

Economische waarde van industrieel erfgoed

Een verkennend onderzoek naar de economische waarde van industrieel erfgoed na herbestemming in de gemeente Groningen.



M.R.J. van der Gaag
Groningen, december 2008

Economische waarde van industrieel erfgoed

Een verkennend onderzoek naar de economische waarde van industrieel erfgoed na herbestemming in de gemeente Groningen

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Masteropleiding Vastgoedkunde

Begeleider:
Dr. P.D. Groote

Tweede beoordelaar:
Prof. dr. D. Strijker

Auteur: M.R.J. van der Gaag
mvandergaag@gmail.com

Afbeelding voorkant:

Boven: dubbele bedrijfshal van het Gemeentelijke Energie Bedrijf uit 1910 en 1930 op het CiBoGa-terrein, op de achtergrond de fabriekspijp van de vleesconservenfabriek Gerzon en de watertoren aan de Noorderbinnensingel. *Linksonder:* de voormalige Helpmancentrale van het Provinciaal Energie Bedrijf. *Rechtsonder:* de voormalige puddingpoederfabriek van Polak. Eigen foto's.

Voorwoord

Voor u ligt een onderzoek naar de economische waarde van industrieel erfgoed na herbestemming in Groningen. Het onderzoek is uitgevoerd als afstudeeronderzoek aan de Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Master Vastgoedkunde.

In 2005 heb ik een half jaar gestudeerd in Noord-Ierland, Coleraine. Gedurende deze tijd heb ik een aantal keren Belfast bezocht en was ik al snel onder de indruk van de vele oude industriële gebouwen die deze stad rijk is. Sindsdien heb ik belangstelling voor industrieel erfgoed en dat is de motivatie voor de keuze van dit onderwerp.

Het doel van dit onderzoek is inzicht krijgen in de waarde van industrieel erfgoed. Aan de basis van dit onderzoek ligt een literatuuronderzoek. Ook is het industrieel erfgoed in de gemeente Groningen in kaart gebracht. Aan de hand van drie casestudies wordt ingegaan op de economische waarde van industrieel erfgoed.

Bij deze afstudeerscriptie ben ik vanuit de universiteit begeleid door de heer Grootte. Ik wil hem bedanken zijn begeleiding, hulp en opbouwende commentaar. Daarnaast wil ik ook graag alle personen bedanken die ik heb mogen interviewen, de informatie uit de interviews bleek zeer bruikbaar in dit onderzoek. Tenslotte wil ik graag mijn ouders, broer, familie en vrienden bedanken voor hun steun en hulp.

Ik wens u veel leesplezier bij dit onderzoek.

Groningen, december 2008,

Matthijs van der Gaag

Samenvatting

Afgelopen jaren zijn leegstaande industriële complexen en gebouwen hertontwikkeld en herbestemd. Het in stand houden van deze industriële monumenten kan echter niet zonder een economisch rendabele functie. De centrale hoofdvraag van dit onderzoek is daarom: *Wat is de economische waarde van industrieel erfgoed na herbestemming in de gemeente Groningen*. De onderzoekgegevens zijn verzameld op basis van literatuuronderzoek, deskresearch, veldonderzoek en interviews met betrokken actoren. De doelstelling van het onderzoek is inzicht te krijgen in de waarde van industrieel erfgoed en te komen tot een aanbeveling met betrekking tot de waarde van industrieel erfgoed.

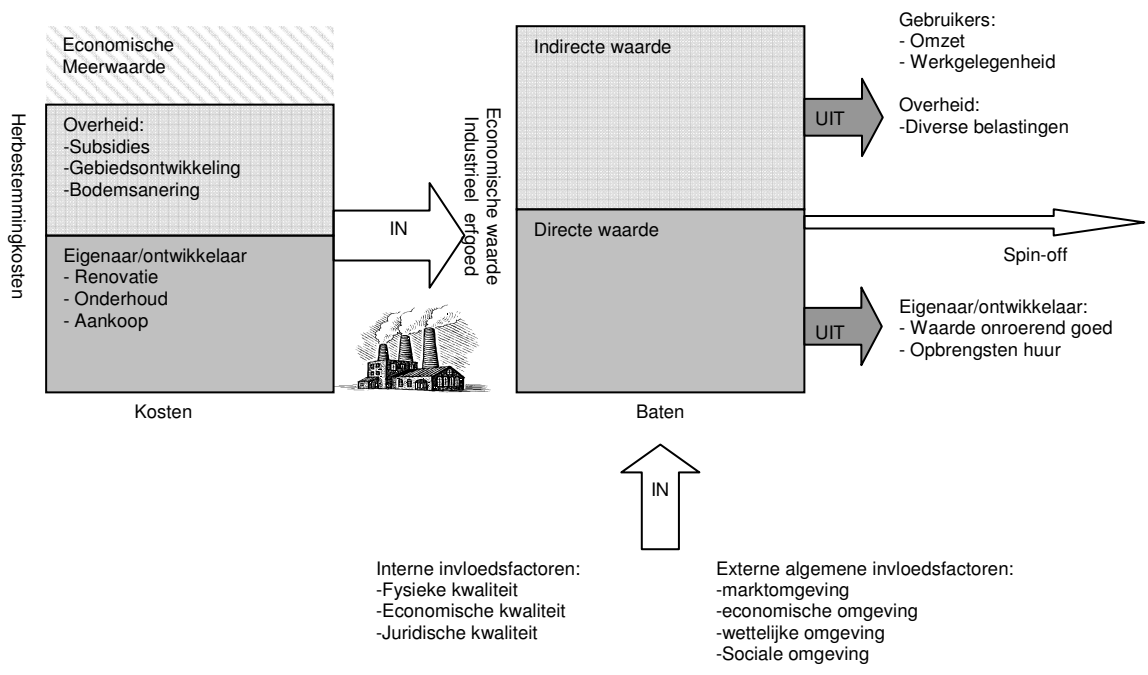
Industrieel erfgoed

De vraag “wat is industrieel erfgoed” is lastig te beantwoorden omdat er verschillende definities zijn van industrieel erfgoed. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat industrieel erfgoed een niet op zichzelf staand object is, maar dat het is verbonden is met de lokale geschiedenis en identiteit. Industrieel erfgoed kan niet los worden gezien van de industriële cultuur. De gehele maatschappij en mens is beïnvloed door het proces van industrialisatie en dat wordt gerepresenteerd door de industriële cultuur. Er zijn verschillende soorten getuigenissen van industrieel erfgoed: immaterieel, roerend en onroerend erfgoed. Dit onderzoek richt zich alleen op onroerend industrieel erfgoed met een monumentale status. Door middel van veldonderzoek en deskresearch is het industrieel erfgoed in de gemeente Groningen in kaart gebracht. Het Groninger industrieel erfgoed kenmerkt zich door kleinschaligheid en een ambachtelijk karakter. Ook het agrarische industriële verleden van Groningen is duidelijk zichtbaar in het aanbod van industriële monumenten.

Beleid

Er is geen specifiek overheidsbeleid gericht op industrieel erfgoed. Wel zijn er verschillende nota's en beleidsstukken met betrekking tot cultuurhistorisch beleid. Op nationaal niveau is de nota *Belvedere* van belang. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Het *Belvedere beleid* probeert deze twee beleidsvelden te integreren door gerichte samenwerking tussen overheid, particuliere organisaties en marktpartijen. Het provinciaal erfgoed beleid is gebiedsgericht en gericht op het versterken van de regionale identiteit. Dit komt tot uitdrukking in het *Provinciaal omgevingsplan*, de *Cultuurhistorische waardenkaart* en de *Cultuurnota 2005-2008*. Het monumentenbeleid is sinds 1998 gedecentraliseerd naar gemeenten. Het beleid van de gemeente Groningen is gericht op marktwerking. De verantwoordelijkheid voor instandhouding en de financiële consequenties daarvan ligt primair bij de eigenaren van monumenten. Voor behoud en restauratie van grote functie verliezende monumenten is het *Kanjerplan* opgesteld.

Met een literatuurverkenning is de economische waarde van industrieel erfgoed onderzocht. In onderstaande figuur is de economische waarde van industrieel erfgoed afgebeeld. Vanuit de literatuur wordt veel breder gekeken naar de waarde van industrieel erfgoed. De economische waarde van erfgoed bestaat uit een directe en indirecte waarde. De directe waarde is de waarde rechtstreeks toekomt aan de eigenaar of projectontwikkelaar. De indirecte waarde is lastig te bepalen, maar die geeft aan dat niet alleen een projectontwikkelaar profiteert van een herbestemming. In drie casestudies is de directe economische waarde van industrieel erfgoed in Groningen in praktijk onderzocht.



Inhoudsopgave

Voorwoord.....	II
Samenvatting	III
Inhoudsopgave	V
Lijst van figuren, kaders en tabellen	VII
Lijst van afkortingen.....	VIII
1. Onderzoeksopzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling	1
1.3 Onderzoeksvragen	2
1.4 Afbakening onderzoeksobject en –gebied	2
1.5 Economische waarde	3
1.6 Onderzoeksaanpak	3
1.7 Leeswijzer	6
1.8 Toelichting begrippen	7
2. Het begrip industrieel erfgoed	8
2.1 Definitie Erfgoed	8
2.1.1 Erfgoed als product	8
2.1.2 Functies en gebruikers van erfgoed	8
2.2 Industriële archeologie	9
2.2.1 Definitie industrieel erfgoed	9
2.3 Herbestemming	12
2.3.1 Herbestemmingsproces.....	12
2.3.2 Projectontwikkeling.....	13
2.3.3 Succes en faalfactoren van herbestemming.....	14
2.4 Actoren bij herbestemming industrieel erfgoed	15
2.4.1 Particuliere organisaties	15
2.4.2 Marktpartijen.....	16
2.4.3 Overheid	17
3. Economische waarde industrieel erfgoed	18
3.1 Economische waarde van onroerend goed	18
3.1.1 Economische waarde	18
3.1.2 Invloedsfactoren op de waarde van onroerend goed.....	18
3.2 Bruto aanvangsrendement	19
3.3 Literatuurverkenning: economische waarde (industrieel) erfgoed	20
3.4 Voorbeeld case Westergasfabriek Amsterdam	23
3.5 Analyse	25
4. Beleid industrieel erfgoed	28
4.1 Nationaal	28
4.1.1 Nota Belvedere	28
4.1.2 Nota Ruimte.....	30
4.1.3 Grote Stedenbeleid en ISV-2.....	31
4.1.4 Verdrag van Malta	31
4.2 Provinciaal beleid	31
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan	31
4.2.2 Cultuurnota	32
4.2.3 Identiteitsvisie Damsterdiep.....	32
4.3 Gemeentelijk beleid Groningen	32
4.3.1 Van ethiek naar strategie.....	32
4.3.2 Herijking monumentensubsidiebeleid.....	33
4.3.3 Kanjerplan.....	34
4.3.4 Architectuurnota	35
4.3.5 Bestemmingsplannen	35
5. Industrieel erfgoed in Groningen	36
5.1 Industrialisatie stad Groningen	36
5.2 Inventarisatie industrieel erfgoed in Groningen	38
5.2.1 Overzicht industrieel erfgoed gemeente Groningen.....	38
5.2.2 Locatie en sector industrieel erfgoed Groningen.....	40
5.2.3 Huidige en toekomstige functies.....	41

5.3	Analyse	43
6.	Multiple casestudy	44
6.1	Structuur en opzet cases	44
6.1.1	Opzet multiple casestudy	44
6.1.2	Economische waarde cases.....	45
6.2	Turbinehal Helpmancentrale – Mediacentrale	46
6.2.1	Historie.....	46
6.2.2	Gebiedsbeschrijving	47
6.2.3	Objectbeschrijving	48
6.2.4	Gebruikers	49
6.2.5	Sterktezwakteanalyse.....	50
6.3	Puddingpoederfabriek Polak	51
6.3.1	Historie.....	51
6.3.2	Gebiedsbeschrijving	52
6.3.3	Objectbeschrijving	53
6.3.4	Gebruikers	54
6.3.5	Sterktezwakteanalyse.....	54
6.5	Melkfabriek de Ommelanden	55
6.4.1	Historie.....	55
6.4.2	Gebiedsbeschrijving	56
6.4.3	Objectbeschrijving	56
6.4.4	Gebruikers	57
6.4.5	Sterktezwakteanalyse.....	57
6.5	Analyse	58
7.	Conclusies en aanbevelingen	60
7.1	Conclusies	60
7.2	Aanbevelingen	61
	Bronnen	63
	Bijlage 1	Overzicht Industrieel erfgoed Groningen
	Bijlage 2	Kaart industrieel erfgoed Groningen
	Bijlage 3	Groningen 1900-1916, Bonnebladen
	Bijlage 4	Ontwerp Turbinehal Helpmancentrale
	Bijlage 5	Aanwijzing naoorlogse monumenten 2004 Condensfabriek ‘De Ommelanden’
	Bijlage 6	Kadastraal bericht eigendom ‘Puddingfabriek’

Lijst van figuren, kaders en tabellen

Figuren

- Figuur 1.1 Relatie erfgoed, industrieel erfgoed en monumenten.
Figuur 1.2 Onderzoeksmethodiek
Figuur 1.3 Onderzoeksopzet.
- Figuur 2.1 Proces van herbestemming.
Figuur 2.2 Serieschakeling en parallelschakeling in projectontwikkeling.
- Figuur 3.1 Waarde van erfgoed.
Figuur 3.2 Proces van economische groei, neergang en herontwikkeling.
Figuur 3.3 FEBO-model.
Figuur 3.4 Economische waarde van industrieel erfgoed
- Figuur 4.1 Relatie cultuurhistorisch beleid en ruimtelijk beleid.
- Figuur 5.1 Bouwdata industrieel erfgoed Groningen per monumentenstatus.

Kaders

- Kader 2.1 Zollverein, Duitsland.
Kader 2.2 Textielfabriek Spanjaard, Borne.
- Kader 5.1 N.V. De Groninger Rijwielenfabriek A. Fongers, 1886-1970.
- Kader 6.1 Gebruikers Mediacentrale stoppen met betalen huur

Tabellen

- Tabel 3.1 Contante waarde, kosten herontwikkeling Westergasfabriek.
Tabel 3.2 Contante waarde, baten Westergasfabriek.
- Tabel 4.1 Monumenten Gemeente Groningen per 2008.
Tabel 4.2 Overzicht soorten Kanjers.
- Tabel 5.1 Overzicht industrieel erfgoed Groningen.
Tabel 5.2 Overzicht oorspronkelijke functies industrieel erfgoed Groningen.
Tabel 5.3 Overzicht huidige functies industrieel erfgoed Groningen per type industrieel erfgoed.
- Tabel 6.1 Huurprijzen casestudies en gebieden

Lijst van afkortingen

BAR:	Brutoaanvangsrendement
BBP:	Beeldbepalende Panden
BDU:	Brede Doel Uitkering
BOEi	Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed
b.v.o.:	Bruto vloer oppervlak
GM:	Gemeentelijk Monument
GMF:	Groninger Monumenten Fonds
ISV	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
IPSV:	Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing
RACM:	De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
RM:	Rijksmonument
LNV:	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit
MIG:	platform Media Initiatief Groningen
MIP:	Monumenten Inventarisatie Project
RO/EZ:	Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
SIEN-N:	Stichting Industrieel Erfgoed Noord Nederland
SIG:	Stichting Industriebevordering Groningen
OCW:	Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
POP:	Provinciaal Omgevingsplan
VROM:	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
v.v.o.:	Verhuurbaar vloeroppervlak
wet WOZ:	Wet Waardering Onroerende Zaken

1. Onderzoekopzet

1.1 Aanleiding

De industrialisatie die zich voltrok in Europa in de negentiende en twintigste eeuw had een grote impact en heeft de samenleving gemaakt zoals die vandaag de dag is. De industrialisatie veranderde niet alleen productieprocessen, maar bracht ook grote culturele en sociale veranderingen. Door industrialisatie groeiden dorpen uit tot steden en bracht sociale en maatschappelijke veranderingen. Oude industriële gebouwen en complexen zijn daarom waardevol erfgoed. Die oude industriële gebouwen herinneren ons aan de industrialisatie van de negentiende en twintigste eeuw. Veel van deze gebouwen staan leeg en dreigen gesloopt te worden. Verder bevinden veel van de oude industriële gebouwen zich net buiten binnenstedelijke gebieden, zoals grootschalige industriecomplexen, oude industriegebieden langs kanalen en oude havengebieden. Omdat ruimte schaars is zijn deze gebieden interessant voor ontwikkelaars ten aanzien van nieuwbouw projecten. Herontwikkeling van oude industriële gebouwen is een goed alternatief voor nieuwbouw of in combinatie met nieuwbouw. Door herontwikkeling kunnen industriële monumenten behouden blijven. Daarnaast kunnen oude industriepanden door hun authenticiteit een identiteit geven aan bedrijventerreinen en hun gebruikers. Verwijzingen naar een industrieel verleden zijn onderscheidend en kunnen aantrekkelijk zijn voor het imago van bedrijven, die zich er willen vestigen.

1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling

In veel gemeenten worden oude industriepanden onder druk van ruimte en economische wensen gesloopt. 1996 werd uitgeroepen tot 'Jaar van het industrieel erfgoed' door het Project Bureau Industrieel Erfgoed en RDMZ (nu RACM) om de bewustwording van de betekenis van het industrieel erfgoed te vergroten bij publiek en overheid. Sindsdien is de aandacht bij gemeenten, particulieren en projectontwikkelaars voor het behoud van industrieel erfgoed toegenomen en is er aardig wat industrieel erfgoed herbestemd en bewaard gebleven. Voorbeelden zijn de Westergasfabriek in Amsterdam¹, nu een cultureel centrum, en de herstructurering van de Storkfabrieken in Hengelo. De komende jaren krijgt het gebied van de Storkfabrieken een nieuwe woon-, werk-, studeer- en recreatiebestemming².

Ondanks de toegenomen aandacht voor het industrieel erfgoed zijn er de afgelopen jaren industriële complexen verdwenen ten kosten van nieuwbouw projecten. Duidelijk is dat industrieel erfgoed niet kan worden behouden zonder herbestemming. Behoud van industrieel erfgoed met een monumentale status alleen is niet voldoende. Behoud gaat alleen samen met een economisch rendabele functie.

Veel oude industriële panden zijn opgeknapt in het kader van stedelijke vernieuwing en hebben een nieuwe functie gekregen. Rondom deze oude fabrieken zijn nieuwe panden verrezen of zijn gebouwen opgeknapt. Door stedelijke vernieuwing is de waarde van het onroerend goed gestegen. Kunnen oude fabrieken alleen worden herbestemd of is dit alleen mogelijk in combinatie met een stedelijke vernieuwing? Welke factoren zijn van invloed op de waarde van industrieel erfgoed na herstemming?

¹ www.westergasfabriek.nl, website van de Westergasfabriek in Amsterdam.

² www.hartvanzuid.nl, website van de gemeente Hengelo over de herstructurering van de voormalige fabrieken van Stork en Dijkers.

