie tussen gemeente Nijmegen en ING Vastgoedontwikkeling en is afgerond in het jaar 2000. Onderdeel van het project is om speciaalzaken uit het hogere segment een kans te geven om in het centrum te gaan vestigen, de hoogte van de huren is aangepast aan deze ambitie. De huurprijs is 250 euro per m² terwijl in de directe omgeving de huurprijs 545 euro per m² is. De relatief lage huurprijs is mede mogelijk door het dubbele maaiveld (koopgoot). Marienburg genereert een spin-off in de vorm van bedrijven die hun pand zijn gaan vernieuwen, het investeringspotentieel ligt op 680 miljoen euro (Bureau stedelijke planning, 2001) De spin-off effecten hebben niet alleen met LUX te maken maar met het hele project Marienburg. Bij LUX kopen ruim 225.000 bezoekers jaarlijks een kaartje en is daarmee het grootste arthouse van Nederland en zorgt voor jaarlijkse economische spin off van 3,6 miljoen euro voor de stad.

De Nieuwe Kolk Assen

Bij de nieuwe Kolk in Assen zijn nog weinig spin-off effecten waar te nemen. In Assen-centrum wordt veel gebouwd. Volgens de respondent zijn er wel plannen en ideeën om de markt te betrekken bij De Nieuwe Kolk maar dat moet nog gaan komen maar daar is tijd voor nodig, De Nieuwe Kolk is in 2012 geopend.

Broederenklooster Zutphen

De clustering van culturele instellingen in het Broederenklooster moet een impuls geven aan Zutphen en vooral de binnenstad. In een effectenrapportage is berekend dat het aantal binnenstadbezoeken met 28.200 zal toenemen en dat zal leiden tot extra bestedingen in de stad van ongeveer 850.000 euro per jaar zoals is te zien in tabel 5.2. Het effect van de extra bestedingen in de detailhandel op de vloerproductiviteit blijkt marginaal te zijn. Er liggen wellicht kansen voor ondernemers en winkeliers die in hun aanbod aansluiting zoeken op het

Broederenklooster. Voor de binnenstad heeft het een kwalitatief effect, het vergroot de belevingswaarde en het onderscheidend vermogen.

Economische effecten Broederenklooster	
Extra bezoeken per jaar Broederenklooster	65.000-70.000
Extra Bezoeken per jaar Binnenstad	28.000
Extra bestedingen per jaar (totaal)	€ 2.000.000
Waarvan in de binnenstad	€ 850.000
Vergroting vloerproductiviteit	<1%
Extra inkomsten gebruikers Broederenklooster	€830.000- €870.000
Extra inkomsten parkeren	€90.000- €165.000

Tabel 5.2: Economische effecten Broederenklooster (bron: Seinpost, 2012)

Het is mogelijk dat directe investeringen in het Broederenklooster leiden tot indirecte investeringen van andere partijen in de omgeving. Bijvoorbeeld ondernemers die besluiten om eigen panden op te gaan knappen. Gezien de huidige situatie op de locatie rondom het Broederenklooster zal dit effect waarschijnlijk beperkt zijn omdat het vastgoed in de omgeving al goed onderhouden is. De bebouwing aan de overzijde van de ingang van de bibliotheek is sterk verouderd en er zijn al nieuwbouwplannen voor ontwikkeld, die niet direct verbonden zijn aan de ontwikkeling van het Broederenklooster. Deze (toekomstige) investeringen kunnen daarom niet gezien worden als uitgelokte investeringen. Volgens de respondent zal de verblijfsduur en daarmee de bestedingen van bezoekers stijgen door arrangementen met musea in buurt en de schouwbrug te combineren. Wat de invloed zal zijn op de bedrijvigheid is bij de respondent niet bekend.

Kenniscluster Arnhem

In Arnhem zal het Kenniscluster aan het einde van 2013 opengaan. Er zijn nu al effecten waar te nemen. Een kantoorgebouw ernaast heeft jaren lang leeg gestaan maar nu is er een ondernemer die het gebouw gekocht heeft en er een hotel van wil maken. Winkeliers in het centrum zijn aan het nadenken over de kleine aanloopstraatjes naar het Kenniscluster toe om die aantrekkelijker te maken voor bezoekersstromen. Er is ook een ontwikkelaar die waarschijnlijk aan de overkant van het Kenniscluster wil gaan ontwikkelen. Het is te merken dat naarmate de oplevering van het Kenniscluster dichterbij komt er meer ontwikkelingen in de directe omgeving plaats vinden. De economische crisis heeft daar wel invloed op, sommige ondernemers hebben zich teruggetrokken wat invloed heeft op de ontwikkelingen in dat gebied.

Groninger Forum

Bij het Groninger Forum worden spin-off effecten verwacht maar die zijn nog niet waargenomen. Door de komst van het Groninger Forum en daarmee de Nieuwe Markt ontstaat er een nieuwe straat aan de zuidzijde van de Nieuwe Markt. Een deel van die panden (want die staan er nu ook al, de voorzijde van die gebouwen zijn gelegen aan de Poelestraat) zijn in bezit van de Gemeente en een ander deel voorheen eigendom van horecaondernemer Kooistra is in bezit van een private ontwikkelaar/belegger. Daar komen deels nieuwe voorzieningen door splitsing van de gebouwen en deels dezelfde voorzieningen die nu ook aan de voorkant gevestigd zijn. De nieuwe oostwand wordt in vijf langwerpige percelen onderverdeeld en krijgt ook twee voorkanten namelijk aan de zijde van de Grote Markt en aan de zijde van de Nieuwe Markt. Hier wordt 10.000 m² ruimte gecreëerd voor commercieel vastgoed waar ondernemers

zich kunnen gaan vestigen. Als er meer bezoekers naar het Groninger Forum en de Nieuwe Markt komen wordt het voor bedrijven en ondernemers interessanter om daar in de directe omgeving te ontwikkelen. Er is vooralsnog geen helder beeld van de spin-off effecten qua nieuwe bedrijvigheid.

Conclusie

Bijna bij alle referentieprojecten zijn spin-off effecten waar te nemen, behalve bij De Nieuwe Kolk in Assen zijn er nog geen ontwikkelingen waar te nemen. De spin-off effecten bij de OBA en het Lux Nijmegen springen het meeste in het oog. Het gaat hier dan ook om vrij grote herstructureringsgebieden waarbij de plaatsing van de culturele instelling een onderdeel is van de gebiedsontwikkeling. Bij het Kenniscluster in Arnhem komen er ontwikkelingen van de grond omdat het gebouw steeds meer vorm aan het krijgen is. In dat stadium is het Groninger Forum nog niet maar het is wel waarschijnlijk dat er spin-off effecten gaan optreden volgens de respondenten. Vooral voor winkel- en horeca voorzieningen, de oostwand wordt verplaatst en er komt 10.000m² (inclusief Vindicat) vrij voor commercieel vastgoed. De hypothese kan aangenomen worden.

Hypothese 3

De komst van het Groninger Forum leidt tot een ander ruimtelijk bezoekerspatroon waarbij de oostwand en de Grote Markt drukker bezocht zal worden.

Instelling	Bezoekersaantallen		Toename in %
	Oude situatie	Huidige situatie	
OBA	900.000	1.800.000	100%
Stadsarchief Amsterdam	30.000	100.000	233%
LUX-Nijmegen	-	215.000	-
De Nieuwe Kolk Assen	224.684	266.522	19%
	Huidige situatie	verwachte situatie	
Broederenklooster Zutphen	343.394	411.900	20%
Kenniscluster Arnhem	650.000	700.000	8%
Groninger Forum	760.000	1.212.500	60%

Tabel 5.3: Bezoekersaantallen referentieprojecten (bron: respondenten)

OBA

Spin-off effecten en bezoekersstromen kunnen invloed op elkaar hebben. Bij de OBA is dat duidelijk zichtbaar. Het herstructureringsgebied is een verlengstuk van de stad geworden. Voor 2007 was TNT post gevestigd in het gebied, na negen uur 's avonds was er geen bedrijvigheid meer in het gebied. Dan kwam er ook niemand meer op het eiland als je er niets te zoeken had. Het was een beetje een schimmige buurt waar drugs werden verhandeld en gebruikt. Dat is nu wel anders, het gebied begint zich steeds verder te ontplooiën. De nieuwe vestiging van de OBA heeft invloed gehad op de bezoekersaantallen. Op de Prinsengracht kwamen gemiddeld 900.000 bezoekers per jaar, dat is nu 1.800.000 bezoekers, een toename van 100 procent. Gemiddeld trekt de bibliotheek 5.000 bezoekers per dag. De Doelstelling van de OBA is om naar 2.000.000 bezoekers te gaan. Zes maanden na de opening wisten al 1.000.000 bezoekers de OBA te vinden, dat was de verwachting voor het hele jaar. Van deze bezoekers bezochten 300.000 de La Place in de bibliotheek en dat is meer dan La Place in de V&D Kalverstraat (Adamse en Cobian, 2008). Dat komt omdat het gebruik van de bibliotheek is veranderd. Eerst had het een uitleenfunctie en nu heeft het meer een verblijfsfunctie en een studiefunctie. Er komen hier veel studenten die komen studeren en niks lenen daarom is er een gebruikerskaart ingevoerd zodat je hier wel mag zitten maar niets kan lenen. Er zijn geen exacte bezoekersaantallen bekend van de voorzieningen in totaal op het Oosterdokseiland maar een reële schatting komt uit op tenminste 4 miljoen bezoekers per jaar aan het gebied (Gemeente Amsterdam, 2013). Voorheen was het aantal bezoekers nihil.

