



rijksuniversiteit
groningen

Wonen in industrieel erfgoed



Randy Mantoua

Masterscriptie Vastgoedkunde

Rijksuniversiteit Groningen

Faculteit Ruimtelijke
Wetenschappen

15-1-2013

Colofon

Deze masterscriptie is tot stand gekomen aan de:

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Landleven 1
9794 AD Groningen

Scriptiebegeleider:

dr. P.D. Groote

Tweede beoordelaar:

dr. H.J. Brouwer

Auteur:

Randy Mantoua
Binnendijk 64
1446 BC Purmerend
Studentnummer: s2221810
E-mail: randy_mantoua@hotmail.com

Datum:

15 januari 2013

Voorwoord

De haven heeft mij van jongs af aan al geboeid en een rol gespeeld in mijn leven. Mijn vader werkte in de Amsterdamse haven als havenarbeider en altijd vond ik de verhalen die hij over zijn werk vertelde machtig interessant. De schaal waarop een haven opereert is gigantisch, dat is iets wat mij fascineert. De machines die gebruikt worden zijn groot en ontzagwekkend, de schepen zijn groot en indrukwekkend en aan de bebouwing is het puur functionele karakter af te lezen. Havens zijn vaak gebieden die een duidelijke bestemming hebben en waar het functionele karakter voorop staat.

In de Amsterdamse haven was het eerst het oostelijk havengebied waar alle activiteiten plaatsvonden. De buitenbeentjes waren de graansilo's aan de silodam, deze stonden aan de westkant. Een kant die door de jaren heen vanwege zijn gunstige ligging steeds populairder werd om bedrijvigheid te ontplooien. Gevolg was dat het oostelijk havengebied een gebied werd dat er grotendeels verlaten bij kwam te liggen en waar een andere functie voor gevonden moest worden. Hier zijn uiteindelijk op grote schaal woningen gerealiseerd. Ook de graansilo's werden verlaten ten gunste van een hypermoderne opslagfaciliteit in het westelijk havengebied. Daarmee werd het startschot gegeven voor de discussie over wat er met de bebouwing aan de silodam moest gebeuren. Er waren grootse plannen voor de ontwikkeling van de IJ-oever, waarin geen ruimte voor de graansilo's was. Na veel strijd werden deze plannen echter van tafel geveegd en zijn de graansilo's behouden gebleven. De voormalige graansilo's werden omgevormd tot woningen en bedrijfspanden. Een dergelijke manier van hergebruik van verouderde panden is een concept wat de laatste jaren sterk aan populariteit wint.

Deskundigen zijn het er haast unaniem over eens dat het herontwikkelen van oude bedrijfsgebouwen een succesformule is wanneer er recht wordt gedaan aan de historie van het gebied. Creatieve ondernemers vestigen zich graag in zulke panden en woningen blijken ook goed te verkopen. Is deze populariteit die aan getransformeerde panden wordt toegekend echter wel terecht? Zijn de historische kenmerken die behouden zijn wel zo populair onder de bewoners en waarderen ze dit?

De weg naar de antwoorden op deze vragen is lang, maar ook enorm leerzaam geweest. Ik wil daarom graag mijn scriptiebegeleider Peter Groote bedanken voor het geven van waardevolle adviezen. Ook gaat mijn dank uit naar Thessa Fonds en Elke Ennen van erfgoed-adviesbureau The Missing Link, zij hebben mij in het beginstadium van het onderzoek goed op weg geholpen om de juiste richting voor dit onderzoek te vinden. Alle mensen die de moeite hebben genomen om de enquête in te vullen wil ik ook enorm bedanken, zonder hun bijdrage was dit onderzoek niet mogelijk geweest.

Randy Mantoua, December 2012

Samenvatting

Wonen in industrieel erfgoed is een concept wat immens populair aan het worden is. Een woning in een voormalig industrieel pand is een uitgelezen kans om je te onderscheiden van een ander. In een samenleving die steeds vaker vraagt naar afwijkende woonvormen is het herontwikkelen van industriepanden naar woningen dus een welkome aanvulling. Projectontwikkelaars lijken de meerwaarde van historische kenmerken in woningontwikkelingen ook steeds vaker in te zien. Het blijkt dat bij dergelijke ontwikkelingen hogere vastgoedwaardes gerealiseerd kunnen worden. Ook de verkoopbaarheid van woningen met historische kenmerken blijkt vaak beter te zijn dan woningen waarbij zulke kenmerken ontbreken.

De vraag die in dit onderzoek centraal staat is of de bewoners van dergelijke gebieden de historische kenmerken ook daadwerkelijk als meerwaarde erkennen. Projectontwikkelaars gaan uit van de claims over hogere vastgoedwaarden en een betere verkoopbaarheid, maar in hoeverre zijn deze terug te leiden tot de wensen van de (toekomstige) bewoners. Zij zijn immers uiteindelijk degene die de keuze maken om een woning in het project aan te schaffen. Hechten zij net zoveel waarde aan de historische kenmerken als verwacht wordt? Of is het toch gewoon de traditionele keuze voor de juiste woning op een geschikte locatie die mensen doen besluiten om in industrieel erfgoed te gaan wonen? Om antwoord op deze vragen te krijgen is in dit onderzoek gekozen voor een casestudy. De case die onderzocht wordt is de silodam in Amsterdam. Voor dit project is gekozen omdat hier een grote verscheidenheid aan woonvormen aanwezig is, van sociale huurwoning tot dure koopwoning. Ook is er een mix van nieuwbouw in de vorm van het appartementencomplex 'de Silodam' en historische bebouwing in de vorm van de graansilo's. Door deze mix van woonvormen zouden er duidelijke verschillen in omgang met de historische kenmerken duidelijk kunnen worden.

Aan alle bewoners van de panden aan de silodam is gevraagd om een enquête in te vullen. Van de 344 verspreide enquêtes is een response-rate van 27% gegenereerd, dit komt neer op een aantal van 95 ingevulde enquêtes. Daarbij kan gesteld worden dat de uitkomsten van de enquête representatief voor alle bewoners van de silodam zijn. Dit blijkt uit overeenkomsten in de bekende verdeling van woningen over de panden en de verdeling die uit de enquête naar voren is gekomen. Procentueel komen deze verdeling nagenoeg overeen.

Bij de bewoners van de silodam is de belangrijkste reden om voor hun huidige woning te kiezen de locatie gebleken. Ook is er een sterke voorkeur voor het wonen in het centrum van Amsterdam. Er wordt daarbij veel waarde gehecht aan de faciliteiten en activiteiten die het centrum van Amsterdam te bieden heeft. Daarbij wordt het uitzicht dat vanuit de woningen is ook sterk gewaardeerd. Als er wordt gekeken naar het belang van de historische kenmerken in de woningkeuze blijkt deze reden minder nadrukkelijk aanwezig te zijn dan het belang van de locatie. De mate van waardering voor de historische kenmerken verschilt echter wel tussen verschillende groepen. Sociale huurders hechten bijvoorbeeld minder belang aan deze kenmerken dan mensen met een koopwoning. Ook is er een verschil tussen de verschillende panden aan de silodam te zien. De bewoners van de graansilo's voelen zich meer verbonden met de historie van de locatie dan de mensen die in het appartementencomplex 'de Silodam' wonen.

Er zou aan de hand van dit onderzoek voorzichtig met de claims over positieve effecten van historische kenmerken omgegaan moeten worden. Hoewel er duidelijk interesse is in de historie van de locatie blijkt het dat het nog steeds de locatie is die mensen doet besluiten om te kiezen voor een woning aan de silodam. Ook het uitzicht over het IJ is een belangrijke factor in de woonwaardering van de bewoners. De historische kenmerken van de locatie dragen duidelijk bij aan het unieke karakter van de locatie, dit blijkt echter geen hoofdreden te zijn om te kiezen voor een woning op die plek.

Inhoudsopgave

Colofon	1
Voorwoord	1
Samenvatting.....	2
Inleiding	6
Hoofdstuk 1: Onderzoekontwerp.....	7
1.1 Probleemstelling, doelstelling en vraagstelling.....	7
1.2 Onderzoeksmethode	7
1.3 Dataverzameling.....	8
1.4 Theoretisch kader.....	8
1.4.1 Industrieel erfgoed	8
1.4.2 Leefstijlen	9
1.4.3 Waardering.....	9
1.4.4 Discussie over behoud.....	10
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2: Achtergronden.....	11
2.1 Cultureel erfgoed.....	11
2.2 Veranderende havenstructuur	13
2.3 Stedelijke vernieuwing	13
2.4 Nieuwbouw of transformatie	14
2.5 Bevindingen in het buitenland	15
2.5.1 Naval Shipyard Boston.....	15
2.5.2 Trieste.....	16
2.6 Hypothese	17
De praktijk – Casestudyonderzoek	18
Hoofdstuk 3: Introductie Silodam	19
3.1 Ligging.....	19
3.2 Historie	20
3.3 Kraken.....	21
3.4 Herontwikkeling	21
Hoofdstuk 4: Enquêteresultaten	24
4.1 Response	24
4.2 Respondenten	24
4.3 Stellingname	26

4.3.1 Omgevingswaardering.....	27
4.3.2 Belang van historische kenmerken.....	28
4.3.3 Historische identiteit	29
Hoofdstuk 5: Woningkeuze en historische kenmerken	30
5.1 Voorkeuren.....	30
5.2 Belang van de locatie.....	30
5.3 Belang van de historie	33
5.4 Historie of locatie?	35
Hoofdstuk 6: Verbondenheid met de plek.....	37
6.1 Bewustzijn	37
6.2 Invloed op identiteit	37
Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen.....	40
Literatuurlijst	42
Bijlagen	45
Bijlage 1: Afgenomen enquête	45
Bijlage 2: Begeleidende brief.....	50
Bijlage 3: Herinneringsbrief.....	51

Inleiding

Al reizend door Nederland valt het me telkens weer op dat veel steden geen unieke uitstraling meer hebben. Veel nieuwbouwlocaties lijken sprekend op elkaar, je zou aan de architectuur niet kunnen afleiden in welke stad je bent. Dat is zonde, vooral omdat veel Nederlandse steden een rijke industriële historie hebben. Op welk vlak de historie van een stad zich bevindt verschilt onderling uiteraard sterk. Bij sommige steden met een rijk industrieel verleden is nu niks meer van die historie terug te zien. Gezien mijn fascinatie voor alles wat met industrie en transport te maken heeft vroeg ik mezelf af wat er met het industriële verleden van een stad gedaan wordt om deze een eigen identiteit te geven. Daarbij zijn het vooral havens die mijn aandacht trekken, die door hun grootschalige en functionele karakter nadrukkelijk aanwezig zijn in hun omgeving.

Er zijn in Nederland al verschillende initiatieven ontplooid om de sfeer van het verleden te laten herleven in nieuwe projecten. Het creëren van zo'n sfeer kan ruwweg op twee manieren: enerzijds door het realiseren van nieuwbouwprojecten geïnspireerd door het verleden, anderzijds door het revitaliseren van oude panden om ze op deze manier een tweede leven te geven. De eerste manier heeft in mijn ogen iets onechts, iets plastisch. De tweede manier van herontwikkelen is een methode waarbij de bestaande historische karakteristieken van een gebied behouden blijven. Hieruit volgt ook direct de eerste afbakening van dit onderzoek. Het heeft enkel betrekking op panden of gebieden die ook daadwerkelijk een rijk verleden hebben en waar de oude bebouwing nog in ruime mate aanwezig is.

Hoogstwaarschijnlijk ben ik niet de enige die is gecharmeerd van oude industriële panden waar nieuw leven in wordt geblazen. Deze scriptie is geschreven omdat ik bijzonder benieuwd ben naar datgene wat mensen beweegt om daadwerkelijk in dergelijke panden te gaan wonen. Hebben mensen een bijzondere band met het verleden van het pand, of zijn het andere zaken die hen heeft doen besluiten om op die locatie te gaan wonen? Het is natuurlijk heel goed mogelijk dat veel bewoners totaal geen waarde hechten aan het industriële verleden van de locatie, maar gewoon op zoek zijn naar een geschikte woning op een fijne locatie. Gezien de aanzienlijke investeringen die moeten worden gedaan om een pand te transformeren naar de nieuwe woonfunctie kan de vraag gesteld worden of het wel verstandig is om een dergelijk transformatieplan uit te voeren en er misschien niet beter kan worden gekozen voor nieuwbouw. Het gaat echter niet alleen om de bewoners van de gebieden. Vaak wordt een dergelijk project ondernomen om de identiteit van een locatie te behouden en zo een unieke plek te creëren. Een gebouw met een andere uitstraling dan reguliere nieuwbouw kan een plek een eigen identiteit geven. Hierdoor kan het kenmerkend voor de stad worden.

Dit onderzoek zal conclusies trekken over de mening van bewoners van voormalige havengebieden met betrekking tot het wonen in deze gebieden. Deze conclusies monden uit in een advies dat zich richt op vergelijkbare toekomstige ontwikkelingen en hoe hier door ontwikkelaars beter op de wensen van de bewoner kan worden ingespeeld. De meerwaarde van het transformeren van oude havengebieden zal hierbij kritisch worden bediscussieerd.

Hoofdstuk 1: Onderzoekontwerp

1.1 Probleemstelling, doelstelling en vraagstelling

Probleemstelling:

Projectontwikkelaars hebben te weinig kennis over het belang van behoud van cultuur-historische waarden in voormalige havengebieden. De mate van bewonerswaardering voor het behoud van dergelijke kenmerken is onduidelijk.

Doelstelling:

Het geven van beter inzicht in de wensen van bewoners van havenvastgoed, zodat daar bij toekomstige ontwikkelingen beter op ingespeeld kan worden door projectontwikkelaars. Positief gevolg van dit verbeterde inzicht kan zijn dat ontwikkelingen voorspoediger verlopen en daarmee samenhangend een hoger rendement op de investeringen.

Vraagstelling:

Hoofdvraag:

In welke mate waarderen bewoners van getransformeerde havengebieden de cultuur-historische kenmerken die binnen de ontwikkeling zijn behouden?

Deelvragen:

1. Is de aanwezigheid van historische kenmerken bepalend voor de woningkeuze van potentiële bewoners?
2. Hechten de huidige bewoners waarde aan het feit dat ze in een historisch pand wonen, of is de kenmerkende locatie belangrijker dan het pand zelf?
3. Zijn er tussen verschillende typen bewoners variaties in de mate van waardering voor de historische kenmerken waar te nemen?
4. Betalen de inspanningen om historische waarden te behouden zich terug in een sterke verbintenis tussen de bewoners en de locatie?
5. Wordt de vooraf beoogde doelgroep van de ontwikkeling uiteindelijk ook bereikt?

1.2 Onderzoeksmethode

De data zal in het kader van een casestudy vergaard worden. De case die onderzocht zal worden is de Silodam in Amsterdam. Deze case is na een uitgebreide oriëntatie als meest geschikte naar voren gekomen door de verscheidenheid aan woonvormen, een relatief grote onderzoekspopulatie en het feit dat de locatie goed bereikbaar is. Andere casussen die in de overweging zijn meegenomen zijn het Lloydkwartier in Rotterdam en de herontwikkelingen in de Zaanstreek. Aan de Silodam zijn veel verschillende woningtypen aanwezig, van sociale huurwoning tot penthouse, de variatie binnen de case is hiermee dus gewaarborgd. Daarbij heeft de Silodam een potentieel aantal respondenten van ongeveer 340 huishoudens, dit is ruim voldoende als representatieve onderzoekspopulatie. Door een dergelijk aantal respondenten blijft het onderzoek omvangrijk genoeg om uitspraken te doen die niet alleen betrekking hebben op de case zelf, maar ook over het grotere geheel. Het type casestudy wat

hierbij past is de zogenaamde 'representative' of 'typical' case (Yin 2003). Door gebruik te maken van een enkele case worden variaties tussen verschillende cases uitgesloten. Hierdoor zal het eenvoudiger zijn om conclusies te trekken, waarbij deze conclusies ook helderder zullen zijn.