Het doel van dit onderzoek is inzicht te krijgen in de waarde van industrieel erfgoed en te komen tot een aanbeveling met betrekking tot de waarde van industrieel erfgoed. Daarnaast geeft dit onderzoek een overzicht van het industrieel erfgoed in Groningen. Ten slotte levert dit onderzoek een bescheiden bijdrage aan het onderzoek naar industrieel erfgoed.

De centrale vraagstelling van dit onderzoek is: *Wat is de economische waarde van industrieel erfgoed na herbestemming in de gemeente Groningen?*

1.3 Onderzoeksvragen

Om het onderzoek structuur te geven is een vijftal onderzoeksvragen geformuleerd:

- 1) *Wat is industrieel erfgoed?*
- 2) *Welke actoren zijn betrokken bij het proces van herbestemming?*
- 3) *Wat is het overheidsbeleid ten aanzien van industriële erfgoed?*
- 4) *Hoe groot is het aanbod van industrieel erfgoed in Groningen en welke functies heeft het nu?*
- 5) *Wat zijn de specifieke gebruikers van industrieel erfgoed?*

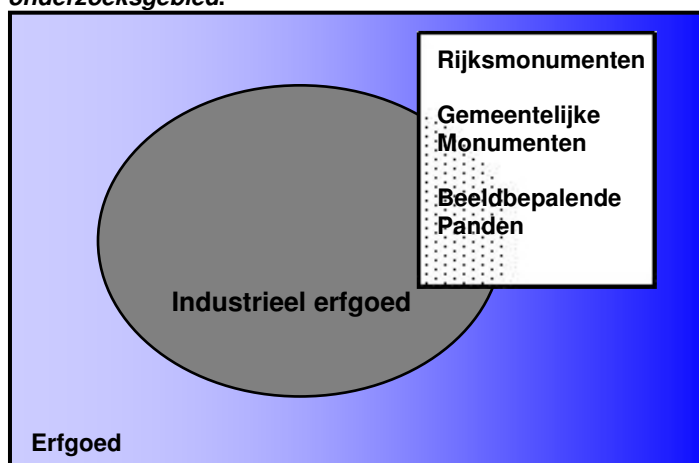
In de volgende hoofdstukken worden de onderzoeksvragen beantwoord.

1.4 Afbakening onderzoeksobject en –gebied

Onderzoeksobject

Omdat (industrieel) erfgoed een breed begrip is, is het van belang dit goed af te bakenen. Volgens Graham, Ashworth en Tunbridge (2000) is erfgoed “the contemporary use of the past, based on the need of people.” Men creëert vanuit een behoefte erfgoed, waarin de huidige gebruiksmogelijkheden centraal staan. Een individu kan erfgoed creëren, maar dat wil nog niet zeggen dat dit als erfgoed wordt gezien door de samenleving en daarom een toegevoegde waarde heeft. Om toch enigszins objectief te kunnen vaststellen wat (industrieel) erfgoed is, wordt als onderzoeksobject alleen industrieel erfgoed meegenomen, dat bestempeld is als rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand.

Figuur 1.1: Relatie erfgoed, industrieel erfgoed en monumenten. Het gearceerde gebied is het onderzoeksgebied.



Bron: *Eigen bewerking.*

Daarnaast richt het onderzoek zich alleen op industriële monumenten, die gebouwd zijn na 1850. Het onderzoek richt zich op onroerend goed producten die zijn ontstaan als gevolg van industrialisatie. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen, banken, fabrieken, arbeiderswoningen, opslagruimtes of energiecentrales. Arbeiderswoningen en directeursvilla's worden niet meegenomen in het onderzoek. Omdat het behoud van deze objecten over het algemeen geen probleem is. Hoofdstuk 2 gaat verder in op het begrip industrieel erfgoed. De keuze voor monumenten van na 1850 is als volgt te verklaren:

1. In tegenstelling tot omringende landen trad in Nederland trad het proces van industrialisatie geleidelijk in. Aangenomen kan worden dat deze periode van geleidelijke industrialisatie begon in 1850 (zie erih.net (2008), Janssen (2005), Nijhof en Schulte (1994)).
2. Voor monumenten van voor 1850 is een groot maatschappelijk draagvlak; daardoor is het relatief makkelijk om deze monumenten te onderhouden. Van monumenten na 1850 ontbreekt nog een breed maatschappelijk draagvlak.

Onderzoeksgebied

Het onderzoek beperkt zich alleen tot industrieel erfgoed in de gemeente Groningen. Ten eerste is dit gedaan om de verzameling industrieel erfgoed niet te groot te maken, zodat het onderzoek overzichtelijk blijft. Ten tweede is er een verschil in waarde tussen onroerend goed op het platteland en onroerend goed in de stad, waardoor geen goed oordeel gegeven kan worden over de economische waarde van industrieel erfgoed.

1.5 Economische waarde

Het begrip economische waarde is bij vastgoedobjecten voor meerdere interpretaties vatbaar. De directe waarde opbrengst wordt ook wel de marktwaarde genoemd. Volgens van Gool, Jager en Weisz (2001, p. 191) is de marktwaarde: *het bedrag dat zou kunnen worden verkregen door verkoop van het onroerend goed op de vrije markt. Daarbij wordt de vrije markt gedefinieerd als het geheel van vraag en aanbod, waarbij individuele aanbieders geen directe invloed op de prijs kunnen hebben*.

Een belegger hanteert een andere waarde dan een ontwikkelaar. Beleggers kijken niet naar de marktwaarde maar naar de beleggingswaarde. Deze waarde is subjectief omdat de waardering door de belegger zelf wordt toegekend aan de hand van een rendementeis, die een belegger zelf opstelt. De beleggingswaarde wordt afgeleid uit de toekomstige opbrengst en lopende huuropbrengsten.

Omdat de marktwaarde objectief is, ligt het voor de hand om deze te gebruiken. In een gesprek met prof. dr. Nozeman bleek dat het moeilijk wordt om aan de benodigde gegevens te komen voor een statische analyse van de marktwaarde van industrieel erfgoed. Dit vanwege de kleinschaligheid van het object. De benodigde informatie ten aanzien van de economische waarde van industrieel erfgoed wordt daarom verkregen aan de hand van interviews bij taxateurs.

1.6 Onderzoeksaanpak

In de literatuur is het nodige geschreven over industrieel erfgoed, maar is er relatief weinig bekend over de waarde van industrieel erfgoed. Daarom is het onderzoek exploratief van aard. Het onderzoek wordt opgezet in een theoretisch en empirisch deel. Het theoretische deel vormt het raamwerk van het onderzoek en bestaat voornamelijk uit literatuuronderzoek. Het literatuuronderzoek is er op gericht, inzicht te verkrijgen in de theoretische achtergronden van de herbestemming van industrieel erfgoed. Door literatuuronderzoek kan al antwoord gegeven worden

op enkele onderzoeksvragen. De opbouw van het onderzoek staat schematisch weergegeven in figuur 1.2.

Het empirisch onderzoek bestaat drie delen. Het eerste deel van het empirisch onderzoek is het in kaart brengen van het beleid naar industrieel erfgoed. Het tweede deel is het onderzoek naar de hoeveelheid industrieel erfgoed in Groningen. Het laatste deel is een Multiple case study, waarbij de theorie wordt vergeleken met de praktijk.

Dataverzameling

Voor de inventarisatie van het industrieel erfgoed in Groningen wordt gebruikt gemaakt van een aantal gegevensbestanden:

- Monumentenlijsten Groningen 2005
- SIEN-N database³
- MIP-lijst Groningen⁴
- Aanwijzing naoorlogse monumenten 2004
- Overzicht naoorlogse monumenten 1940-1970
- Digitale monumentenkaart gemeente Groningen⁵

De informatie in de bovenstaande gegevensbestanden over de monumenten bleek in een aantal gevallen onvolledig te zijn. Ter ondersteuning, om de gegevens aan te vullen en te controleren, is gebruik gemaakt van websites⁶, gesprekken⁷ met de gemeente Groningen en veldonderzoek. Dit veldonderzoek kan worden omschreven als locatieonderzoek.

³ Database van de Stichting Industrieel Erfgoed Noord Nederland (SIEN-N).

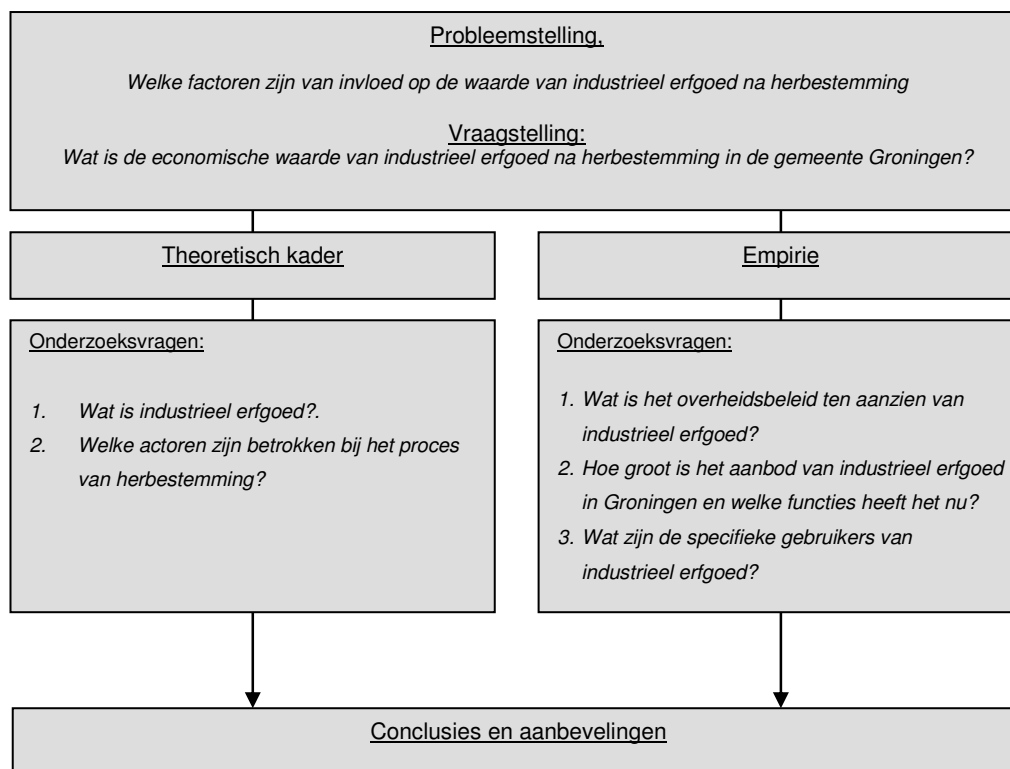
⁴ Om het monumentenregister te actualiseren start het Rijk in 1987 het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Doel van het MIP was het inventariseren van alle objecten, gebouwen en ensembles uit de periode 1850-1940 (Nijhof, 1996).

⁵ Monumenten GIS kaart van de gemeente Groningen, <http://fleximap.groningen.nl/gnmaps/monumenten/>

⁶ Website van platform GRAS, www.architectuurgids.org en Groninger Archieven www.groningerarchieven.nl

⁷ Gesprekken met Dhr. van Haften, teamleider monumenten en archeologie, Mevr. Overbeek, Ambtenaar afdeling bouwtoezicht en monumenten dienst RO/EZ.

Figuur 1.2: Onderzoeksmethodiek



Bron: Eigen bewerking

Aanpak Multiple Case Study

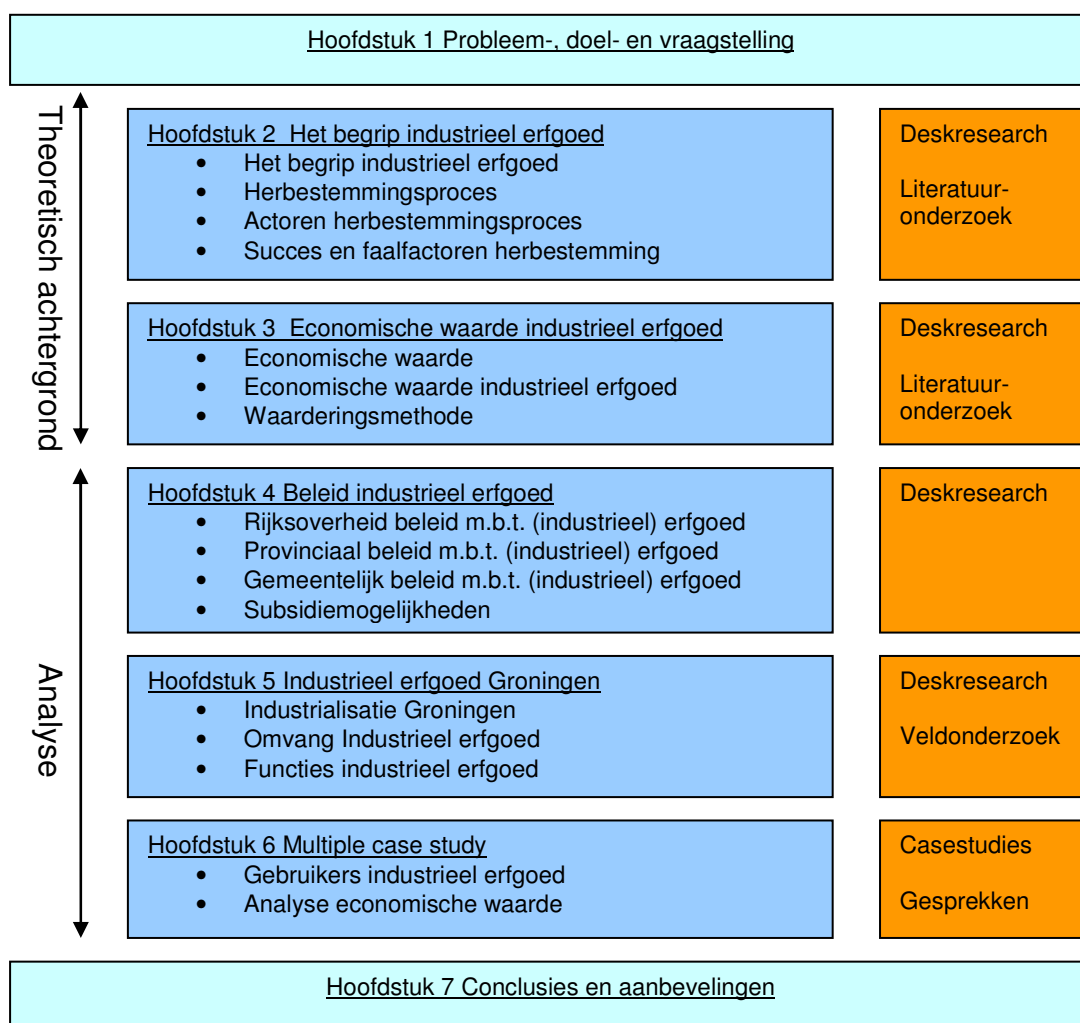
Het derde deel van het empirisch onderzoek is de Multiple Case Study. Doel van een de Multiple Case Study is om verschijnselen te isoleren die zich afspelen in complexe situaties. Voor het selecteren van een case zijn de volgende criteria van toepassing.

- Het object voldoet aan de omschrijving van industrieel erfgoed in paragraaf 1.4.
- Het object is in de afgelopen tien jaar herontwikkeld.
- Het object staat in de gemeente Groningen.
- De huidige functie is een kantoor.
- Het verhuurbaar vloeroppervlak is groter dan 500 m².

De Multiple Case Study zal worden uitgevoerd aan de hand van deskresearch, interviews en gesprekken met de direct betrokken actoren. De informatie uit de casestudie moet antwoord geven op de vraagstelling: *Wat is de economische waarde van industrieel erfgoed na herbestemming in de gemeente Groningen?*

Op basis van de vorige paragrafen is een onderzoeksopzet gemaakt. Deze bestaat uit drie delen: theoretische achtergrond, analyse en conclusies en aanbevelingen.

Figuur 1.3: Onderzoeksoepzet



Bron: Eigen bewerking

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk twee zal de eerste deelvraag worden beantwoord, wat is industrieel erfgoed? Daarnaast wordt er in gegaan op het herbestemmingsproces van industrieel erfgoed en de bijhorende actoren. Hoofdstuk drie beschrijft de economische waarde van industrieel erfgoed aan de hand van een literatuurverkenning. Hoofdstuk vier gaat in op het beleid naar (industrieel) erfgoed op nationale, provinciale en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk vijf geeft een kort overzicht van de industrialisatie in Groningen en een inventarisatie van het industrieel erfgoed in Groningen. In een multiple casestudy wordt de economische waarde van drie industriële monumenten in Groningen onderzocht. Als laatste wordt afgesloten met een conclusie en aanbevelingen.

1.8 Toelichting begrippen

Omdat in de probleem-, doel- en vraagstelling een aantal begrippen worden genoemd, is het zaak deze eerst kort te definiëren. In het vervolg van het onderzoek worden deze begrippen nader uitgelegd en uitgewerkt.

<i>Herbestemming</i>	Maatregelen die er op gericht zijn om een gebouw in een technische staat te brengen of te houden in een combinatie met een functie verandering (Hek, Kamstra en Geraedts, 2004).
<i>Herstructurering</i>	Een pakket van ingrepen die niet tot het reguliere onderhoud worden gerekend in de gebouwde en onbebouwde omgeving, die als doel hebben de sociaal-economische structuur van het gebied te versterken (Ministerie van VROM , 1997).
<i>Industrialisatie</i>	Opkomst van de fabriekmatige productie door machines. Waarbij de handenarbeid in de nijverheid werd vervangen door machinale productie (de Jonge, 1968).
<i>Monumenten</i>	Alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken, die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde (Monumentenwet ,1988).
<i>Kantoorruimte</i>	Ruimte bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, beroep of dienst waarin geen product wordt vervaardigd, doch van waaruit uitsluitend dienstverlening wordt bedreven (DTZ Zadelhoff, 2008)

2. Het begrip industrieel erfgoed

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het begrip industrieel erfgoed. Voordat industrieel erfgoed kan worden gedefinieerd, moet eerst de term erfgoed worden gedefinieerd. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het herbestemmingproces.

2.1 Definitie Erfgoed

2.1.1 Erfgoed als product

Erfgoed is een ruim begrip en daarom moeilijk te definiëren. Een gangbare definitie van Ashworth en Howard (1999, p. 11) is: "Datgene wat mensen willen conserveren, conserveren, beschermen of verzamelen, doorgaans met het idee het aan anderen door te geven". Erfgoed hoeft niet tastbaar te zijn, maar kan ook een gebruik of een taal zijn. In de definitie van Ashworth en Howard ontbreekt het element 'tijd', volgens Graham *et al.* (2000) kan erfgoed niet zonder het element 'tijd'. Erfgoed is een terugblik naar het verleden vanuit het heden of een vooruit blik naar de toekomst. Een betere definitie van erfgoed is daarom:

Heritage is the contemporary use of the past, based on the need of people (Graham *et al.*, 2000).