Het aantal bezoekers aan het NEMO en het Scheepvaartmuseum zijn eveneens toegenomen. In 2006 waren er 346.567 bezoekers die het NEMO bezochten en in 2012 waren dat er 527.883 toch wordt die toename van het aantal bezoekers volgens NEMO niet verklaard door de herstructurering van het Oosterdokseiland omdat een bezoek aan het NEMO vaak gepland is. En de ontwikkelingen op het Oosterdokseiland hebben niet direct bijgedragen aan de toename van het aantal betalende bezoekers. Het kan zijn dat het een positief effect heeft op de totale bezoekersbeleving en daardoor zijn er misschien meer toevallige voorbijgangers die het gratis dak bezoeken. Het Scheepvaartmuseum heeft ook een aanzienlijke stijging van het aantal bezoekers gehad, deze wordt volgens het Scheepvaartmuseum niet verklaard vanuit de

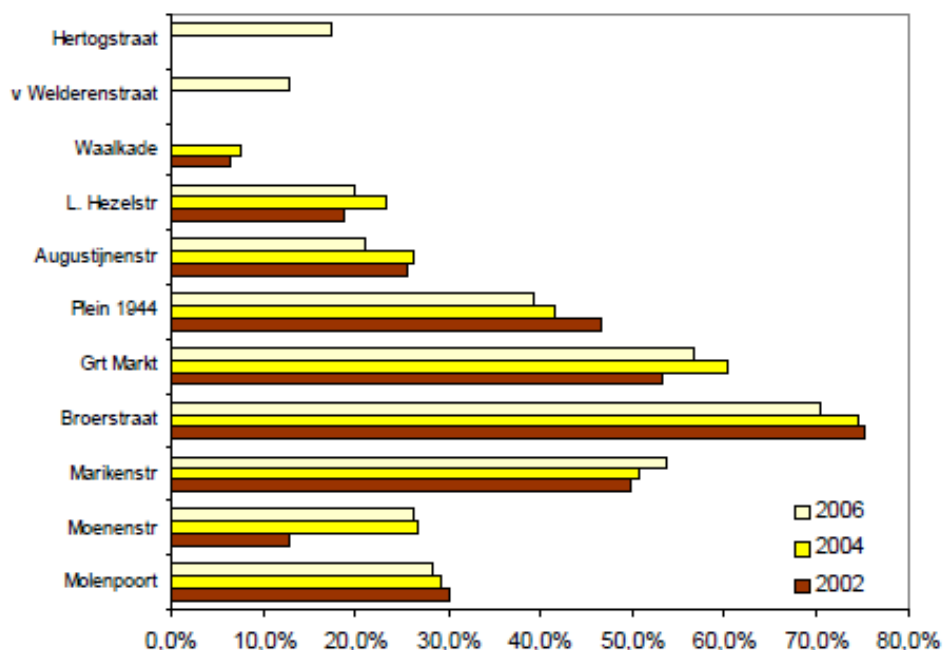
herstructurering op het Oosterdokseiland maar door de renovatie, vernieuwing en heropening in oktober 2011. Deze staan los van de ontwikkelingen op het Oosterdokseiland.

Stadsarchief Amsterdam

Het aantal bezoekers van het Stadsarchief Amsterdam is toegenomen van 30.000 naar 100.000 bezoekers. De oude locatie lag net buiten het centrum waar niet zomaar publiek langs kwam, niet echt een looproute. In de jaren 90 is het begonnen met tentoonstellingen maar die werden door weinig mensen bezocht. Het nieuwe gebouw aan de Vijzelstraat heeft daar verandering in gebracht, een gebouw midden in het centrum van Amsterdam en dat heeft geleid tot een toename van meer dan 70.000 bezoekers. Het gebouw is zichtbaar maar heeft een vrij gesloten karakter waardoor veel mensen er voorbij lopen. Daarom komt er een nieuwe entree met de winkel en het café aan de straat waarbij de drempel wellicht verlaagd wordt om er naar binnen te gaan.

LUX-Nijmegen

In figuur 5.2 is de routekeuze van bezoekers aan de binnenstad te zien. LUX-Nijmegen is dicht bij de Marikenstraat gelegen en die straat wordt door 55 procent van de mensen in de binnenstad bezocht.



Figuur 5.2: indicatie routekeuze, betreft het percentage mensen in het centrale winkelgebied dat de betreffende straten heeft bezocht (bron: Gemeente Nijmegen, 2007)

In Nijmegen is een nieuw gebied ontwikkeld in de binnenstad en cultuur heeft daar een prominente rol in gekregen. De gemeente wilde bewust investeren in cultuur. Er is een nieuw archief gekomen en er is een koopgoot (Marikenstraat) gebouwd. LUX is dus een onderdeel van het herstructureringsgebied wat nu vrij goed bezocht wordt (zie figuur 5.9). Bij de respondent is niets bekend over het bezoekersaantal in LUX voor 2000.

De Nieuwe Kolk

De Nieuwe Kolk in Assen ligt aan de Weierstraat die in het verlengde ligt van de Weierspoort (waar ook het Koopmansplein aan ligt), wat de grootste winkelstraat in Assen is. Daardoor is de binnenstad verlengd en lopen de bezoekers verder door dan voorheen. Het aantal bezoekers is toegenomen van 224.000 naar 266.000, sinds de opening is het bezoekersaantal met 20 procent toegenomen. In het gebied waar De Nieuwe Kolk staat was vroeger niets, dit is het nieuwe culturele gebied (Cultureel Kwartier) geworden en dat is te merken doordat er ook 's avonds mensen in dat gebied komen om bijvoorbeeld naar een voorstelling te gaan. In de buurt van het station zit het Drents Archief en het Drents Museum, middels het centrum probeert de gemeente om die culturele functies met elkaar te verbinden.

Broederenklooster Zutphen

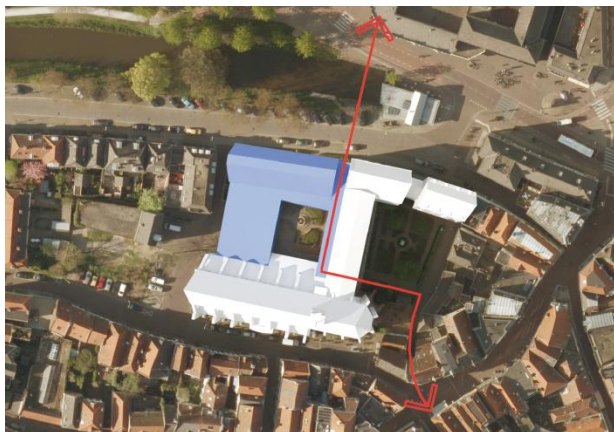
In Zutphen verwachten de onderzoekers bij het Broederenklooster een toename van 343.000 naar 411.000 bezoekers. Door onder andere een stijging van het aantal combinatiebezoeken omdat het museum Henriette Polak in het Broederenklooster komt en het Stedelijk Museum daar al zit. De twee musea worden nu nog relatief weinig in combinatie bezocht, circa 30 procent. Op basis van resultaten van de benchmark wordt er gerekend op een toename van 15 tot 20 procent van het aantal combinatiebezoeken (Effectenrapportage Broederenklooster, 2012). In totaal bezoeken dan ruim 38.000 mensen een museum. Een andere stijging wordt verwacht door een nieuwe zaal in het Broederenklooster van het filmtheater Luxor, de stijging wordt geraamd op 28.000 bezoekers. Als laatste wordt er een stijging van 34.000 bezoekers verwacht door de komst van een grand café. Het grand café is een nieuwe functie en is zowel ondersteunend aan de gebruikers van het Broederenklooster als een autonome publiekstrekker. Op basis van een marktconforme vloerproductiviteit van 3.400 euro en een vloeroppervlak van 200 m2 bedraagt het omzetspotentieel 680.000 euro. Uitgaande van een gemiddeld bestedingspatroon van 10 euro per bezoeker komt het aantal bezoekers op 68.000 uit. Op basis van de benchmark wordt er uitgegaan van 50 procent combinatiebezoeken en 50 procent autonome bezoekers. (Effectenrapportage Broederenklooster, 2012)

Bezoekersaantallen			
<i>Bezoekersaantallen per jaar</i>	<i>Na uitbreiding</i>	<i>Voor uitbreiding</i>	<i>Toename</i>
Stedelijk museum Zutphen	22.000	18.600	3.400
Museum Henriette Polak	16.000	13.800	2.200
Bibliotheek	210.000	210.000	
VVV/ANWB-winkel	83.000	83.000	
Filmtheater Luxor	45.200	17.200	28.000
Stichting 't Oude Kinderboek	1.700	1.500	200
Grand Cafe (Autonoom)	34.000		34.000
Totaal	411.900	344.100	67.800

Tabel 5.4: Bezoekersaantallen Broederenklooster (bron: Seinpost, 2012)

Het onderzoeksbureau Locatus (2011) heeft een passantenstroomonderzoek uitgevoerd in Zutphen. Het Broederenklooster ligt niet aan de drukste looproute van het centrum. Het drukste deel van het centrum is de Beukerstraat, het Broederenklooster is meer gelegen aan de rand van het centrum. Het Broederenklooster moet volgens de gemeente beter zichtbaar worden om het project te laten slagen. Onderdeel van het plan is om de looproute van het station naar de

binnenstad te verbeteren. Er komt dan een nieuwe wandelbrug over de Rozegracht waardoor bezoekers sneller en gemakkelijker van het station naar de binnenstad kunnen lopen.



Figuur 5.3: Doorgang Broederenklooster

Er komt een doorgang in het Broederenklooster zodat bezoekers als het ware door het gebouw heengeleid worden. Hierdoor komen ze direct in contact met de activiteiten die er zijn. Op dit moment worden bezoekers om het Broederenklooster heengeleid en is het lastig te zien of het gebouw open of gesloten is. Goede looproutes zijn belangrijk voor het succes van het Broederenklooster (Effectenrapportage Broederenklooster, 2012). Kortom, de effecten zijn nog niet volledig uitgewerkt omdat het plan nog in de fase van besluitvorming verkeert.

Kenniscluster Arnhem

Bij het Kenniscluster in Arnhem verwacht de gemeente een kleine toename van het aantal bezoekers. Exacte prognose is niet bekend. De bibliotheek trekt momenteel 400.000 bezoekers per jaar. Cultureducatieve functie zit op 200.000-250.000 bezoekers per jaar en de volksuniversiteit noteert 100.000 deelnemerscontacturen.



Figuur 5.4: Binnenstadroute Arnhem

Het nieuwe centraal station in Arnhem met een parkeergarage en nieuwe kantoren gaat uit van een reizigersgroei in het treinverkeer tot 110.000 in- en uitstappers in 2020 (tegenover 53.000 in-en uitstappers in 2009) en zal naar verwachting meer bezoekers naar de binnenstad trekken.