1.3 Dataverzameling

Voor de verzameling van primaire data zal een enquête worden afgenomen onder de bewoners van de Silodam. De enquête zal via internet uitgevoerd worden. Belangrijk is om een zo hoog mogelijke mate van response te genereren. Om voldoende response te krijgen zijn er in mijn ogen een aantal belangrijke zaken waar aan voldaan moet worden. Ten eerste is het belangrijk dat de enquête niet te ingewikkeld en te uitgebreid is. De respondenten zouden de vragenlijst binnen een paar minuten moeten kunnen invullen. Dit wil ik bereiken door geen open vragen in de enquête op te nemen. Ten tweede moet het voor de respondenten makkelijk zijn om de ingevulde enquête te retourneren. Daarvoor is het de bedoeling om de enquête zo laagdrempelig mogelijk te houden. De enquête zal via het internet afgenomen worden, een begeleidende brief wordt per post verspreid. In deze brief wordt verwezen naar de site waar de enquête gevonden kan worden, twee weken na de eerste brief wordt een herinneringsbrief verstuurd. Deze brieven zijn terug te vinden in bijlage 1 en 2. Door de enquête via internet af te nemen hoeven mensen de deur niet uit om de enquête bij een dropbox in te leveren. Om de response op de enquête naar een hoger niveau te tillen zal er onder de respondenten een dinercheque van €25 verloot worden, dit wordt ook in de begeleidende brief vermeld zodat mensen een incentive hebben om de enquête ook daadwerkelijk in te vullen. Aanvullend aan de enquête is er ook nog een interview gehouden met het hoofd van Bureau Monumenten Amsterdam (BMA), Karin Westerink.

1.4 Theoretisch kader

1.4.1 Industrieel erfgoed

Herontwikkeling met behoud van cultuur-historische waarden is een vorm van projectontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met het verleden van het te herontwikkelen gebied. In dit onderzoek zal ingezoomd worden op de transformatie van voormalige havengebieden. Plekken die nu tot industrieel erfgoed gerekend kunnen worden hebben die status in de loop van de tijd aangemeten gekregen. Tijdens de bouw en gebruik van de complexen worden de plekken vaak niet gewaardeerd door omwonenden of gebruikers. Denk hierbij aan een industrieterrein dat stankoverlast veroorzaakt of de bouw van windmolens, zoals tegenwoordig vaak aan de orde is. In het verleden zal dit niet anders zijn geweest.



Afbeelding 1: NDSM-werf (Eigen opname)

Pas wanneer de oorspronkelijke activiteiten zijn gestaakt gaan stemmen op om de, dan plotseling waardevolle, locatie te conserveren omdat het industrieel erfgoed is. De definitie van industrieel erfgoed zoals in dit onderzoek gebruikt zal worden is als volgt: "Industrieel erfgoed kan gezien worden als zowel roerende als onroerende objecten die de status van monument kunnen hebben, ook niet wettelijk beschermde objecten kunnen onder de noemer

van industrieel erfgoed vallen". Het zijn niet enkel de gebouwen die de plek zijn historische aanzien geven, ook verhalen en tradities zijn onderdeel van de historische waarde van een locatie (Fonds e.a. 2011). Daarbij kunnen ook kleine artefacten die nog bewaard zijn gebleven de historische beleving versterken, denk hierbij bijvoorbeeld aan het behouden van de bolders waaraan de schepen hun trossen vastmaakten tijdens het aanleggen in de haven. Ook het behouden van hijskraan zoals op de NDSM-werf in Amsterdam (afbeelding 1) is gedaan draagt bij aan de karakteristieke uitstaling van een locatie. Omdat iedere stad zijn eigen geschiedenis heeft is het lastig om een integrale aanpak voor te stellen voor omgang met verlaten havenvastgoed. Daarbij heeft iedere stad zijn eigen karakter en toekomstvisie. Voor ieder project zou dus een maatwerkoplossing bedacht moeten worden (Fonds e.a. 2011).

1.4.2 Leefstijlen

In de moderne samenleving krijgen mensen steeds vaker de behoefte zich te onderscheiden (Ennen 2004). Dit kan zich op veel vlakken uiten, één daarvan is de woningkeuze van iemand. Deze kentering wordt ook ingezien door beleidsmakers en ontwikkelaars. Om bij een ontwikkeling de juiste doelgroep te bereiken is het van belang om inzicht te hebben in de wensen van de potentiële bewoners. Gebruikelijk was dat de huishoudenssamenstelling en levensfase bepalend waren voor de associatie met het woonmilieu. In relatie hiermee maakte het Ministerie van VROM in haar nota "Mensen, wensen, wonen in de 21^e eeuw" (2000) onderscheid in vijf verschillende woonmilieus. Dit waren: 1) centrum-stedelijk, 2) buiten-centrum, 3) groen-stedelijk, 4) centrum-dorps en 5) landelijk-wonen. In deze traditionele indeling is echter een ontwikkeling te zien. Het besef dat leefstijlen de keuze voor woning en woonmilieu beïnvloeden groeit (Ennen 2004). Sinds de jaren '70 is het door de toegenomen welvaart, ruimtelijke mobiliteit, emancipatie en de hogere opleidingsniveaus steeds moeilijker geworden om mensen in te delen in dergelijke doelgroepen. Hierdoor wordt het steeds lastiger om een duidelijke indeling te maken in eenduidige bevolkingsgroepen (Nio 2010). Een voorbeeld van de integratie van een leefstijlenbenadering is te zien bij de Amsterdamse woningcorporatie Ymere waarbij een classificatie van leefstijlen als hulpmiddel voor het matchen van de juiste woning met de juiste huurder wordt gebruikt (ReUrBa 2006). Met het gebruik van leefstijlen gericht op woningkeuze moet volgens Van Kempen & Pinkster (2004) wel voorzichtig worden omgegaan. Op meerdere gebieden met betrekking tot leefstijlen moeten kanttekeningen gemaakt worden. Zo is er de vraag over de definitie van de verschillende leefstijlen. Het is in de huidige tijd moeilijk geworden om mensen in hokjes in te delen. "*Stadsbewoners gaan naar concerten van Normaal en naar de opera, naar Bolivia en naar Center Parcs, ze kleden zich chic en een uur later zo onverzorgd mogelijk, ze stemmen GroenLinks en hebben twee auto's, houden van tuinen en theaters. Of niet.*" (Kempen & Pinkster 2004). Verder veranderen leefstijlen in de tijd en kan niet met zekerheid gezegd worden dat mensen met dezelfde leefstijl de behoefte hebben om bij elkaar te wonen. Met deze kanttekeningen in het achterhoofd is een keuze gemaakt om binnen dit onderzoek de indeling in leefstijlen te beperken. De respondenten worden enkel ingedeeld naar zaken als leeftijd, huishoudenssamenstelling, dagelijkse bezigheden en het pand waarin ze wonen.

1.4.3 Waardering

Door het gebruik van historische elementen kan een getransformeerde havenlocatie zich onderscheiden van andere stadswijken. Een onderscheid naar de identiteit van een locatie is veel duidelijker dan een weinig zeggend kenmerk als bebouwingsdichtheid (Fonds e.a. 2011). Om een voldoende mate van ruimtelijke kwaliteit te realiseren is het in de projectontwikkeling gebruikelijk om bij het ontwikkelen van een plan rekening te houden met drie waarden die na de ontwikkeling in

het gebied aanwezig dienen te zijn. Dit zijn: 1) belevingswaarde 2) gebruikswaarde en 3) toekomstwaarde (Vromraad 2011, Fonds 2011).

Belevingswaarde heeft vooral betrekking op de inrichting, de uitstraling de inpassing van het project in de omgeving. Dit uit zich in de fysieke aspecten die zichtbaar zijn in de omgeving. Dit kunnen historische gebouwen zijn, maar ook kleinere elementen zoals kademuren of bolders.

Toekomstwaarde heeft een project als er veranderende omstandigheden van buitenaf met succes kunnen worden opgevangen. In de praktijk vertaalt dit zich in ruimtelijke kwaliteit en een sterke identiteit van het project. Met een aansprekende identiteit kan een bepaalde gewenste doelgroep aangetrokken worden.

Bij *gebruikswaarde* gaat het over de functionele karakteristieken van een project. In het licht van het behouden van industrieel erfgoed komt dit terug in de boodschap die het concept uitstraalt. Het toont aan dat historische panden ook gebruikt kunnen worden voor hedendaagse doeleinden.

Door tijdens de transformatie van een gebied rekening te houden met deze drie waarden ligt er een basis voor de kwaliteiten waar uiteindelijk aan voldaan dient te worden.

1.4.4 Discussie over behoud.

In de literatuur wordt veel geschreven over de positieve kanten van het behoud van allerlei soorten cultureel erfgoed. Zo zijn voormalige bedrijfspanden die een transformatie hebben ondergaan vaak populair als vestigingsplek voor creatieve bedrijvigheid (Fonds e.a. 2011). Ook is er vaak veel publieke actie wanneer een beeldbepalend gebouw gesloopt dreigt te worden. Dat er veel draagvlak is voor behoud van cultureel erfgoed lijkt daarmee aangetoond. Sommigen zijn echter ook van mening dat de behoudzucht is doorgeslagen. Koolhaas (2010) vindt dat het behoud van allerlei verouderde panden onder het mom van industrieel erfgoed in sommige gevallen de ontwikkeling van de nieuwe gebruikers beperkt. Door de monumentale status mogen er weinig ingrijpende veranderingen aan een pand gemaakt worden. Dit kan leiden tot stilstand in beschermde gebieden terwijl de wereld snel veranderd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de achtergronden met betrekking tot het wonen in voormalig havenvastgoed en industrieel erfgoed belicht. Daarbij wordt gebruik gemaakt van relevante literatuur en wordt er uitgeweid over de bevindingen bij gelijksoortige projecten in het buitenland. Dit literatuuronderzoek mondt uit in een hypothese. In de daarop volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de casestudy die centraal staat in dit onderzoek, de silodam. In hoofdstuk 3 wordt de case geïntroduceerd. De hoofdstukken 4, 5 en 6 bestaan uit een analyse van de afgenomen enquête. In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de conclusies en aanbevelingen die getrokken kunnen worden aan de hand van dit onderzoek.

Hoofdstuk 2: Achtergronden

2.1 Cultureel erfgoed

Verlaten havenlocaties hebben vaak een aura dat doordrenkt is met de activiteiten die er in het verleden plaats hebben gevonden. Dit betekent echter niet dat alle oude havenlocaties automatisch tot cultureel- of industrieel erfgoed gerekend kunnen worden. Cultureel erfgoed wordt opgevat als geïnterpreteerd verleden. *“Dat betekent dat niet alleen archeologie, aardkundige en gebouwde monumenten en objecten maar ook verhalen, specifieke gebruiken en tradities tot het erfgoed behoren.”* (Fonds e.a. 2011). Cultureel- en daarmee samenhangend ook industrieel erfgoed heeft dus een veel bredere basis dan alleen de gebouwde elementen op een plek. Ook de activiteiten en gebeurtenissen die zich er vroeger afspeelden maken een groot deel uit van de identiteit van een locatie.

In veel gevallen waarbij het gaat om behoud van (industrieel) erfgoed is er sprake van een lange voorgeschiedenis voordat er uiteindelijk een plan op tafel ligt dat door alle belanghebbenden wordt geaccepteerd (Gordon 1999, Massiani 2008). Na het verlaten van de locatie door de oorspronkelijke gebruiker is het aan anderen om zich over de toekomst van de plek te gaan bekommeren. Deze bemoeienis kan vanuit vele verschillende hoeken komen, denk aan de gemeentes, projectontwikkelaars, actiegroepen of krakers. Als de locatie dan ook nog een zekere culturele waarde bezit wordt de toekomst van de locatie vaak bepaald door een strijd over het gewenste toekomstige gebruik. Het is niet ongebruikelijk dat een orgaan als de gemeente een heel andere opvatting heeft over de toekomst van de plek dan de opvatting die een actiegroep heeft. Als een historisch gebouw gesloopt dreigt te worden zijn er nagenoeg altijd mensen of actiegroepen die hiertegen in verzet gaan. Een Nederlands voorbeeld van zo'n actiegroep is het Cuypersgenootschap. Dit genootschap zet zich in voor behoud van allerlei panden met een cultuurhistorische waarde. In hun archief is te zien dat het doorgaans de gemeente is die sloopplannen maakt. Als het in enig opzicht een waardevol pand is zal het Cuypersgenootschap zich hiertegen verzetten, veelal door voor de panden of complexen een monumentale status aan te vragen (Cuypersgenootschap 2010).

Niet alles wat onder de noemer van industrieel erfgoed valt kan automatisch tot een monument gerekend worden. Toch is het belangrijk om te weten wanneer een pand in aanmerking komt voor een monumentale status. Dit omdat juist de benoeming tot deze monumentale status vaak de redding kan zijn voor panden die op de nominatie staan om gesloopt te worden. De monumentale status is in te delen op drie schaalniveaus; rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentemonumenten. In de monumentenwet uit 1988 zijn de regelingen rondom de aanwijzing en omgang met monumenten opgesteld. De regels voor de drie verschillende typen monumenten zijn in grote lijnen hetzelfde. Op aantal punten mogen provincies en gemeenten hun eigen invulling aan de regels geven. Indien dit gebeurt moet wel worden voldaan aan basiseisen uit de monumentenwet. Zo bestaat er de mogelijkheid tot het aanpassen van het pand, echter alleen wanneer de cultuurhistorische waarde niet in gevaar wordt gebracht. Een pand moet 50 jaar of ouder zijn om in aanmerking te kunnen komen voor een status als rijksmonument. Provinciale- en gemeentelijke monumenten kennen deze harde eis doorgaans niet. Ook op fiscaal gebied zijn er verschillen te ontdekken. Voor een rijksmonument kunnen eigenaren in aanmerking komen voor fiscale aftrek van de onderhoudskosten, ook kan er gebruik gemaakt worden van rijkssubsidieregelingen voor het

onderhoud en restauratie. Voor provinciale- en gemeentelijke monumenten is fiscale aftrek voor de onderhoudskosten niet mogelijk, subsidieregelingen voor het onderhoud of restauratie mogen door gemeenten en provincies zelf bepaald worden (Rijksoverheid 1988). De vraag welk pand wel en welk niet in aanmerking voor een monumentale status komt is zonder duidelijk vastgestelde kaders door iedereen anders te beantwoorden. Voorkeuren en smaken verschillen, wat de één prachtig vindt valt bij een ander totaal niet in de smaak. Om te bepalen of een pand in aanmerking komt voor een monumentale status moet er aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Het Bureau Monumenten Amsterdam (BMA) van de gemeente Amsterdam gebruikt de volgende selectiecriteria om te bepalen of een pand in aanmerking komt voor een monumentale status. Een monument is volgens de Gemeente Amsterdam (2010) een *“zaak die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde”*. Met de term *“zaak”* wordt het volgende bedoeld: *“Als ‘zaak’ kunnen alle gebouwen, bouwwerken, straatmeubilair, parken, begraafplaatsen, waterwerken (waaronder bruggen en sluizen) en andere infrastructurele werken worden aangemerkt”* (Gemeente Amsterdam 2010, pag. 3). Bij een aanvraag voor een monumentale status wordt er met een aantal kernbegrippen rekening gehouden.

Dit zijn:

- Architectonische waarde
- Stedenbouwkundige waarde
- Cultuurhistorische waarde
- Gaafheid/herkenbaarheid
- Zeldzaamheid

Het behoud van veel cultureel erfgoed is echter niet bij iedereen even populair. Er gaan stemmen op dat het behouden van het verleden te omvangrijk is geworden, zo erg zelfs dat het de toekomstige ontwikkelingen zou kunnen beperken (Koolhaas 2010). Getuige deze uitspraak lijkt het dus belangrijk om een evenwicht in de te behouden plekken te vinden. Er moet een duidelijke afweging gemaakt worden tussen panden die het waard zijn om te behouden en welke dit niet waard zijn. De toekenning van een monumentale status is een vorm van een dergelijke afweging. Feit is echter wel dat Nederland momenteel ruim 50.000 gebouwde rijksmonumenten telt. Een erg hoog aantal, terwijl sommige plekken die gecategoriseerd kunnen worden als industrieel erfgoed niet beschikken over een monumentale status. Tevens is het bij oude bedrijfslocaties vaak juist het functionele karakter wat de boventoon voert, van een ‘ontworpen’ plek is vaak geen sprake (Royal Haskoning 2005). De toekenning van een monumentale status lijkt derhalve geen geschikte maatstaf om te bepalen welke gebouwen geschikt zijn voor transformatie naar een andere functie. Het ontwikkelen van een dergelijke aanpak blijkt bijzonder lastig omdat ieder geval uniek is. Fonds (2011) is daarom van mening dat bij een eventuele transformatieopgave ieder geval apart bekeken moet worden.