Erfgoed wordt gecreëerd en geproduceerd in het heden, doordat mensen een betekenis of een waarde geven aan het verleden, gebaseerd op de behoeften en vraag uit de samenleving (Graham, 2002). Erfgoed kan daarom beter worden beschouwd als een 'representatie' van het verleden dan op een zichzelf staand voorwerp (Graham, 2002). Ashworth en Howard (1999) gaan uit van een marktwerking. Welk erfgoed behouden blijft wordt bepaald door vraag en aanbod, waarin de huidige gebruiksmogelijkheden centraal staan en niet het verleden. Deze definitie van Ashworth en Howard gaat dan ook goed op voor industrieel erfgoed. Doordat het aantal monumenten de afgelopen jaren alleen maar is toegenomen is het voor de overheid onmogelijk om deze financieel te onderhouden. Industrieel erfgoed kan dus alleen worden behouden door een economisch rendabele functie.

2.1.2 Functies en gebruikers van erfgoed

In de vorige paragraaf is vastgesteld dat erfgoed het hedendaags gebruik is van het verleden. Ashworth en Howard (1999) onderscheiden vier functies van erfgoed en gebruikers: sociaal, cultureel, politiek en economisch. Hierbij moet worden aangetekend dat functies elkaar kunnen overlappen en dat erfgoed meerdere functies tegelijkertijd kan hebben. Dit omdat de gebruikers van erfgoed verschillende motieven hebben voor het gebruik van erfgoed. Daarnaast kan erfgoed meerdere gebruikers hebben (Ashworth en Howard, 1999).

Erfgoed als sociale functie is het gebruik van erfgoed door individuen in kleine kring. Erfgoed kan als onderdeel van een cultuur worden beschouwd en heeft daarom een culturele functie. Erfgoed kan als politiek instrument worden gebruikt om het nationalisme of de nationale identiteit te versterken (Ashworth en Howard, 1999). De economische functie ligt voor de hand omdat erfgoed een plaats van consumptie kan zijn (Ashworth en Howard, 1999). Zoals de toeristische sector, historische binnensteden, kastelen en kathedralen trekken veel toeristen en de lokale economie vaart er wel bij. Dit gaat maar gedeeltelijk op voor industrieel erfgoed. Over het algemeen zijn er maar weinig industriële complexen die toeristen aantrekken. Al is het industrieel erfgoed als toeristische functie wel in opkomst; getuige de opkomst van industriële parken in Duitsland en Groot-Brittannië (erih.net, 2008). Echter waar kathedralen en kastelen zonder herbestemming een

toeristische functie hebben, heeft industrieel erfgoed een toeristische functie door middel van een herbestemming.

Veel meer heeft industrieel erfgoed een sociaal-culturele functie. Zoals in paragraaf 2.1.1 werd opgemerkt is erfgoed een representatie van het verleden. Bij het gebouwd erfgoed is dit niet zozeer vanwege technische, culturele of architectonische aspecten maar de 'sense of place' (Hayden, 1995). In relatie tot industrieel erfgoed betekent dit dat oude fabrieken en industriële gebouwen belangrijk zijn voor de identiteit van de lokale gemeenschap. Daarnaast zijn oude fabrieken en schoorstenen een herkenningspunt en geven ze een gebied een identiteit. Volgens Atkinson in Graham en Howard (2008) wordt het industriële verleden soms ook geïdealiseerd omdat soms een deel van de geschiedenis wordt weggelaten. Neem bijvoorbeeld de zware werkomstandigheden, onderbetaalde arbeiders en slechte woningen. In historische context staat het industrieel erfgoed dus ook voor het enorme verschil tussen de sociale klassen in leef- en werkomstandigheden.

2.2 Industriële archeologie

2.2.1 Definitie industrieel erfgoed

De term *industriële archeologie* wordt voor het eerst gebruikt in 1955 in een artikel van de Brit M. Rix in *the Amateur Historian*. Hij omschrijft industrieel erfgoed als (Trinder, 1992):

“recording, preserving in selected cases and interpreting the sites and structures of early industrial activity, in particular the moment of Industrial Revolution.”

De benadering gaat alleen uit van complexen en monumenten. Daarnaast is de periode waarbinnen de definitie wordt afgebakend erg kort. De Industriële Revolutie⁸ heeft maar in enkele landen plaatsgevonden en vond ook niet gelijktijdig plaats. In tegenstelling tot landen als België en Duitsland heeft in Nederland geen Industriële Revolutie plaats gevonden maar vond de industrialisatie geleidelijk plaats⁹. Ook zijn er meerdere golven van industrialisatie bekend (Janssen, 2005). De eerste vorm van industrialisatie in Nederland trad pas halverwege de negentiende eeuw in met de komst van textiel fabrieken in Noord-Brabant en Twente (erih.net, 2008; Nijhof en Schulte 1994). In de Engelse literatuur blijft de verwijzing naar de Industriële Revolutie centraal staan. Door het begrip *industrialisering* te gebruiken in plaats van 'Industriële Revolutie' kan de bovenstaande definitie beter worden ingepast in de lokale geschiedenis (Janssen, 2005). Volgens Nijhof en Schulte (2004) ontstond de belangstelling voor de industriële archeologie in Nederland in 1975. De sloop van textiel fabriek Pieter van Doorn in 1975 Tilburg leidde tot veel verzet. Daardoor ontstonden de eerste particuliere organisaties voor het behoud van industrieel erfgoed (Nijhof en Schulte, 1994).

De industrialisering ging samen met demografische en sociale verschuivingen. Daardoor horen bijvoorbeeld ook woningen, ziekenhuizen of overheidsgebouwen tot het industrieel erfgoed. Door nieuwe bouwtechnieken ontstonden, dankzij de industriële ontwikkelingen, de architectuurvormen Jugendstil en Art Nouveau. Over het algemeen ligt de focus op de factoren, die rechtstreeks zijn verbonden met de economie: productieprocessen, handel, grondstoffen, energie, transport en communicatie (Janssen, 2005).

⁸ de technische, economische en maatschappelijke omwenteling, die zich verspreidde over Europa en Noord Amerika, beginnend in Groot Brittannië in 1750 (de Jonge, 1981, geciteerd in Janssen, 2005).

⁹ Op de website van European Route of Industrial Heritage, www.erih.net, is veel informatie te vinden over de industrialisatie in de West-Europese landen.

In 2003 formuleerde het International Committee for the Industrial Heritage de volgende definitie: industrieel erfgoed “*culture which are of historical, technical, social, architectural or scientific value*”. Door de term ‘industriële cultuur’ wordt het gebied van industrieel erfgoed verbreed (Janssen, 2005). Ook in de Duitse literatuur staat deze industriële cultuur centraal. De Duitse vertaling van industrieel erfgoed is *Industriedenkmal*. Maar in de Duitse literatuur gebruikt men liever de term *Industriekultur*¹⁰ om industrieel erfgoed te beschrijven. Glaser (1981) beschrijft de *Industriekultur* als volgt (Glaser, 1981, geciteerd in Pirke, 2006): “*als Geschichte des Industriezeitalters und seiner typischen Lebens- und Gesellschaftsformen sowie Werthaltungen begriffen.*” Vrij vertaald: industrieel erfgoed is de geschiedenis van het industriële tijdperk en de typische levens- en maatschappijvormen en waarden die hierbij horen. De sociale geschiedenis, economische geschiedenis, architectuur geschiedenis, geschiedenis van de techniek en de ruimtelijke ontwikkeling zijn de facetten van de *Industriekultur* (Welgemoed, 2007). De gehele maatschappij en mens is beïnvloed door industrialisatie en dat wordt gepresenteerd door de *Industriekultur*. *Industriedenkmal* is een onderdeel van deze *Industriekultur* of zoals Parent (2001, p. 22) het beschrijft: “die als een mozaïeksteen een industriële landschap construeert”. Een *Industriedenkmal* is een individueel object, dit kan een gebouw dan wel een machine zijn. Maar het is nooit een op zich zelfstaand object: het is verbonden met de industriële cultuur, plaatselijke geschiedenis en bevolking (Parent, 2001). Industriële monumenten zijn niet bijzonder omdat ze mooi, beroemd of oud zijn maar omdat ze een component zijn van de *Industriekultur* en daarom karakteristiek (Pirke, 2006). Pirke noemt hierbij het voorbeeld van een mijnegebouw. Het gebouw is van waarde, omdat het verbonden is met omringende (industriële) landschap en niet zozeer vanwege architectonische eigenschappen.

De term *industriekultur* is beter toe te passen op het Nederlands industrieel verleden, dan de definities uit de Engelse literatuur. De focus in de Engelstalige literatuur ligt voornamelijk op de zware industrie, die is ontstaan als gevolg van industrialisatie in Groot-Brittannië, België en Duitsland. Door industrieel erfgoed in breder perspectief te plaatsen zoals *Industriekultur* is het beter toe te passen op de Nederlandse geschiedenis. De zware industrie zoals in Duitsland en Engeland, heeft in Nederland niet bestaan, maar de facetten van industrialisatie heeft Nederland wel geraakt. Zoals bevolkingsgroei, economische groei, opkomst sociale klassen, groei steden, etc. De *industriekultur* is in Nederland ook duidelijk fysiek aanwezig, neem bijvoorbeeld de aanwezigheid van: pakhuizen, arbeiderswoningen, technische nijverheidsscholen, sluizen en gemalen en gasfabrieken. Daarnaast sluit de *Industriekultur* aan bij Graham *et al.* (2000) dat erfgoed verbonden is met plaats en identiteit.

Op de UNESCO werelderfgoedlijst staan 16 (Europese) monumenten die kunnen worden aangemerkt als industrieel erfgoed, waaronder de Zollverein kolenmijn in Essen, zie kader 2.1. Op de werelderfgoedlijst staan in totaal 878 monumenten waarvan 679 culturele monumenten, 174 natuurlijke monumenten en 25 monumenten als een combinatie van beiden (unesco.org, 2008).

¹⁰ De letterlijke vertaling van *Industriekultur* naar het Nederlands is industriële cultuur. De term *industriële cultuur* komt echter niet voor in de van Dale (Welgemoed, 2007). Zowel wikipedia.org als de European Route of Industrial Heritage, erih.net vertalen *Industriekultur* naar industrieel erfgoed.

Kader 2.1 Zollverein, Duitsland

Midden in het Ruhrgebied bij Essen ligt het industrieel complex van de kolenmijn Zollverein. In het gebied worden al kolen gewonnen sinds 1847. Het complex is gebouwd in 1932, het was destijds de grootste en modernste kolenmijn ter wereld en het verwerkte dagelijks 12.000 ton kolen. In 1986 werd de mijnen gesloten, de bereikbare lagen steenkool waren uitgeput (Blauwe kamer, 2004). Zollverein speelde een belangrijke rol in de ontwikkeling van het Ruhrgebied. De stad Essen en deelstaat Nordrhein-Westfalen wilde het complex daarom graag behouden. In 2001 werd Zollverein door UNESCO aangewezen als werelderfgoed. Volgens UNESCO (2001) is de mijn van groot belang geweest voor de economische ontwikkeling van Europa in de negentiende en twintigste eeuw. UNESCO hanteerde de volgende twee criteria voor de aanwijzing als werelderfgoed (UNESCO, 2001):

1. Het Zollverein XII Kolenmijn industrieel complex is een uitzonderlijk industrieel monument dankzij het feit dat de gebouwen goede voorbeelden zijn van de toepassing van de ontwerpconcepten van de moderne beweging in de architectuur (Bauhaus), in een compleet industriële context.
2. De technologische en andere installaties van Zollverein XII zijn representatief voor een cruciale periode in de ontwikkeling van traditionele zware industrie in Europa, terwijl sympathiek en positief gebruik gemaakt is van architectonisch ontwerp van uitzonderlijke kwaliteit.

Het industriegebied Zollverein is herontwikkeld tot een centrum waar cultuur en design samen komen. Bij de herontwikkeling was het belangrijk dat de identiteit van het industrieterrein werd behouden. Zollverein staat symbool voor de opkomst en neergang van de Duitse kolenindustrie en de verandering van het Ruhrgebied. De meest authentieke gebouwen en patronen zijn daarom behouden. In de voormalige fabriekshallen zijn bedrijven, kantoren, winkels en restaurants gevestigd. Het oude transportnetwerk is herontwikkeld tot een netwerk van tuinen en paden. Maar bovenal is Zollverein een plaats voor cultuur en design, waar exposities, concerten, excursies, dans- en theatervoorstellingen plaatsvinden. Zollverein is opgenomen in de Europese route van het industrieel erfgoed.

Bron: Blauwe Kamer (2004), erih.net (2008), unesco.org (2008).

2.2.2 Soorten industrieel erfgoed

Het industrieel erfgoed kan worden ingedeeld naar drie soorten getuigenissen van het industriële verleden (Janssen, 2005):

1) *Immaterieel erfgoed*

Herinneringen, overleveringen, gebruiken en processen.

2) *Roerend¹¹ erfgoed*

Machines, gereedschap, bedrijfsarchieven, foto's, handleidingen, producten, grondstoffen, transportmiddelen, etc.

3) *Onroerend¹² erfgoed*

Bedrijfscomplexen, gebouwen, spoorlijnen, bruggen en landschappen.

Dit onderzoek richt zich alleen op het onroerend industrieel erfgoed en dan uitsluitend op bedrijfscomplexen en gebouwen. Ook kan men deze categorie weer in verschillende soorten onderverdelen (Nijhof 1996; Stratton, 2000):

- Opslag; pakhuizen, loodsen, silo's
- Productie: fabrieken, arbeiderswoningen, directeursvilla's
- Transport: stations, havenkantoren
- Handel; beursgebouwen, banken, veilinghallen, markthallen, winkels en warenhuizen.
- Communicatie: postkantoren, telefooncentrales
- Openbare nutsvoorzieningen: gasfabrieken, elektriciteitscentrales, drinkwatervoorzieningen.
- Waterstaatkundige objecten: sluizen en stuwen
- Infrastructureel erfgoed: vaarwegen, havens, verkeerswegen, spoor- en tramwegen en vliegvelden.

¹¹ Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn (van Gool *et al.*, 2001).

¹² Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond verenigd zijn. Hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken (van Gool *et al.*, 2001).

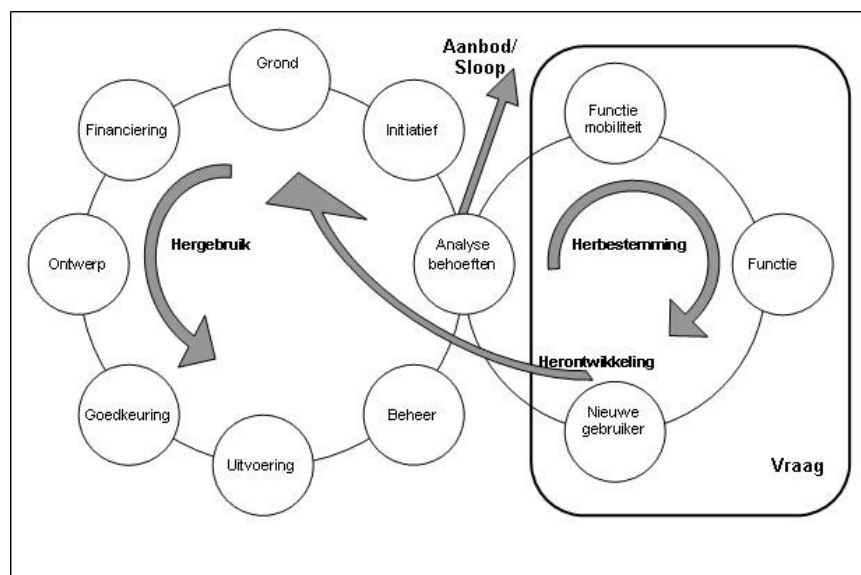
2.3 Herbestemming

Behoud van industrieel erfgoed kan in de meeste gevallen alleen in combinatie met herbestemming. Een herbestemming vindt plaats op 'gebouw- en complexniveau', een herstructurering is een herbestemming op gebiedsniveau. In de praktijk wordt herbestemming en hergebruik wel eens door elkaar gebruikt. Nijhof en Schulte (1994) maken onderscheid tussen herbestemming en hergebruik. Bij een herbestemming wordt de bestemming van gebouw wezenlijk gewijzigd. Bij hergebruik gaat het om het opnieuw benutten van gebouw voor dezelfde functie (Nijhof en Schulte, 1994). Een herbestemming is dus aan de orde als een pand zijn functie heeft verloren en een nieuwe gebruiker moet worden gevonden. Functieverlies van industriële gebouwen treedt op door economische en structurele veroudering (Eley en Worthington, 1984; Stratton, 2000). Economische veroudering treedt op door schaalvergroting, veranderde vestigingsplaatsfactoren of de locatie is ongeschikt worden voor industriële bedrijvigheid als gevolg van technische ontwikkelingen. Structurele veroudering van gebouw komt door slijtage, dat een gevolg is van langdurig gebruik (Eley en Worthington, 1984; Stratton, 2000).

2.3.1 Herbestemmingsproces

In figuur 2.1 is het herbestemmingsproces van Nijhof en Schulte (1994) weergegeven. In het bouwproces worden acht procesfuncties onderscheiden: het nemen van initiatief, beschikbaar stellen van de grond, financiering, het maken van een ontwerp, goedkeuring overheid, uitvoering, beheer en analyse van behoeften. De functie van beheer maakt het proces cyclisch. De eisen van gebruikers veranderen in de loop van de tijd, daardoor moet men vanuit deze functie gaan nadenken over verbeteringen, hergebruik of renovatie van het gebouw. Door de behoeften te analyseren van de oorspronkelijke of nieuwe gebruiker begint het proces weer opnieuw (Nijhof en Schulte, 1994).

Figuur 2.1: Proces van herbestemming.