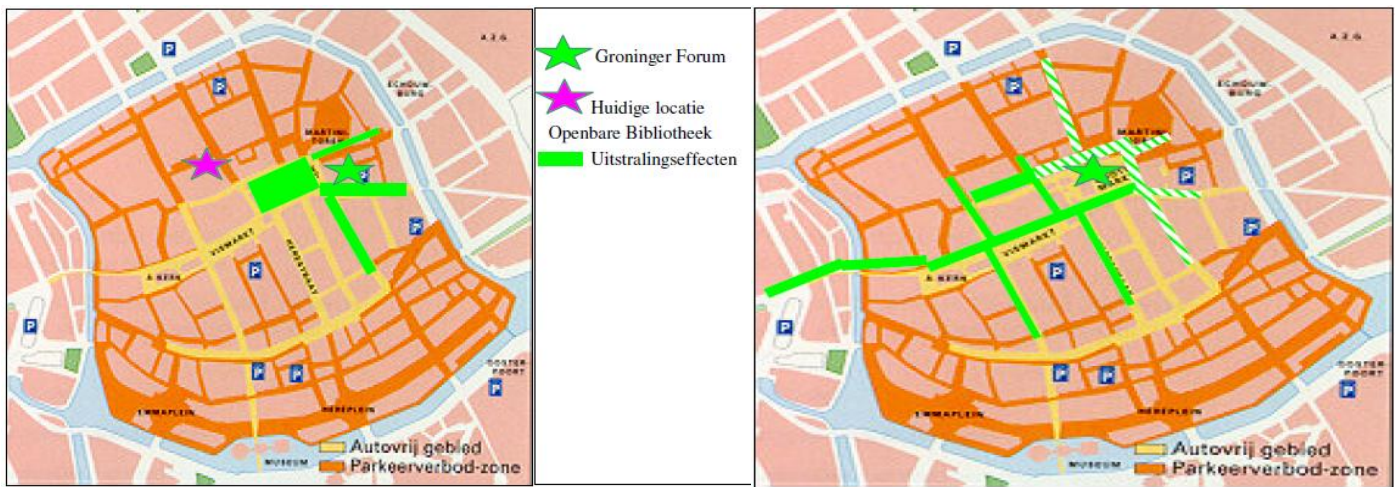
De westelijke singels vormen daarbij de meest logische route naar de binnenstad. De bouw van het Kenniscluster vormt de eerste realisatiefase van Rijnboog, dit project zal tot gevolg hebben dat de zuidelijke binnenstad aantrekkelijker wordt en ook de relatie tussen de Rijnkade en de Binnenstad verbetert. (Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur, 2011)

Groninger Forum

De gemeente Groningen verwacht dat de Grote Markt meer bezoekers gaat trekken. Bij de OBA en het Stadsarchief zijn de bezoekersstromen toegenomen mede door de aantrekkelijker ligging in de stad. De verplaatsingsafstand van de Openbare Bibliotheek is gering (Oude Boteringestraat) maar de zichtbaarheid en uitstraling wordt wel groter. Dit kan er mogelijk toe leiden dat mensen sneller geneigd zijn om de bibliotheek te bezoeken (zoals bij de OBA het geval is). Meer autonome bezoekers die echt komen voor het Groninger Forum om daar te werken als student of ZZP'er. En het moet meer bezoekers gaan trekken omdat het een aantrekkelijker gebied wordt (zie figuur 5.13 voor de verwachte uitstralingseffecten). De bezoekerspatronen zullen op twee manieren tot stand komen of wijziging ondervinden. Ten eerste komt er een parkeergarage en een fietsenkelder onder de Nieuwe Markt daardoor ontstaan directe bezoekersstromen bij het Groninger Forum zelf.

Ten tweede ontstaan er bezoekersstromen elders (bij andere parkeerplaatsen) in de stad die richting het Forum gaan. De looppatronen zijn door de komst van het Groninger Museum en de Westerhaven veranderd. Voordat het Groninger Museum er was konden mensen of via het Herenplein en de Herenstraat naar de stad gaan of via de andere kant via de Emmabrug. In de praktijk zag je dat de meeste mensen via het Herenplein naar de stad liepen. Door de komst van Groninger Museum en de openstelling van een brug zie je dat nu bijna iedereen via het Museum naar de stad gaat waardoor er veel passanten door de Folkingestraat gaan. Daardoor is er veel meer reuring gekomen in de Folkingestraat. Een negatief effect is dat het Herenplein achteruit is gegaan omdat daar veel minder mensen langskomen en dat zie je ook in de vestiging van winkels. Eerst zaten daar dure winkels en nu zitten er wat eettentjes zoals een snackbar en een kebabzaak. Bij de Westerhaven zie je ook duidelijke veranderingen.

De gemeente wil zoveel mogelijk retailfuncties concentreren en niet in de buitengebieden om de binnenstad toch het hart te laten blijven van de stad, daardoor is er besloten om Westerhaven en de komst van de Mediamarkt tegen het centrum aan te leggen en onderdeel van de stad te maken. Daar zijn bezoekersstromen op gang gekomen vooral van de Westerhaven naar de Vismarkt en de Herenstraat. Komt ook door de komst van de parkeergarage waardoor mensen zich al bij de Westerhaven begeven omdat ze daar parkeren. Dat heeft ook invloed gehad op de Brugstaat (straat tussen de Westerhaven en Vismarkt) daar zijn veel chique winkels gekomen zoals Hugo Bos, Mc Gregor en andere grote merken. De gemeente verwacht dat de bezoekerspatronen gaan veranderen door de komst van het Forum, dat betekent een meer verspreid bezoek over de binnenstad (zie figuur 5.6). Er wordt een toename van 10 procent van het totale bezoekersaantal verwacht (Ecorys, 2009). Berekeningen geven aan dat het huidige bezoekersaantal op ongeveer 30 miljoen ligt, dus dat komt neer op 3 miljoen extra bezoekers aan de binnenstad (Detailhandelsmonitor Groningen, 2004). De oostzijde van de Grote Markt is niet het enige project wat hiervoor moet zorgen. Investeringsprojecten zoals Meerstad, de Eemskanaalzone, het Damsterdiep en Ciboga/Ebbingekwartier moeten zorgen voor deze stijging.



Groningen (bron: Ecorys, 2009)

Vanuit de markt is er belangstelling voor vestiging in de binnenstad. Een hoofdwinkelcentrum zoals de Groninger binnenstad bevat meerdere milieus. Het kernwinkelgebied, dat zijn de winkelstraten met de meeste passantenstromen en het hoogste huurniveau, vormt het A-milieu. Onderstaande figuur 5.7 geeft aan wat de passantenstromen zijn per huurmilieu. Het rood omlijnde gedeelte is de Herestraat en trekt de grootste passantenstromen en is een A-milieu. (Structuurvisie Detailhandel Groningen, 2010)



Figuur 5.7: Passantenstromen binnenstad Groningen (bron: Structuurvisie Detailhandel Groningen, 2010)

De vestigingsmogelijkheden in het kernwinkelgebied zijn beperkt, om het A-milieu gebied uit te breiden moeten nieuwe ruimten worden toegevoegd maar in de binnenstad is daar beperkte ruimte voor. De oostwand van de Grote Markt biedt daar nog wel ruimte voor maar de omvang van de nieuwe winkelruimte is daar relatief beperkt.

Conclusie

Er heeft zich de laatste jaren wereldwijd een explosieve groei voorgedaan in de bouw en verbouw van culturele instellingen. Deze (ver)bouwgolf werd in de jaren zeventig ingezet met

Centre Pompidou in Parijs, waarna dit succesvolle cultuurcentrum in veel Europese landen navolging kreeg. Projecten als het Guggenheim in Bilbao en de nieuwe Tate Modern in Londen. Er is een trendverandering opgetreden, vroeger werd er tot bouwen overgegaan om het stijgende aantal bezoekers te kunnen accommoderen, nu worden er nieuwe gebouwen neergezet om juist een extra impuls te geven aan de bezoekersaantallen. De trend is ook zichtbaar bij de referentieprojecten, de bezoekersaantallen stijgen bij alle onderzochte culturele instellingen (zie tabel 5.3). De percentages liegen er niet om, een nieuw gebouw met clustering van instellingen en activiteiten zorgt voor meer bezoekers. Bij de OBA en het Stadsarchief zijn de stijgingen percentueel gezien het grootst.

Herstructurering (met de komst van culturele instellingen) leidt tot veranderende bezoekerspatronen. De OBA en De Nieuwe Kolk zijn gebouwd in gebieden waar vroeger niet zoveel te beleven was door vestiging van culturele instellingen kwamen forse passantenstromen op gang. Op het Oosterdokseiland waar de OBA gevestigd is ligt de schatting van de passantenstroom op 4 miljoen bezoekers per jaar. In Groningen mag ook worden uitgegaan van een verandering in het bezoekerspatroon. In figuur 5.7 is te zien dat de Herestraat een druk bezocht gebied is en de oostwand van de Grote Markt bijna geen passantenstromen kent. Er wordt uitgegaan van een stijging van het bezoekerspatroon van 3 miljoen bezoekers, op een totaal van 30 miljoen bezoekers, dit in samenhang met de ontwikkeling van andere projecten zoals Meerstad de Eemskanaalzone, het Damsterdiep en Ciboga/Ebbingekwartier. In de structuurvisie van de gemeente komt naar voren dat er vanuit de markt vraag is naar A-locaties voor winkelruimte, die komen beschikbaar aan de nieuwe oostwand. Samen met het Groninger Forum, de Nieuwe Markt en de parkeergarage onder Nieuwe Markt krijgt de oostzijde van de Grote Markt een impuls wat leidt tot een ander ruimtelijk bezoekerspatroon. Hypothese is aangenomen.

Hypothese 4

De komst van het Groninger Forum leidt tot meer toerisme van buiten de provincie Groningen in verband met een aantrekkelijker binnenstad mede door de nieuwe culturele trekpleister.

OBA

De OBA trekt per jaar 1,8 miljoen bezoekers en halverwege april 2013 verwachten ze de 10 miljoenste bezoeker. Op 17 april 2010 werd de 5 miljoenste bezoeker verwelkomd. De bezoekersaantallen zijn in vergelijking met de vorige locatie gestegen en het nieuwe gebouw heeft geleid tot extra toerisme. Daar zijn een aantal redenen voor, de OBA heeft op de zevende etage een La Place waar mensen kunnen eten en drinken en het beschikt over een terras waardoor je uitzicht hebt over de stad. Het is het hoogste publieke balkon van de stad. De OBA staat in de Lonely Planet, een reisgids waar bezienswaardigheden in staan. Volgens de respondent bestaat ongeveer 20 procent van de bezoekers uit toeristen en mensen buiten Amsterdam en 80 procent bestaat uit Amsterdammers.

Stadsarchief Amsterdam

Het aantal toeristen in het Stadsarchief Amsterdam is niet veel toegenomen. De meeste bezoekers zijn Nederlanders die geïnteresseerd zijn in de Amsterdamse en Nederlandse geschiedenis. Het Stadsarchief is geen museum waar toeristen komen om rond te kijken maar het is een werkplaats. Het is een redelijk eenzijdige groep bezoekers, overwegend blank, boven de veertig (67% is ouder dan vijftig) en intellectueel geïnteresseerd. Drie procent van de bezoekers komt uit het buitenland waarvan de meeste afkomstig zijn uit Duitsland, Engeland en Spanje. Zie tabel 5.5 voor de herkomst van de bezoekers.