De omgang met erfgoed heeft in de loop der jaren een aantal veranderingen ondergaan. Volgens Ashworth & Tunbridge (1999) zijn er in Europa drie cruciale veranderingen te onderscheiden. Als eerste is er een verandering in de rol van de publieke sector te zien. Eerst was het de publieke sector die zorgde voor het behoud en beheer van erfgoed. Nu wordt er voor dergelijke taken steeds vaker een beroep gedaan op de private sector. Daarbij wordt behoud van erfgoed nu steeds vaker gekoppeld aan commercialisatie, in het verleden was het echter vooral een zaak van nationaal belang. Een tweede verandering is de invloed van de planologie. De publieke sector werd gezien als gezaghebbend. Door veranderingen in politieke ideologieën is dit vertrouwen echter snel

verminderd. Door de publieke sector opgelegde plannen werden daardoor gezien als beperkende condities voor de vrije markt. De planologie heeft zich daarom een andere uitstraling moeten aanmeten. Was de planologie een bestuurslaag die eerst vooral een regulerende taak had, nu wordt er vooral gericht op het scheppen van voorwaarden en een coördinerende rol in ruimtelijke vraagstukken. De derde cruciale verandering ligt op het gebied van de eigendomspositie van het vastgoed. Vaak is bij oudere gebouwen onzekerheid over de eigendomspositie. Deze onzekerheid wordt gevoed door het feit dat veel onterecht onteigeningen in het verleden teniet gedaan kunnen worden. Hierdoor is het bij sommige objecten gevaarlijk om te investeren in de renovatie omdat de rechtmatige eigenaar later aanspraak kan maken op de eigendomsrechten van het pand. Dergelijke vraagstukken kunnen complete herontwikkelingsplannen aanzienlijk vertragen. De eigendomspositie van de objecten die bij de herontwikkeling betrokken worden moeten voor aanvang van het project dus duidelijk in kaart gebracht worden.

2.2 Veranderende havenstructuur

Havenactiviteiten worden steeds grootschaliger. Een dergelijke schaalvergroting vraagt om ruimte die op een oudere havenlocatie vaak niet aanwezig is. Vanwege de stedelijke uitbreidingdrift zijn deze locaties, die vroeger aan de rand van de stad lagen, langzamerhand in het stedelijk gebied komen te liggen. Gevolg is dat veel bedrijven genoodzaakt zijn om hun activiteiten op een andere locatie voort te zetten, waardoor de oude havenlocaties verlaten achterblijven (Fonds e.a. 2011). Wat achterblijft is dan een plek die is doordrenkt met kenmerken die doen denken aan de vroegere havenfunctie. Door de ligging nabij de binnenstad is een dergelijke locatie uitermate geschikt voor transformatie naar woningen of bedrijvigheid.

Ook kan bij dergelijke ontwikkelingen de link met waterfront-ontwikkeling gelegd worden. Ontwikkelingen aan het water bieden potentieel voor een gezichtsbepalend project. Denk hierbij aan het Sydney Opera House of het London Eye, het reuzenrad aan de Theems. Ook Chicago heeft een identiteit die verbonden is met het waterfront, wat zich uitstrekt langs Lake Michigan. Er ontstaat steeds meer vraag naar wonen en recreëren aan het water (Krieger 2004). Ongebruikte havens die in het stedelijk gebied zijn komen te liggen zijn derhalve een ideale plek om dergelijke ontwikkelingen te ontplooiën. Dit is ook precies wat projectontwikkelaars in de jaren '80 inzagen. Het behouden van cultuur-historische waarden en het bewust omgaan met het milieu zijn factoren die hebben bijgedragen tot het in gang zetten van herstructureringen van oude havens. Daarbij werkte de herontwikkeling van de in onbruik geraakte havens vaak als startpunt voor de verdere revitalisatie van de stad (Jones 1998). Het ontwikkelen van een gezichtsbepalend waterfront kan volgens Jones (1998) een positieve uitwerking hebben op de vastgoedwaarden binnen het project, maar ook gunstige gevolgen hebben op de ontwikkelingen in de naastgelegen gebieden.

2.3 Stedelijke vernieuwing

Het herontwikkelen en vernieuwen van de gebouwde omgeving is iets van alle tijden. Bebouwing heeft net als ieder ander product een levenscyclus. Als een gebouw het eind van zijn levenscyclus nadert zijn er twee mogelijkheden; sloop of herstructurering. Herstructurering is een verzamelterm voor een aantal verschillende ingrepen die op een verouderde bedrijfslocatie gedaan kunnen worden. Als wordt overgegaan tot herstructurering van het gebied kan er voor worden gekozen om de economische functie te behouden door in het gebied ruimte te bieden aan bedrijven, al dan niet met een ander type bedrijvigheid. Als er wordt gekozen om het oorspronkelijke type bedrijvigheid te behouden is er sprake van revitalisatie. Wanneer een ander type bedrijvigheid dan het

oorspronkelijke op het gebied wordt geprojecteerd is er sprake van een herprofilering. Wanneer er wordt gekozen om de economische functie verloren te laten gaan is er sprake van transformatie, hierbij gaat het doorgaans om de realisatie van woningen (Van Dinteren 2012). Op veel plekken zijn echter combinaties van de verschillende typen herstructurering mogelijk, zoals een deel dat wordt omgebouwd naar woningen en een deel dat kantoren in zich zal huisvesten. In de praktijk zien we daarom ook veel van dergelijke combinaties.

Binnen de stedelijke vernieuwing zijn twee verschillende typen transformatielocaties te onderscheiden. Enerzijds zijn er de functieveranderingslocaties, welke gezien kunnen worden als ingesloten en verouderde bedrijfslocaties die plaats moeten maken voor andere functie zoals woningen of kantoren. Anderzijds zijn er de herstructureringslocaties, hier wordt bedoeld op plekken die niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen en worden gemoderniseerd met behoud van de huidige functie (Buitelaar e.a. 2008). Veel herstructureringslocaties zijn vaak een combinatie van beide typen. De havengebieden waar dit onderzoek zich op richt zijn echter doorgaans pure functieveranderingslocaties, de voormalige havenactiviteiten worden ingeruild voor woningen, andersoortige bedrijvigheid of een combinatie van beide.

2.4 Nieuwbouw of transformatie

Volgens Fonds e.a. (2011) is er momenteel veel vraag naar woon- en werklocaties die op historische locaties gesitueerd zijn. De locaties zijn bij de gebruikers gewild vanwege de karakteristieke ambiance en de uniciteit van de plek. Wanneer aan de historische elementen recht wordt gedaan blijkt de verkoop van woningen op dergelijke locaties vaak een stuk sneller te gaan dan op locaties zonder een historisch karakter. Daarbij resulteert deze historische waarde van het pand of gebied in een doorgaans hogere vastgoedwaarde. Ook blijken locaties met een industriële erfgoedwaarden zeer gewaardeerd te worden door de gebruikers (Högberg 2011). Met deze te verwachten uitkomsten ligt het dus voor de hand om bij een herontwikkeling te gaan zoeken naar mogelijkheden om de historische kenmerken van een gebied te behouden. Dat veel projectontwikkelaars deze visie delen kan, gezien de vele herontwikkelingsprojecten in Nederland, bevestigd worden.

In Nederland zijn veel voorbeelden te vinden van woningen gebouwd voor de massaproductie. Vaak zijn dit woningen met een gebrek aan eigen identiteit. Door deze standaardisering van de architectuur verliezen gebieden hun eigen identiteit. Ook functiescheiding, schaalvergroting en ruimtelijke specialisatie dragen hun steentjes bij in deze 'erosion of place'. Vanwege deze toegenomen standaardisering en gebrek aan identiteit is de vraag naar plekken met een eigen identiteit gegroeid (Fonds e.a. 2011). Het transformeren van voormalige bedrijfspanden past perfect in deze vraag naar een eigen identiteit. Deze panden hebben vaak een eigen verhaal, gecombineerd met een kenmerkende uitstraling. Dit leidt ertoe dat sommige mensen zich kunnen identificeren met het pand en het verleden ervan.

Met de transformatie van oude bedrijfspanden gaat vaak een marketing- of branding-operatie gepaard. Met het ontwikkelen van een bepaald project wordt op bepaalde doelgroepen gericht. Deze zouden bereikt moeten worden met marketing- en branding-operaties, ook wel "place-marketing" of "city branding" genoemd. Bij dergelijke methodes wordt geprobeerd de gebruiker van het gebied een bepaald beeld of associatie bij de plek te geven (Ashworth & Kavaratizs 2005). De plek moet een unieke uitstraling hebben om zich te onderscheiden van de massa. Dit beantwoordt de vraag naar het realiseren van een eigen identiteit. Steden krijgen hun eigen gezicht en gebruikers van de gebieden

kunnen zich verbonden voelen met de identiteit van het gebied. Het verleden van een plek is een uitgelezen mogelijkheid om een marketingcampagne rondom vorm te geven. De historie van een locatie kan benadrukt worden, waardoor een duidelijke eigen identiteit ontstaat. Dit is een element waarmee een stad zich kan onderscheiden van andere steden.

2.5 Bevindingen in het buitenland

Het transformeren van oude havengebieden is geen nieuw concept. In het buitenland zijn al meerdere (succesvolle) haventransformaties afgerond. Uit de ervaringen binnen deze projecten kan lering getrokken worden voor Nederlandse projecten. Zo is in Boston, Verenigde Staten de “Naval Shipyard” herontwikkeld met behoud van karakteristieke kenmerken van de vroegere marinebasis. In de Italiaanse havenstad Trieste is onderzoek gedaan naar de voorkeuren van bewoners wanneer een grotendeels in onbruik geraakt havengebied geherstructureerd zou worden.

2.5.1 Naval Shipyard Boston

In Boston, Massachusetts ligt een voormalige marinebasis welke na het vertrek van de marine is getransformeerd tot een gebied met een combinatie van wonen en werken. Gordon (1999) heeft onderzoek gedaan naar de revitalisatie-strategieën die tijdens de herontwikkeling van de Shipyard zijn gebruikt. Daarbij is in het bijzonder gekeken naar de integratie van het aanwezige industriële erfgoed in de locatie. De marinebasis heeft een rijke historie die teruggaat tot het begin van de 19^e eeuw. In 1813 werd hier voor het eerst begonnen met activiteiten in de scheepsbouw. Uiteindelijk werd de marinebasis na 174 jaar dienst als gevolg van een gebrek aan ruimte voor de moderne schepen in 1974 gesloten. In deze periode werden er honderden schepen gebouwd, met als hoogtepunten de activiteiten tijdens de Amerikaanse burgeroorlog en de Eerste- en Tweede Wereldoorlog. Kort voor de sluiting werd het gebied opgenomen in het ‘National Register of Historic Places’. Hierdoor kreeg het gebied een beschermde status. In de jaren ‘70 verschenen en verdwenen verschillende plannen voor de nieuwe invulling van de locatie. In eerste instantie werd er met het oog op de werkgelegenheid gedacht aan het aantrekken van nieuwe industriële activiteiten. Deze activiteiten zouden voornamelijk gericht moeten worden op de scheepbouw (Kenney 1975). Na twee jaar van pogingen om het gebied een nieuwe industriële impuls te geven beseften men dat dit niet de juiste weg was. De bebouwing op de locatie voldeed niet meer aan de eisen die er in die tijd aan werden gesteld. Dit kwam tot uiting in de bebouwing, die was verouderd en de infrastructuur was niet meer toereikend. De oplossing moest dus in een andere richting gezocht worden. Het winnende idee was een mix van wonen, werken en vrije tijd, een zogenaamde ‘mixed-use’ aanpak. De Shipyard ligt slechts enkele minuten van downtown Boston en dichtbij snelwegen. Daarom lijkt de locatie uitermate geschikt voor de mixed-use-ontwikkeling die er in 1975 gepland werd (Kenney 1975).

Slechts drie maanden na het vertrekken van de marine lagen er al uitgebreide plannen op tafel voor de realisatie van een ‘National Historic Park’ en een ‘Shipyard Park’. Dit was al zo snel mogelijk omdat de marine een jaar van tevoren had aangekondigd de locatie te gaan verlaten. Er was echter al langer sprake van verplaatsing van de basis omdat de huidige locatie niet meer houdbaar was. Door deze lange aanloop naar het daadwerkelijke moment dat de plek werd verlaten was er veel tijd om te werken aan plannen voor de herontwikkeling. De ‘Boston Redevelopment Agency’ (BRA) werd verantwoordelijk voor de herontwikkeling van het gebied. Dit ontwikkelbedrijf was voornamelijk afhankelijk van investeringen uit de publieke sector om de revitalisering van het gebied op gang te brengen. Vooral het loskrijgen van subsidies vanuit de federale overheid bleek een probleem te zijn. Door de vasthoudendheid van de ontwikkelingsmaatschappij is de ontwikkeling echter toch van de

grond gekomen. Tijdens de herontwikkeling van het gebied werden de bouwregels voor de nieuw te bouwen panden beïnvloed door de karakteristieken van de bestaande bebouwing. Zo werd er voor de nieuwbouw in het gebied een maximale bouwhoogte van 10 meter ingesteld. Dit werd gedaan om zo te voorkomen dat historische gebouwen overschaduw zouden worden door de nieuwbouw. Daarnaast werd het project in twee typen gebieden opgedeeld. Er werd onderscheid gemaakt in een sector waarin nieuwe ontwikkelingen toegestaan werden en een sector waar de historische waarden geconserveerd moesten worden (McCann 2007). Omdat het gebied in het nationale register voor historische locaties is opgenomen moeten alle ontwerpvoorstellen eerst goedgekeurd worden door de federale overheid. De BRA reageerde hierop door een eenmalig voorstel voor de ontwerpbeisen in te dienen. Deze waren van toepassing op het complete gebied. Hierdoor werd snel politieke consensus bereikt, waardoor tijd en geld werden bespaard.

De uiteindelijke uitvoering van de plannen ging traag vanwege een voorzichtig opererende projectontwikkelaar. Deze financierde de nieuwe ontwikkelingen uit de opbrengsten van de ontwikkelingen binnen het gebied. De verkopen gingen langzaam, mede doordat sloop en nieuwbouw in het gebied gelijktijdig gebeurde. Hierdoor ontstond voor potentiële huizenkopers een onaantrekkelijke leefomgeving (Gordon 1997). Momenteel is de herontwikkeling grotendeels voltooid. Het blijkt echter wel nodig verbeteringen aan te brengen. Deze verbeteringen richten zich vooral op de bezoekers en recreanten binnen het gebied, voor hen moet er een duidelijke en aantrekkelijke structuur gecreëerd worden (McCann 2007).

Conclusie

Uit de ontwikkelingen in Boston worden een aantal conclusies getrokken die, ook voor toekomstige ontwikkelingen in Nederland, waardevol kunnen zijn.

In de opstartfase van de herontwikkeling van een historische locatie is het belangrijk dat er publieke investeringen zijn om het project van de grond te krijgen. Het is duidelijk geworden dat het behouden van historisch waardevolle panden lastig is. In dit geval vanwege strenge richtlijnen met betrekking tot de aanpassingen die gemaakt mochten worden en noodzakelijk waren voor het realiseren van de functieverandering. Sommige panden lenen zich door hun sterk industriële karakter moeilijk voor een functieverandering. Vaak zijn in dergelijke gevallen ingrijpende aanpassingen noodzakelijk. In de toekomst zou creatiever met zulke richtlijnen omgegaan kunnen worden, waardoor een herbestemming van een gebied soepeler zou kunnen verlopen.