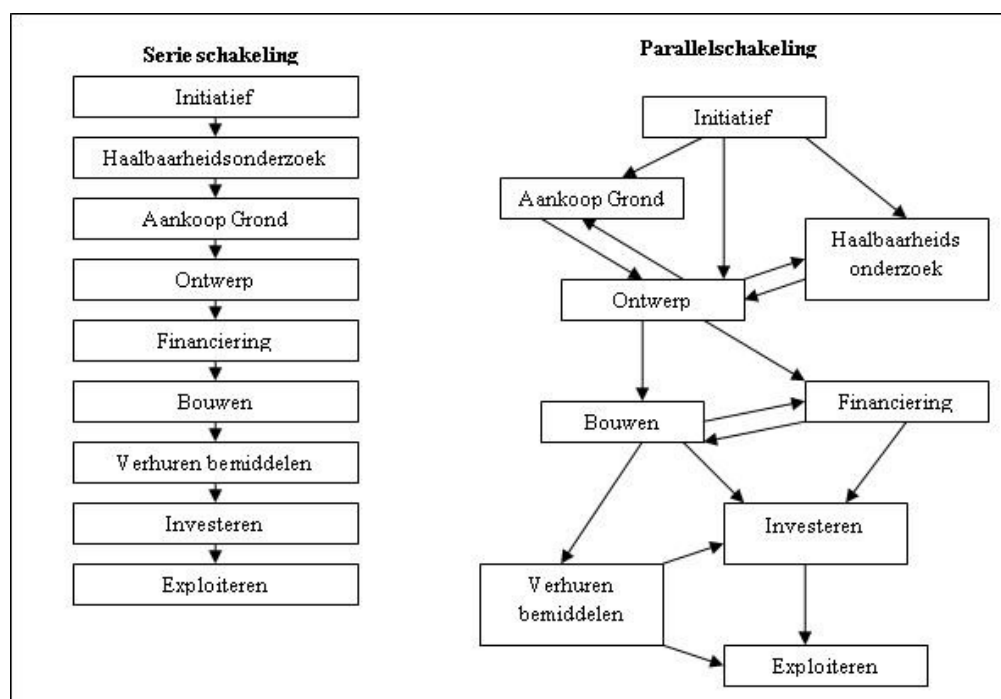
Bron: Eigen bewerking op basis van Nijhof en Schulte (1994)

Indien voor het gebouw geen nieuwe gebruikers gevonden worden en niet meer voldoet zijn er drie mogelijkheden: het gedogen van leegstand zonder functie, sloop of door middel van herbesteding een nieuwe gebruiker vinden. Aan de rechterkant van figuur 2.1 is het proces van herbesteding weergegeven. Functie mobiliteit is het onderzoeken van de mogelijkheden voor herbesteding. Door middel van een herbestedingsmodel wordt het gebouw geanalyseerd op de gebruiks- en aanpassingsmogelijkheden. Aan de hand van de mogelijke functie(s) moeten er nieuwe gebruikers worden gezocht.

2.3.2 Projectontwikkeling

Als proces liggen herbesteding en projectontwikkeling niet heel ver uit elkaar, zoals figuur 2.2 laat zien. Projectontwikkeling is het toevoegen van waarde aan een locatie door voor eigen rekening en risico nieuw vastgoed te realiseren. Dit kan ook door een functiewijziging tot stand te brengen bij bestaand vastgoed (Nozeman, 2008). Het herbestedingsproces weergegeven zoals in figuur 2.2, is een serie geschakeld proces. In een serie geschakeld proces volgen de handelingen volgens een vaste volgorde na elkaar.

Figuur 2.2: Serieschakeling en parallelschakeling in projectontwikkeling.



Bron: Nozeman (2008)

Volgens Nozeman (2008) is projectontwikkeling echter geen serie geschakeld proces, maar een iteratief proces, waar continue heen en weer wordt geschakeld tussen verschillende actoren. De handelingen vinden naast elkaar plaats, waarbij de volgorde en tijdsbeslag niet van tevoren vastliggen, een parallel geschakeld ontwikkelingsproces. Het proces wordt beïnvloed door externe omstandigheden, zoals economie en samenleving, waarbij voortdurend geschakeld moet worden tussen idee en realisatie (Nozeman, 2008).

Het is dan ook aannemelijk dat het herbestedingsproces niet volgens een vaste volgorde verloopt, zoals beschreven in paragraaf 2.3.1, maar dat het proces net zo dynamisch is als het proces van projectontwikkeling.

2.3.3 Succes en faalfactoren van herbestemming.

Doordat sloop- en nieuwbouwplannen in een te ver gevorderd stadium zijn en om schadeclaims en gezichtsverlies te voorkomen, mislukken veel herbestemmingsprojecten van industrieel erfgoed. Dit zijn voornamelijk bedrijfsgebouwen. Ander industrieel erfgoed zoals watertorens, sluizen, gemalen of stations hebben vaak al een monumentale status en verdwijnen niet zonder noodzaak. Bij herbestemming van bedrijfspanden blijkt dat gemeenten de besluitvorming meer blokkeren dan stimuleren en dat voornamelijk de plaatselijke bevolking projecten stimuleert (Nijhof en Schulte, 1994). Steun van de (lokale) overheid is essentieel bij herbestemmingsprojecten. De overheid verleent bouwvergunningen, financiële steun door middel van subsidies en kan bestemmingsplannen wijzigen.

Buck Consultants (2004) onderscheidt een zestal succes- en faalfactoren bij de herstemming van cultureel erfgoed:

1) *Sociaal*

Bij herbestemmingsprojecten zijn veel actoren betrokken, waaronder bewoners- en belangenorganisaties. Deze voelen zich direct betrokkenen bij een cultuurhistorisch object, een herbestemming kan dan als bedreiging worden gezien. Maar de inspraak van bewoners- en belangenorganisaties kan ook een positief effect hebben doordat deze als klankbord kunnen fungeren projectontwikkelaars. Hierdoor ontstaat er meer draagvlak voor het project.

2) *Politiek*

De politieke afhankelijkheid is een terugkomende knelpunt bij herbestemmingprojecten. Doordat herbestemmingen een lange doorlooptijd hebben, krijgen private partijen te maken met wisselende gemeenteraden en besturen. Het wijzigen van politiekstandpunten kan een negatieve uitwerking hebben op de herontwikkeling van een gebouw of een gebied. Ook de verschillende belangen van publieke en private partijen kan leiden tot een moeilijke samenwerking. Een goede verstandhouding tussen publieke en private partijen is een belangrijke succesfactor.

3) *Financieel*

Projectontwikkelaars blijken niet altijd op de hoogte van fondsen, die tegen lagere rendementen bereid zijn om projecten te financieren.

4) *Functies*

Een succesvolle herbestemming is afhankelijk van een functionele invulling. Een goede functie geeft een zekere garantie ten aanzien van behoud en beheer. Bij grote projecten is het vinden van een geschikte functie vaak een probleem. Het behoud van het historisch karakter en de inpassing in het gebied zijn belangrijke uitgangspunten voor een herbestemming.

5) *Kennis*

Bij overheden is, volgens marktpartijen, een gebrek aan kennis. Bij overheden ontbreekt vaak de knowhow op het gebied van commerciële ontwikkelingen van cultureel erfgoed. Daarnaast missen ze specifieke economische en financiële kennis en zijn ze weinig ervaren met risicodragende projecten. Ook bij marktpartijen is een gebrek aan kennis ten aanzien van cultureel erfgoed. Een knelpunt is het gebrek aan goede voorbeelden. Daarnaast zijn marktpartijen niet op de hoogte van het project bureau Belvedere.

6) *Wet en regelgeving*

Niet elk project krijgt de gewenste invulling door een wet- en regelgeving rond cultureel erfgoed. Gebouwen moeten zoveel mogelijk in de oorspronkelijke stijl behouden, hierdoor is niet elke functie toegestaan.

(Buck Consultants, 2004)

Belangrijk voor een herbestemmingproject van industrieel erfgoed is de 'fou'. De 'fou' is de dwaas die zijn nek durft uit te steken voor een project. De fou is doorgaans de initiatiefnemer van een herbestemming. De fou kan in principe elke actor zijn maar omdat het meestal de initiatiefnemer betreft, is het volgens Buck Consultants (2004) meestal de ontwikkelaar. De meeste succesvolle zijn volgens Boer (1995) en Nijhof en Schulte (1994) geïnitieerd en gecoördineerd door een persoon die al energie aan de herbestemming wijdt.

Tevens zijn er externe factoren, waardoor een herbestemmingproject kan mislukken. Bestemmingsplan procedures, bodemverontreiniging, parkeer- en verkeersvraagstukken of eisen ten aanzien van geluid en fijnstof kunnen veel vertraging veroorzaken. Daarom is het belangrijk om vroegtijdig te overleggen met gemeenten en bevoegde instanties om later niet voor verrassingen te komen te staan (Twynstra Gudde, 2007).

Kader 2.2 *Textielfabriek Spanjaard, Borne*

Een van de eerste textielfabrieken van Twente werd in 1828 opgericht door Salomon Jacob Spanjaard. In 1864 werd een door stoom gedreven weverij met 180 mechanische weefgetouwen en een katoenspinnerij met 3.500 spinnen gebouwd aan de Stationsstraat. Het bedrijf groeide al snel uit tot een van de grootste textielfabrieken in Twente, met een oppervlakte van 8 ha.

In 1973 werd het bedrijf gesloten. In 1976 gaf het ministerie van CRM opdracht tot een studie voor de herstructurering van dit fabriekcomplex tot woongebied. Uit het onderzoek kwam naar voren dat een veelzijdig woon- en werkgebied gecombineerd kon worden met behoud en door herbestemming van de structuur en de belangrijkste onderdelen van het complex. Ondanks potentiële gebruikers en een miljoenen subsidie van het rijk ging het fout. De gemeente zag niets in de plannen, het ontbrak aan politieke wil om het complex te behouden. Ook onder de lokale bevolking was weinig draagvlak voor het behoud van de textielfabriek. Zodat rond 1985 het grootste gedeelte is gesloopt.

Van de textielfabriek is alleen een kantoorgebouw (Stationstraat) en directeursvilla (Grotestraat) behouden gebleven. Op het terrein van de textielfabriek is een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Alleen de straatnamen in de wijk verwijzen nog naar de voormalige fabriek.

Bronnen: Nijhof (1994, borne.nl (2008)

2.4 Actoren bij herbestemming industrieel erfgoed

Bij het herbestemmen van industrieel erfgoed zijn verschillende actoren betrokken, deze kunnen zowel een directe rol als een indirecte rol hebben. Grofweg kunnen deze in drie groepen worden ingedeeld: overheid, marktpartijen en belangenorganisaties.

2.4.1 Particuliere organisaties

De belangstelling voor industrieel erfgoed kwam in Nederland halverwege jaren zeventig op gang. De stichting Federatie Industrieel Erfgoed Nederland (FIEN) werd in 1984 opgericht. Bij de Federatie zijn meer dan 60 organisaties aangesloten (industrieel-erfgoed.nl, 2008).

SIEN-N

De Stichting Industrieel Erfgoed Noord-Nederland (SIEN-N) zet zich in voor het behoud van het industrieel erfgoed in de provincies Drenthe, Friesland en Groningen. Het heeft als doelstelling het behoud van het industriële verleden van Noord-Nederland vanuit een cultureel sociaalhistorisch perspectief. SIEN-N wil dit bereiken door middel van een driesporen beleid (sien-n.nl, 2008):

1. Geschiedschrijving, inventarisatie, waardering, advisering en behoud van industrieel erfgoed.
2. Industrieel erfgoed plaatsen in een breder maatschappelijke context.
3. Public Relations.

Stichting Libau

De stichting Libau adviseert gemeenten in Groningen over archeologie, monumenten en welzijn met betrekking tot het ruimtelijke beleid. Daarnaast geeft de stichting advies over monumentenzorg aan monumenteneigenaren. Volgens mevr. Boer (2008), coördinator Libau Steunpunt, heeft de gemeente Groningen voldoende kennis in huis over monumenten. De stichting Libau is daarom niet actief binnen de gemeente Groningen. De stichting geeft in principe advies aan kleine gemeenten binnen de provincie Groningen die zelf geen monumentenafdeling hebben.

N.V. Groninger Monumentenfonds (GMF)

Omdat monumentale gebouwen die niet geschikt zijn als woonfunctie steeds moeilijker in stand te houden zijn, richtte de gemeente Groningen, Provincie Groningen in samenwerking met private partijen in 2002 de N.V. Groninger Monumentenfonds op. Door een gezonde exploitatie wil het GMF monumentaal erfgoed, in de provincie Groningen behouden, door middel van kennis en financiële middelen (groningermonumentenfonds.nl, 2008). De gemeente Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Provincie Groningen participeren middels een achtergestelde lening in het fonds. De belangrijkste particuliere aandeelhouders van het GFM zijn TCN Groningen en woningcorporatie IN. Het GMF is eigenaar van de bedrijfshallen van de voormalige gasfabriek op het CiBoGa¹³ terrein. Volgens Schouten (2008) zijn bijna alle monumenten binnen de portfolie van het GMF aangekocht voor het symbolische bedrag van 1 euro, de vorige eigenaren waren zowel publieke als private partijen. GFM restaureert deze monumenten en probeert deze zonder winst weer te verkopen.

2.4.2 Marktpartijen

De kerntaak van een vastgoedontwikkelaar is het realiseren van vastgoedprojecten. Vastgoedontwikkelaars zijn gedurende het hele proces, van initiatiefase tot en met beheerfase, betrokken bij herbestemming. TCN is een internationale vastgoedontwikkelaar die zowel vastgoedconcepten ontwikkelt, beheert als in eigendom heeft. In 2006 nam TCN, de Stichting Industriebevordering Groningen (SIG) over en ging het verder onder de naam TCN Groningen, als onderdeel van TCN (tcn groningen.nl, 2008). SIG werd in 1947 opgericht door de gemeente Groningen, om de investering in Groningen te bevorderen (tcn groningen.nl, 2008). Leegstaande panden werden door SIG geschikt gemaakt voor bedrijfshuisvesting, daarnaast richtte SIG zich op het ontwikkelen en verhuren van kantoor- en bedrijfsruimten. Zo was SIG ondermeer betrokken bij het ontwikkelen van pakhuizen, de Mediacentrale en de Puddingfabriek in Groningen (tcn groningen.nl, 2008).

BOEi

De Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEi) is een non-profit organisatie die zich inzet voor het behoud van industrieel erfgoed. BOEi is een ideologische projectontwikkelaar. BOEi is in 1997 opgericht door het RACM en private partijen om de kloof tussen vastgoedwereld en monumentenzorg te verkleinen. BOEi is actief als ontwikkelaar en investeerder bij herbestemmingsprojecten van industrieel erfgoed, maar kan ook een adviserende rol hebben. Door het vinden van een nieuwe economische of maatschappelijke functie probeert BOEi industriële gebouwen te behouden (boei.nl, 2008).

¹³ Het voormalig Circus-, Boden- en Gasterrein in Groningen.

Beleggers kunnen worden onderscheiden in institutionele en particuliere beleggers. De belangrijkste institutionele beleggers zijn pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsfondsen. Beleggers spreiden hun vermogen over verschillende beleggingscategorieën om de risico's te beperken, de zogenaamde 'asset mix' (van Gool *et al.*, 2001). Door te spreiden in een beleggingsportefeuille over verschillende landen, markten, soorten en objecten beperken hun beleggers hun risico maar ook hun rendement (van Gool *et al.*, 2001).

Beleggers stellen een portefeuille samen afhankelijk van hun doelstelling. Particuliere beleggers beleggen om verschillende redenen in onroerend goed, zoals het zeker stellen van een toekomstig inkomen of het handhaven van hun koopkracht. Institutionele beleggers beleggen in onroerend goed om in de toekomst uitkeringen te kunnen verrichten aan hun deelnemers (van Gool *et al.*, 2001).

Financiers spelen een belangrijke rol in het herbestemmingsproces als verstrekker van (hypothecaire) leningen (van Gool *et al.*, 2001). Financiers zijn in te delen in drie groepen aan de hand van het beoogde rendement (van Dinteren en Boetes, 2005):

- Overheid en stichtingen, nul tot twee procent.
- Ideologische beleggingsfondsen en ontwikkelingsmaatschappijen, drie tot vijf procent.
- Commerciële beleggingsfondsen, zes procent en hoger.

Interessant zijn vooral ideologische beleggingsfondsen en ontwikkelingsmaatschappijen, omdat deze de expertise in huis hebben om onrendabele projecten te financieren (van Dinteren en Boetes, 2005).

Makelaars zijn indirect betrokken bij het herbestemmingsproces als bemiddelaar tussen vraag en aanbod, daarnaast vervullen zij een rol als consultant, adviseur en taxateur (van Gool *et al.*, 2001). Naast makelaars spelen ook architecten, adviesbureaus, aannemers, beheerders een indirecte rol omdat ze in opdracht werken van derden.

2.4.3 Overheid

De overheid is op verschillende manieren betrokken bij herbestemming van industrieel erfgoed. De gemeente speelt een grote rol bij herstemming, omdat het bouwvergunningen verstrekt en bestemmingsplannen kan wijzigen. De overheid is ook eigenaar en/of gebruiker van industrieel erfgoed. Daarnaast bepaalt de overheid het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening en cultureel erfgoed. Hoofdstuk 4 gaat in op het beleid en de rol van de overheid naar industrieel erfgoed en herbestemming.

3. Economische waarde industrieel erfgoed

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de economische waarde van industrieel erfgoed. Paragraaf 3.1 beschrijft de definitie van de economische waarde bij onroerend goed en de invloedsfactoren op deze waarde. De literatuurverkenning geeft een overzicht van onderzoeken vanuit de praktijk naar de economische waarde van (industrieel) erfgoed en de belangrijkste bevindingen hieruit. Paragraaf 3.4 geeft inzicht in de economische waarde van de Westergasfabriek in Amsterdam aan de hand het FEBO-model. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een analyse.

3.1 Economische waarde van onroerend goed

3.1.1 Economische waarde

Actoren die industrieel erfgoed willen behouden hebben het over de 'waarde' van het industrieel erfgoed. De 'waarde' kan worden onderverdeeld in een culturele waarde, sociale waarde, esthetische waarde, historische waarde, architectonische waarde en de "sense of place" (Rypkema, 1992). Al deze waarden maken samen de maatschappelijke waarde en is het belangrijkste argument voor de initiatiefnemers voor behoud van industrieel erfgoed. In hoofdstuk 2 kwam al naar voren dat industrieel erfgoed niet kan worden behouden zonder economische rendabele functie. Dus niet de maatschappelijke waarde maar de economische waarde is van belang voor behoud van industrieel erfgoed. Van belang voor de vastgoedsector is niet maatschappelijke waarde maar de economische waarde van industrieel erfgoed.

Volgens van Gool *et al.* (2001, p. 191) is de economische waarde of marktwaarde van onroerend goed: *het bedrag dat zou kunnen worden verkregen door verkoop van het onroerend goed op de vrije markt. Daarbij wordt de vrije markt gedefinieerd als het geheel van vraag en aanbod, waarbij individuele aanbieders geen directe invloed op de prijs kunnen hebben.* De beschrijving van ten Have (2007, p. 5) sluit hierbij aan: *"De marktwaarde is een hypothetisch of gewaarde verkoopprijs. Het is het resultaat van een zorgvuldige afweging bij koper en verkoper waarbij alle gegevens en omstandigheden in gelijke mate beschikbaar zijn bij beide partijen. Er wordt uitgegaan van het rationeel gedrag van zowel vragers als aanbieders."*

3.1.2 Invloedsfactoren op de waarde van onroerend goed

De waarde van onroerend goed is afhankelijk van veel factoren. Ten Have (2007) maakt onderscheid tussen interne en externe algemene factoren. De interne factoren zijn de fysieke, economische en juridische kwaliteit. De fysieke kwaliteit betreft de grondsoort, locatie, infrastructuur, gebouwen en installaties, het zijn de elementen die fysiek waarneembaar zijn. De economische kwaliteit zijn de actuele of toekomstige inkomsten van het object. De juridische kwaliteit gaat over de wettelijke bepalingen bijvoorbeeld de functies die zijn toegestaan door het bestemmingsplan (Ten Have, 2007).