Bezoekers Stadsarchief Amsterdam (2008)		
Afkomstig uit:	n	%
Buitenland	28	3
Amsterdam	381	45
Amsterdam zuid-oost	24	3
Overig Noord Holland	191	22
Zuid-Holland	63	7
Utrecht	55	6
Zeeland	4	1
Noord-Brabant	18	2
Limburg	14	2
Gelderland en Overijssel	30	4
Flevoland, Friesland, Groningen	42	5
Totaal	850	100

Tabel 5.6: Bezoekers Stadsarchief Amsterdam (bron: Ranshuysen, 2008)

Het Stadsarchief wil wat gaan doen om toeristen te trekken door stadswandelingen en rondvaartochten te organiseren gericht op het deel van Amsterdam wat op de Unesco Werelderfgoedlijst staat en wat inhoudelijk sterker moet zijn dan andere stadswandelingen.

LUX-Nijmegen

Het aantal mensen wat van buiten de regio Nijmegen komt en naar het LUX gaan is niet zo groot. LUX heeft de vorm van een arthouse en daar reizen de meeste mensen niet voor omdat die in veel plaatsen is gevestigd, in dat opzicht heeft het geen onderscheidend karakter.

Bezoekers LUX-Nijmegen		
Afkomstig uit:	2002	2007
Nijmegen	78	66
Buurtgemeenten	9	12
Rest Gelderland	6	8
Noord-Brabant	5	5
Limburg	1	3
elders	1	6
Totaal	100	100

Tabel 5.7: Bezoekers LUX-Nijmegen in procenten (bron: Publieksonderzoek LUX, 2007)

In 2007 ligt het aantal bezoekers dat van buiten de regio komt (en als toerist beschouwd mag worden) op 14 procent. De meeste bezoekers van LUX zijn hoogopgeleid (91%). Een meerderheid van de bezoekers woont in Nijmegen en circa 60 procent is 40 jaar of ouder. Wat opvalt is dat het aantal bezoekers van buiten Nijmegen is toegenomen vergeleken met 2002.

De Nieuwe Kolk in Assen

In de zomer komen er wel toeristen naar De Nieuwe Kolk, de vaart is dan open en is het mogelijk om daar een bootje aan te leggen. Het zijn vooral dagjesmensen die vaak voor het Drents museum komen en dan vervolgens naar het theater of de bioscoop willen. Hoe groot het aantal/aandeel toeristen is die De Nieuwe Kolk bezoeken is niet bekend.

Broederenklooster Zutphen

De binnenstad van Zutphen trok in 2011 circa 1,2 miljoen bezoeken en 592.000 bezoekers (zie tabel 5.8). Het betreft bezoekers van buiten de gemeente, de herkomst van de toeristen is niet bekend.

Bezoeken per jaar				
Jaar	2008	2009	2010	2011
Bezoeken	1.153.000	1.502.000	1.401.000	1.195.000
Bezoekers	599.000	625.000	667.000	592.000
Besteding per bezoeker	€ 37	€ 45	€ 27	€ 28,40

Tabel 5.8: Aantal bezoeken per jaar (bron: Gemeente Zutphen, 2011)

In de binnenstad van Zutphen zijn twee musea gevestigd, het Stedelijk Museum (in het Broederenklooster) en het Henriette Polak Museum. In 2011 had het Stedelijk Museum ruim 18.600 bezoekers en het Henriette Polak Museum ruim 13.800 bezoekers. In totaal trokken ze 4.000 bezoekers meer dan het jaar daarvoor.

Kenniscluster Arnhem

Arnhem heeft in 2009 ruim 1.650.000 bezoekers getrokken. Het aantal toeristische bezoekers is over de periode van 2005-2009 met 7 procent toegenomen. Het aantal toeristische bezoeken

bedraagt 4 miljoen (Stadmonitor, 2010). Door de realisatie van het kenniscluster in combinatie met een aantal bestaande toeristische trekpleisters zoals het Nederlands Openlucht Museum, Burgers`Zoo en het Watermuseum zijn er mogelijkheden voor (meerdaagse) toeristische en stadspromotionele activiteiten. Het kenniscluster wat er komt is gericht op de stad en de regio. Er wordt niet ingezet op een bepaalde attractiewaarde maar het gebouw is wel bijzonder. Het wordt een luxe gebouw, waar mensen in de toekomst hopelijk graag willen komen (respondent). Het moet ook een duurzaam gebouw worden, niet in de zin dat het een groen gebouw moet zijn maar als een nieuw monument wat honderd jaar moet blijven staan en niet wat na 30 jaar niet meer up to date is. Dus er wordt niet echt ingezet op toerisme (dat is vooraf nooit een doel geweest) maar het zou wel een mooie bijvangst zijn, een positief extern effect. Het effect van toerisme bij het kenniscluster is niet bekend.

Groninger Forum

Een doelstelling van de gemeente Groningen is om de stad aantrekkelijk te houden voor bezoekers/toeristen. Naast het Groninger Museum is er nog een publiekstrekker nodig, namelijk het Groninger Forum (Gemeente Groningen, 2012). Adviesbureaus Stratus en Ecorys hebben vastgesteld dat er momenteel 6 miljoen toeristen per jaar naar de binnenstad van Groningen komen. Zij gaan er van uit dat ten minste 10 procent hiervan een bezoek gaat brengen aan het Groninger Forum omdat het gebouw gratis toegankelijk is. Dat komt neer op 600.000 toeristen per jaar die het Groninger Forum gaat bezoeken.

Er wordt verwacht dat een deel van de toeristen die al naar de stad komen ook naar het Groninger Forum gaan. De detailhandelsmonitor van Groningen laat zien hoeveel bezoekers per jaar de stad bezoeken. In de afgelopen jaren trok de binnenstad ongeveer 31 miljoen bezoekers. Drie tot zes procent heeft het motief: toerisme/vermaak/cultuur (Detailhandelsmonitor, 2012). Dat zijn dan in totaal 930.000 tot 1.860.000 toeristen. Daarvan moet dan een derde tot de helft het Groninger Forum gaan bezoeken om aan het geschatte aantal te komen, de vraag is of dat realistisch is. Voornamelijk als je kijkt naar de doelgroep. Het Groninger Forum moet de huiskamer van Groningen worden dus dan moet je ook een omgeving creëren waar de Groningers zich thuis voelen en de omgeving herkennen. Met andere woorden het Groninger Forum is vooral gericht op de Groningse bevolking en minder gericht op de toerist. Volgens de respondent is dat logisch als naar de hoofdfuncties gekeken wordt. Een bibliotheek en een filmhuis dat hebben heel veel steden. Waarmee je dan toeristen kan trekken is door het bijzondere gebouw zelf, de architectuur.

Conclusie

Uit de literatuur wordt duidelijk dat economische effecten van toerisme met name bij musea en cultureel erfgoed optreden. Musea zoals het Groninger Forum en de Fundatie in Zwolle doen het goed en kunnen extra toeristen naar de stad trekken. Dat geldt in mindere mate voor theaters en waarschijnlijk niet of nauwelijks voor cultuur in de buurt zoals bibliotheken. Maar tussen musea zijn grote verschillen waar te nemen. Een veel gehoord voorbeeld is het Guggenheimmuseum in Bilbao met een toename van het toerisme met meer dan 50% in drie jaar tijd. Dit is echter een uitzondering en zal niet voor veel andere musea gelden. Zeker niet voor kleinere musea die gericht zijn op de lokale en regionale cultuur en geschiedenis. Het Groninger Forum richt zich juist daarop. Voor economische structuurversterking is dat niet de beste keuze(Commissie Terlouw, 2011).

Van de OBA, Stadsarchief Amsterdam en LUX-Nijmegen zijn cijfers bekend over het (veranderde) aandeel toeristen wat de betreffende instelling bezoekt. Bij de OBA is ongeveer 20 procent afkomstig buiten Amsterdam (een verdere specificatie is niet bekend). Bij het Stadsarchief komt 30 procent van buiten de provincie en bij LUX is dat 14 procent. Het grootste

deel van de bezoekers zijn mensen uit de stad en regio zelf omdat het om functies gaat die in veel andere steden ook te vinden zijn zoals een bibliotheek, filmhuis en archief. De schatting van 600.000 toeristen die het Groninger Forum gaan bezoeken lijkt aan de hoge kant te liggen, vooral als we uitgaan van het basisprogramma wat neer komt op 1.212.500 bezoekers. Daarvan zou dan ongeveer de helft (49,5 procent) uit toeristen moeten bestaan. Wordt er uitgegaan van het groeimodel (meest gunstige geval) wat neer komt op 1.629.500 (Ecorys, 2009) bezoekers per jaar, dan zou het aandeel toeristen 37 procent moeten zijn. Beide aantallen liggen hoger dan het aandeel toeristen bij de referentieprojecten.

Gelet op de referentieprojecten lijkt een aandeel van het aantal toeristen van ongeveer 25 procent meer realistisch omdat het Forum vooral op de inwoners van Groningen is gericht. Het percentage ligt tussen dat van de OBA en het Stadsarchief in. De OBA heeft als hoofdfunctie een bibliotheek en het Groninger Forum heeft als hoofdfuncties een bibliotheek en een filmhuis. Aan de verscheidenheid van de functies in het Groninger Forum kan daarom misschien een hoger percentage toeristen verwacht worden. Het Stadsarchief Amsterdam heeft een stuk minder bezoekers dan het verwachte aantal in het Groninger Forum, daardoor telt elke toerist percentueel meer mee waardoor je een hogere waarde krijgt als het om het aandeel toeristen gaat bezoeken. Er wordt niet uitgegaan van een stijging van het aantal toeristen voor de stad zelf. Een museum brengt meestal geen stroom toeristen op gang als die al niet om een andere reden graag in de stad of de regio willen zijn. Het gaat vooral om de grootte van het aandeel wat de stad nu bezoekt en wat naar verwachting het Groninger Forum gaat bezoeken. De hypothese wordt daarom verworpen.

Hypothese 5

De komst van het Groninger Forum leidt tijdens de bouw en in de exploitatieperiode netto tot de groei van de werkgelegenheid.

Instelling	Werkgelegenheid (FTE)		
	Oude situatie	Huidige situatie	percentage
OBA	55	95	73%
Stadsarchief Amsterdam	160	200	25%
LUX-Nijmegen	-	-	-
De Nieuwe Kolk Assen	30	24	-20%
	Huidige situatie	verwachte situatie	
Broederenklooster Zutphen	46	71	54%
Kenniscluster Arnhem	65	65	0%
Groninger Forum	110	130	18%

Tabel 5.9: Werkgelegenheid bij referentieprojecten (bron: respondenten)

OBA

Bij de OBA heeft de nieuwe vestiging invloed gehad op de werkgelegenheid. Er zijn 40 plekken bijgekomen (van 55 fte naar 95 fte) maar dat kan ook niet anders. Het nieuwe gebouw is ruim twee keer zo groot (van 12.000m² naar 28.000m²) en de bibliotheek heeft langere openingstijden, voor de verhuizing 50 uur per week open en na de verhuizing 84 uur per week open. Wel moeten er door bezuinigingen gekort worden op personeel dat gebeurt zoveel mogelijk via natuurlijk verloop en bepaald zaken op de werkvloer efficiënter aan te pakken. In 2012 waren er op de begane grond twee balies (linker- en rechterkant van de entree) waar mensen geholpen konden worden, daar is een balie weggehaald.