2.5.2 Trieste

In het noordoosten van Italië ligt de havenstad Trieste. Hier is door Massiani en Rosato (2008) een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het gewenste gebruik van 70 hectare aan verlaten havengebied. De haven ligt dicht bij het stadscentrum van Trieste en bestaat vooral uit bebouwing die stamt uit het einde van de 19^e eeuw. Deze gebouwen hebben enige erfgoedwaarde en een beschermde status. Na de hoogtijdagen in het begin van de 20^e eeuw is de activiteit in de haven steeds minder geworden, met in 2008 nog slechts enkele bedrijven die gevestigd zijn in de oude haven. Al sinds 1974 zijn er plannen in ontwikkeling om de haven nieuw leven in te blazen. Geen van deze plannen heeft het echter tot het stadium van uitvoeren gebracht.

Door middel van een uitgebreide enquête is in het onderzoek getracht te achterhalen welke ontwikkeling de bewoners van Trieste het liefst in de haven gerealiseerd zien worden. De tendens die uit het rapport naar voren komt is dat de bewoners positief tegenover het behoud van het

aanwezige erfgoed op de locatie staan. De vraag tegen welke prijs dit zou mogen gebeuren wordt minder eenduidig beantwoord. Niet iedereen is van mening dat hogere kosten als gevolg van behoud van de historische panden opwegen tegen de voordelen van dit behoud. Het behoud van de historische kenmerken tegenover hogere kosten wordt in het onderzoek van Massiani en Rosato (2008) slechts licht ten gunste van het behoud van erfgoed beantwoord. Dit geeft aan dat de bereidheid om meer te betalen voor een pand met historische kenmerken wellicht niet aanwezig is.

2.6 Hypothese

Afgaande op de literatuur en onderzoeken gebaseerd op andere vergelijkbare cases kan een hypothese voor dit onderzoek worden geformuleerd. Het is duidelijk dat er veel waardering is voor cultureel erfgoed. Actiegroepen zetten zich in voor het behoud van te slopen panden en sommige typen bedrijvigheid kunnen zich sterk identificeren met de karakteristieken van een historisch pand. Tegen welke prijs dit mag is vanuit de literatuur niet duidelijk te beantwoorden. In het geval van Trieste blijkt dat het draagvlak voor behoud beperkter is wanneer dit gepaard gaat met hogere kosten. Voorafgaand aan dit onderzoek wordt verwacht dat de mening over het behouden van cultureel- en industrieel erfgoed positief is. Dergelijke getransformeerde panden oogsten veel waardering en dragen bij aan de identiteit van de omgeving. Op de vraag tegen welke prijs dit mag wordt een minder positief antwoord verwacht. Het is mogelijk dat er maar een beperkte bereidheid voor het betalen van een meerprijs voor een historisch pand is. Ook de locatie is in de woningkeuze naar verwachting belangrijker dan de uitstraling en de kenmerken van het pand.

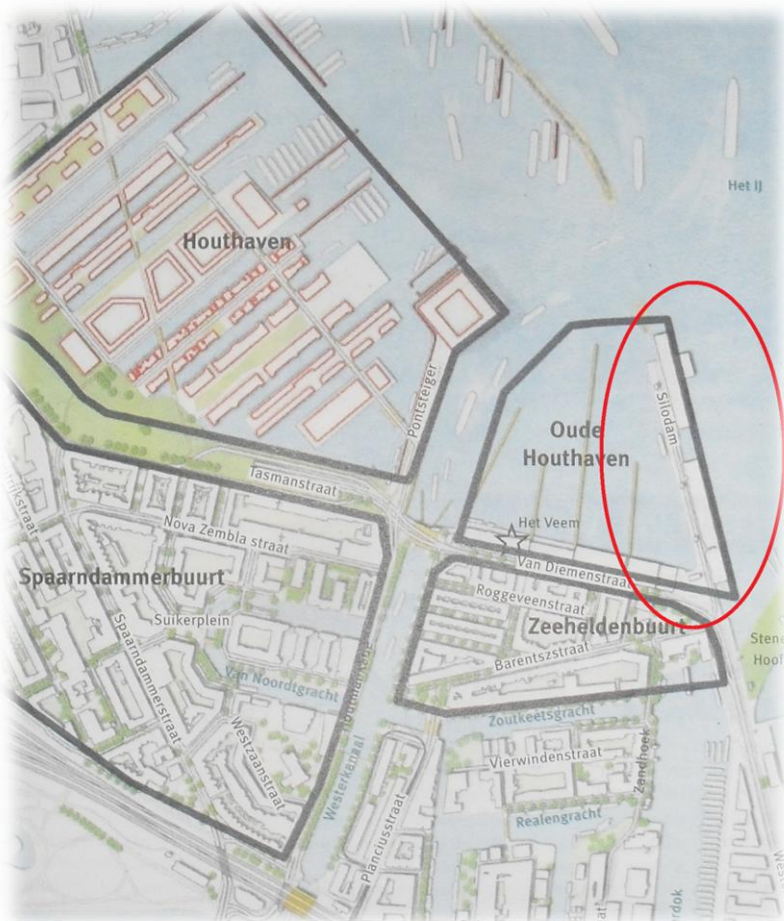
De praktijk – Casestudyonderzoek

Om vanuit het voorgaande de vertaalslag te maken naar de praktijk wordt in het volgende deel de casestudy over de silodam behandeld. Hierbij worden de eerder gestelde onderzoeksvragen behandeld en zo volledig mogelijk beantwoord.

Hoofdstuk 3: Introductie Silodam

3.1 Ligging

Dichtbij het centrum Amsterdam ligt de silodam. Officieel valt het gebied binnen de grenzen van stadsdeel West. Een voormalige strekdam huisvest drie panden waarvan er één onder de noemer van nieuwbouw geschaard kan worden, de andere twee hebben in het verleden een andere functie gehad. In afbeelding 2 is de plek van de silodam aangegeven met het rode ovaal. Op deze kaart is te



Afbeelding 2: Overzichtkaart (DSP-groep 2012)

zien dat de silodam aan de oostkant wordt omgeven door het IJ. Aan de westkant zijn het de Oude Houthaven, Zeeheldenbuurt, Houthaven en Spaarndammerbuurt die de omgeving van de silodam bepalen. Aan het begin van de strekdam staat een sober grijs betonnen gebouw stammend uit 1952, de betonnen silo genaamd. Naast deze betonnen silo is de stenen silo te zien (Afbeelding 3+4). Dit bakstenen gebouw is aanzienlijk ouder dan het betonnen pand, namelijk uit 1897. Aan het eind van de strekdam staat het nieuw gebouwde wooncomplex genaamd 'de Silodam' (Afbeelding 5). De gebouwen kijken enerzijds uit over de oude houthaven, aan de andere kant is er uitzicht over het IJ. Aan de

overzijde van het IJ is uitzicht op de NDSM-werf met onder meer zijn karakteristieke hijskraan (Afbeelding 1). Iets ten noorden van de NDSM-werf is de scheepswerf van het bedrijf Shipdock B.V. te zien. Hier wordt nog volop gewerkt zoals in de verte op afbeelding 5 gezien kan worden. Aan de zuidwestkant worden de graansilo's vergezeld door pakhuis 'het Veem'. Het Veem is een gebouw dat in het verleden dienst heeft gedaan als pakhuis en net zoals de graansilo's recentelijk de transformatie naar een woon/werk bestemming heeft ondergaan. De aanwezigheid van deze karakteristieke panden geeft deze locatie een unieke uitstraling en karakter. Ook de aanwezigheid van het vele water geeft het gevoel dat je je midden in een haven bevindt en maakt het daarmee een unieke plek in Amsterdam. De bedrijvigheid die op het IJ is te zien is een ander element waaraan de silodam het bijzondere karakter aan te danken heeft. Zo varen er in de zomermaanden regelmatig grote cruiseschepen voorbij. Ook de binnenvaart maakt veel gebruik van het IJ als vaarroute.

3.2 Historie

Amsterdam is in de 15^e eeuw gegroeid tot een stapelmarkt van graan. Mechanisatie van de landbouw en vergrote concurrentie op de graanmarkt zorgde ervoor dat Amsterdam moest uitbreiden. Het was echter een nieuwe militair strategische visie die de hoofdreden van de bouw van de eerste graansilo is geweest. De Silodam heeft in zijn huidige vorm een historie die teruggaat tot 1888. In dat jaar wordt er door architect J.F. Klinkhamer een plan voor de bouw van een modern opslagcomplex voor graan voorgesteld. De graansilo maakt in zijn plan deel uit van 'de stelling van Amsterdam', de omvangrijke verdedigingswerken rondom de stad Amsterdam. De achterliggende gedachte was het veiligstellen van de graanvoorziening van de stad tijdens een lange periode van belegering. Er werd door de architect een monumentaal karakter meegegeven aan de graansilo omdat hij dergelijke nieuwe industriële gebouwen beschouwde als de kathedralen van de moderne tijd (Navas g.j.). Als gemeenteraadslid en ondernemer in brood- en bakkerijproducten gaf J. Ph. Korthals Altes in 1896 goedkeuring voor het bouwen van de graansilo en nam tevens een groot deel van de investeringen voor zijn rekening. De silo zou tevens vernoemd worden naar Korthals Altes. In 1897 werd de stenen silo voltooid en was deze klaar om in gebruik genomen te worden. De stenen silo had een totale capaciteit van 17 miljoen kilo graan (Gemeente Amsterdam g.j.).

Na de tweede wereldoorlog was de originele stenen silo te klein geworden waarna er in 1952 een nieuwe graansilo naast gebouwd werd, dit werd de betonnen silo. Een puur functioneel gebouw

opgetrokken uit gewapend beton. Deze silo breidde de opslagcapaciteit uit met nog eens 10 miljoen kilo graan. In 1981 werd er in het Westelijk havengebied, aan de Vlothaven een nieuw hypermodern silocomplex gebouwd. Dit leidde er uiteindelijk toe dat de graansilo's aan de silodam overbodig werden. Met het overbodig worden van de graansilo's aan de silodam werd overwogen om de silo's te slopen.



Afbeelding 3: Silodam in augustus 1995 (Carr-Smith 2005)



Afbeelding 4: Silodam in augustus 2012 (Eigen opname)

3.3 Kraken

Nadat de stenen silo in 1986 en de betonnen silo in 1987 buiten gebruik werden gesteld werden de panden al snel gekraakt. In 1989 werd de stenen silo gekraakt, het kraken van de betonnen silo volgde in 1993. In de periode die hierop volgde ontstond er een levendige subcultuur door allerlei creatieve en artistieke mensen die in de silo's gingen wonen. De krakers veranderen de verlaten silo's in een plek waar kunstenaars een atelier konden oprichten, ook werden er woonruimtes gecreëerd. In de jaren '90 werden er regelmatig dancefeesten gehouden in de silo's, georganiseerd door zowel mensen wonend aan de silodam als organisatoren die de ruimtes afhuurden. De kelder van de betonnen silo werd regelmatig afgehuurd als feestlocatie. Ook was de silodam in de jaren '90 onderdeel van het Amsterdamse festival 'de Parade'. In de periode dat het pand gekraakt was werd er door de gebruikers van het pand een 'Vereniging tot behoud van de Graan-Silo' opgericht (Carr-Smith 2005).

3.4 Herontwikkeling

In het oorspronkelijke plan voor de herontwikkeling van de IJ-oever was geen plaats voor de graansilo's, ze zouden gesloopt worden. De graansilo's zouden plaats moeten maken voor de bouw van hoge torens met daarin luxe appartementen. De gemeente moest door acties, haalbaarheidsstudies en de oprichting van de Buurt Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) overtuigd worden van de geschiktheid en financiële haalbaarheid van het herbestemmen van de graansilo's (Borch 2001). Mede door de enorme weerstand die tegen de geplande sloop ontstond werd een plan ontwikkeld waarin de graansilo's behouden zouden blijven en werden getransformeerd naar voornamelijk woningen. In 1990 werd een begin gemaakt met het ontwerp waarin de graansilo's behouden zouden blijven en worden getransformeerd. Met behulp van architect Andre van Stigt werd een ontwerp gemaakt waarin het karakter van de panden behouden bleef, maar ze wel geschikt werden voor het realiseren van woningen. In het plan was ook ruimte voor een aantal bedrijfsruimtes die in sommige gevallen gekoppeld konden worden aan een woning. In de oorspronkelijke opzet was veel ruimte voor goedkopere woningen, zodat de mensen die zich hadden ingezet voor het behoud van de silo's ook een woning konden bemachtigen. De variatie aan woonvormen in het ontwerp was groot. In de stenen silo zijn voornamelijk koopwoningen gerealiseerd, terwijl de betonnen silo grotendeels uit sociale huurwoningen bestaat.

Alle inspanningen hebben ertoe geleid dat de stenen silo een monumentale status toegekend heeft gekregen en daardoor dus niet meer gesloopt mocht worden. De redenering hierachter wordt als volgt omschreven: *“Graansilo-gebouw met bijbehorende onderdelen van algemeen belang uit oogpunt van zowel architectuurhistorische waarde wegens de sobere eclectische utiliteitsbouw van verzorgd gedetailleerde baksteen-architectuur, als industrieel-archeologische waarde als tamelijk vroeg en zeldzaam geworden voorbeeld van een geheel in baksteen uitgevoerd silo-gebouw met elevatorstoren alsook wegens de markante, historisch-functionele situering aan het IJ.”*

(Monumentenregister 2012). De betonnen silo valt samen met een klein aantal later toegevoegde bebouwing buiten deze toekenning voor de monumentale status. De reden dat deze toch behouden is gebleven is het feit dat de twee gebouwen bij elkaar horen en samen voor het karakter van het gebied zorgen.

In 1997 werd begonnen met het strippen en opnieuw opbouwen van de beide silo's. In 1999 waren de herstructureringswerkzaamheden aan de betonnen silo afgerond en werd deze opgeleverd. Een jaar later was ook de stenen silo voltooid en opgeleverd. Hoewel er ingrijpende aanpassingen aan de

panden nodig waren om een transformatie naar woningen mogelijk te maken werd er tijdens de herontwikkelingsfase voor gewaakt dat het industriële karakter gewaarborgd bleef. Zo zijn er in de woningen nog volop kenmerken terug te vinden van de vorige functie van de gebouwen. De woningen volgen de contouren van de silokokers. Zo zijn de originele afmetingen van de kokers behouden gebleven, ongeveer 4 bij 4 meter. Sommige kamers zijn dus niet groter dan die afmetingen, tenzij er meerdere silokokers geschakeld zijn door middel van het uitbreken van een muur. Ook de diktes van de wanden en binnenmuren herinneren nog aan de graansilo's, deze kunnen namelijk oplopen tot een dikte van 1 meter (Navas g.j.). Ook in de lager gelegen ruimtes waar voornamelijk bedrijven gevestigd zijn is het verleden nog zichtbaar. Hier zijn het namelijk de onderzijden van de silokokers die behouden zijn gebleven en zo een opmerkelijk element in de ruimtes vormen. Het parkeren van de auto's gebeurt grotendeels ondergronds en is volledig geautomatiseerd.

In de betonnen silo zijn voornamelijk sociale huurwoningen gerealiseerd, terwijl de stenen silo grotendeels uit koopwoningen bestaat. De oorspronkelijke plannen voor de transformatie van de silo's bood ruimte aan koopwoningen in verschillende prijssegmenten, waaronder het lagere prijssegment. Hierdoor konden sommigen die eerder als kraker in de silo's hadden gewoond nu ook een woning in de getransformeerde silo's bemachtigen. Tot op de dag van vandaag zijn er nog een aantal voormalige krakers die in de silo's wonen. In eerste instantie belandden de woningen na de oplevering dus bij de doelgroepen waarvoor de ontwikkeling was bedoeld. Tijdens de verkoopfase van de silowoningen bleken deze zeer populair. De populariteit van de woningen bleek echter zodanig dat er ook een negatief effect mee gepaard ging. Het was voor de eerste eigenaren mogelijk om de woning direct weer te verkopen voor het dubbele van de oorspronkelijke aankoopprijs. Enkeligen hebben dit ook gedaan omdat dit een gemakkelijke winst bleek te zijn (Borch 2001). Zo veranderde de oorspronkelijke opzet van betaalbare woningen, al dan niet gecombineerd met een werkruimte in een makkelijke winst voor individuen. Desondanks heeft de transformatie van de graansilo's bewezen dat een dergelijke ontwikkeling financieel haalbaar is wanneer er recht wordt gedaan aan de karakteristieken van het pand en deze als uitgangspunt worden genomen tijdens het herontwikkelingsproces (Borch 2001).