De algemene externe invloedsfactoren zijn marktomgeving, economische omgeving, wettelijke omgeving en sociale omgeving. Deze factoren beïnvloeden de waarde van onroerend goed indirect. Het betreft hier de macrogegevens, de regionale, plaatselijke en buurtontwikkelingen, deze factoren zijn van invloed op de lange termijn (ten Have, 2007).

De multiple casestudy richt zich alleen op industrieel erfgoed dat herbestemd is als kantoor. Volgens een onderzoek van DTZ Zadelhoff (2006) is de locatie de meest invloedrijk factor bij het bepalen van de waarde van kantoren. Bij een hoogwaardige of unieke omgevingskwaliteit zijn

gebruikers bereid om meer huur te betalen. Op de tweede plaats komt de kwaliteit van het gebouw, voor een onderscheidend karakter zijn beleggers bereid meer te betalen. Volgens het onderzoek heeft het type gebruiker of de sector geen invloed op de waarde van kantoren. In het onderzoek van DTZ Zadelhoff is de waarde van kantoren uitgedrukt in het Bruto Aanvangsrendement.

3.2 Bruto aanvangsrendement

Om de economische waarde van onroerend goed uit te drukken en om de marktwaarde te bepalen is het bruto aanvangsrendement (BAR) een veel gebruikt instrument in de vastgoedwereld. De BAR zijn de bruto huurinkomsten voor afschrijvingen en eigenaarslasten als percentage van de totale verwervingsprijs (DTZ Zadelhoff, 2008). De BAR is niet zozeer een rendement maar een parameter om de waarde van een vastgoedobject te bepalen. De BAR geeft de algemene opinie ten aanzien van de verhouding tussen de markthuurlast en investering weer (Rust, in het Veld en van Bosse, 2000).

Bruto aanvangsrendement = bruto aanvangshuur op jaarbasis / totale investering.

Het bruto aanvangsrendement (BAR markt) wordt bepaald uit de bruto aanvangsrendementen van recente transacties van soortgelijke objecten in min of meer dezelfde markt. Het zogenaamde *market evidence*.

De BAR-methode kan goed worden gebruikt voor het berekenen van de marktwaarde wanneer aan de volgende condities is voldaan (van Gool *et al.*, 2001):

- Het dient te gaan om verhuurd of te verhuren onroerend goed.
- Het moet gaan om min of meer courant onroerend goed
- Er moet een *market evidence* zijn.
- Er moeten stabiele en langlopende huurstromen zijn zo mogelijk met langlopende huurcontracten.

Het netto aanvangsrendement (NAR-methode) is een uitgebreidere versie van de BAR-methode. Bij de NAR-methode worden de exploitatiekosten van gebouwen ook meegenomen. Dit zijn de kosten die voor rekening komen van de eigenaar/verhuurder. Dit zijn kosten voor onderhoud, onroerendzaakbelasting, waterschapsbelasting, rioolrecht en beheer en verzekeringskosten. De NAR is in praktijk lastiger te bepalen dan de BAR omdat de exploitatiekosten van de referentieobjecten meestal niet bekend zijn (van Gool *et al.*, 2001).

Netto aanvangsrendement = bruto aanvangshuur op jaarbasis – exploitatiekosten / totale investering.

Bij de discounted cashflow methode worden de toekomstige netto kasstromen contant gemaakt naar de taxatiedatum (van Gool *et al.*, 2001). Bij de DCF-methode worden inkomsten en uitgaven over de gehele looptijd meegenomen. Deze methode wordt veel gebruikt bij investeringsbeslissingen. Wanneer DCF waarde hoger is dan de prijs waar tegen het gebouw verkregen kan worden is een investering aantrekkelijk.

De waarde van een gebouw wordt dus mede bepaald op basis van *market evidence*. Dit zijn transacties van soortgelijke gebouwen in de omgeving/plaats. Maar zoals de BAR, NAR en DSF laten zien is ook de toekomstige huur van invloed op de waarde van gebouw.

3.3 Literatuurverkenning: economische waarde (industrieel) erfgoed

In de Nederlandse literatuur is weinig geschreven over de economische waarde van industrieel erfgoed. Wel zijn er de laatste jaren enkele rapporten en artikelen verschenen over de economische waarde van erfgoed. In 2004 heeft het Project Bureau Belvedere onderzoek gedaan naar de economische waardering van cultuurhistorisch erfgoed. Als case studie is het gebied van de Tieler- en Culemborgerwaard gebruikt. De hoofdvraag van het onderzoek is: loont het om te investeren in behoud en ontwikkeling van cultureel erfgoed? Ondanks dat dit onderzoek niet over industrieel erfgoed gaat maar over de cultuurhistorie heeft het wel interessante aspecten, die ook toepasbaar zijn op industrieel erfgoed.

In het onderzoek wordt bij de waarde van een erfgoed een onderscheid gemaakt tussen de economische waarde en de expertwaarde, zie figuur 3.1. De expertwaarde is de waarde van experts op basis van criteria zoals gaafheid en authenticiteit. De economische waarde van erfgoed is volgens Project Bureau Belvedere (2004), de bijdrage van cultuurhistorie aan maatschappelijke welvaart. Dit zijn de financiële baten die erfgoed kan opleveren bij een bepaald gebruik, plus de niet-financiële en immateriële baten. De sociaal-economische baten van het gebied zijn onderzocht aan de hand van de belevingswaarde¹⁴, verervingswaarde¹⁵ en woongenotswaarde¹⁶. Dit zijn volgens Belvedere (2004) de drie belangrijkste baten van erfgoed.

Door middel van de Hedonische Prijzenmethode¹⁷ (HPM) is de vastgoedwaarde onderzocht van woningen met en zonder historische kenmerken. Woningen met historische kenmerken hebben een extra vastgoedwaarde van 14,8% (Project Bureau Belvedere 2004). Met de Conditionele Waarderingsmethode¹⁸, de belevingswaarde en verervingswaarde onderzocht. De extra belevingswaarde is ca. € 36.000 per jaar en de extra verervingswaarde is ca. € 33,8 miljoen per jaar. Het onderzoek van het Project Bureau Belvedere concludeert dat de baten van behoud en ontwikkeling van erfgoed vele malen groter zijn dan de kosten (Project Bureau Belvedere 2004).

¹⁴ De recreatieve belevingswaarde is de waarde die mensen ontlene aan een gebied of object door het te bezoeken, zonder dat er daadwerkelijk geld wordt uitgegeven aan bijvoorbeeld consumpties (Project Bureau Belvedere, 2004).

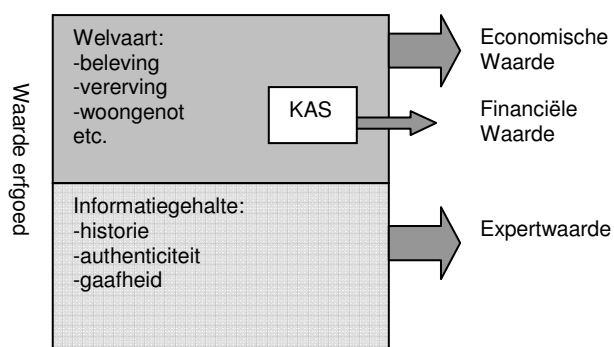
¹⁵ De verervingswaarde is gelijk aan de welvaart die mensen ontlene aan het doorgeven van erfgoed aan het nageslacht, zonder dat zij er zelf op enige wijze gebruik van maken (Project Bureau Belvedere, 2004).

¹⁶ De woongenotswaarde is de waarde van historische kenmerken van de bebouwing en haar omgeving die tot uitdrukking komt in de prijs van een woning (Project Bureau Belvedere, 2004).

¹⁷ Hedonische Prijzenmethode is een methode waarbij wordt uitgegaan dat natuur en/of milieu kwaliteit een van de factoren is die de waarde van vastgoed bepalen. Door de prijzen van vastgoed op verschillende locaties te bekijken kan de betalingsbereidheid voor natuurkwaliteit of erfgoed worden afgeleid (Project Bureau Belvedere, 2004).

¹⁸ De Conditionele Waarderingsmethode is een surveymethode waarin mensen wordt gevraagd hoeveel zij bereid zijn om te betalen voor het gebruik of bescherming van bijvoorbeeld erfgoed onder hypothetische gecreëerde marktomstandigheden (Project Bureau Belvedere, 2004).

Figuur 3.1: Waarde van erfgoed.



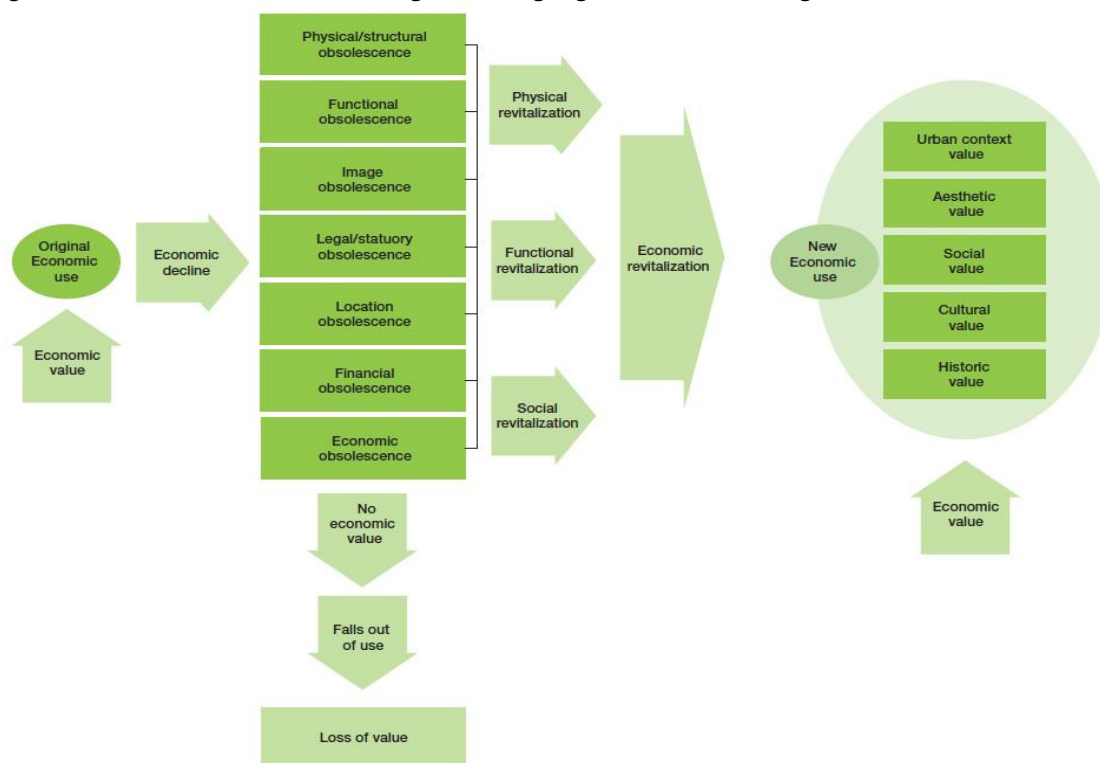
Bron: Project Bureau Belvedere (2004)

Het Britse vastgoed consultantsbureau Drivers Jonas schreef in 2006 een onderzoeksrapport naar het gebruik van erfgoed bij herstructurering, dit is tevens gedaan aan de hand van een aantal casestudies. Figuur 3.2 geeft inzicht hoe een erfgoed door functieverlies zijn economische waarde verliest en hoe door herbestemming een nieuwe economische functie wordt gecreëerd. In het onderzoeksrapport van Drivers Jonas bestaat de economische waarde uit een directe waarde en een indirecte waarde. De directe waarde kan worden verkregen uit de rentevoet kapitaal waarde, zie paragraaf 3.2. De indirecte waarde is veel lastiger te meten dan de directe waarde maar is wel zichtbaar in herstructurering gebieden. De indirecte waarde is onder andere zichtbaar door de toename van bedrijven, werkgelegenheid, bedrijfsomzetten, bewoners en toeristen (Drivers Jonas, 2006). Een van de casestudies is de herbestemming van een groot pakhuis in Manchester tot een museum en de herontwikkeling van een industriegebied in Leeds.

De belangrijkste conclusie uit het rapport is dat er een sterke economische 'case' is voor de herbestemming van erfgoed. Als onvoorwaardelijke voorwaarde is het vinden van een economisch rendabele functie, waarin de eigenaar of ontwikkelaar een redelijke 'rate of return' krijgt voor de investeringen. Daarnaast kan erfgoed als katalysator werken voor de lokale economie (Drivers Jonas, 2006).

De economische meerwaarde van industrieel erfgoed is volgens Jochems (2006) moeilijk te bepalen en verschilt zeer per pand en bedrijf. Volgens Jochems (2006) zijn cultuurhistorische aspecten een meerwaarde. Authentieke details en aansprekende industriële locaties werken onderscheidend. Industrieel erfgoed is hiermee een 'unique selling point', omdat bedrijven op zoek zijn naar imago en identiteit. Maar de kosten bij het hergebruik van industriële panden zijn hoog. Daarom wordt meestal gekozen voor een tussenoplossing voor behoud en sloop. Het artikel van Hek en Warnink (2008) sluit hierbij aan, herbestemming van monumenten is financieel aantrekkelijk als er goed gekeken wordt naar de functionele invulling en hoe die financieel de jaarlijkse kosten van beheer en onderhoud dekt. Volgens Hek en Warnink (2008) neemt de belangstelling toe vanuit de vastgoedwereld voor de herbestemming en transformatie van monumenten en incurante objecten.

Figuur 3.2: Proces van economische groei, neergang en herontwikkeling.



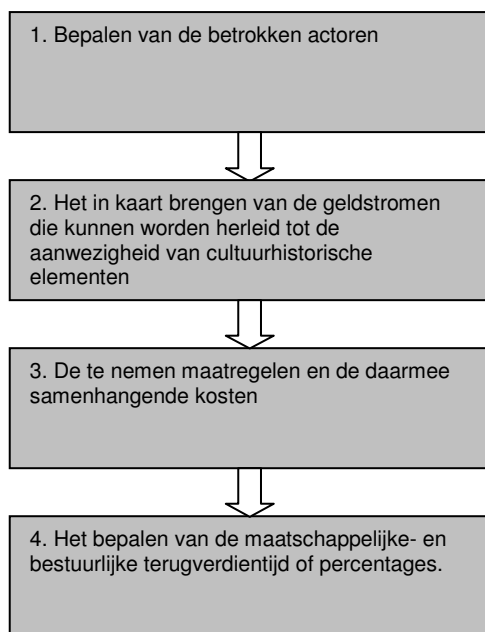
Bron: Drivers Jonas (2006)

In 2008 is er een onderzoeksrapport verschenen van Bade en Smid naar de economische baten van erfgoed. Volgens Bade en Smid (2008) heeft het nut om te investeren in industrieel erfgoed omdat het economisch rendeert. Maar zij gaan hierbij uit van een brede economische benadering, door niet alleen te kijken naar de opbrengsten uit de huur van een individueel monumentaal pand. Door te kijken naar het gehele ensemble en erfgoed te beschouwen als een fictieve BV's krijgt men inzicht in de omvang van de baten. Bade en Smid (2008) doen dit door het FEBO-model toe te passen op een aantal case studies.

Het Financieel Economisch Besluitvormings Ondersteunend model (FEBO) brengt de geldstromen in kaart die te herleiden zijn tot een onderzoeksgebied of object. Het FEBO-model is in verleden gebruikt om de baten van natuur, landschap en water inzichtelijk te maken. Het model gaat uit van vier stappen, zie figuur 3.3.

De eerste stap is het in kaart brengen van de economische betrokken actoren, zoals overheden, eigenaren, bedrijven en huishoudens. Bade en Smid (2008) onderscheiden bij stap twee drie geldstromen: directe geldstromen, indirecte geldstromen en overige effecten. De directe geldstromen zijn de kosten en baten die direct te herleiden zijn tot onderzoeksgebied. Net als onderzoeksrapport van Drivers Jonas (2006) nemen Bade en Smid de indirecte geldstromen mee. Indirecte geldstromen zijn de geldstromen die samenhangen met het onderzoeksgebied maar niet direct te herleiden zijn. De overige effecten zijn geen geldstromen, maar de economische effecten die te relateren tot het onderzoeksgebied. Bij stap drie worden de meeropbrengsten onderzocht door de kosten van de herontwikkeling en die bijhorende kosten in kaart te brengen. Als laatste wordt de bestuurlijke en maatschappelijke terugverdientijd bepaald. In de volgende paragraaf is het FEBO-model toegepast op de Westergasfabriek.

Figuur 3.3: FEBO-model



Bron: Eigen bewerken op basis van Bade en Smid (2008).

3.4 Voorbeeld case Westergasfabriek Amsterdam

De Westergasfabriek ligt ten noord-westen van de binnenstad van Amsterdam en is gebouwd in 1883 door het Britse Imperial Continental Gas Association. Enkele jaren later werd de Westergasfabriek door de gemeente Amsterdam overgenomen omdat volgens het gemeentebestuur de productie van gas een overheidstaak was. De Westergasfabriek heeft tot de jaren '60 gas geproduceerd. In de jaren erna gebruikte het Gemeentelijk Energie Bedrijf (GEB) het terrein als opslag- en werkplaats. Na het vertrek van het GEB in 1992 was het terrein tijdelijk in gebruik door kunstenaars en voor creatieve en culturele activiteiten (Westergasfabriek.nl, 2008).

In 1996 werd door de stadsdeelraad Westerpark een ontwikkelingsplan vastgesteld om het Westergasfabriek terrein te herontwikkelen tot een gebied voor culturele activiteiten en culturele bedrijvigheid. In 2000 sloot het stadsdeel een overeenkomst met vastgoedontwikkelaar Meijers Aannemers Bedrijf (MAB). De monumentale gebouwen werden in erfpacht overgedragen aan MAB om de gebouwen restaureren, beheren en exploiteren. In de overeenkomst mocht MAB 3000 m² nieuwbouw realiseren. Daarnaast werden in de overeenkomst beperkende voorwaarden opgenomen. Zo moesten de gebouwen een culturele invulling krijgen en de huur moest betaalbaar blijven voor culturele instellingen. De Westergasfabriek is gefaseerd gerenoveerd en herbestemd tot een cultuurpark. De overheid nam het grootste deel van de kosten op zich, dit zijn voornamelijk saneringskosten door bodemverontreiniging (Westergasfabriek.nl, 2008).