Instelling	Oppervlakte m ²		
	Oude situatie	Huidige situatie	Toe-/afname in %
OBA	12.000	28.000	133%
Stadsarchief Amsterdam	26.000	28.000	8%
LUX-Nijmegen	-	10.000	-
De Nieuwe Kolk Assen	2.850	2.100	-26%
	huidige situatie	toekomstige situatie	
Broederenklooster Zutphen	3.600	6.030	68%
Kenniscluster Arnhem	-	12.000	-
Groninger Forum	10.400	17.000	63%

Tabel 5.10: Oppervlakte referentieprojecten (bron: respondenten)

Stadsarchief Amsterdam

In tabel 5.9 is te zien dat bij het archief er extra werkgelegenheid is gekomen van 40 fte. Maar daar zijn wel enkele kanttekeningen bij te plaatsen. Ten eerste wordt het Bureau Monumenten en Archeologie daarbij meegerekend die bij het Stadsarchief onderdak hebben gekregen en er zijn nog enkele andere kleine onderhuurders en die worden meegerekend. In feite is de organisatie niet groter geworden en is de werkgelegenheid niet gestegen maar gelijk gebleven,

dus nog steeds 160 fte. Er worden zelfs plannen gemaakt om het de organisatie in te krimpen in het kader van bezuinigingen. Het aantal bezoekers is gestegen maar de organisatie niet waardoor het lastig is om de groei op te kunnen vangen. Volgens de respondent waren er ambities om meer tentoonstellingen en activiteiten te organiseren om nog meer bezoekers aan te trekken maar daar is vanaf gezien in verband met te weinig mankracht. Dus er zou meer uit het gebouw gehaald kunnen worden in de vorm van activiteiten maar de organisatie is daarvoor te klein.

LUX-Nijmegen

Bij LUX-Nijmegen is de aard van de werkgelegenheid veranderd en niet zozeer het aantal werkzaam. Eerst waren het vooral Melkert-banen en dat is vervangen door reguliere arbeid.

De Nieuwe Kolk in Assen

Het aantal banen en de werkgelegenheid is bij De Nieuwe Kolk afgenomen. Op de oude locatie was de werkgelegenheid 30 fte en op de huidige locatie is dat 24 fte. Opvallend bij De Nieuwe Kolk is dat het aantal m² is afgenomen ten opzicht van de oude locatie van 2.850m² naar 2.100m². Bij De nieuwe Kolk heeft de leiding vanwege de bezuinigingen een reorganisatie moeten doorvoeren. De werkprocessen zijn strakker en efficiënter ingedeeld en dat heeft dus niet geleid tot extra banen.

Broederenklooster Zutphen

De (toekomstige) gebruikers van het Broederenklooster beschikken op dit moment over een staf van 23 fte. De twee musea hebben 8 fte, de bibliotheek 9 fte, de VVV 5 fte en het Luxor 1 fte. Als er gekeken wordt naar de effecten op de directe werkgelegenheid dan blijft het aantal fte hetzelfde, alleen is sprake van een toename in het horeca gedeelte van ongeveer 6 fte. Er wordt wel van uitgegaan dat door extra bezoekers en bestedingen de werkgelegenheid in de omgeving stijgt. De bestedingen stijgen van 2,3 miljoen euro naar 4,3 miljoen euro en dat leidt tot een groei van de werkgelegenheid met 18 fte in de omgeving van het Broederenklooster (Effectenrapportage Broederenklooster, 2012). De stijging van de werkgelegenheid komt ten goede aan de horeca, detailhandel en vervoer in het centrum.

Kenniscluster Arnhem.

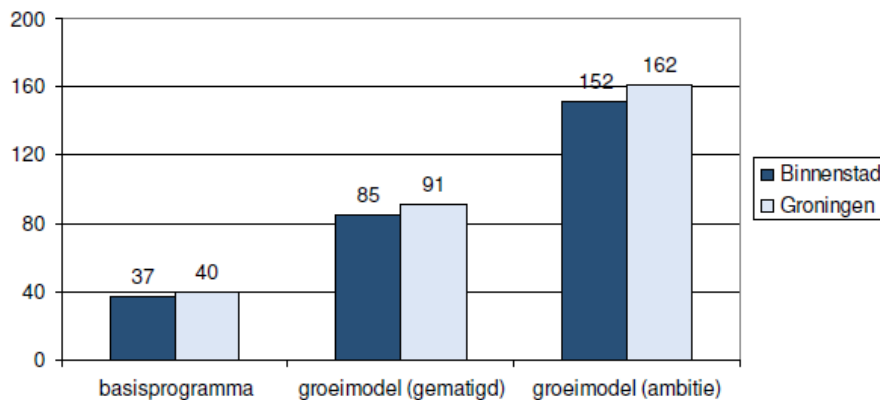
Bij het kenniscluster wordt verwacht dat de werkgelegenheid niet toeneemt maar ook niet afneemt. De reden hiervoor is dat als er niets gebeurd was en er geen vernieuwing van de bibliotheek had plaats gevonden er waarschijnlijk 30 tot 40 procent van de werkgelegenheid had moeten verdwijnen. Dat komt neer op 19 tot 26 fte minder, die werkgelegenheid wordt nu vastgehouden door de vernieuwende beweging.

Groninger Forum

Bij het Groninger Forum wordt er onderscheid gemaakt tussen tijdelijke- en structurele werkgelegenheid op basis van arbeidsjaren. De tijdelijke werkgelegenheid tijdens de realisatie komt neer op 610 arbeidsjaren. Die schatting is gedaan op basis van de totale aanneemsom van het Groninger Forum. De structurele werkgelegenheid wordt geschat op 37 tot 162 (zie figuur 5.21) arbeidsjaren voor de stad als geheel (Ecorys, 2009). De uiteindelijke werkgelegenheid hangt af van het aantal bezoekers en de hoogte van de bestedingen van die bezoekers. Filmhuis Images en de bibliotheek nemen hun werknemers mee, daar zal geen stijging van de werkgelegenheid plaatsvinden. Wel zal het facilitair toenemen, er komt horecagelegenheid in het Forum, dus daarmee zal het aantal arbeidsplaatsen wel toenemen. Het volume van het gebouw neemt toe ten opzichte van de huidige gebouwen waar Images en de bibliotheek gevestigd zijn (van 10.400m² naar 17.000m²) dus er zal wel een lichte toename zijn in de werkgelegenheid, zo verwacht de respondent.

De werkgelegenheid in de 10.000m² commerciële ruimte is bij de gemeente niet bekend. In de binnenstad van Groningen bevindt zich ruim 115.000 m² v.v.o. winkelruimte. De werkgelegenheid in de binnenstad is 6.648 werknemers, dat betekent 16.65 m² per werknemer (Stogo, 2010). Dat zou betekenen dat er plaats komt voor 420 werknemers in de 7.000m² commerciële ruimte (10.000m² minus 3000m² voor het gebouw van Vindicat). Het aantal werknemers hangt wel af van welke functies er komen. In een hotel zijn bijvoorbeeld minder mensen werkzaam per m² dan bij andere retailfuncties. Functies die intrek zouden kunnen nemen in de commerciële ruimte en aansluiten bij de identiteit van het gebied zijn (Ecorys,2009):

- Multi-Media winkel
- Brand stores zoals Sony of Nike
- CD-shop waar vermaak voorop staat
- Reisbureau
- Thema restaurant
- Internetcafé
- Hotel



Figuur 5.8: Werkgelegenheidseffect in arbeidsjaren voor de binnenstad en Groningen als geheel (bron: Ecorys, 2009)

Conclusie

Op basis van de voorgaande cijfers kan er geconcludeerd worden dat de werkgelegenheid in de organisaties zelf niet frequent stijgt, zoals die van de afzonderlijke functies zoals de bibliotheek en het filmhuis. Als er sprake is van een groei dan komt het vooral door toename van het aantal vierkante meters wat leidt tot meer facilitaire werkgelegenheid. In tabel 5.10 is te zien dat het aantal m² toeneemt (behalve De Nieuwe Kolk) in de nieuwe vestigingen en dat gaat gepaard met een groei van de werkgelegenheid. De groei van de werkgelegenheid komt in een aantal gevallen ook door vestiging van horeca in het nieuwe gebouw. Hoe groot de toename zal zijn van de werkgelegenheid in het Groninger Forum is niet exact te zeggen, waarschijnlijk komt dat te liggen tussen de 18 en 20 fte, berekend op basis van de bestedingen van de bezoekers (Ecorys, 2009). De Hypothese is bevestigd.

Hypothese 6

De komst van het Groninger Forum leidt tot een toename van de vastgoedwaarde van onroerend goed in de directe omgeving van het ontwikkelingsgebied.

Voor deze hypothese is contact opgenomen met verschillende makelaars in de steden van de referentieprojecten en ook met de gemeenten in de steden. De algemene opvatting is dat er niet veel gezegd kan worden over de waardeontwikkeling.

Volgens sommige makelaars zijn er enkele factoren die een rol kunnen spelen bij de stijging of daling van de waarde van onroerend goed. De waarde van onroerend goed stijgt als, mensen die er wonen of er gaan wonen vinden dat, de situatie er beter op is geworden. De waarde van onroerend goed daalt als er bijvoorbeeld door hoogbouw geen uitzicht of toetreding van zonlicht meer mogelijk is. Overlast tijdens het bouwproces kan ook negatief werken op de waarde.

Een makelaar uit Assen gaf aan dat het gebied rond De Nieuwe Kolk af is en dat het een aansprekend gebouw is waar bijvoorbeeld senioren wel graag willen wonen maar er zijn echter te weinig transacties om een trend aan te tonen. Zijn verwachting is dat de huurwaardes van kantoorruimte redelijk gelijk gebleven zijn, in verhouding tot de dalende marktprijzen. De transactiepreisen van woningen zijn conform de markt gedaald maar door een cultureel kwartier zijn de huizen misschien wat waardevaster gebleven, dus minder sterk gedaald. Maar deze verwachtingen kunnen niet met cijfers onderbouwd worden. Een andere makelaar in Assen gaf aan dat er drie jaar geleden pal tegenover de entree van De Nieuwe Kolk een luxe appartement in de verkoop is gegaan. Toen was de prijs van het appartement €349.000 en nu is de prijs gedaald tot €279.500, het wil niet lukken om het appartement te verkopen. Eerst werd het geweten aan de bouwactiviteiten maar nu De Nieuwe Kolk af is, is er nog geen belangstelling. Volgens de makelaar zou je normaal gesproken verwachten dat er op een dergelijk plek sprake zou zijn van een waardeverhoging maar door de zakkende prijzen (a.g.v. economische omstandigheden) is dat niet te constateren.