Naast de stenen- en betonnen silo is nog een gebouw verzezen. Het volledig nieuw gebouwde pand is



Afbeelding 5: De Silodam (Eigen opname)

in 2002 opgeleverd en luidt naar de naam 'de Silodam'. Net zoals bij de graansilo's het geval is heeft ook dit pand een karakteristieke uitstraling. Het ontwerp is afkomstig van het architectenbureau MVRDV en moet een vracht gestapelde zeecontainers voorstellen. Ook de woningen in het appartementencomplex 'de Silodam' bleken zeer populair tijdens de eerste verkoop. Wanneer interesse werd getoond was men nog niet zeker van de aanschaf van een woning. De woningen werden verkocht via inschrijving en loting. Het aantal

inschrijvingen bleek tienmaal zo groot te zijn als het aantal beschikbare woningen (Meijden 2009). De Silodam bestaat voornamelijk uit koopwoningen, er is echter ook ruimte voor een aantal sociale huurwoningen, waaronder een woongroep voor ouderen. Onder in het gebouw zijn een aantal bedrijven gehuisvest. Aan de IJ-zijde is een uitbouw boven het water gemaakt, het terras wat daar boven is gemaakt is tot 11 uur in de avond publiekelijk toegankelijk.

Het appartementencomplex 'de Silodam' heeft een zeer actieve vereniging van eigenaren. De bewoners voelen zich meer dan in andere appartementencomplexen betrokken met elkaar. Een voorbeeld van deze betrokkenheid is de voor bewoners vrij toegankelijke 'bibliotheek' in het pand. Er is een ruimte ingericht waar bewoners boeken kwijt kunnen en zo andere bewoners de mogelijkheid geven om hier gebruik van te maken. Ook de mogelijkheid om een rondleiding in het gebouw te krijgen geeft aan dat er een actieve bewonersgroep in het gebouw woont en dat deze trots zijn op het pand.

Hoofdstuk 4: Enquêteresultaten

4.1 Response

Voor het afnemen van de enquête is een maand de tijd uitgetrokken, waarbij alle huishoudens wonend aan de silodam zijn aangeschreven. Het gaat hierbij om een aantal van 344 verspreide enquêtes, waarbij een response van 95 is gegenereerd. Hiervan is 1 enquête gedeeltelijk niet bruikbaar omdat deze niet volledig is ingevuld. Met 94 bruikbare enquêtes uit 344 leidt dit tot een response-rate van 27%. Onder de respondenten is een Dinercheque ter waarde van €25 verloot. Door een e-mail adres in te vullen kon de respondent aangeven aan de actie mee te willen doen. Van alle respondenten heeft 60% ook daadwerkelijk hun e-mail adres ingevuld, dit geeft aan dat het verloten van een presentje succesvol was als incentive om de enquête ook daadwerkelijk in te gaan vullen.

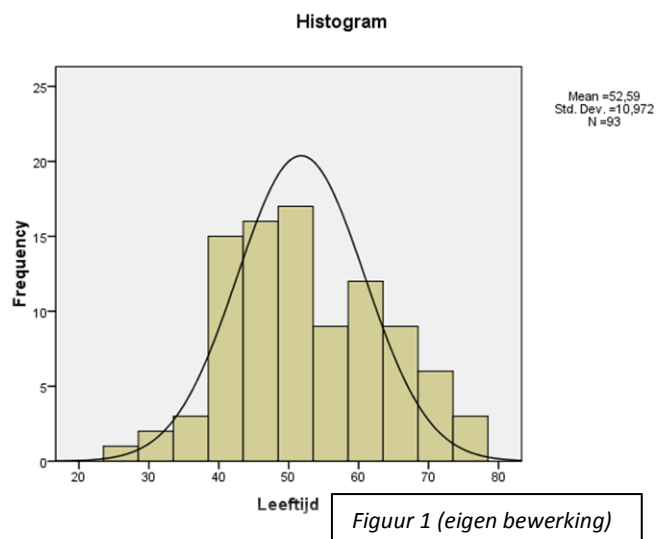
4.2 Respondenten

Verdeling man/vrouw

Er zijn 47 mannen en 47 vrouwen die de enquête hebben ingevuld. Opmerkelijk genoeg precies een half om half score.

Leeftijd

Van de 93 respondenten die hun leeftijd hebben opgegeven bedraagt de gemiddelde leeftijd 52,6 jaar, de mediaan ligt op 51. De jongste respondent is 26 jaar en de oudste 76. In figuur 1 wordt de leeftijdsverdeling van de respondenten weergegeven. Opvallend is dat er relatief weinig mensen jonger dan 40 jaar zijn. Het grootste deel van de respondenten is tussen de 40 en 60 jaar oud.



Verdeling gebouwen

Respondenten uit het nieuwbouwpand de Silodam zijn in de enquête het sterkst vertegenwoordigd met een aantal van 48 (51,1%). In de stenen silo hebben 26 (27,7%) mensen gereageerd op de enquête. In de betonnen silo zijn dit er 20 (21,3%). Deze verdeling is in tabel 1 weergegeven. Als de gebouwen in de categorieën nieuwbouw en historische bebouwing worden ingedeeld is de verdeling als volgt: Nieuwbouw (Silodam) 48 (51,1%) en historische bebouwing (Stenen- + Betonnen Silo) 46 (49%).

Uit tabel 1 blijkt dat de resultaten uit de enquête overeenkomsten vertonen met de bekende woningverdeling aan de silodam. Hieruit kan opgemaakt worden dat de enquête een representatief beeld over de bewoners aan de silodam geeft.

Tabel 1: Pand

	Enquête	Bekend
Betonnen Silo	20 (21,3%)	95 (27,6%)
Stenen Silo	26 (27,7%)	92 (26,7%)
Silodam	48 (51,1%)	157 (45,6%)

Eigendomsvorm woning

Zoals in tabel 2 te zien is beschikken de meeste respondenten over een koopwoning.

Tabel 2: Eigendomsvorm

Particuliere huur	3 (3,2%)
Sociale huur	19 (20,2%)
Koop	72 (76,6%)

In tabel 3 wordt zichtbaar hoe deze eigendomsvormen over de drie panden verdeeld zijn. Hieruit blijkt dat de betonnen silo voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaat. De andere twee panden bestaan voornamelijk uit koopwoningen.

Tabel 3: Eigendomsvorm – Pand; Bekend

		Pand		
		Betonnen Silo	Stenen Silo	Silodam
Eigendomsvorm	Particuliere huur	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	Sociale huur	84 (88,4%)	0 (0%)	15 (9,6%)
	Koop	11 (11,6%)	92 (100%)	142 (90,4%)

Tabel 3a: Eigendomsvorm – Pand; Enquête

		Pand		
		Betonnen Silo	Stenen Silo	Silodam
Eigendomsvorm	Particuliere huur	1 (5%)	0 (0%)	2 (4,2%)
	Sociale huur	16 (80%)	1 (3,8%)	2 (4,2%)
	Koop	3 (15%)	25 (96,2%)	44 (91,7%)

In tabel 3a is de verdeling tussen eigendomsverhouding en pand weergegeven zoals die uit de enquête naar voren is gekomen. Wanneer er naar de procentuele verdeling worden gekeken kunnen er overeenkomsten tussen tabel 3 en 3a gevonden worden. Hoewel de percentages niet exact overeenkomen is er wel een duidelijke overeenkomst te zien. Door de overeenkomst tussen deze twee tabellen kan gezegd worden dat de enquête een representatief beeld geeft over de bewoners van de silodam. De enige kanttekening die gemaakt kan worden hebben betrekking op de respondenten met een particuliere huurwoning. Er zijn geen gegevens bekend over het aantal particuliere huurwoningen aan de silodam. Vaak zijn dit woningen die oorspronkelijk koopwoning waren en nu verhuurd worden. Gezien het kleine aantal respondenten met een particuliere huurwoning is dit geen reden om te twijfelen aan de representativiteit van de enquête.

Dagelijkse bezigheden

Veruit de meeste respondenten hebben een fulltime baan. De andere categorieën zijn minder in aantal vertegenwoordigd.

Tabel 4: Dagelijkse bezigheden

Student	0	(0%)
Geen betaald werk	8	(8,5%)
Gepensioneerd	15	(16%)
Parttime werk (<32 uur)	19	(20,2%)
Fulltime werk (32> uur)	52	(55,3%)

Huishoudenssamenstelling

Onder de respondenten is een beperkt aantal gezinnen met kinderen, namelijk 15. Verder bestaat de huishoudenssamenstelling voornamelijk uit singles en partners zonder kinderen

Tabel 5: Huishoudenssamenstelling

Single	33	(35,1%)
Partners	46	(48,9%)
Eenoudergezin	4	(4,3%)
Partners met kinderen	11	(11,7%)

Autobezit

Voor een binnenstedelijke locatie zijn er opvallend veel mensen in het bezit van een auto, namelijk 65, tegenover 29 die niet in het bezit zijn van een auto. Opvallend is dat huishoudens in het appartementencomplex de Silodam beduidend vaker in het bezit zijn van een auto dan de andere twee gebouwen. Het beperkte autobezit in de betonnen silo is te verklaren met het gegeven dat er voornamelijk sociale huurwoningen in dit pand zijn gevestigd en het daarmee samenhangende lagere inkomen van deze groep.

Tabel 6: Autobezit - Pand

		Pand			
		Betonnen Silo	Stenen Silo	Silodam	Totaal
Autobezit?	Ja	7 (7,4%)	18 (19,1%)	40 (42,6%)	65 (69,1%)
	Nee	13 (13,8%)	8 (8,5%)	8 (8,5%)	29 (30,9%)

Vorige woonplek

In de enquête is gevraagd naar het woonverleden van de huishoudens. Uit de antwoorden blijkt dat 66% van de respondenten eerder in het centrum van Amsterdam heeft gewoond.

4.3 Stellingname

De enquête die is afgenomen bestaat uit een elftal stellingen en een aantal vragen over persoonlijke kenmerken. De samenstelling van de persoonlijke kenmerken is in paragraaf 4.2 al aan de orde gekomen. De enquête in de vorm waarin deze is afgenomen kan worden teruggevonden in bijlage 1. Er is gekozen om de stellingen prikkelend op te zetten. Dit heeft als gevolg dat er een duidelijke mening naar voren komt. Een dergelijk onderzoek kan worden getypeerd als een attitudeonderzoek.

Hierbij wordt gekeken naar de mening (attitude) van mensen over een bepaald onderwerp. De stellingen zijn gebaseerd op stellingen uit het onderzoek van Ennen (1999). Haar onderzoek is op sommige punten vergelijkbaar met dit onderzoek en is daarom een goede basis. In het onderzoek van Ennen (1999) wordt de bewonerswaardering voor historische kenmerken in stadscentra onderzocht. Het raakvlak tussen het onderzoek van Ennen en dit onderzoek ligt op de bewonerswaardering voor het behoud van historische kenmerken. Enkel het type locatie wat wordt onderzocht is verschillend. De stellingen zijn onder te verdelen in drie groepen. In deze groepen wordt door middel van het samenvoegen van een aantal stellingen nieuwe variabelen gecreëerd. De samenstelling van deze nieuwe variabelen grijpt terug naar de onderzoeksvragen waar een antwoord op gevonden moet worden.

De kern van dit onderzoek draait om de waardering van het gebied waarin de mensen wonen. Deze waardering voor de locatie kan zich op diverse vlakken uiten. Er kan onderscheid gemaakt worden in waardering voor de omgevingskenmerken en waardering voor de (historische) woning. Daarnaast is het met het oog op de ruimtelijke kwaliteit belangrijk om te weten te komen hoe de historische identiteit van het gebied wordt gewaardeerd. Om een oordeel te kunnen geven over de verschillende manieren om een gebied te waarderen zijn er drie factoren ontwikkeld. De stellingen uit de enquête zijn verdeeld in de volgende drie factoren: (1) omgevingswaardering, (2) belang van historische kenmerken en (3) historische identiteit.

Zoals in paragraaf 1.4.3 al is aangegeven bestaat de ruimtelijke kwaliteit uit een combinatie van de belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Als er wordt gekeken naar de definities van de drie verschillende bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit kan een koppeling met de drie factoren gemaakt worden. De belevingswaarde kan gekoppeld worden aan de omgevingswaardering. Het belang van historische kenmerken is onderdeel van de gebruikswaarde. De aanwezigheid van een duidelijke historische identiteit kan voordelig zijn voor de toekomstwaarde van het gebied.

4.3.1 Omgevingswaardering

Als eerste wordt een onderscheid gemaakt naar de waardering die mensen hebben voor de omgeving waarin de woning zich bevindt. De locatie van een woning is doorgaans een sterk bepalende factor in de woningkeuze van een huishouden. Met de volgende stellingen kan worden bepaald in welke mate de locatie en woonomgeving voor de bewoners aan de silodam redenen waren om voor een woning op die plek te kiezen.

Stellingen behorend bij variabele 1; *omgevingswaardering*

- 1: Het is voor mij zeer belangrijk om dicht bij de binnenstadsvoorzieningen en -activiteiten te wonen.
- 2: De bedrijvigheid die in de Amsterdamse haven te zien is vind ik bijzonder interessant
- 6: Ik ben altijd al zeer geïnteresseerd geweest in havenactiviteiten.
- 7: Voor mij was de locatie doorslaggevend om op deze plek te gaan wonen.
- 10: Het uitzicht wat ik nu vanuit mijn woning heb zou ik niet willen missen.

De omgevingswaardering kan zich uiten via een waardering voor de voorzieningen en activiteiten die er in de nabijheid van de woonomgeving zijn, dit wordt weergegeven door stelling 1. De waardering voor de omgeving kan echter ook betrekking hebben op de fysieke kenmerken van de plek. Stelling 2, 6 en 10 geven weer hoezeer de voor de scheepvaart-gerelateerde activiteiten die er in de omgeving

te zien zijn worden gewaardeerd en of de respondenten hier interesse in hebben. Daarbij kan stelling 10 ook slaan op de uitstraling van de omgeving. Stelling 7 geeft aan dat de locatie de belangrijkste factor was om voor deze woning te kiezen. Dit kan zowel betrekking hebben op waardering voor de fysieke kenmerken als de aanwezige voorzieningen. Deze stellingen bij elkaar hebben betrekking op alle elementen van de waardering die aan de omgeving gegeven kan worden. Een hoge score op deze variabele duidt op een hoge waardering voor de omgeving waarin de woning zich bevindt. Daarbij wordt ook het belang van de locatie in de woningkeuze van de respondenten met deze variabele weergegeven.

4.3.2 Belang van historische kenmerken

Het tweede element in de waardering voor de woonplek is de waardering voor de woning zelf. Bij het wonen in industrieel erfgoed zijn de historische kenmerken die aan de woning af te lezen zijn een element wat de keuze voor een woning kan beïnvloeden. In de literatuur wordt gezegd dat woningen in herstructureringsprojecten waarbij de historie van het gebied duidelijk terugkomt in de nieuwe plannen sneller verkopen dan woningen waarbij deze waarden niet zichtbaar zijn. Daarbij resulteert de historische waarde van het pand vaak in een hogere vastgoedwaarde (Fonds e.a. 2011). Deze uitspraak met betrekking tot de woningwaarde in combinatie met het behoud van de historische kenmerken kan door de exploitatie op de silodam gedeeltelijk bevestigd worden. De woningen in de graansilo's waren kort na het op de markt verschijnen al het dubbele van de oorspronkelijke prijs waard (Borch 2001). Deze extreme waardestijging geeft aan dat de woningen ongekend populair waren en mensen bereid waren hier veel voor te betalen. Of de historische kenmerken van de graansilo's een cruciaal element in deze waardestijging waren kan op basis van enkel de stijging van de woningwaardes niet gezegd worden. Ook de locatie van het project kan invloed hebben gehad op het succes. Om te achterhalen wat het effect van de historische kenmerken op de woningkeuze is zijn in de enquête een aantal stelling opgenomen die betrekking hebben op dit onderwerp.