Gegevens Westergasfabriek:

- Oppervlakte: 13.5 ha.
- Rijksmonumenten: 18
- Bedrijven: 37
- Omzet bedrijven: € 29.511.000
- Arbeidplaatsen: 203

(Bade en Smid, 2008)

In een casestudie hebben Bade en Smid (2008) het rendement van de Westergasfabriek, voor zowel de overheid als de vastgoedontwikkelaar, onderzocht aan de hand van het FEBO-model. Dit is gedaan door alle kosten en baten contant te maken van zowel overheid, ontwikkelaar als gebruikers. In het onderzoek wordt de Westergasfabriek als één fictieve onderneming beschouwd. Met behulp van de netto contante waarde is het mogelijk om jaarlijkse geldstromen en eenmalige geldstromen te vergelijken. Dit is vergelijkbaar met de DCF-methode. In tabel 3.1 zijn de kosten van de herontwikkeling Westergasfabriek weergegeven. De totale kosten bedragen van de herontwikkeling bedragen 76 miljoen. De jaarlijkse onderhoudskosten van het park bedragen 300.000 euro (Bade en Smid, 2008).

Tabel 3.1: Contante waarde, Kosten herontwikkeling Westergasfabriek.

	Kosten		Kosten
Ontwikkelaar			
MAB restauratie	€ 29.495.000	Saneringskosten	€ 24.000.000
MAB erfpacht	€ 2.360.000	Restauratie	€ 32.800.000
MAB ontwikkeling park	<u>€ 1.702.000</u>	Ontwikkeling park	€ 14.000.000
Totaal markt	€ 33.557.000	Overig	€ 5.230.000
Overheid			
VROM Saneringskosten	€ 24.000.000		
Monumentensubsidie	€ 2.405.000		
ICES-bijdrage	€ 1.770.000		
Stadsdeel Westerpark	€ 12.298.000		
Provincie Noord Holland	<u>€ 2.000.000</u>		
Totaal overheid	€ 42.473.000		
Totaal	€ 76.030.000	Totaal	€ 76.030.000
Onderhoudskosten	<u>€ 11.420.000</u>		
Totale kosten met onderhoud	€ 87.430.000		

Bron: Bade en Smid (2008)

In tabel 3.2 zijn de baten van de Westergasfabriek weergegeven. MAB verhuurt anno 2008 nog niet break-even, maar verwacht volgens Bade en Smid (2008) de komende jaren een rendement te halen van tussen de 4% en 8%. De jaarlijkse netto inkomsten uit verhuur bedragen ca. 3 miljoen euro, 1,5 miljoen euro uit verhuur van bedrijfsruimten en 1,5 miljoen euro uit evenementen. Ook de overheid krijgt inkomsten uit de Westergasfabriek. Ten eerste krijgt het stadsdeel Westerpark zo'n 300.000 euro uit de verhuur van het festival terrein. Ook krijgt de overheid vennootschap en dividendbelasting door de activiteiten van de gebruikers van de Westergasfabriek. Daarnaast krijgt de overheid ook nog opbrengsten uit de OZB belasting. De overheid heeft ongeveer 42 miljoen euro geïnvesteerd in het Westergasfabriek. De opbrengsten voor de overheid zijn ongeveer 1 miljoen euro door belastingen en verhuur. De bestuurlijke terugverdientijd is dan 41 jaar (Bade en Smid, 2008).

Tabel 3.2: Contante waarde, baten Westergasfabriek.

	Baten
Ontwikkelaar	
Waarde onroerend goed	€ 24.000.000
Huur bedrijfsruimten	€ 4.250.000
Tijdelijke huur en evenementen	€ 4.250.000
Totaal MAB	€ 32.500.000
Overheid	
Stadsdeel Westerpark: Erfpacht	€ 2.360.000
Stadsdeel Westerpark: huur manifestatieterrein	€ 11.462.000
Rijksoverheid: vennootschap en dividendbelasting MAB/huurders	€ 40.081.000
Rijksoverheid: OZB MAB	€ 1.626.000
Totaal overheid	€ 55.529.000
Totaal	€ 88.000.000

Bron: Bade en Smid (2008)

Bij de baten nemen Bade en Smid (2008) ook nog de netto bedrijfsresultaten mee van de gebruikers van de Westergasfabriek. Dit is zo'n 40 miljoen euro, waardoor de totale baten neerkomen op 127 miljoen euro. Deze baten zijn niet meegenomen in tabel 3.2, omdat dit indirecte baten zijn. Deze inkomsten komen niet ten goede komen van de overheid en ontwikkelaar die hebben geïnvesteerd in de Westergasfabriek.

Zoals de herbestemming van de Westergasfabriek laat zien is industrieel erfgoed van toegevoegde waarde als je het als een fictieve onderneming beschouwd. Volgens Bade en Smid (2008) toont de Westergasfabriek aan dat industrieel erfgoed prima mogelijkheden biedt om de stedelijke economie te versterken. De gemaakte kosten kunnen binnen een acceptabele periode worden terugverdiend. Daarnaast wordt een impuls gegeven aan de omliggende wijken. Volgens Bade en Smid is de totale waarde van de Westergasfabriek 127 miljoen euro en is de toegevoegde waarde ca. 40 miljoen euro.

3.5 Analyse

Aan de hand van de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er op de verschillende manieren wordt gekeken naar de economische waarde van erfgoed. De vastgoedsector kijkt primair naar het rendement van onroerend goed, de toekomstige inkomsten uit verhuur bepalen grotendeels de waarde van het onroerend goed. In hoofdstuk 2 werd al beschreven dat actoren zijn in te delen naar het beoogd rendement:

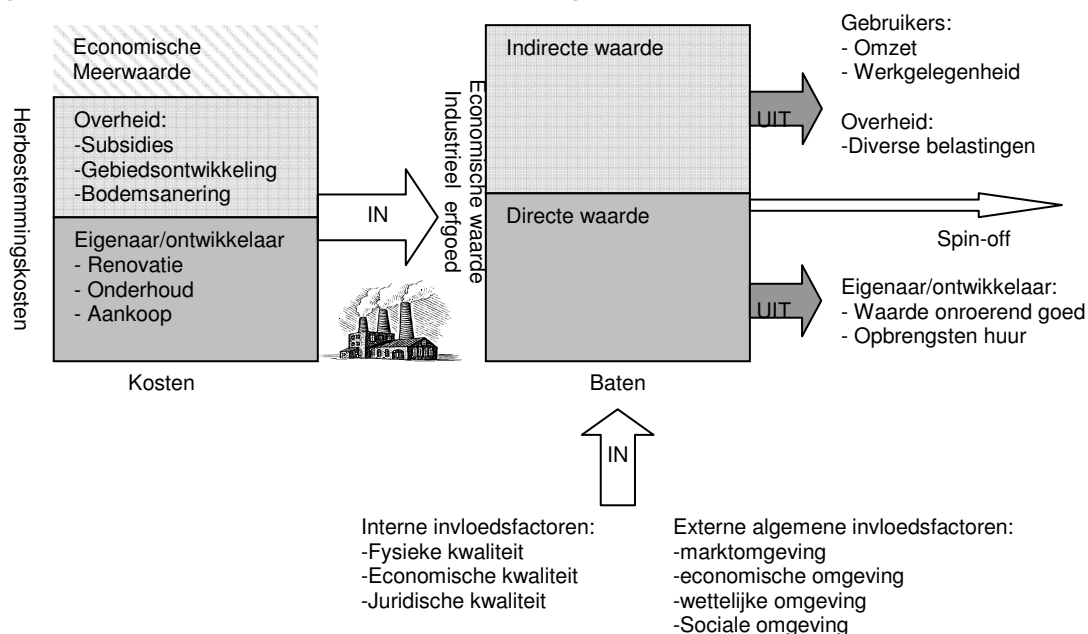
- Overheid en stichtingen: nul tot twee procent.
- Ideologische beleggingsfondsen en ontwikkelingsmaatschappijen: drie tot vijf procent.
- Commerciële ontwikkelaars: zes procent en hoger.

(van Dinteren en Boetes, 2005)

Vanuit de literatuur wordt veel breder gekeken naar de economische waarde van industrieel erfgoed. Volgens Bade en Smid (2008), Drivers Jonas (2006) en het Project Bureau Belvedere (2004) heeft industrieel erfgoed naast een directe waarde ook een indirecte waarde die samen de

economische waarde bepalen. Volgens deze onderzoeken rendeert de herbestemming van industrieel erfgoed omdat de kosten lager zijn dan de totale baten. Niet alleen de private sector maar ook de publieke sector profiteert van industrieel erfgoed door inkomsten uit belastingen. Figuur 3.4 illustreert de economische waarde van industrieel erfgoed op basis van de bovenstaande paragrafen.

Figuur 3.4: Economische waarde van industrieel erfgoed



Bron: Eigen bewerking

De literatuurverkenning en de voorbeeld casestudie tonen aan dat het moeilijk is om de waarde van industrieel erfgoed te bepalen. De HPM –methode is ongeschikt voor de waardepeiling van industrieel erfgoed omdat voor de HPM-methode veel marktgegevens nodig zijn. Deze zijn voor industrieel erfgoed niet beschikbaar. Ook aan het FEBO-model zitten nogal wat haken en ogen, zoals de voorbeeld case van de Westergasfabriek demonstreert. In het model worden de omzetten van de gebruikers meegenomen die gevestigd zijn in de Westergasfabriek. De vraag is of je deze omzet mag toerekenen tot het industrieel erfgoed, als deze bedrijven niet in de Westergasfabriek waren gevestigd zaten ze misschien wel ergens anders. Daarnaast worden de risico's niet in kaart gebracht. Het is onzeker of de bedrijven die er nu zitten er ook nog over 10 jaar zitten.

Ook de methoden die de vastgoedsector zelf gebruikt zijn moeilijk toepasbaar op industrieel erfgoed omdat deze methoden alleen geschikt zijn voor courant onroerend goed. Industrieel erfgoed zijn incurante goederen. Industriële gebouwen zijn gebouwd voor een specifieke functie en daarom uniek. Hierdoor ontbreekt de *market evidence* omdat industrieel erfgoed uniek is kan het niet worden vergeleken met ander industrieel erfgoed.

Uit de interviews met het Groninger Monumenten Fonds¹⁹ en de stichting Libea²⁰ kwam naar voren dat de vastgoedsector interesse heeft in het Groninger (industrieel) erfgoed maar alleen als dit

¹⁹ Interview met B. Schouten directeur Groninger Monumenten Fonds, 17 november 2008.

²⁰ Interview met C. Boer coördinator Libau Steunpunt, 24 november 2008.

economisch interessant is. De vastgoedsector is terughoudend, omdat de kosten van renovatie en herbestemming van de monumenten erg hoog zijn. Het Groninger Monumenten Fonds spreekt van het ontbreken van een markt voor grote monumenten. Het grootste probleem is het vinden van een geschikte functie en gebruikers. Er zijn weinig tot geen gebruikers die zich in een monument in de gemeente Groningen willen vestigen. De gebruikers die dit wel willen, willen dit alleen tegen een lage huur. Alle monumenten van het GFM zijn afhankelijk van subsidies en goodwill van de gemeente Groningen.

Ten aanzien van de rol van de vastgoedsector bij erfgoed projecten is het belangrijk om de volgende zaken voor ogen te houden (Buck Consultants, 2004)

- De vastgoedsector is slechts een van de spelers op het veld van cultureel erfgoed.
- De vastgoedsector is nog maar beperkt betrokken bij cultureel erfgoed projecten.
- De vastgoedsector realiseert zich niet altijd dat het opereren op dit terrein een nieuwe opgave is die een andere type kennis veronderstelt.
- Om inzicht te krijgen in mogelijke handelingschema's van de vastgoedsector is het van belang om weet te hebben van de complexe omgeving waarbinnen de thematiek zich afspeelt.
- Concrete ervaringen kunnen inzicht verschaffen in wat de kansen en bedreigingen voor de vastgoedsector zijn wanneer deze zich begeeft op het gebied van het cultureel erfgoed.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van Buck Consultants (2004) ten aanzien van vastgoedsector bij erfgoed:

- Voor de vastgoedsector is de financiering van erfgoed projecten complex. Financiering van deze complexe projecten kan worden vereenvoudigd door gebruik te maken van constructies waarbij met lagere rendementen genoeg kan worden genomen.
- Vastgoedpartijen worden in de uitvoering van erfgoed projecten gehinderd door het ontbreken van expertise bij voornamelijk kleine gemeenten.
- De vastgoedsector denkt bij erfgoed nog te veel aan individuele gebouwen en niet zozeer aan de omgeving.
- Door de toename van transformatie van stedelijk en landelijk gebied komt de vastgoedsector vaker in aanraking met erfgoed. De vastgoedsector moet daarom expertise op het gebied van erfgoed verwerven en verder ontwikkelen.
- De vastgoedsector moet ook denken aan beheer en exploitatie van erfgoed projecten.

4. Beleid industrieel erfgoed

In dit hoofdstuk wordt ingegaan hoe het huidige ruimtelijk beleid ten aanzien van industrieel erfgoed in Nederland is vorm gegeven. Aan de hand van eigenschappen die Voogd (2001) gebruikt om beleid te karakteriseren wordt het ruimtelijk beleid met betrekking tot industrieel erfgoed in dit hoofdstuk omschreven. Voogd (2001) omschrijft ruimtelijk beleid als een complex van handelingen met betrekking tot een ruimtelijk probleem. Ruimtelijk beleid kan worden ingedeeld naar drie schaalniveaus: rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Deze indeling wordt ook in dit hoofdstuk toegepast. Daarnaast kan ruimtelijk beleid gekarakteriseerd worden naar planobject en tijdsduur. Het planobject is (industrieel) erfgoed, maar zoals de volgende paragrafen laten zien, is het erfgoed beleid over meerdere beleidsvelden verspreid. Het erfgoed beleid volgt hiermee de ontwikkeling in de ruimtelijke ordening van sectorplanning en facetplanning naar integrale planning.

4.1 Nationaal

De richtlijnen van het ruimtelijk en cultuurhistorisch beleid worden op rijksniveau aangegeven, waarbij verschillende ministeries zijn betrokken. De volgende paragrafen geven een overzicht van de verschillende nota's op rijksniveau ten aanzien van het ruimtelijk en cultuurhistorisch beleid.

4.1.1 Nota Belvedere

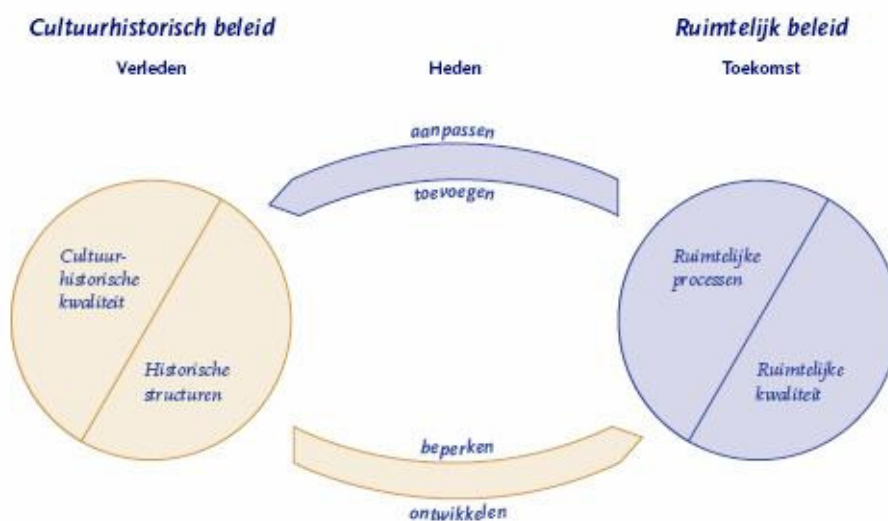
De *Nota Belvedere* (1999) is opgesteld als initiatief van de ministeries van OCW, VROM, LNV, en V&W. De *nota Belvedere* richt zich op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening, "De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, de doelstelling van de *nota Belvedere* is om daarvoor goede voorwaarden voor te scheppen" (OCW, 1999 p. 7)

Het motto van de *nota Belvedere* is 'behoud door ontwikkeling' (OCW 1999, p. 19). Door nieuwe gebruiksmogelijkheden te zoeken voor cultureel erfgoed, kunnen oude landschappen en bouwwerken behouden worden. 'Daarnaast gaat het ook om 'ontwikkeling door behoud': Door cultureel erfgoed te behouden, wordt geïnvesteerd in ontwikkeling en versterking van identiteit, kennis, woongenot, vestigingsklimaat en toeristisch potentieel (OCW, 1999).

Figuur 3.1 geeft de relatie weer tussen het cultuurhistorische beleid en ruimtelijk beleid. Beiden hebben een ruimtelijke claim. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is dit conserveren, het behouden van erfgoed. Het ruimtelijk beleid richt zich op toekomstige ontwikkelingen. De nota Belvedere zoekt naar evenwicht tussen behoud en ontwikkeling en bevindt zich tussen de twee beleidsvelden.

De *nota Belvedere* (1999) benoemt 70 Belvederegebieden en 105 cultuurhistorische belangrijke steden in Nederland. In de provincie Groningen zijn dit zes gebieden en de steden Groningen en Appingedam. Provincies en gemeenten worden gevraagd de Belvederegebieden op te nemen in streek- en bestemmingsplannen en nota's te beoordelen en toetsen op cultuurhistorisch beleid. De uitvoering van het Belvedere beleid gebeurt op decentraal niveau door provincies en gemeenten, het rijk heeft een faciliterende rol en schept daarvoor goede voorwaarden (OCW, 1999).

Figuur 4.1: Relatie cultuurhistorisch beleid en ruimtelijk beleid.



Bron: OCW (1999)

Om het Belvedere-beleid uit te dragen en te ondersteunen hebben de ministeries een projectbureau opgericht en een subsidieregeling om projecten te stimuleren. Het Stimuleringsfonds voor Architectuur voert de subsidieregeling uit, de regeling is zowel voor publieke als private partijen. Om de Belvederestrategie in de praktijk te brengen is het projectbureau Belvedere opgericht. In 2009 wordt het projectbureau stopgezet, na 2009 moeten markt, provincies en gemeenten het Belvederebeleid hebben geadopteerd (Projectbureau Belvedere, 2007).

Het Belvederebeleid werkt zowel 'horizontaal' als 'verticaal' door. Horizontale doorwerking heeft betrekking op afstemming en coördinatie tussen verschillende beleidsvelden. Op rijksniveau werkt het Belvederebeleid door naar verschillende nota's, zoals de *Nota Ruimte* (VROM), *Ruimte voor de Rivier* (V&W) en *Natuur voor mensen, mensen voor natuur* (LNV). De verticale doorwerking van het Belvedere beleid naar streek en bestemmingplannen, heeft betrekking op het vaststellen van beleidsdoelen, de uitwerking van rijkskaders, de toetsing en beoordeling van plannen en handhaving (Groffen en Lamberigts, 2003).

Het behoud van het onroerend cultureel erfgoed kan volgens de *Nota Belvedere* alleen als ruimtelijke en economische actoren gezamenlijk zorg dragen en het cultuurhistorisch belang koppelen aan andere belangen. Alleen door een gerichte samenwerking tussen overheid, belangenorganisatie en marktpartijen kan cultureel erfgoed behouden worden. Het rijk stelt middelen beschikbaar voor het ondersteunen van lokale projecten door het betrekken van cultuurhistorie bij beleids- en planontwikkeling, zoals beheer, onderhoud en restauratie (OCW, 1999).