Een makelaar uit Groningen stelt dat de waarde van omliggend onroerend goed eerst licht kan dalen als gevolg van bouwwerkzaamheden in de buurt, waardoor de consument de buurt minder waardeert. De ondernemer die de onroerende zaak vaak huurt kan het hierdoor moeilijk krijgen met de consequentie dat er een huurprijsdaling optreedt en er een waardevermindering van de onroerende zaak kan optreden. Als de culturele instelling een publiekstrekker is, dan zal doorgaans de waarde snel stijgen. Het Groninger Forum zal zeker publiek gaan trekken (volgens deze makelaar), dus zal een positief effect hebben om het omliggende onroerend goed op termijn.

Een aantal makelaars hebben hun verwachtingen uitgesproken ten aanzien van waardeontwikkelingen in herstructureringsgebieden. Tegelijkertijd werd aangegeven dat de verwachtingen niet te staven zijn met cijfers. De hypothese valt daarom noch te bewijzen noch te ontkrachten.

Hoofdstuk 6: Conclusie, aanbevelingen en reflectie

In dit hoofdstuk worden conclusies getrokken naar aanleiding van de hoofdvraag, aanbevelingen geformuleerd en volgt er een reflectie op het onderzoeksproces.

6.1 Conclusies op basis van de verwachtingen.

Dit onderzoek heeft als doel om uitspraken te doen over de ruimtelijke en economische effecten van herstructureringsgebieden. Er is met name onderzoek gedaan naar de te verwachten effecten van het Groninger Forum op de directe omgeving. De effecten die zijn gemeten zijn directe- en indirecte effecten. Directe effecten bestaan uit de gedane investering en de baten van het gebruik daarvan. De investering bestaat uit de kosten van aanleg en onderhoud/exploitatie van de oostwand en de baten van het gebruik zijn de voordelen die het herstructureringsproject met zich brengt. Indirecte effecten zijn het gevolg van de directe effecten zoals de invloed op de waarde van het omringende vastgoed bij een herstructureringsproject. De hoofdvraag die centraal staat in dit onderzoek is: *Wat zijn de te verwachten ruimtelijke en economische gevolgen van (de bouw en exploitatie van) het Groninger Forum voor de stad Groningen?*

In de literatuur worden verschillende effecten genoemd die kunnen optreden bij herstructureringsgebieden. Op basis van de aan de literatuur ontleende effecten zijn er zes hypothesen geformuleerd die fungeren als verwachting bij de empirische toetsing. De informatie ter beantwoording van de hoofdvraag is afkomstig van documenten en interviews met betrokkenen van referentieprojecten enerzijds, documenten van en interviews met direct betrokkenen van het Groninger Forumproject anderzijds.

Op basis van de merendeels bevestigde hypothesen kunnen we de hoofdvraag in dit onderzoek beantwoorden. De invloed van het Groninger Forum op de woonbevolking wordt vrij klein geacht. Het Forum is een radertje in het gehele systeem van voorzieningen die er te vinden zijn in de stad. De spin-off effecten die waarschijnlijk gaan optreden zullen geconcentreerd zijn op de Nieuwe Markt en bij de oostwand, er komt 10.000 m² vrij voor winkels en horeca. Met enige zekerheid valt te verwachten dat er andere bezoekersstromen zullen ontstaan. De grootste bezoekersstromen bevinden zich momenteel bij de Herestraat (zie figuur 5.15) maar door het Groninger Forum zullen meer bezoekers de oostzijde van de Grote Markt aandoen, dit wordt versterkt door een parkeergarage onder de Nieuwe Markt waardoor daar ook passantenstromen op gang komen. Door de extra passanten- en bezoekersstromen zal de oostzijde een verlengde van de binnenstad worden (zie figuur 5.14). De passantenstromen zullen naar verwachting neerkomen tussen de 25.000 en 40.000 per dag, de passantenstromen nu zijn vrijwel nihil. Er mag verwacht worden dat er toeristen naar het Groninger Forum zullen komen maar dit zal een klein aandeel zijn van het totale aantal bezoekers. Het Forum is vooral gericht op de lokale bevolking en daar worden de exposities en tentoonstellingen op afgestemd. Het moet de woonkamer van Groninger worden. De schatting van 600.000 toeristen lijkt daarom wat aan de hoge kant liggen vooral als er van het basisprogramma uit wordt gegaan. Het basisprogramma komt neer op 1.212.500 bezoekers per jaar daarvan zou ongeveer de helft (49,5 %) uit toeristen moeten bestaan. Wordt er uitgegaan van het groeimodel (meest gunstige geval) wat neer komt op 1.629.500 bezoekers per jaar, dan zou het aandeel toeristen 37% moeten zijn. Beide aantallen liggen hoger dan het aandeel van toeristen bij de referentieprojecten. Omdat het Groninger Forum zich richt op de regionale cultuur en geschiedenis zal de stijging van het aantal toeristen wat de stad komt bezoeken minimaal zijn. Op basis van de referentieprojecten en eerder onderzoek wordt verwacht dat de stijging van de werkgelegenheid in het Groninger Forum ligt tussen de 13 en 18 Fte. Uitspraken over de vastgoedwaarde in de directe omgeving van het Groninger Forum zijn niet te geven.

Gemeten effecten	Verband
Invloed op de woonbevolking	0/+
Spin-off effecten	+
Stijging van het aantal bezoekers	++
Veranderend bezoekerspatroon	+
Stijging van het aantal toeristen	0/+
Stijging van de werkgelegenheid	+
Toename van de vastgoedwaarde	0

Tabel 6.1: Overzicht effecten (+ positief verband, ++ zeer positief verband, 0 geen duidelijk verband geconstateerd)

6.2 Aanbevelingen

Voor verder onderzoek wordt aanbevolen:

1. Vast te stellen of er een relatie is tussen de waarde van vastgoed en de komst van voorzieningen in de buurt. Welke voorzieningen hebben een positieve invloed op de waarde en welke voorzieningen hebben geen of zelfs een negatieve invloed op de waarde.
2. Om een Maatschappelijke Kosten-Batenanalyse (MKBA) te laten uitvoeren teneinde de totale investering voor de maatschappij vast te stellen. Een MKBA maakt inzichtelijk wat de voor- en nadelen zijn van een investering en waar die investeringen terecht komen. MKBA's worden vaak toegepast op investeringen waar publiek geld mee gemoeid is. Op deze manier kan gekeken worden of de baten opwegen tegen de kosten en of de vestiging van een culturele instelling economisch gezien de juiste is.

Met de uitkomsten van het onderzoek kunnen ook enkele beleidsaanbevelingen worden gedaan.

1. Ten eerste doet de gemeente er goed aan om de panden die leeg komen te staan mee te nemen in de plannen zodat de binnenstad als geheel wordt versterkt en het probleem bij wijze van spreken niet wordt verlegd.
2. Ten tweede liggen er wellicht kansen om extra toerisme te trekken door aansprekende exposities en tentoonstellingen, nu zij die vooral nog gericht op de Groningse bevolking.
3. Ten derde liggen er kansen op het gebied van de publieke opinie. De respondenten gaven aan dat Groningers en de media negatief zijn over het Groninger Forum omdat het veel geld kost en de ontwikkelingstermijn erg lang is. Door het concept helder uit te leggen en inwoners te enthousiasmeren ontstaat er misschien meer draagvlak en een positiever beeld over het Forum.

6.3 Reflectie

In deze paragraaf wordt kritisch op het onderzoek gereflecteerd. Wanneer het onderzoek opnieuw uitgevoerd mag worden, zouden er een aantal zaken op een andere manier worden aangepakt.

Het onderzoek is een ex ante evaluatie en kent daarom wel een aantal beperkingen want de werkelijke context/situatie waarin de interventie plaats gaat vinden is nog onbekend. Voor dit onderzoek zijn zes referentieprojecten onderzocht, op zich een goed middel om effecten te onderzoeken. Op basis van de resultaten had er een ander project geselecteerd moeten worden in plaats van De Nieuwe Kolk, het is op zichzelf een interessant project maar doordat

het nog niet lang geopend zich zijn er weinig effecten zichtbaar. Voor het onderzoek zijn er verschillende informanten geïnterviewd die betrokken zijn bij de culturele instelling. De interviews gaven een goed beeld van de instelling zelf maar de informatie over de uitwerking die de instelling op de omgeving heeft viel in sommige gevallen wel iets tegen, veel argumenten konden niet onderbouwd worden met cijfers. Niet dat de informanten wat te verwijten valt maar in veel gevallen zijn er geen cijfers bekend omdat er geen onderzoek naar is gedaan. Voor dit onderzoek is dat jammer omdat het op bepaalde plaatsen ontbreekt aan kwantitatieve data. Het maken van afspraken om de informanten te interviewen heeft nogal wat tijd gekost, in het vervolg is het beter om afspraken vroegtijdig te plannen.

Een tegenvaller voor het onderzoek heeft betrekking op de laatste hypothese, de vastgoedwaarde van onroerend goed in de omgeving van het herstructureringsgebied. Er zijn enkele tientallen makelaars benaderd om informatie te krijgen over de ontwikkeling van vastgoedwaarde maar niemand die daarover onderbouwde uitspraken kon doen.

Bronnen:

Aalst, I. van (1997) Cultuur in de stad, over de rol van culturele voorzieningen in de ontwikkeling van stadscentra. Jan van Arkel, Utrecht.

Ademse, J. & M. Cobian (2008) Ceci n'est pas une bibliothèque, Rooilijn jaargang 41, nr. 5, Amsterdam

Aghion, P & P. Bolton (1997) A theory of trickle-down growth and development, The Review of Economic Studies. 64.

Atlas voor gemeenten (2012) Het belang van cultuurstad Groningen, Utrecht.

Atlas voor gemeenten (2007) De kunst van investeren in cultuur. Amsterdam

Baarda, D.B. & M.P.M. de Goede (2006) Basisboek Methoden en Technieken, Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek. Wolters-Noordhoff, Groningen

Brouwer, J en T. Thomson (2007) cultuurimpuls stedelijke vernieuwing, ABF Research, Delft

Buit, J. (1989) Ruimtelijke impact van grootschalige herstructurering, Deel 1: resultaten van een literatuurverkenning. Planologisch en Demografisch Instituut, Amsterdam.