Stellingen behorend bij variabele 2; *belang historische kenmerken*

- 3: Het is fijn om in een omgeving met veel oude gebouwen te wonen.
- 5: Ik ben bereid om aanzienlijk meer te betalen (+10%) voor een historische woning dan voor nieuwbouw.
- 11: Het maakt mij niet uit of ik op deze locatie in een gebouw met historie woon of in nieuwbouw.

Als eerste wordt met stelling 3 duidelijk gemaakt of de respondenten het wonen in een omgeving met oude gebouwen waarderen en prettig vinden. Hieruit blijkt dat de historische elementen gewaardeerd worden. Met stelling 5 wordt aangegeven of er onder de respondenten de bereidheid bestaat om meer te betalen voor een historische woning dan voor een nieuwbouwwoning. Hiermee wordt duidelijk of de historische waarden dusdanig zwaar wegen in de woningkeuze dat men hiervoor bereid is extra te betalen. Stelling 11 geeft aan of het de respondenten al dan niet interesseert dat ze in een historisch pand wonen. Een positieve reactie op deze stelling geeft aan dat mensen het wonen in een historisch pand niet essentieel vinden. De antwoorden op de laatste stelling worden omgekeerd in de samenstelling van de nieuwe variabele meegenomen omdat een positief antwoord een negatieve attitude tegenover het wonen in een historisch pand voorstelt. Vervolgens duidt een hoge score op deze variabele er op dat historische kenmerken in de directe woonomgeving of de woning van belang zijn voor de woningkeuze.

4.3.3 Historische identiteit

Bij het behouden van industrieel erfgoed is het belangrijk om de originele functie van een gebouw te laten zien. Hierbij is het belangrijk dat het laat zien dat een historisch gebouw ook voor een moderne functie gebruikt kan worden. In het geval van de silodam is deze moderne functie gerealiseerd in de vorm van woningen en bedrijfspanden. Indien de identiteit sterk is en op een duidelijke manier wordt uitgedragen voegt dit iets toe aan de toekomstwaarde van het project (Fonds 2011). De toekomstwaarde is een element waaruit de ruimtelijke kwaliteit is opgebouwd. Hierdoor kan de aanwezigheid van een duidelijke historische identiteit bijdragen aan een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit in een project.

Stellingen behorend bij variabele 3; *historische identiteit*

- 4: Historische gebouwen zoals de betonnen en stenen silo geven deze locatie een sterke identiteit.
- 8: Het feit dat ik in een gebouw woon waarin eerder graansilo's waren gehuisvest intrigeert mij.
- 9: Nieuwbouw hoort niet in de oudere gebieden van Amsterdam.

Stelling 4 geeft aan of het behouden van de graansilo's aan de silodam ertoe heeft geleid dat de plek in de ogen van de bewoners een sterke eigen identiteit heeft gekregen. Stelling 8 geeft aan of er een fascinatie bestaat voor het verleden van de graansilo's. Vervolgens geeft stelling 9 aan wat voor soort bebouwing volgens de respondenten de voorkeur geniet in de oudere gebieden van Amsterdam. Een hoge score op deze variabele geeft aan dat de historische identiteit van de locatie aanwezig is, dat deze gewaardeerd wordt en dat de bewoners zich hiermee verbonden voelen.

Hoofdstuk 5: Woningkeuze en historische kenmerken

5.1 Voorkeuren

Centraal in dit onderzoek staat de bewonerswaardering van havengebieden die getransformeerd zijn naar woongebieden. In de literatuur (Fonds e.a. 2011) wordt aangegeven dat getransformeerde bedrijventerreinen, waaronder havengebieden, een betere kans op een succesvolle exploitatie hebben wanneer er historische kenmerken aanwezig zijn. In dit hoofdstuk wordt deze uitspraak getoetst. Is de aanwezigheid van historische kenmerken bepalend is voor de woningkeuze van potentiële bewoners? Of is het toch meer een zaak van de juiste woning op de juiste plek? Omdat het antwoord op deze vragen per bewonersgroep kan verschillen wordt er waar nodig onderscheid gemaakt tussen deze verschillende soorten mensen. De deelvragen die aan de hand van dit hoofdstuk beantwoord kunnen worden zijn de volgende: “1) Is de aanwezigheid van historische kenmerken bepalend voor de woningkeuze van potentiële bewoners?” en “2) Hechten de huidige bewoners waarde aan het feit dat ze in een historisch pand wonen, of is de kenmerkende locatie belangrijker dan het pand zelf?”.

5.2 Belang van de locatie

In de enquête is gevraagd of er bij het zoeken naar een woning voorkeur was voor een woning in het centrum van Amsterdam. Hierbij gaf 80% van de respondenten aan dat dit het geval was. Daarbij heeft 69% van de respondenten in het verleden ook al in het centrum van Amsterdam gewoond. Deze getallen geven aan dat er een sterke voorkeur voor deze locatie bestaat. Als deze twee vragen samengevoegd worden komen we tot de resultaten die in tabel 7 te zien zijn.

Tabel 7: Eerder in a'dam centrum gewoond? - Voorkeur voor a'dam centrum?

		Voorkeur voor a'dam centrum?		Totaal
		Ja	Nee	
Eerder in a'dam centrum	Ja	55 (58,5%)	7 (7,4%)	62 (66%)
gewoond?	Nee	20 (21,3%)	12 (12,8%)	32 (34%)
Totaal		75 (79,8%)	19 (20,2%)	94 (100%)

Uit tabel 7 blijkt dat de mensen die eerder in het centrum van Amsterdam hebben gewoond tijdens de zoektocht naar een andere woning een sterke voorkeur hadden voor een woning in het centrum van Amsterdam. Bij de mensen die niet eerder in het centrum woonden is deze voorkeur ook aanwezig, maar wel minder sterk. Hieruit blijkt dat het wonen in het centrum van Amsterdam bij de respondenten sterk de voorkeur geniet. Dit beeld wordt nog duidelijker wanneer er naar de volgende stelling wordt gekeken: “Voor mij was de locatie doorslaggevend om op deze plek te gaan wonen”. Zoals in tabel 8 te zien is geeft 27,7% van de respondenten aan het eens te zijn met de stelling, 64,9% geeft aan het helemaal eens te zijn met de stelling. Er kan dus gezegd worden dat maar liefst 92.6% van de respondenten aangeeft dat de locatie doorslaggevend was om op hun huidige woonplek, de silodam, te gaan wonen. In tabel 9 is tevens te zien dat het merendeel van de respondenten aangeeft dat ze het belangrijk vinden om dicht bij de voorzieningen en activiteiten die de binnenstad heeft te bieden te wonen. Als we de antwoorden op deze twee stellingen in het licht bezien van de constatering dat de meeste respondenten tijdens het betrekken van hun huidige woning voorkeur hadden om in het centrum van Amsterdam te wonen kan gezegd worden dat de locatie een zeer

sterk bepalende factor is om aan de Silodam te gaan wonen. De keuze voor een woning op deze locatie kan op twee zaken betrekking hebben. Enerzijds is er de nabijheid van de Amsterdamse binnenstad wat een incentive kan zijn om te kiezen voor een woning aan de silodam. Anderzijds kan het de ligging van de silodam in het Amsterdamse havengebied met het daarbij behorende uitzicht zijn wat mensen ertoe heeft kunnen besluiten om aan de silodam te gaan wonen.

Tabel 8: Voor mij was de locatie doorslaggevend om op deze plek te gaan wonen.

Helemaal mee eens	61	(64,9%)
Mee eens	26	(27,7%)
Neutraal	4	(4,3%)
Niet mee eens	3	(3,2%)

Tabel 9: Het is voor mij zeer belangrijk om dicht bij de binnenstadsvoorzieningen en -activiteiten te wonen.

Helemaal mee eens	57	(60%)
Mee eens	33	(34,7%)
Neutraal	3	(3,2%)
Niet mee eens	2	(2,1%)

Omdat niet iedereen dezelfde mening heeft kan de waardering voor de locatie per persoon verschillen. In de enquête is gevraagd naar een aantal persoonlijke kenmerken van de respondenten. De verdeling van deze kenmerken is in paragraaf 4.2 behandeld. Uit de tabellen 7, 8 en 9 is duidelijk geworden dat de locatie een belangrijke reden is om te kiezen voor een woning aan de silodam. Het is echter goed mogelijk dat de waardering van de omgeving tussen de respondenten sterk varieert. Met tabel 10 wordt via lineaire regressie duidelijk gemaakt welke persoonskenmerken bepalend zijn in de variaties in omgevingswaardering.

Tabel 10: Omgevingswaardering

	Bèta	Sig.
Pand	-,076	,525
Huishoudenssamenstelling	,168	,126
Eigendomsvorm woning	-,247	,047
Dagelijkse bezigheden	-,006	,961
Geslacht	-,050	,626
Leeftijd	-,138	,302
R ² ,146		

Uit tabel 10 blijkt dat voornamelijk de eigendomsvorm van de woning invloed heeft op de variaties in omgevingswaardering. Dit is af te leiden uit de bèta van -,247, terwijl het significantieniveau op 0,047 ligt. De bèta-waarde is een maat om aan te geven in hoeverre een bepaalde variabele invloed heeft op de factor, in dit geval omgevingswaardering. Met het bijbehorende significantieniveau wordt aangegeven of de invloed die de variabele heeft ook significant te noemen is. Bij een significantieniveau van 0,05 of lager mag gesteld worden dat de waargenomen invloed van de variabele significant is. Het getal wat onderin de tabel bij R² staat geeft weer in hoeverre de variatie

in de ene variabele (Omgevingswaardering) door de andere variabele (Eigendomsvorm woning) wordt verklaard. In dit geval zijn het 14,6% van de variaties in omgevingswaardering die verklaard kunnen worden door de verschillen in eigendomsvorm van de woning.

Interessant om te weten is welke eigendomsvorm van de woning de variaties in de omgevingswaardering voor zijn rekening neemt. Door de gemiddelde scores van de verschillende eigendomsvormen met elkaar te vergelijken kan duidelijk worden gemaakt waar de grootste verschillen zich bevinden. Door middel van een ANOVA-test kan bepaald worden hoe groot de variaties in omgevingswaardering zijn en of deze een significante invloed hebben. Uit tabel 11 blijkt dat het significante verschil zich tussen bewoners van sociale huurwoningen en koopwoningen openbaart. De getallen die in de kolom 'verschil gemiddelden' terug te vinden zijn geven het absolute verschil in omgevingswaardering tussen de eigendomsvormen weer. In de naastgelegen kolom wordt het significantieniveau weergegeven. Het blijkt dat de significantie tussen koop en sociale huur op 0.006 ligt, ver onder de geaccepteerde grens van 0,05. De conclusie die uit deze cijfers getrokken kan worden is dat mensen in een koopwoning een significant andere omgevingswaardering hebben dan mensen die in een sociale huurwoning wonen. Hoewel er uit de cijfers van de particuliere huurders geen significant verschil blijkt kan daar wel een kanttekening bij gemaakt worden. Het aantal particuliere huurders aan de silodam dat vertegenwoordigd is in deze enquête is dermate laag dat er eigenlijk geen eenduidige uitspraken over die groep gedaan kunnen worden.

Tabel 11: Omgevingswaardering - Eigendomsvorm

(I) Eigendomsvorm woning	(J) Eigendomsvorm woning	Verschil Gemiddelden (I-J)	Sig.
Particuliere huur	Sociale huur	-,08070	,955
	Koop	,28889	,524
Sociale huur	Particuliere huur	,08070	,955
	Koop	,36959*	,006
Koop	Particuliere huur	-,28889	,524
	Sociale huur	-,36959*	,006

*. Het verschil in gemiddelden is significant op het 0.05 niveau.

Als vervolgens naar de absolute cijfers over de omgevingswaardering in tabel 12 wordt gekeken blijkt dat mensen in een koopwoning een aanzienlijk hogere waardering voor de omgeving hebben dan mensen in een sociale huurwoning. Deze cijfers zijn het resultaat van het samenvoegen van de scores op de stellingen zoals die in paragraaf 4.3.1 is gegeven. In deze tabel stelt een lager getal een hogere waardering voor de omgeving voor.

Tabel 12: Gemiddelde Omgevingswaardering

Eigendomsvorm woning	Waardering
Koop	1,5778
Particuliere huur	1,8667
Sociale huur	1,9474

Uit deze cijfers kan geconcludeerd worden dat mensen met een koopwoning meer belang hechten aan de kwaliteit van de omgeving dan mensen die een sociale huurwoning wonen. Over particuliere

huurders kunnen geen heldere conclusies getrokken worden omdat deze groep met een relatief klein aantal was vertegenwoordigd in de enquête.

5.3 Belang van de historie

Volgens deskundigen leidt het behouden van historische waarden op een herstructureringslocatie tot een betere verkoopbaarheid van de woningen. Ook resulteert een dergelijke manier van ontwikkelen tot een hogere vastgoedwaarde van de panden. Deze uitspraken lijken aan te geven dat mensen aangetrokken worden door woningen met zichtbare culturele erfgoedwaarden en dat ze bereid zijn hiervoor te betalen. Een tamelijk cruciale stelling die iets zegt over het belang van historische kenmerken tijdens het zoeken naar een woning is de vraag of mensen bereid zijn om meer te betalen voor een historisch pand dan voor nieuwbouw. Als hier positief op geantwoord wordt blijkt dat mensen dus bereid zijn om meer te betalen voor een woning met historische kenmerken. Dit geeft aan dat deze kenmerken worden gewaardeerd en belangrijk gevonden door de bewoner. Daarmee zal een positief antwoord op deze stelling aangeven dat de historische kenmerken een sterk aandeel hebben in de woningkeuze. Als de antwoorden richting de negatieve kant neigen zal dit er op duiden dat historische kenmerken niet van belang zijn in de woningkeuze. In tabel 13 zijn de antwoorden op deze stelling weergegeven en is een onderscheid gemaakt tussen de verschillende panden die aan de silodam staan. Dit onderscheid is interessant omdat in de betonnen silo voornamelijk sociale huurwoningen zitten, terwijl in de andere twee panden voornamelijk bestaan uit koopwoningen.

Tabel 13: Ik ben bereid om aanzienlijk meer te betalen (+10%) voor een historische woning dan voor nieuwbouw - Pand

		Pand			Totaal
		Betonnen Silo	Stenen Silo	Silodam	
Ik ben bereid om	Helemaal mee eens	2 (10%)	6 (23,1%)	1 (2,1%)	9 (9,6%)
aanzienlijk meer te	Mee eens	2 (10%)	8 (30,8%)	14 (29,2%)	24 (25,5%)
betalen (+10%) voor	Neutraal	2 (10%)	6 (23,1%)	14 (29,2%)	22 (23,4%)
een historische	Niet mee eens	10 (50%)	5 (19,2%)	18 (37,5%)	33 (35,1%)
woning dan voor	Helemaal niet mee	4 (20%)	1 (3,8%)	1 (2,1%)	6 (6,4%)
nieuwbouw.	eens				

Hoewel uit tabel 13 nog geen duidelijke conclusies getrokken kunnen worden is er wel een trend te zien. Opvallend is dat relatief veel mensen aangeven dat ze bereid zijn om meer te betalen voor een historische woning. Het grootste deel van de respondenten geeft echter aan het niet, of helemaal niet eens met deze stelling te zijn (41,5%). Hoewel uit deze tabel nog geen duidelijke conclusies getrokken kunnen worden is het wel mogelijk de reacties op de stelling gematigd positief te noemen. Dit omdat een aanzienlijk deel van de respondenten (35,1%) aangeeft het eens, of helemaal eens te zijn met de stelling. Het grootste deel van de respondenten die in de betonnen silo wonen is tegen het meer betalen voor een woning met historische kenmerken. Dit is gedeeltelijk te verklaren door het grote aandeel sociale huurwoningen in dit pand. Mensen met een sociale huurwoning zullen minder vrije ruimte in hun woonbudget hebben om specifieke woonwensen te vervullen. De budgetruimte die er is zal dan eerder worden gebruikt om andere prioriteiten te bekostigen, zoals het wonen op een geschikte locatie of een ruime woning. De meeste respondenten uit de stenen silo zijn wel bereid om meer te betalen voor een woning met historische kenmerken. Een opvallende kanttekening die bij tabel 13 gemaakt kan worden zijn de antwoorden die door de bewoners van

appartementencomplex de Silodam zijn gegeven. Maar liefst 15 mensen geven aan dat ze bereid zijn om meer te betalen voor een historische woning dan voor nieuwbouw. Opmerkelijk, omdat appartementencomplex de Silodam geschaard kan worden onder de categorie nieuwbouw, het pand is namelijk slechts tien jaar oud. Is het wellicht zo dat deze mensen in plaats van hun huidige woning liever in een historisch pand zoals één van de graansilo's hadden gewoond? Het zou ook kunnen liggen in het feit dat hun woongebouw een zeer uitgesproken architectuur heeft en daarom door de bewoners beschouwd zou kunnen worden als een historisch pand. Het antwoord op deze vraag zou alleen met verder onderzoek gevonden kunnen worden.