Inmiddels zijn er ongeveer 400 Belvedere-projecten²¹ afgerond, daarvan hebben een aantal betrekking op industrieel erfgoed (belvedere.nu, 2008):

- *De culturele laag van het KSG-terrein in Vlissingen*
- *Herinrichting stedelijke complexen van industrieel erfgoed.*
Subsidie voor het maken van een themanummer in *Blauwe Kamer* met betrekking tot industrieel erfgoed als nieuwe ontwerpogave.
- *Herontwikkeling Meelfabriek Leiden*
- *Herontwikkeling NatLab op het Park Strijp Eindhoven.*
Subsidie voor de herontwikkeling van het Natuurkundig Laboratorium op het voormalige Philips terrein Strijp in Eindhoven.
- *Herontwikkeling Steenfabriek tot Cultuurplaetse, Wijk bij Duurstede*
- *Herontwikkeling Koninklijke Verenigde Leder, Oisterwijk*
- *Identiteitsvisie Damsterdiep*
- *Lege silo's - nieuwe vulling, hergebruik silocomplexen in Overijssel.*
- *Lijn op stellen, Rotterdam.*
- *Stedelijk openluchtmuseum de Goirlestraat in Tilburg.*
- *Transformatiestudie Koninklijke Ten Cate-fabriek, Nijverdal.*
- *Transformatie van het Oosterburgeiland, Amsterdam*

4.1.2 Nota Ruimte

De *Nota Ruimte* (VROM, 2006) is een strategische nota, waarin het nationaal ruimtelijk beleid in hoofdlijnen is vastgelegd. Op 17 februari 2006 is de *Nota Ruimte* goedgekeurd door de Eerste Kamer der Staten-Generaal en inwerking getreden en heeft de *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra* en het *Structuurschema Groene Ruimte* vervangen. De *Nota Ruimte* onderscheidt verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden en gaat uit van een dynamisch ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. "Het accent verschuift hiermee van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'" (VROM, 2006, p. 36).

Een van hoofddoelen van de *Nota Ruimte* is om de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Doormiddel van het bevorderen van "krachtige" steden en een vitaal platteland. "Krachtige steden zijn steden, die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de steeds hogere eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen" (VROM, 2006, p. 22). Dit beleid staat centraal in het *Grotestedenbeleid III*, zie 3.1.3.

Om de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden te verbeteren stelt het rijk budgetten beschikbaar voor stedelijke vernieuwing. Een gevarieerd woningaanbod moet een sociaal-economische samenstelling stimuleren en een trek van midden- en hoge inkomens uit de stad tegen gaan. Door transformatie, herstructurering en functieverandering van verouderde haven- en industriegebieden wordt de leefbaarheid in steden verbeterd (VROM, 2006).

Het *Actieprogramma Cultuur en Ruimte* (OCW, 2005) is een uitwerking van de *Nota Ruimte*; het programma bundelt het architectuur- en het Belvederebeleid. Het actieprogramma moet decentrale opdrachtgevers en marktpartijen stimuleren om de culturele component bij ruimtelijke opgaven te versterken (OCW, 2005).

²¹ Op www.belvedere.nu is een overzicht te vinden van alle afgeronde Belvedere-projecten.

4.1.3 Grote Stedenbeleid en ISV-2

Het *Grotestedenbeleid 2005-2009* (2004) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft als doel het wonen, werken en leven in de 30 grote steden te verbeteren, waaronder Groningen. Het *Grotestedenbeleid* kent drie brede doeluitkeringen (BDU's): Fysiek, Sociaal en Economie, waarbinnen de financiële middelen worden ingezet. Onderdeel van het BDU fysiek is het *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2* (VROM, 2004).

Het *ISV-2* richt zich op de fysieke ingrepen in de woon- en leefomgeving, maar deze dienen de verbeteringen op de andere terreinen zoals cultuur, milieu, woon- en leefkwaliteit te ondersteunen. Onroerend culturele erfgoed verrijkt de stedelijke vernieuwing. "Imago, identiteit en uitstraling van een wijk of buurt worden in belangrijke mate bepaald door de beleving van de lokale historie en aanwezige visuele kwaliteiten" (VROM, 2004, p. 14). Doel van het *ISV-2* is om gemeenten te stimuleren een concrete uitwerking te geven aan het rijksbeleid stedelijke vernieuwing (VROM, 2004).

Het *Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing* (VROM, 2007) is een toevoeging op het *ISV-2* om stedelijke vernieuwing te versnellen. Tot aan 2008 subsidieert VROM 160 IPSV-voorbeeldprojecten, dit zijn projecten met creatieve en vernieuwende ideeën voor stedelijke vernieuwing (VROM, 2007).

4.1.4 Verdrag van Malta

Per 1 september 2007 is de nieuwe Wet op Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op basis van het Europees verdrag van Malta uit 1992 van kracht. Door Wamz zijn vier wetten gewijzigd: monumentenwet, woningwet, wet milieubeheer en ontgrondingenwet (Wet op archeologische monumentenzorg, 2007). Uitgangspunten van het verdrag van Malta zijn dat in het proces van ruimtelijke ordening de cultuurhistorische belangen worden meegenomen. Onder cultuurhistorische belangen wordt verstaan: gebouwde monumenten, bouwhistorie en archeologie. Deze wet is gericht op marktwerking, waarbij de kosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer (gemeente-groningen.nl, 2008). Dit zijn kosten om archeologische overblijfselen te documenteren en om vondsten te behouden. Het belangrijkste uitgangspunt van Wamz is dat erfgoed in de bodem wordt beschermd (racm.nl, 2008).

4.2 Provinciaal beleid

De doorwerking en onderbouwing van het Belvederebeleid naar het provinciaal beleid vindt plaats via toetsing en beoordeling van streek en omgevingsplannen. Voor de onderbouwing van het provinciaal beleid maken de meeste provincies gebruik van archeologische en cultuurhistorische inventarisaties, - waardekaarten en –hoofdstructuren (Groffen en Lamberigts, 2003). De *Cultuurhistorische waardekaart Groningen* (Provincie Groningen, 2004a) geeft inzicht in waardevolle gebieden, archeologische terreinen, waardevolle bebouwing en cultuurhistorische objecten.

In het *Provinciaal Omgevingsplan* (2000) van de provincie Groningen zijn de Belvederegebieden en het Belvederebeleid opgenomen. De provincie Groningen zal "middelen vanuit de Nota Belvedere en de provincie inzetten voor projecten, die tot herstel van het cultuurhistorisch erfgoed leiden" (Provincie Groningen, 2000, p. 45).

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan

Het streekplan van de provincie Groningen is sinds 2000 geïntegreerd samen met provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan in het *Provinciaal Omgevingsplan, Koersen op karakter* (POP). In het POP is het ruimtelijk beleid van de provincie Groningen

vastgelegd. Het eerste POP is sinds 2006 vervangen door een licht geactualiseerde versie, *POP 2* (Provincie Groningen, 2006).

Het POP gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak, in het POP staan toekomstperspectieven voor 2030, voor vier regio's. De toekomstperspectieven bestaan uit fysieke, economische en sociaal-culturele componenten. Voor elk gebied wordt een gebiedstypering gegeven met de kwaliteiten, kansen en aandachtspunten en uit opgaven (Provincie Groningen, 2004b en 2006).

4.2.2 Cultuurnota

De *cultuurnota 2005-2008* is door de Provinciale Staten Groningen vastgesteld in december 2004. De *cultuurnota 2005-2008* bestaat uit drie programma's over de drie onderwerpen, die onder het cultuurbeleid van de provincie Groningen vallen: Cultuurbereik, Erfgoed en Kunsten. Doel is het "versterken van de regionale identiteit door in te zetten op instandhouding en presentatie van de taal en cultuur van Groningen" (Provincie Groningen, 2004b, p. 14).

Onderdeel van het programma erfgoed is het onroerend erfgoed. Door middel van budgetsubsidies aan de Federatie Monumenten Organisaties Groningen, waaronder de Stichting Monumentenwacht, wordt het in stand houden van gebouwd erfgoed gestimuleerd (Provincie Groningen, 2004b).

4.2.3 Identiteitsvisie Damsterdiep

In opdracht van de Provincie Groningen heeft Bosch Slappers Landschapsarchitecten in 2004 met ondersteuning van een Belvederesubsidie, een gebiedsvisie opgesteld voor het Damsterdiep gebied. In de 19^{de} eeuw bloeide het gebied vanwege de industriële bedrijvigheid langs het Damsterdiep. De identiteitsvisie wil aangeven hoe bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorie kan worden meegenomen. De identiteitsvisie brengt kansen in kaart en wil aangeven hoe ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied beter kunnen worden benut ten aanzien van de recreatieve en historische potenties van het gebied. De *Identiteitsvisie Damsterdiep* is geen wettelijk instrument, maar kan worden gebruikt als onderlegger voor streekplannen of bestemmingsplannen (Bosch Slappers, 2004)

4.3 Gemeentelijk beleid Groningen

Door de monumentenwet van 1988 zijn veel rijkstaken gedecentraliseerd naar gemeenten. Vergunningsverlening van rijksmonumenten en toedeling van rijkssubsidiemiddelen vallen nu onder verantwoordelijkheid van gemeenten. Om deze taken uit te voeren, zijn gemeenten verplicht om een gemeentelijk monumentenbeleid op te stellen en uit te voeren.

4.3.1 Van ethiek naar strategie

Het huidig monumentenbeleid van de gemeente Groningen is vorm gegeven door de nota "*Van ethiek naar strategie*" (1995) en de aanvullende nota's *gemeentelijk Kanjerplan* (1996), *Toen voor Straks* (2000), *Herijking Monumentensubsidiebeleid* (2002).

De nota *van ethiek naar strategie* is opgesteld naar aanleiding van de Monumentenwet uit 1988. Sinds de invoering van de Monumentenwet liggen de meeste bevoegdheden en taken bij de gemeenten. Het hoofdoel van het gemeentelijk monumentenbeleid is de cultuurhistorie te integreren in de Ruimtelijke Ordening. De nota van "ethiek naar Strategie" kent een aantal uitgangspunten en doelstellingen, de belangrijkste zijn (Gemeente Groningen, 1995):

1) *Vergroten van het aandachtsgebied.*

In de vorige twee gemeentelijke monumentennota's lag de nadruk voornamelijk op restauratie van kerken en woningen in de binnenstad van voor de periode 1850. De huidige nota vergroot het aandachtsgebied naar bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940. Hiermee wordt het werkveld vergroot van monumentenzorg van de binnenstad naar vooroorlogs gebied.

2) *Het creëren van een groter draagvlak.*

Door samenwerking met andere disciplines en initiatiefnemers, zowel binnen als buiten het gemeentelijk apparaat, moet monumentenzorg uit haar isolement komen. Dit kan door verbetering van de voorlichting, ontsluiting van gegevens en uitbreiding van de adviestaak binnen de gemeente.

3) *De komende restauratieopgave: behoud en onderhoud.*

De verantwoordelijkheid voor instandhouding en de financiële consequenties daarvan liggen primair bij de eigenaar. Voor behoud en restauratie van grote functie verliezende monumenten wordt het 'Kanjersplan' opgesteld, zie 4.3.3.

4) *Een strategische inzet van subsidiemiddelen.*

Eenzijds is er meer geld nodig omdat het aantal monumenten de komende jaren toeneemt. Anderzijds wordt het stadsvernieuwingsfonds afgebouwd, waardoor het budget voor de monumentenzorg flink beperkt wordt. Dit vereist een strategischer inzet van de subsidiemiddelen.

De huidige nota "Van ethiek naar Strategie" heeft het aantal monumentenkwalificaties teruggebracht van zeven tot drie: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en BBP. Beeldbepalende Panden (BBP), zijn objecten die niet in aanmerking komen voor een status als rijksmonument of gemeentelijk monument, maar omdat ze onder een Beschermd Stadsgezicht vallen en een beschermde status genieten. BBP vallen niet onder de monumentenwet maar kunnen niet zonder vergunning gesloopt worden. Tabel 3.1 geeft een overzicht van het aantal monumenten in de gemeente Groningen.

Tabel 3.1: Monumenten en Beschermd Stadsgezichten Gemeente Groningen per 2008

	Aantal
Rijksmonumenten	636
Gemeentelijke monumenten	139
Beeldbepalende panden	2388
Totaal	3163
Beschermd stadsgezichten	8

Bron: *gemeente-groningen.nl (2008)*

4.3.2 Herijking monumentensubsidiebeleid

In de nota *Herijking monumentensubsidiebeleid* (gemeente Groningen, 2002) wordt het subsidiebeleid vastgesteld en de nota's *Van ethiek naar Strategie* en het *Kanjersplan* geëvalueerd en gecontinueerd. De gemeentelijke subsidieverleningen zijn van toepassing op rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en BBP. In 2008 en 2009 bedraagt het gemeentelijk budget voor monumentensubsidies € 831.341, waarvan €550.000 uit de regeling ISV-II komt (Gemeente Groningen, 2007a). De subsidieregeling van het Rijk geldt alleen voor rijksmonumenten, zoals fiscale aftrek van onderhoudskosten. De regeling van het rijk is gericht op meer instandhouding en minder op restauratie (Gemeente Groningen, 2007a).

4.3.3 Kanjerplan

Zoals aangekondigd in de nota van *ethiek naar strategie*, heeft de gemeente Groningen in 1996 het *Kanjerplan* vastgesteld. Het Kanjerplan kan gekenmerkt worden als een uitvoeringsprogramma en is taakstellend voor de korte termijn. Volgens het *Kanjerplan* zijn kanjers “grote, maar in elk geval monumentale bouwwerken, waarvan we als samenleving vinden dat ze behouden moeten blijven, omdat we er waarde aan hechten, monumentale waarde, maar ook emotionele waarde. Waren dat bij de traditionele bouwwerken monumenten voornamelijk kerken en kastelen, door inventarisatie en selectie van bouwkunst uit de periode van 1850-1940 zijn daar schoolgebouwen, kantoren, watertorens, stations, postkantoren, zwembaden, pakhuizen, graansilo's, fabrieken en woningbouwcomplexen aan toegevoegd” (Gemeente Groningen, 1996, p. 2).

In het *Kanjerplan* staan drie benaderingswijzen: Kanjer, actieve benadering; Kanjer, passieve benadering en geen kanjer (Gemeente Groningen, 1996). De actieve benadering wil zeggen dat alle gebouwen op deze lijst binnen tien jaar wordt aangepakt. Bij de passieve benadering is het doel om binnen hetzelfde tijdbestek, 17 gebouwen van de 37 op te knappen. De lijst met ‘geen kanjer’ moeten op eigen kracht behouden blijven, maar kunnen in bijzondere gevallen wel in aanmerking komen voor een subsidie naast de overige monumentenregelingen. Op de kanjerlijst komen 22 monumenten voor die kunnen worden aangemerkt als industrieel erfgoed, totaal staan er 51 monumenten op de lijst. Bij de inventarisatie van het industrieel erfgoed in Groningen in bijlage 1, is ook de kanjerstatus vermeldt. Van de zes industriële actieve kanjers, zijn er zes inmiddels opgeknapt. Dit zijn het NS centraal station, graanpakhuis Engeland, gemeentelijk elektriciteitsbedrijf, Wiebengacomplex. Voor de watertoren aan de Noorderbinnensingel is nog geen nieuwe bestemming gevonden.

Tabel 3.2: Overzicht soorten Kanjers.

	kanjer Actief	kanjer Passief	geen kanjer
Industrieel Erfgoed	6 (43%)	15 (41%)	8 (25%)
Lagere Scholen	3 (21%)	4 (11%)	14 (44%)
Overige monumenten	5 (36%)	18 (49%)	10 (31%)
Totaal	14	37	32

Bron: Gemeente Groningen (1996) en eigen onderzoek

Doel van het *Kanjerplan* is het behoud van grote bijzondere monumentale gebouwen in Groningen. Opvallend is het hoge aandeel industrieel erfgoed en scholen, zoals in tabel 3.2 wordt weergegeven, ook al wordt het niet expliciet in het *Kanjerplan* genoemd. Dit is eenvoudig te verklaren doordat het *Kanjerplan* zicht richt op grote monumentale gebouwen uit de periode 1850-1940. Naast het behoud is het vinden van een geschikte solide functie een belangrijke doelstelling. Het gebouw aanpassen aan de nieuwe functie is een grote kostenpost bij een revitalisatie. Het *Kanjerplan* biedt hierbij financiële ondersteuning in de vorm van subsidie. Het *Kanjerplan* geeft geen recht op subsidie, per object wordt bekeken hoe het project het beste kan worden ondersteund (Gemeente Groningen, 1996).

Anno 2008 zijn er 40 ‘Kanjers’ opgeknapt, twee zijn in uitvoering en bij vier wordt gewerkt aan planvorming. De uitvoering van het *Kanjerplan* ligt hiermee op schema. Het voornemen was om 30 ‘Kanjers’ binnen tien jaar aan te pakken (Gemeente Groningen, 2007a). Omdat bij de realisatie van het *Kanjerplan* duidelijk werd dat grote monumentale gebouwen moeilijk rendabel te maken zijn,

werd het Groninger Monumenten Fonds (GMF) opgericht (Gemeente Groningen, 2007a). Het GMF is een publiek-private samenwerking tussen de gemeente Groningen, woningcorporaties en marktpartijen. Het GFM verwerft, restaureert en beheert moeilijke rendabele panden.

4.3.4 Architectuurnota

In de nota *Tekenen voor de stad* (2006) wordt het architectuur-, stedenbouw- en landschapbeleid van de gemeente Groningen vorm gegeven. Uitgangspunt van de nota is “zorgdragen voor de stad, haar inwoners en het stadsleven door enthousiast en gedreven te werken aan een mooie, duurzame en nauwkeurig ontworpen leefruimte” (Gemeente Groningen, 2006 p. 6). Als opdrachtgever en grondbezitter is de rol van de gemeente de laatste jaren afgenomen. Daarentegen is de invloed op andere terreinen juist toegenomen. De gemeente bindt verschillende partijen en draagt kennis en ervaring over (Gemeente Groningen, 2006).

Een belangrijk aandachtspunt in de nota *Tekenen voor de stad* is de balans tussen behoud en vernieuwing. Een belangrijke rol is weggelegd voor monumentenzorg, het moet zich inzetten als hoeder van het gebouwde erfgoed en onderhoud en reparatie stimuleren. Daarnaast moet monumentenzorg het culturele bewustzijn bij het proces van vernieuwing en herstructurering onder de aandacht brengen bij andere partijen (Gemeente Groningen, 2006).

Door de terugtrekkende overheid en de groeiende marktwerking dreigt monumentenzorg in een geïsoleerde positie te raken. Het is daarom van belang dat het gebouwde erfgoed geïntegreerd blijft in de veranderende stedelijke leefomgeving. De dienst RO/EZ wordt daarom gestimuleerd om monumentenzorg actief te blijven betrekken bij ruimtelijk beleid (Gemeente Groningen, 2006).