Bureau Stedelijke Planning (2001) Marienburg Nijmegen, analyse van project met winkels, woningen en culturele voorzieningen. Amsterdam.

Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur (2011) Westelijke Singels Arnhem Ruimtelijke verkenning, Arnhem

Cammen, H. van der (2006). Gebiedsontwikkeling: kansen en condities voor maatschappelijke meerwaarde. Output 5, Den Haag

Cwi, D. (1980) The role of the arts in urban economic development. Economic Research Division, Washington DC.

Detailhandelsmonitor (2012) Uitkomsten detailhandelsmonitor Groningen 2011/2012. Broekhuis Rijs Advisering, Zuidhorn.

Dynamis (2013) Spreekende Cijfers Kantorenmarkt, effectieve opname in de Nederlandse Kantorenmarkt. Utrecht.

Dynamis (2011) Spreekende Cijfers Kantorenmarkt, Verwijderingsbijdrage: de oplossing voor het leegstandsprobleem? Utrecht

DTZ Zadelhoff (2013)Nederland Compleet, Factsheets kantoren- en bedrijfsruimte. Amsterdam.

Ecorys (2009) Effectenanalyse ontwikkeling Grote Markt (oostzijde). Rotterdam

Effectenrapportage Broederen klooster (2012) Het visitekaartje van de stad. Seinpost Adviesbureau, Arnhem.

- Ekkers, P. (2006) Van volkshuisvesting naar woonbeleid. Sdu uitgevers, Den Haag.
- Feijten, P. & P. Visser (2005), Binnenlandse migratie, verhuismotieven en verhuisafstand. Bevolkingstrends 2^e kwartaal 2005. Heerlen/Voorburg, Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Gemeente Amersfoort (2012) Monitor Economie Binnenstad 2012, Nulmeting. Amersfoort.
- Gemeente Arnhem (2010) Stadsmonitor, afdeling Onderzoek en Statistiek.
- Gemeente Groninger (2012) Groninger Forum, Venster op de Toekomst. Programma van Eisen op Hoofdlijnen periode 2012-2017.
- Gemeente Groningen (2011) Groningen Economisch Bekeken 2010, Economische Zaken.
- Gemeente Groningen (2010) Structuurvisie Detailhandel 2011-2020
- Gemeente Nijmegen (2008) Onderzoek en Cijfers, Publieksonderzoek LUX 2007.
- Gemeente Nijmegen (2007) Onderzoek en Statistiek, Stadscentrummonitor Nijmegen.
- Gemeente Zutphen (2011) Binnenstadsmonitor
- Glaeser. E., Sacerdore, B. (1999) Why is there more crime in cities?, in: Journal of Political economy, 107.
- Heilbrun, J. & C. Gray (1998) The economics of art and culture, an American perspective. Cambridge University press, Cambridge.
- Helleman, G. (2003) Beleidsontwikkelingen en dilemma's in de stedelijke vernieuwing. In: Handboek Stedelijk Management. Elsevier.
- Hooimeijer, P., H. Kroon, J. Luttink (2001) Kwaliteit in meervoud, conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik. Habiforum, Gouda.
- Huis van verhalen (2009) Bedrijfsplan Groninger Forum. Groningen.
- Keeris, W (2001) Vastgoedbeheer Lexicon: begrippen, omschrijving, toelichting. Wolters-Noordhoff, Groningen.
- Kenniscentrum-MKBA (2012) Typen effecten. Via www.kenniscentrum-mkba.nl (bezoekt op 01-10-2012)
- Khandker, S.R., G.B. Koolwal en H.A. Samad (2010) Handbook on Impact Evaluation: Quantitative Methods and Practices. The World Bank: Washington, D.C.
- Leenders, J. van & C. Sips (1996) Musea in de economie. Instituut voor Onderzoek van Overheidsuitgaven, Den Haag.
- Locatus (2011) Winkelpassantentellingen Zutphen centrum, Woerden.

Louw, E. e.a., Planning van bedrijventerreinen, Sdu Uitgevers bv, Den Haag.

Lubbe, M en L. de Boer (2011) Binnenstedelijk of Uitleg? Maatschappelijke kosten en baten van verschillende verstedelijkingsstrategieën tot 2020. LPBL, Amsterdam.

Marlet, G.A. (2010) Muziek in de stad. Het belang van podiumkunsten, musea, festivals en erfgoed voor de stad. VOC uitgevers, Nijmegen.

Marlet, G.A. (2009) De aantrekkelijke stad. VOC uitgevers, Nijmegen.

Marlet, G.A., C. van Woerkens (2004) Skills and Creativity in a Cross-section of Dutch Cities. Utrecht School of Economics, Utrecht.

Ministerie van Buitenlandse Zaken (2009) Evaluatiebeleid en richtlijnen voor evaluaties. Inspectie Ontwikkelingssamenwerking en Beleidsevaluatie, Den Haag.

Ministerie van Economische Zaken (2004) Actieplan bedrijventerreinen 2004-2008, Samenwerken aan uitvoering. Den Haag.

Mitchell, C. (1993) Economic Impacts of the Arts. Journal of Cultural Economics.

Myerscough, J. (1989) The economic importance of the arts in Glasgow, Merseyside and Great Britain. Policy studies institute, London.

Nienhuis, H. (2012) Transformatiegebieden een zege voor de directe omgeving? Een case-studie naar de economische waarde-effecten en ruimtelijke impact. Groningen.

Nijkamp, P. (1981), Urban Impact analysis in spatial context: methodology and case study. VU Amsterdam.

Nijkamp, P. en M.J.F. van Pelt (1983) Urban en Regional Impact Analysis in Development Programming. Gower: Aldershot.

Ottens, H.F.L. (1989) Verstedelijking en Stadsontwikkeling: een geografische analyse van actuele problemen, tendensen en beleidsoverwegingen. Van Gorcum, Assen.

Openbare Bibliotheek Amsterdam (2009) Jaarverslag Alles is mogelijk, als je kiest voor cultureel ondernemen en innovatie. Amsterdam.

Pennen, T. van der, J. van Bommel en M. Muller (2004), Schakelen tussen fysiek en sociaal. Op zoek naar succesvolle samenwerking bij stedelijke vernieuwing. Onderzoeksintituut OTB, Delft.

Property NL (2008) Het Grote Gemeenteboek, Amsterdam

Provincie Overijssel (2007) Financiële opties voor herstructurering van bedrijventerreinen. DHV B.V. Groningen

Querra-Lopez, I. en S. Toker (2012) An application of the Impact Evaluation Process for designing a performance measurement and evaluation framework in K-12 environments. Evaluation and Program Planning Volume 35, Issue 2,

Ranshuysen, L. (2008)Onderzoek in de Cultuursector, Publieksonderzoek Openingsjaar Stadsarchief Amsterdam.

RIGO, Cebeon en SEO (2006), Stedelijke vernieuwing: Kosten en baten. Amsterdam: in opdracht van VROM.

RMO (2006) Opbrengsten van sociale investeringen. SWP/Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling, Amsterdam.

Rutte, P. (2009), Grondexploitatie bij binnenstedelijke ontwikkeling. Grondzaken in de Praktijk 3.

Saari, E. en K. Kallio (2011) Developmental Impact Evaluation for Facilitating Learning in Innovation. American Journal of Evaluation Volume 32.

Schuyt, C.J.M (1982) Burgerlijke ongehoorzaamheid. Centrum voor Rechtelijke Macht, Zutphen.

Significant (2011) Impactanalyse verhoging griffierechten voor het Ministerie van Veiligheid en Justitie, Barneveld

Spit, T. & P. Zoete (2006) Ruimtelijke ordening in Nederland. Een wetenschappelijke introductie in het vakgebied. Sdu Uitgevers, Den Haag.

Stichting Groninger Forum (2011) Jaarverslag, Let`s Fly. Groningen.

Stichting Leerlingenzorg Op-Maat (2009) Notitie SMART doelen stellen. www.op-maat.eu (bezocht op 01-07-2012)

Stogo (2010)Een impuls voor de binnenstad van Groningen, een analyse van de werkgelegenheidsontwikkeling in de binnenstad. Nieuwegein.

Swam, P. van (2008), Management van de onrendabele top bij gebiedsontwikkeling. Universiteit van Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate

Swanborn, P. G. (2002). Basisboek sociaal onderzoek. Boom, Amsterdam.

Terlouw, J., J.W. Sieburg, van H. Velzen en van J.W. Giessen (2011) Advies commissie Groninger Forum: een nieuwe route naar het Forum.

Thieme, J.C.(1989) Effecten van grootschalige ingrepen; een programmeringsstudie OSPA,TU, Faculteit Bouwkunde, Delft

Ven, C. van de (1989) Het museumgebouw, planning en ontwerp. 010, Rotterdam.

Vermeijden, B. (1997) Stadsvernieuwing '66-'96: dynamiek in het beleidsdenken. Publicatiebureau Bouwkunde, Delft.

Verlaat, J. van het (2007) Syllabus Stedelijke gebiedsontwikkeling in hoofdlijnen, MCD, Rotterdam.

Visser, P en F. van Dam (2006) De prijs van de plek, woonomgeving en woningprijs. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.

VROM (2002) Woningbehoefteonderzoek (WBO) 2002. Dossier Woningbehoefteonderzoek. Delft: ABF Research.