Net als bij de waardering voor de omgevingskenmerken kunnen de persoonlijke kenmerken ook invloed hebben op de waardering voor het behoud van historische kenmerken. In tabel 14 is te zien welke persoonlijke kenmerken de mening tegenover het behouden van historische kenmerken in de woning het meest beïnvloeden. Deze mening wordt het sterkst beïnvloed door het pand waarin de mensen wonen, gezien de bijbehorende Bèta van 0,353, de hoogste van alle persoonlijke kenmerken. Ook de eigendomsvorm van de woning blijkt een bepalende factor in de belang van historische kenmerken in de woning te zijn. De significantieniveaus van deze twee variabelen geven aan dat de invloed hiervan ook daadwerkelijk significant is.

Tabel 14: Belang van historische kenmerken

	Bèta	Sig.
Pand	,353	,004
Huishoudenssamenstelling	-,042	,701
Dagelijkse bezigheden	-,089	,488
Eigendomsvorm woning	-,314	,013
Geslacht	-,023	,825
Leeftijd	-,085	,530
R ² ,136		

In tabel 14 wordt door de hoge bèta-waarde duidelijk dat zowel het pand waarin de respondenten wonen als de eigendomsvorm een sterke invloed heeft op het belang van historische kenmerken in de woningkeuze. Daarmee zijn deze twee kenmerken significante factoren in de waardering voor het behoud van dergelijke kenmerken. Omdat het onderscheid tussen de verschillende panden de grootste invloed heeft op het belang van historische kenmerken en daarbij beschikt over het hoogste significantieniveau zal deze factor nader belicht worden in tabel 15 en 16.

Tabel 15: Belang historische kenmerken - Pand

(I) Pand	(J) Pand	Verskil Gemiddelden (I-J)	Sig.
Betonnen Silo	Stenen Silo	,69103*	,001
	Silodam	-,10972	,799
Stenen Silo	Betonnen Silo	-,69103*	,001
	Silodam	-,80075*	,000
Silodam	Betonnen Silo	,10972	,799
	Stenen Silo	,80075*	,000

*. Het verschil in gemiddelden is significant op het 0.05 niveau.

In tabel 15 kan gezien worden dat de verschillen in waardering vooral toegeschreven kunnen worden aan de bewoners in de stenen silo. Deze hechten een duidelijk andere waarde aan de historische kenmerken dan de bewoners van de andere twee panden. Tussen de betonnen silo en appartementencomplex de Silodam zijn maar zeer beperkte verschillen waar te nemen. Er kan dus gezegd worden dat de bewoners in de betonnen silo en de Silodam een nagenoeg gelijke waardering voor historische kenmerken in de woning hebben. In tabel 16 worden de gescoorde waardes per pand weergegeven, ook hierin is terug te zien dat bewoners in de stenen silo een duidelijk hogere waardering hebben voor het behoud van historische kenmerken dan bewoners van de andere twee panden. Een lager getal in tabel 16 geeft aan dat de groep een hogere waardering voor het behoud van historische kenmerken heeft.

Tabel 16: Gemiddelde belang van historische kenmerken

Pand	Waardering
Stenen Silo	2,0256
Betonnen Silo	2,7167
Silodam	2,8264

De hoge waardering die te zien is bij de bewonersgroep in de stenen silo kan verklaard worden met de reden dat deze bewust hebben gekozen voor een historische woning en daarom de karakteristieke uitstraling van het pand weten te waarderen. In het appartementencomplex de Silodam is een dergelijke historische karaktertrek afwezig, het pand is volledig nieuw gebouwd. Ook hier is het logisch dat de meeste bewoners bewust hebben gekozen voor de woning waarin ze wonen en is er dus een bewuste keuze gemaakt om voor nieuwbouw te gaan. Dit is ook terug te zien in de lagere waardering voor historische kenmerken. De bewoners in de betonnen silo wonen in een pand met historische waarde. Het grootste deel van de betonnen silo bestaat echter uit sociale huurwoningen, dit zou de lagere waardering voor historische kenmerken kunnen verklaren. De aanwezige historische kenmerken zullen voor een sociale huurder geen belangrijk criterium in de zoektocht naar een geschikte woning zijn. Deze afweging zal vaker van het budget, locatie en de indeling van de woning afhangen. De bewoners van de betonnen silo zullen met deze keuzemotieven in het achterhoofd minder vaak een bewuste keuze maken voor een historische woning, dit is terug te zien in de waardering die deze bewonersgroep voor de historische kenmerken van het pand heeft.

5.4 Historie of locatie?

Met de analyses uit de voorgaande paragrafen kan een antwoord worden gegeven op de vragen die in het begin van dit hoofdstuk zijn gesteld. De kern hiervan was of de bewoners zich in hun woningkeuze laten leiden door de historische kenmerken die aanwezig zijn op de locatie of in de woning. De elementen die het industriële verleden van de silodam weergeven worden door de bewoners gewaardeerd. Het kan echter niet gezegd worden dat de historische elementen een duidelijk beslissende factor zijn in de woningkeuze. De beslissende factor in het zoeken naar een woning is de locatie. De bereidheid om extra te betalen voor dergelijke historische kenmerken is in beperkte mate aanwezig.

Uit tabel 17 blijkt dat de omgeving waarin de woning zich bevindt belangrijker wordt gevonden dan de aanwezigheid van historische kenmerken. Ook in deze tabel staat een laag getal voor een hoge

score. Het verschil tussen de twee kenmerken is bij bewoners van de stenen silo kleiner dan bewoners van de Silodam en betonnen silo. Uit de gewogen gemiddelden van de twee variabelen blijkt dat de locatie een veel belangrijkere factor in de woningkeuze is dan de historische kenmerken van de woning en woonomgeving.

Tabel 17: Woonwaardering

Pand	Historie	Omgeving
Stenen Silo	2,0256	1,5923
Silodam	2,8264	1,6083
Betonnen Silo	2,7167	1,8800
Gewogen gemiddelde	2,5816	1,6617

De historische kenmerken die aan de silodam behouden zijn worden vooral door de bewoners uit de stenen silo gewaardeerd. Het blijkt dat ze meer waarde hechten aan de historische waarden van de graansilo's. Ook is deze bewonersgroep het meest bereid om extra te betalen voor een woning met historische kenmerken. De bewoners van appartementencomplex de Silodam waarderen de omgeving nagenoeg gelijk aan de bewoners van de stenen silo. Bewoners van de betonnen silo geven een lagere waardering aan de omgeving. Dit zal mede verklaard kunnen worden met het feit dat er grotendeels sociale huurwoningen in de betonnen silo zijn gevestigd. Het is aannemelijk dat mensen in een sociale huurwoning zich minder betrokken voelen met de omgeving. Bij sociale huurders speelden er mogelijk andere motieven bij de keuze om aan de silodam te gaan wonen dan mensen die er een koophuis hebben aangeschaft. Dit omdat het inkomen bij mensen met een sociale huurwoning vaak cruciaal is in de mogelijkheid om voor een woning in aanmerking te komen. Daarentegen zullen mensen die een groter budget tot hun beschikking hebben al hun woonwensen zo goed mogelijk willen vervullen.

Hoofdstuk 6: Verbondenheid met de plek

6.1 Bewustzijn

Het wonen in een pand aan de silodam heeft een sterk onderscheidend karakter. Het is anders dan veel andere gebouwen in de stad en heeft daarmee een 'unique selling point'. Het is tegenwoordig steeds vaker dit onderscheidende wat mensen in een woning zoeken. Er is binnen de samenleving een steeds grotere behoefte gekomen aan een eigen identiteit (Ennen 2004). Jezelf onderscheiden van de massa is daarmee een bewuste keuze van veel mensen. Dit onderscheid kan zich op talloze manieren uiten. Een manier om je te onderscheiden is door te kiezen voor een woning die anders is, die een eigen identiteit heeft. In Nederland zijn veel woningbouwprojecten waarin er voor wordt gekozen om het gebied een sterke eigen identiteit mee te geven. Deze woningbouwprojecten kunnen zowel in de vorm van nieuwbouw zijn als herstructurering van oudere gebieden. Bij het uitdragen van de eigen identiteit moet er voor gezorgd worden dat deze aansprekend is voor de beoogde doelgroep. Als deze identiteit op de juiste manier uitgedragen wordt kan dit via de toekomstwaarde van het gebied een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn.

De gedachtegang achter het belang van de identiteit van een woonplek is duidelijk. Dat ontwikkelaars zich inspinnen om woningen met een uniek karakter te ontwikkelen is te zien aan het grote scala aan projecten die op deze manier worden ontwikkeld. De populariteit van woningen met een historisch karakter is groot en ontwikkelaars blijken dit concept te omarmen. De vraag is echter of deze gedachtegang door bewoners van dergelijke plekken ook zo wordt ervaren? Vinden de bewoners van historische panden dat er een sterke identiteit aanwezig is? En voelen de bewoners zich verbonden met de identiteit die uitgestraald wordt, waardoor ze zich ook met het gebied verbonden voelen? Dit zijn de vragen die centraal staan in dit hoofdstuk. Uit tabel 18 blijkt dat de bewoners van de silodam vinden dat de historische gebouwen aan de silodam bijdragen aan de identiteit van de plek. Nagenoeg alle respondenten waren het eens met deze stelling. Dit geeft aan dat de identiteit die de silodam probeert uit te stralen ook daadwerkelijk door de gebruikers wordt waargenomen en erkend.

Tabel 18: Historische gebouwen zoals de betonnen en stenen silo geven deze locatie een sterke identiteit

Helemaal mee eens	70	(73,7%)
Mee eens	22	(23,2%)
Neutraal	3	(3,2%)
Niet mee eens	0	(0%)
Helemaal niet mee eens	0	(0%)
Totaal	95	(100%)

6.2 Invloed op identiteit

De historische identiteit van het gebied houdt meer in dan alleen de antwoorden op de stelling die in tabel 18 te zien zijn. De betrokkenheid die gebruikers met deze kenmerken hebben is omvangrijker dan enkel de constatering dat de identiteit van het gebied wordt waargenomen. In paragraaf 4.3.3 is weergegeven waaruit de historische identiteit en de verbondenheid met de plek uit is opgebouwd. Deze samenvoeging van stellingen zegt iets over de verbintenis van de bewoner met de locatie.

Indien er door de respondenten positief op dit onderwerp wordt gereageerd betekent het dat er een verbintenis met de plek bestaat en dat deze betrekking heeft op de historische kenmerken van de locatie. De manier waarop mensen tegenover de identiteit van de plek staan kan per persoon verschillen. In tabel 19 is te zien welke persoonlijke kenmerken bijdragen aan de verbintenis met de historische identiteit van het gebied. Het blijkt dat het pand de belangrijkste verklarende factor in de variaties in identiteitsbeleving is. Dit onderscheid wordt weergegeven door de hoge bèta en het significantieniveau dat aan deze verklarende variabele gekoppeld kan worden.

Tabel 19: Historische identiteit

	Bèta	Sig.
Pand	,480	,000
Huishoudenssamenstelling	-,074	,487
Dagelijkse bezigheden	-,106	,394
Eigendomsvorm woning	-,096	,424
Geslacht	-,080	,427
Leeftijd	-,024	,854
R ² ,118		

Het pand is tevens de enige verklarende variabele waarmee een onderscheid tussen verschillende groepen respondenten kan worden aangetoond. Als er naar de bèta's van de andere variabelen in tabel 19 wordt gekeken blijkt dat deze maar in zeer beperkte mate bijdrage aan de variaties die binnen de historische identiteit kunnen worden waargenomen. De bijbehorende significantieniveaus geven ook aan dat deze kenmerken geen duidelijk verschil maken. Zaken als bijvoorbeeld leeftijd, geslacht of huishoudenssamenstelling blijken geen factoren te zijn waarmee een verschil tussen verschillende groepen kan worden aangetoond. Om aan te geven welke panden het verschil maken in de verbintenis met de historische identiteit is tabel 20 samengesteld.

Tabel 20: Historische identiteit - Pand

(I) Pand	(J) Pand	Verskil Gemiddelden (I-J)	Sig.
Betonnen Silo	Stenen Silo	,15385	,594
	Silodam	-,47917*	,003
Stenen Silo	Betonnen Silo	-,15385	,594
	Silodam	-,63301*	,000
Silodam	Betonnen Silo	,47917*	,003
	Stenen Silo	,63301*	,000

*. Het verschil in gemiddelden is significant op het 0.05 niveau.

Wanneer er wordt gekeken tussen welke panden de verschillen zich openbaren blijkt dat het grootste verschil tussen de stenen silo en de silodam te zien is. Tussen deze twee panden is er een significant verschil waarneembaar in de verbondenheid met de historische identiteit van de plek. Bewoners in de stenen silo kunnen zich duidelijk beter identificeren met de historie aan de silodam dan mensen in het nieuwe appartementencomplex de Silodam. Ook tussen de betonnen silo en de Silodam is een significant verschil waarneembaar. Het blijkt dus dat de bewoners van de graansilo's zich beduidend beter kunnen identificeren met de historische karakteristieken dan bewoners van

appartementencomplex de Silodam. De absolute scores worden weergegeven in tabel 21. De bewoners van de betonnen silo zitten qua betrokkenheid bij de historische identiteit tussen de stenen silo en Silodam in.

Tabel 21: Historische identiteit

Pand	Waardering
Stenen Silo	2,1795
Betonnen Silo	2,3333
Silodam	2,8125

De inspanningen om de historische waarden te behouden hebben geleid tot een woonlocatie die zich sterk onderscheidt van andere plekken. De bewoners zijn zich bewust van het unieke karakter van de silodam en voelen zich daar ook mee verbonden. Hoewel er tussen verschillende bewonersgroepen variaties waar te nemen zijn kan er gezegd worden dat de bewoners zich over het algemeen sterk verbonden voelen met de locatie. Bewoners van de stenen silo voelen zich het sterkst verbonden met het historische karakter van de silodam.

De mindere betrokkenheid bij de historische identiteit van de bewoners van het appartementencomplex 'de Silodam' kan verklaard worden met het gegeven dat ze, in tegenstelling tot de bewoners van de andere twee panden, hebben gekozen voor een woning zonder historisch karakter. Wellicht dat deze bewoners zich beter kunnen identificeren met moderne architectuur dan met getransformeerde industriële panden. Het feit dat de Silodam zo'n kenmerkende en aparte architectuur heeft zou een element kunnen zijn waarmee deze bewoners zich beter kunnen identificeren. Het is interessant om te weten wat voor waarde de bewoners hechten aan het feit dat het pand door het architectenbureau MVRDV is ontworpen. Dit valt echter niet binnen de kaders van dit onderzoek, maar zou wel voer voor een interessant vervolgonderzoek kunnen zijn.

Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen

Het behouden van historische waarden in woningen is een concept wat de laatste jaren sterk aan populariteit heeft gewonnen. Creatieve ondernemers blijken dergelijke panden te waarderen en ook woningbezitters zien het als een mogelijkheid om zich van de massa te onderscheiden.

Projectontwikkelaars zien de markt voor dergelijke projecten en springen daar gretig op in. Gevolg is dat projecten waarin karakteristieke panden met een historisch karakter worden getransformeerd als paddenstoelen uit de grond schieten. Het goed uitvoeren van zo een transformatieopgave kan zorgen voor een uitstekende ruimtelijke kwaliteit en heeft een goede toekomstwaarde. Ook de ruimtelijke diversiteit wordt door het behoud van industrieel erfgoed vergroot. In plaats van het slopen van een in onbruik geraakt gebied en daarna een nieuw pand te bouwen blijven de karakteristieke kenmerken van het gebied gewaarborgd.

Het wonen in voormalig havenvastgoed blijkt een zeer divers palet van mensen aan te trekken. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen prototype huishouden gevonden kan worden die zich kan identificeren met het wonen in een havengebied. Aan de silodam is de diversiteit aan huishoudens groot. Dit kan verklaard worden doordat de woningen die aan de silodam gerealiseerd zijn in meerdere opzichten zeer divers zijn. Er is ruimte voor koopwoningen van verschillende prijscategorieën, maar er is ook ruimte voor sociale huurwoningen. De silodam weet bewoners aan te trekken van diverse leeftijden, de meeste bewoners zijn echter wel van iets hogere leeftijd, vaak ouder dan 40 jaar.

Het wonen in industrieel erfgoed wordt door de bewoners aan de silodam gewaardeerd. De historische kenmerken van de panden blijken bij te dragen aan het unieke karakter van het gebied en helpt het daarmee aan een eigen identiteit. De bewoners blijken zich betrokken te voelen met de historie van de silodam.

De primaire reden om een woning uit te kiezen blijkt voornamelijk de locatie van het object te zijn. Andere zaken zoals de historische kenmerken kunnen een bijdrage leveren aan de populariteit van de woning. Aan de silodam blijkt vooral de unieke locatie met uitzicht over het IJ veel waardering te oogsten. Als deze panden op een andere, minder populaire locatie hadden gestaan is het goed denkbaar dat de exploitatie minder succesvol was verlopen.

Hoewel het wonen in industrieel erfgoed populair is blijkt dat het merendeel van de bewoners maar in beperkte mate bereid is om hier extra voor te betalen. Vooral bewoners van sociale huurwoningen zijn niet bereid om extra te betalen voor de historische waarden van de woning. Het is voor ontwikkelaars die dergelijke herstructureringsopgaven overwegen belangrijk dat ze daarbij op de kosten letten. Indien er een duidelijk hogere prijs voor een pand met historische kenmerken in vergelijking met een pand waar deze kenmerken ontbreken wordt gevraagd blijkt dit een deel van de potentiële bewoners af te schrikken. Er zijn weldegelijk mensen die graag extra betalen voor de historische kenmerken, dit is echter niet de meerderheid. Budgetbeheersing is daarmee van belang om een project succesvol te laten verlopen. Als ontwikkelaars toch een hogere prijs voor de woningen willen rechtvaardigen met de aanwezigheid van historische kenmerken moeten ze zich beseffen dat er maar beperkte bereidheid is om extra te betalen.

Uit deze resultaten blijkt dat inzetten op de historische identiteit toch vooral een niche in de markt aanspreekt. Deze niche bevindt zich vooral op de markt voor koopwoningen. Er kunnen daarom geen wonderen van de exploitatie verwacht worden wanneer een herstructureringslocatie over cultuurhistorische waarden beschikt. Het beeld van ongekende populariteit die aan locaties met cultuurhistorische waarden wordt toegekend kan aan de hand van dit onderzoek enigszins beperkt worden. De hypothese die in paragraaf 2.6 geschetst is kan bevestigd worden.

Literatuurlijst

- Ashworth G.J. & Tunbridge J.E. (1999) Old cities, new pasts: Heritage planning in selected cities of Central Europe, *GeoJournal*, no. 49, pag. 105–116
- Ashworth G.J. & Kavaratzis M. (2005) City Branding: An effective assertion or a transitory marketing trick?, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 96, No. 5, pag. 506–514.
- Buitelaar B., Segeren A. & Kronberger P. (2008) Stedelijke transformatie en grondeigendom, NAI uitgevers, Rotterdam
- Borch I. (2001) Herbestemming graansilo's blijkt succesformule, *Renovatie & Onderhoud*, mei/juni 2001, pag. 30-33
- Carr-Smith D. (2005) "Grain silo" Squat 1989 to 1998, online beschikbaar op: <http://www.davecarrsmith.co.uk/D-WWW_SIL_INT.htm> (geraadpleegd op 5 december 2012)
- Cuypersgenootschap (2010) Behoudsacties: Actielijst d.d. 10 april 2010, online beschikbaar op <<http://www.cuypersgenootschap.nl/acties/>> (geraadpleegd op 21 november 2012)
- Dinteren van J. (2012) Werkgebieden College 2a; Herstructurering, *Rijksuniversiteit Groningen*
- DSP-groep (2012) Goud voor hout, *no. 1*, februari 2012, Dijkman, Amsterdam
- Ennen E. (1999) Heritage in fragments; The meaning of Pasts for City Centre Residents, *Rijksuniversiteit Groningen*
- Ennen E. (2004) Wonen in gecreëerd erfgoed, *DGW/NETHUR*, Utrecht
- Fonds T. (2011) Benuttingsanalyse oude dokken Gent, *The missing link*, Woerden
- Fonds T., Bos J., Dinteren van J. & Linters A. (2011) Revitalisering met behoud van erfgoed: bezint eer ge begint!,
- Gemeente Amsterdam (2010) Handleiding voor de aanwijzing van zaken en terreinen als gemeentelijk monument, *Amsterdam*
- Gordon D.L.A. (1997): Financing Urban Waterfront Redevelopment, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 63, No. 2, pag. 244-265
- Gordon D.L.A. (1999) Implementing urban waterfront redevelopment in an historic context: a case study of The Boston Naval Shipyard, *Ocean & Coastal Management*, No. 42, pg. 909-931
- Högberg A. (2011) The Process of Transformation of Industrial Heritage: Strengths and Weaknesses, *Museum international*, Vol. 63, no. 1-2, pag. 34-42

- Jones A. (1998) Issues in Waterfront Regeneration: More Sobering Thoughts - A UK Perspective, *Planning Practice & Research*, Vol. 13, No. 4, pag. 433-442
- Kempen van R. & Pinkster F. (2004) Vraagtekens bij leefstijlen, online beschikbaar op: <http://www.nul20.nl/issue7/1vd_2> (geraadpleegd op 12 november 2012)
- Kenney R.T. (1975) Boston Naval Shipyard at Charlestown; Plan & Redevelopment Programm, *Boston Redevelopment Authority*, Boston
- Koolhaas R. (2010) Er is een obsessie met behoud, *Volkscrant*, 30 augustus 2010, online beschikbaar op: <<http://www.volkscrant.nl/vk/nl/2676/Cultuur/archief/article/detail/1017610/2010/08/30/Er-is-een-obsessie-met-behoud.dhtml>> (geraadpleegd op 26 november 2012)
- Krieger A. (2004) Remarking the Urban Waterfront, *The Urban Land Institute*, Washington
- Massiani J. & Rosato P. (2008) The Preferences of Trieste Inhabitants for the Re-use of the Old Port: A Conjoint Choice Experiment, *University of Trieste*, Trieste
- McCann P.L. (2007) Waterfront Activation Network Plan for the Charlestown Navy Yard, *Boston Redevelopment Authority*, Boston
- Meijden van der H. (2009) A trip down memory lane; Nathalie de Vries & de silodam, *Eigen huis & interieur*, Augustus 2009, pag. 61-67
- Navas (g.j.) Monumentaal wonen in Amsterdamse graansilo's, online beschikbaar op: <<http://www.burovanstigt.nl/projecten?snippet3655481b60d8031a5ee58b149e18933aaction=2&snippet3655481b60d8031a5ee58b149e18933aelement=1335>> (geraadpleegd op 5 december 2012)
- Nio I. (2010) Leefstijlen: nieuwe dilemma's voor de ruimtelijke ordening, online beschikbaar op: <<http://www.platformgras.nl/platformgras.php?id=9>> (geraadpleegd op 12 november 2012)
- ReUrBa (2006) Lifestyles in Urban regeneration, *Stipo*, Den Haag
- Rijksoverheid (1988) Monumentenwet 1988, online beschikbaar op: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0004471/geldigheidsdatum_21-11-2012#HoofdstukI> (geraadpleegd op 21 november 2012)
- Royal Haskoning (2005) Stadhavens Rotterdam; ruimte voor cultuurhistorie, *Royal Haskoning*, Rotterdam
- Timmerman R. (2011) Revitaliseren van de oude haven van Antwerpen; De schelde integreren en verbinden met de binnenstad door gebruik van de oude havengebieden, *TU Delft*, Delft
- VROM, Ministerie van (2010) Nota wonen mensen, wensen, wonen; Wonen in de 21^e eeuw
- Vromraad (2011) Ruimtelijke kwaliteit; Verkenning, *Den Haag*

- Yin, R. K. (2003). Case study research, design and methods, (3rd edition) Newbury Park, Sage Publications

Bijlagen

Bijlage 1: Afgenomen enquête

Hier vindt u de enquête over de woonbeleving aan de Silodam. Allereerst worden een aantal stellingen aan u voorgelegd, daarna volgen een aantal vragen over uw persoonlijke kenmerken. Uw gegevens worden vanzelfsprekend strikt vertrouwelijk behandeld en geanonimiseerd!

Start

1.

Het is voor mij belangrijk om dicht bij de binnenstadsvoorzieningen en -activiteiten te wonen. *

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

2.

De bedrijvigheid die in de Amsterdamse haven te zien is vind ik bijzonder interessant *

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

3.

Het is fijn om in een omgeving met veel oude gebouwen te wonen. *

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

4.

Historische gebouwen zoals de betonnen en stenen silo geven deze locatie een sterke identiteit *

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

5.

Ik ben bereid om aanzienlijk meer te betalen (+10%) voor een historische woning dan voor nieuwbouw. *

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

6.

Ik ben altijd al zeer geïnteresseerd geweest in havenactiviteiten. *

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

7.

Voor mij was de locatie doorslaggevend om op deze plek te gaan wonen. *

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

8.

Het feit dat ik in een gebouw woon waarin eerder graansilo's waren gehuisvest intrigeert mij.*

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

9.

Nieuwbouw hoort niet in de oudere gebieden van Amsterdam.*

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

10.

Het uitzicht wat ik nu vanuit mijn woning heb zou ik niet willen missen.*

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens
- Helemaal niet mee eens

11.

Het maakt mij niet uit of ik op deze locatie in een gebouw met historie woon of in nieuwbouw.*

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Niet mee eens

Helemaal niet mee eens

12.

Heeft u voordat u in deze woning kwam te wonen in het centrum van Amsterdam gewoond? *

Ja

Nee

13.

Had u toen u deze woning betrok een voorkeur om in het centrum van Amsterdam te wonen? *

Ja

Nee

Ga verder

14.

In welk pand aan de Silodam woont u? *

Betonnen silo (grijze gebouw, begin van de dam)

Stenen silo (bakstenen gebouw, midden van de dam)

Silodam (nieuwbouw, appartementencoplex, achterop de dam)

15.

Bent u in het bezit van een auto?

Ja

Nee

16.

Wat is uw leeftijd?

17.

Wat is uw geslacht?

Man

Vrouw

18.

Hoe ziet uw huishoudenssamenstelling er uit?

- Single
- Partners
- Eénoudergezin
- Partners met kinderen

19.

Wat zijn uw dagelijkse bezigheden?

- Student
- Geen betaald werk
- Gepensioneerd
- Parttime werk (minder dan 32 uur per week)
- Fulltime werk (meer dan 32 uur per week)

20.

Wat voor eigendomsvorm heeft uw woning?

- Particuliere huur
- Sociale huur
- Koop

21.

Onder alle inzenders zal een dinercheque ter waarde van €25 verloot worden. Indien u hierin wilt meedingen vul dan hier onder uw e-mail adres in.

Bedankt voor uw deelname aan deze enquête.

Met vriendelijke groet,
Randy Mantoua

Bijlage 2: Begeleidende brief

Purmerend, 15 Oktober 2012

Betreft: Enquête woonbeleving Silodam



rijksuniversiteit
groningen

Geachte bewoner(s) van de Silodam,

Hierbij nodig ik u uit om mee te doen aan een enquête over uw eigen woonomgeving. Vanwege het unieke karakter van de Silodam zal dit de kern van mijn afstudeerscriptie worden.

Voormalige havengebieden en met name die in Amsterdam-west zijn gezien vanuit de ruimtelijke ordening bijzondere plaatsen. De Silodam, met de vele verschillende woonvormen, kan gezien worden als een geslaagde herontwikkeling van een havengebied. Regelmatig worden vanuit de gemeente initiatieven ontplooid om oudere gebouwen te behouden onder het mom van behoud van cultureel- of industrieel erfgoed. Hoewel dit soort initiatieven breeduit worden omarmd, is het van belang om te weten of dit door bewoners van dergelijke gebieden ook als zodanig wordt ervaren. En wordt er bij zo'n ontwikkeling ook rekening gehouden met de wensen van de (toekomstige) bewoner?

Het doel van dit onderzoek is om de bewonerswaardering in opgeknapte havengebieden in kaart te brengen. Uiteindelijk moeten de resultaten uit de ingevulde enquêtes leiden tot aanbevelingen voor vergelijkbare projecten.

Dit onderzoek valt of staat bij het verzamelen van een voldoende aantal ingevulde enquêtes. Daarom zou ik het op prijs stellen als u de tijd zou willen nemen om de enquête in te invullen. Het invullen van de enquête zal niet meer dan 5 minuten duren. Onder de inzenders zal een dinercheque ter waarde van €25 verloot worden.

U kunt de enquête vinden door te surfen naar de volgende website:

www.thesistools.com/silodam

Het wachtwoord wat u dan dient in te vullen is: **silodam**

Hartelijk dank voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

Randy Mantoua (Masterstudent Vastgoedkunde, Rijksuniversiteit Groningen)

e-mail: r.mantoua@student.rug.nl

Bijlage 3: Herinneringsbrief

Purmerend, 2 november 2012

Betreft: Enquête woonbeleving Silodam



**rijksuniversiteit
 groningen**

Geachte bewoner(s) van dit adres,

Vrijdag 20 oktober is er een brief verzonden met daarin de vraag deel te nemen aan een enquête over de woonbeleving aan de Silodam. Graag maak ik van deze gelegenheid gebruik om u hier aan te herinneren. Indien u de enquête al heeft ingevuld kunt u deze brief als niet verzonden beschouwen.

Behouden van cultureel- of industrieel erfgoed

Regelmatig worden vanuit gemeenten initiatieven ontplooid om oude gebouwen te behouden onder het mom van behoud van cultureel- of industrieel erfgoed. Hoewel dit soort initiatieven door velen breeduit worden omarmd, is het van belang om te weten of dit door bewoners van dergelijke gebieden ook als zodanig wordt ervaren. En wordt er bij zo'n ontwikkeling ook rekening gehouden met de wensen van de (toekomstige) bewoner?

Doel van dit onderzoek

Het doel van dit onderzoek is om de bewonerswaardering in opgeknapte havengebieden in kaart te brengen. Daarvoor is als de te onderzoeken locatie de Silodam gekozen. De drie verschillende panden aan de Silodam hebben een grote variatie aan woonvormen, dit maakt deze plek zo interessant om te onderzoeken. Uiteindelijk moeten de resultaten uit de ingevulde enquêtes leiden tot aanbevelingen voor vergelijkbare projecten.

Dit onderzoek valt of staat bij het verzamelen van een voldoende aantal ingevulde enquêtes. Daarom zou ik het op prijs stellen als u de tijd zou willen nemen om de enquête in te invullen. Het invullen van de enquête zal niet meer dan 5 minuten duren. Onder de inzenders zal een dinercheque ter waarde van €25 verloot worden.

Enquête

U kunt de enquête vinden door te surfen naar de volgende website:

www.thesistools.com/silodam

Het wachtwoord wat u vervolgens dient in te vullen is: **silodam**

Hartelijk dank voor uw medewerking!

Met vriendelijke groeten,

Randy Mantoua (Masterstudent Vastgoedkunde, Rijksuniversiteit Groningen)

Vragen? e-mail: r.mantoua@student.rug.nl