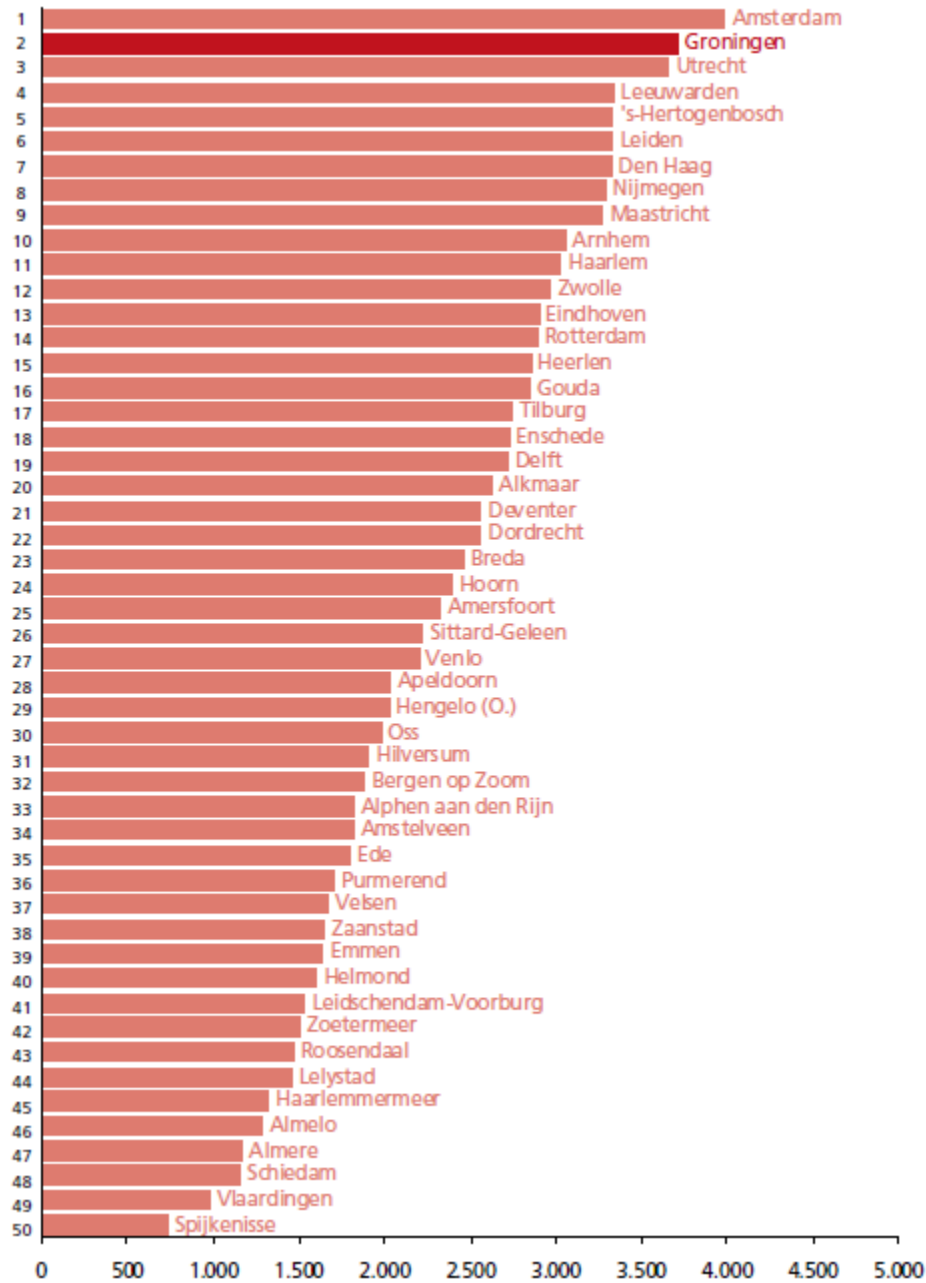
VROM-raad (2002) Haasten en onthaasten in de stedelijke vernieuwing: advies over de herstructurering van stedelijke woonmilieus. VROM-raad, Den-Haag

VROM-raad (2003) De kosten in beeld, de kosten verdeeld, een afsprakenkader voor kostenverdeling bij Herstructureringsopgaven. VROM-raad, Den-Haag

Wouters, H. (2010) Slimme steden, waar jonge hoogopgeleiden het aantrekkelijk vinden om te wonen. Universiteit Utrecht.

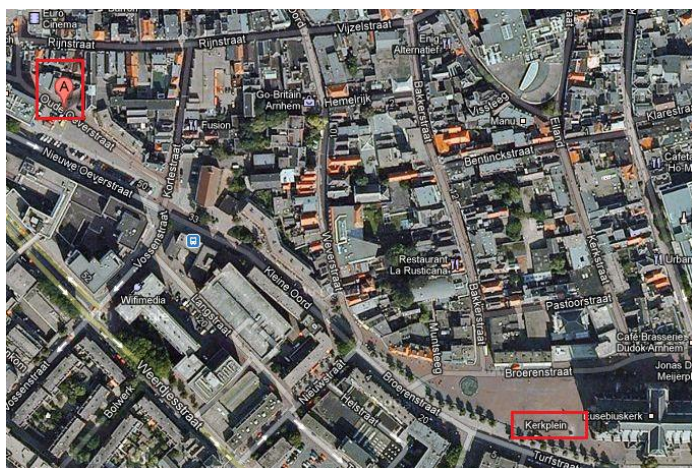
Bijlage 1: De culturele index, omvang en diversiteit van het culturele aanbod in stad.

Culturele index

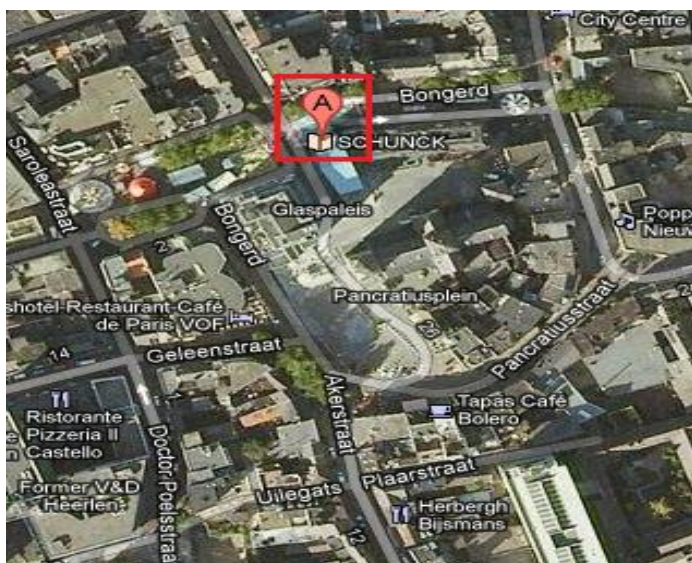


Bijlage 2: Positionering referentieprojecten

Kenniscluster Arnhem



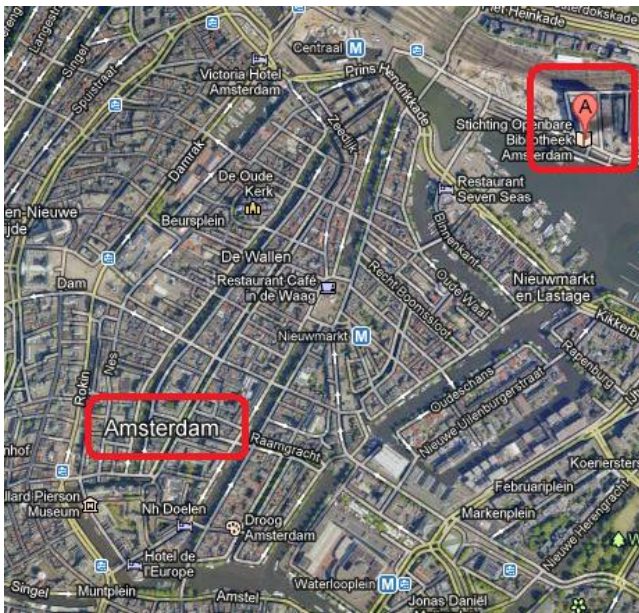
Schunck Heerlen



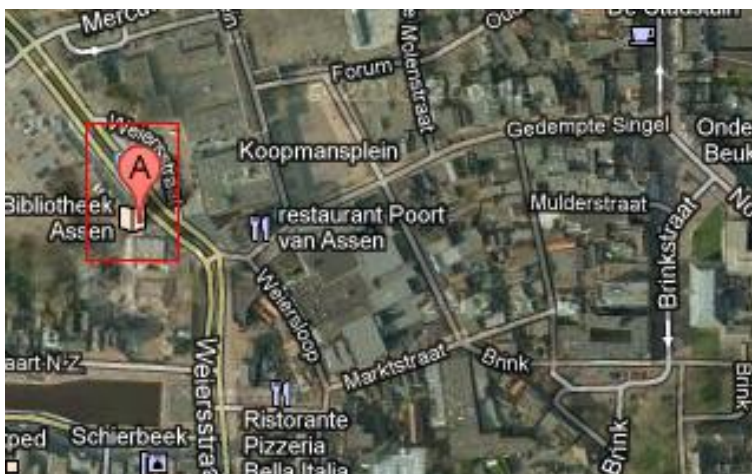
LUX-Nijmegen



Openbare Bibliotheek Amsterdam



De Nieuwe Kolk Assen



Stadsarchief Amsterdam



Broederen klooster Zutphen



Bijlage 3: Vragenlijst interview

De interviews in deze scriptie hebben een semi- of ongestructureerd karakter.

(Introductie van het interview)

Algemene vragen ter inleiding van het onderwerp

- 1) Hoe lang bent u werkzaam bij de instelling/organisatie
- 2) Wat zijn u dagelijkse werkzaamheden binnen de instelling/organisatie?

Vragen met betrekking tot het herstructureringsproject

- 3) Bent u betrokken geweest bij de ontwikkeling van het project? Zo ja, op welke manier?
- 4) Kunt u een beschrijving geven van hoe de situatie was voor de herstructurering? Oud en nieuw oppervlak? Gewijzigd activiteitenpatroon? Reden van verplaatsing? Verschil in exploitatiekosten?
- 5) Hoe beoordeelt u de huidige huisvesting? Wat zijn sterke en zwakke punten?
- 6) Wat waren volgens u de belangrijkste doelen van de herstructurering?
- 7) Zijn die doelstellingen gehaald of zullen die doelstellingen naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst worden gehaald?

Vragen over de effecten van het herstructureringsproject

- 8) Welke effecten zijn er volgens u opgetreden door de herstructurering?
 - Positieve effecten?
 - Negatieve effecten?
 - Korte termijn?
 - Lange termijn?
 - Externe effecten?

Nader ingaan op de volgende effecten:

- 9) Heeft het herstructureringsproject effect op de werkgelegenheid (gehad)ja/nee/weet ik niet, Zo ja in welke mate?
- 10) Heeft het herstructureringsproject effect (gehad) op het toerisme? Ja/nee/weet ik niet, Zo ja in welke mate sinds de voltooiing van het project?
- 11) Heeft het herstructureringsproject effect (gehad)op de bevolking? Ja/nee/weet ik niet, Zo ja in welke mate is/wordt de stad aantrekkelijker om te wonen door de komst van uw instelling?
- 12) Heeft het herstructureringsproject effect (gehad) op de vastgoedwaarde van het omliggende vastgoed? Ja/nee/weet niet, Zo ja in welke mate?
- 13) Heeft het herstructureringsproject spin-off effecten (gehad) in de vorm van vestiging van bedrijven in de binnenstad? Ja/nee/weet niet, Zo ja, betreft het bedrijven in het algemeen of specifieke branches of typen bedrijven?

14) Heeft het herstructureringsproject invloed (gehad) op het ruimtelijk bezoekerspatroon van mensen? Ja/nee/weet niet, Zo ja, op wat voor manier?

Afsluitende vraag:

15) Wat is u algemene oordeel over het herstructureringsproject?

16) Eindoordeel over de nieuwe vestigingsplaats (directeuren verplaatste organisatie)

17) Eindoordeel over het herstructureringsproject (directeuren RO, projectleiders)