4.3.5 Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel overheid als burger. Bouwplannen worden getoetst aan het bestemmingplan. In de meeste bestemmingsplannen van de gemeente Groningen is een aparte paragraaf cultuurhistorie opgenomen en wordt aangegeven hoe dit moet worden meegenomen in toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van waardevolle stedenbouwkundige gebieden en structuren. Bij het behoud van (industriële) erfgoed speelt een bestemmingplan dus een belangrijke rol. Nieuwbouwplannen, herbestemmingen en sloop worden immers getoetst aan het bestemmingplan.

5. Industrieel erfgoed in Groningen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het industrieel erfgoed in Groningen. Eerst wordt aandacht besteed aan de industrialisatie van Groningen. Om industrieel erfgoed in Groningen te onderzoeken is het belangrijk om eerst een kort overzicht te geven van de industriële geschiedenis van Groningen. Daarna wordt ingegaan op de onderzoeksvraag, hoe groot is het aanbod van industrieel erfgoed in Groningen en welke functies hebben deze objecten nu.

5.1 Industrialisatie stad Groningen

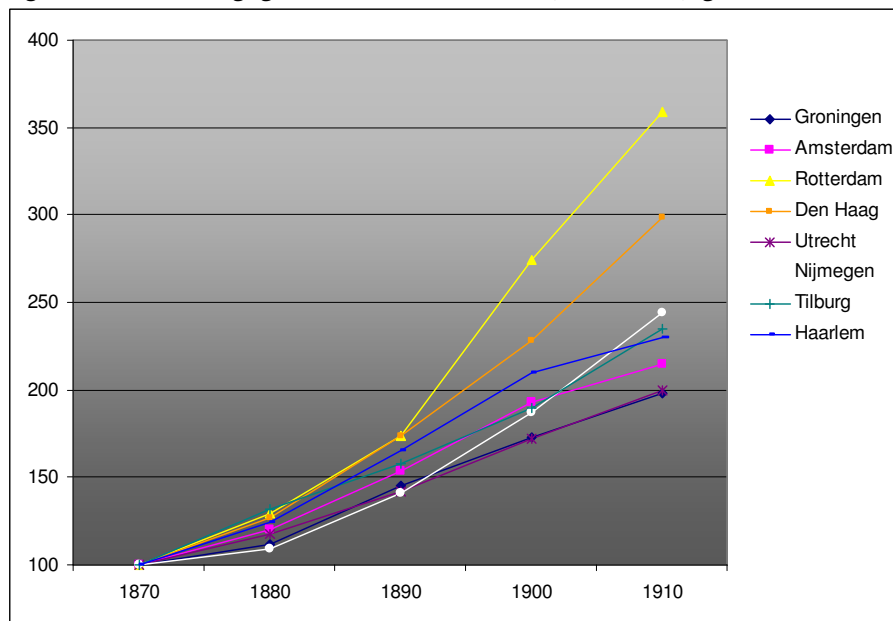
De handel in Groningen werd van oudsher gedomineerd door de graanhandel. De landbouwgronden rondom Groningen, zijn zeer geschikt voor graanproductie (Hacquebord en Overbeek, 1994). Vanuit de aangrenzende provincies werd graan naar Groningen vervoerd (Duijvendak en de Vries, 2003). In Groningen zijn nog vele pakhuizen te vinden die herinneren aan de graanhandel in Groningen, zoals de pakhuizen bij Noorder- en Oosterhavens. De namen van de pakhuizen verwijzen naar handelspartners waar Groningen handel mee dreef, zoals pakhuis *Engeland* en *Bremen* (Kooij, 1987). Het hoogtepunt van de Groninger graanhandel was de periode 1906-1914, in deze periode waren zo'n 900 handelaren actief op de korenbeurs (Duijvendak en de Vries, 2003). De prijs die tot stand kwam op de korenbeurs was bepalend voor de prijs van binnenlandse prijs van graan (Kooij, 1987; Duijvendak en de Vries, 2003). Na de eerste wereld oorlog kwam de verkoop van graan steeds meer in handen van coöperatieve verkooporganisaties, omdat boeren hier meer voordelen uit kregen. Een andere oorzaak van de achteruitgang van de Groninger graanhandel was de concurrentie van buitenlands graan door de lagere wereldmarktprijzen (Duijvendak en de Vries, 2003).

De industrialisatie in Groningen kwam maar moeizaam opgang en verliep in een geleidelijk tempo. Om de industrialisatie in de stad te stimuleren, richtte de gemeente Groningen in 1854 de gemeentelijke gasfabriek op. Groningen was, na Amsterdam, de tweede stad in Nederland met een eigen gasfabriek (Duijvendak en de Vries, 2003; de Groot en van Houten, 1988). Door installatie van gasmotoren konden drukkerijen en tabaksaverijen mechaniseren. De gasfabriek bleef tot 1960 operationeel, daarna werd er overgestapt op aardgas (Overbeek, 1996). Van de voormalige gasfabriek aan de Bloemstraat zijn alleen nog een dubbele bedrijfshal (1910/1930) en het Regulateurhuis (1892) bewaard gebleven. Beide monumenten zijn in het beheer van het GFM en maken onderdeel uit van de *Ciboga* plannen. Het Regulateurhuis krijgt een functie als kantoor en de dubbele bedrijfshal wordt een horecagelegenheid en entreegebouw voor de ondergrondse parkeergarage (groningerm monumentenfonds.nl, 2008).

In de periode 1880-1890 nam het aantal fabrieken in Groningen sterk toe. Dit was voornamelijk te danken aan de gaskrachtsmachine, die operationeel werd in deze periode. De meeste bedrijven waren te klein voor de stoommachine, de gaskrachtsmachine was een goed alternatief. In 1900 werd het Gemeentelijke Elektriciteitsbedrijf (GEB) door de gemeente Groningen opgericht (Duijvendak en de Vries, 2003). De centrale werd in 1902 gebouwd op het terrein van de gasfabriek. Dit betekende de introductie van de elektromotor in Groningen. De elektromotor maakte mechanisatie mogelijk bij bedrijven waar dit eerder niet mogelijk was, zoals meubelmakerijen en confectiefabrieken. Het aantal bedrijven met een elektromotor steeg snel van 51 in 1903 tot 188 in 1910 (De Groot en van Houten, 1988).

Door bevolkingsgroei en schaalvergroting was er steeds meer ruimtegebrek in de stad. De vestigingswerken uit de zeventiende eeuw vormden een belemmering voor de ontwikkeling en uitbreiding van de stad Groningen. In 1874 gaf het Rijk toestemming voor de sloop van de verdedigingswerken. Na de sloop van de vestigingswerken, verhuisden industriële bedrijven naar de rand van de stad, waar bereikbaarheid en mogelijkheden op uitbreiding beter waren (Hacquebord en Overbeek, 1994).

Figuur 5.1: Bevolkingsgroei Nederlandse steden, 1870-1910, geïndexeerd.



Bron: Eigen bewerking op basis van gegevens Kooij (1987).

Groningen ontwikkelde zich eind negentiende eeuw tot een bloeiende handelsstad, hoogtepunt was de periode 1900-1931. Deze ontwikkeling leidde tot de opkomst van dienstverlenende bedrijven in Groningen, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen en winkels (Duijvendak en de Vries, 2003; Kooij, 1987). Ondanks het feit dat de bevolking verdubbelde in de periode van 37 duizend inwoners in 1866 tot 87 duizend inwoners in 1918, bleef de bevolkingsgroei echter achter bij andere Nederlandse steden (Holstein, 1996). Groningen ging gelijk op met Utrecht, zie figuur 5.1.

De belangrijkste industrieën aan het begin van de 20^{ste} eeuw in Groningen waren de confectie-industrie, metaalbewerking, drukkerijen en voedings- en genotmiddelenindustrie. In de periode 1900-1930 groeide de werkgelegenheid in de nijverheid van 8000 tot 18.300 banen (Duijvendak en de Vries, 2003). Een deel van deze groei kwam doordat Helpman in Groningen in 1915 bij de gemeente Groningen ging horen. In het dorp was relatief veel nijverheid (Duijvendak en de Vries, 2003). In vergelijking met andere steden kenmerken de Groninger industrieën zich door kleinschaligheid en een ambachtelijk karakter. Begin 1910 waren er dertien fabrieken met meer dan 50 werknemers. Haarlem had bijvoorbeeld in 1910 al zeven fabrieken met meer dan 300 werknemers (Kooij, 1987). Ook Duijvendak en de Vries (2003) ondersteunen de kleinschaligheid van de Groninger industrie. Maar een paar bedrijven groeide naar een grote industriële schaal, zoals de suikerfabriek, zuivelfabriek de 'Ommelanden', tabaksfabriek Niemeijer en de textielbedrijven Grol, Levi en Muller. Dit waren bedrijven die ook buiten de regio afzet hadden (Duijvendak en de Vries, 2003). Volgens Duijvendak en de Vries was industrialisatie een verschijnsel dat zich voordeed in Twente en Noord-Brabant en niet zozeer in de grote steden.

Kader 5.1 N.V. De Groninger Rijwielenfabriek A. Fongers, 1886-1970

Groningen kende aan het einde van de negentiende eeuw een groot aantal industriële ondernemers waarvan *Niemeijer* (tabak), *Scholten* (aardappelmeel), *Wolters* (uitgeverij) en *Fongers* de bekendste zijn.

Albert Jans Fongers (1871) startte in 1884 een smederij aan het Nieuwe Kerkhof en begon op bescheiden schaal met het fabriceren van fietsen. De zaken liepen zo goed dat in 1886 de *N.V. De Groninger Rijwielenfabriek A. Fongers* werd opgericht. Uit het verkregen kapitaal werd de nieuwe fabriek aan de Hereweg gefinancierd en in 1897 in gebruik genomen. De productie aan het begin van de twintigste eeuw was ongeveer 2000 fietsen per jaar.

Het bedrijf was het meest succesvol in de periode 1900-1920, in deze periode had het bedrijf 300 mensen in dienst en produceerde het 6000 fietsen op jaarbasis. Begin jaren twintig wordt de concurrentie op de fietsmarkt heviger omdat de fiets niet langer een luxe product is maar een massa artikel.

1957 was een ommekeer, het bedrijf maakte verlies van 500.000 gulden bij een omzetsdaling van 18%. Door de scherpe concurrentie op de fietsmarkt wordt Fongers in 1961 overgenomen door Phoenix uit Leeuwarden. Het merk Fongers blijft nog wel bestaan. In 1970 wordt de groep Phoenix-Fongers overgenomen door Batavus en de productie verplaatst naar Heerenveen en verdwijnt het merk Fongers.

Van de fabriek aan de Herestraat is alleen nog de gevel van het hoofdgebouw bewaard gebleven, door grote brand midden jaren '80 zijn de fabriekshallen verwoest. Tegen de gevel van het hoofdgebouw aan zijn twee kantoorpanden gebouwd.

Bron: Fongers.net (2008), hetverhaalvangroningen.nl (2008)

5.2 Inventarisatie industrieel erfgoed in Groningen

In deze paragraaf worden de resultaten besproken van het onderzoek naar het aanbod van industrieel erfgoed in Groningen. Daarnaast wordt ingegaan welke functies het industrieel erfgoed nu heeft of in de toekomst gaat vervullen. In bijlage 1 is een overzicht te vinden van alle industriële monumenten uit de inventarisatie.

5.2.1 Overzicht industrieel erfgoed gemeente Groningen

Het onderzoek is gedaan volgens de methode die is omschreven in hoofdstuk 1. Op de lijst BBP staan alleen straatnaam en huisnummer vermeld en geen informatie ten aanzien de vroegere functie of bouwdatum. Op de lijst staan in totaal 2388 monumenten, daarom is het onpraktisch om ze allemaal langs te gaan. Daarom zijn alleen BBP meegenomen uit het MIP en diegene die op de Kanjerlijst staan. Mede daardoor is het aantal BBP laag in deze inventarisatie. De inventarisatie bevat in totaal 101 industriële monumenten, zie tabel 4.1. Alle monumenten zijn in het kader van het veldonderzoek bezocht. Aan de hand van paragraaf 2.2.2 is gekozen voor de volgende typologie om het industrieel in Groningen in kaart te brengen: banken, industrie- en bedrijfsgebouwen, educatie, haven- en scheepvaartkantoren, korenbeurzen, nutsbedrijven, pakhuizen en stations. Bijlage 1 geeft een overzicht van alle industriële monumenten uit de inventarisatie.

Nutsbedrijven

Onder nutsbedrijven wordt verstaan een bedrijf dat opereert in het openbaar nut, zoals elektriciteits-, gas- en drinkwatervoorzieningen. Bij de inventarisatie van de Groningse nutsbedrijven zijn ook vier voormalige dienstwoningen aan de Bloemsingel van het gemeentelijke elektriciteitsbedrijf meegenomen. De woningen staan in de inventarisatie als één object. Ondanks dat er geen woningen zouden worden meegenomen in de inventarisatie is dit bij deze dienstwoningen wel gedaan. Ten eerste omdat ze deel uitmaken van het gemeentelijke elektriciteitsbedrijf en ten tweede omdat ze onderdeel zijn van het Kanjerplan.

Tabel 5.1: Overzicht industrieel erfgoed Groningen

	RM	GM	BBP	Totaal
Banken	7	-	-	7
Industrie- en bedrijfsgebouwen	11	15	15	41
Educatie	2	2	-	4
Haven- en scheepvaartkantoren	5	-	-	5
Korenbeurzen	1	-	-	1
Nutsbedrijven	5	2	2	9
Pakhuizen	12	7	12	31
Postkantoren	1	-	-	1
Stations	1	-	1	2
Totaal	45	27	30	101
Totaal aantal monumenten	636	139	2388	3163
% industrieel erfgoed	7,1%	19,4%	1,2%	3,2%

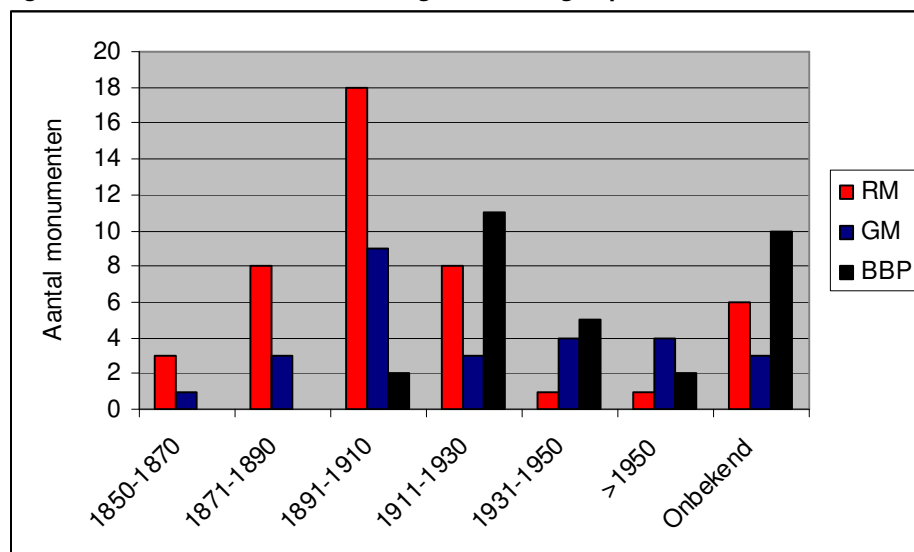
Bron: Eigen bewerking.

Pakhuizen

Het hoge aantal pakhuizen is eenvoudig te verklaren doordat deze relatief makkelijk zijn te herbestemmen tot kantoor of woonruimte. Ook zijn pakhuizen gunstig gelegen aan grachten op veelgevraagde binnenstedelijke locaties (Nijhof en Schulte, 1994). Daarnaast zijn pakhuizen al vroeg erkend als monument en daarom beschermd. Vanaf de jaren zeventig hebben de gemeente Groningen en woningbouwcoöperaties een actief beleid gevoerd ten aanzien van het ombouwen van pakhuizen tot woonruimten (Nijhof en Schulte, 1994).

Figuur 5.2 geeft aan wanneer het industrieel erfgoed is gebouwd, per periode van twintig jaar. De informatie is verkregen uit de monumentenlijsten, Groninger Archieven of via veldonderzoek, zoals een gedenksteen in de muur. Helaas is het bij negentien objecten niet gelukt om de bouwdata te achterhalen. Zeker is wel dat deze gebouwd zijn na 1850, deze objecten zijn meegenomen als 'onbekend'. Tussen het oudste monument en jongste monument zit 101 jaar. Het oudste is een pakhuis (1854) aan de Lage der A en jongste is het voormalige bedrijfspand van bouwmaterialenhandel Buttinger (1955) aan de Oosterhamrikkade. De figuur laat een groot aantal monumenten zien uit de periode 1890-1930. Dit hoge aantal is te verklaren doordat dit volgens de literatuur (zie paragraaf 5.1.) de opkomst en de bloei periode was van de Groninger handel en industrie.

Figuur 5.2: Bouwdata industrieel erfgoed Groningen per monumentenstatus



Bron: Eigen bewerking.

5.2.2 Locatie en sector industrieel erfgoed Groningen

Op de kaart in bijlage 2 staan twee objecten niet dit zijn de strokarton fabriek in Hoogkerk en het voormalige station Engelbert. Deze objecten vallen buiten de stadsgrenzen maar wel binnen de gemeente grenzen. Ten aanzien van de vestigingsplaatsen van het industrieel erfgoed valt een groot deel binnen de Bonnebladen, de kaart van Groningen uit periode 1900-1916 (zie bijlage 3). De kaart laat een concentratie zien van panden bij het CiBoGa terrein, W.A. Scholtenstraat en Westerhaven. De belangrijkste vestigingsplaatsen in het begin van de twintigste eeuw waren de vaarwegen en belangrijkste straatwegen (Duijvendak en de Vries, 2003). Zoals de melkfabriek De Ommelanden aan Rietdiep en de Noord Nederlandse Zakkenhandel aan het Damsterdiep. Toch was dit niet doorslaggevend voor de vestigingsplaats van de Groninger ondernemers. De vestigingsplaats van veel Groninger bedrijven werd volgens Duijvendak en de Vries (2003) voor een groot deel door historische omstandigheden bepaald. Wanneer bedrijven wilden uitbreiden en geen aangrenzende panden konden aankopen, "werd gezocht naar een ander pand dat geschikt leek en niet al te duur was" (Duijvendak en de Vries, 2003, p. 32). Dat zie je ook terug in de kaart: panden uit de inventarisatie zijn over de hele stad verspreid.

Tabel 5.2 geeft een overzicht van het industrieel erfgoed per sector. Het hoge aantal van graanhandel is te verklaren door de vele pakhuizen. Maar het geeft aan de andere kant ook het belang aan van de graanhandel in de geschiedenis van Groningen. Het agrarische verleden wordt verder benadrukt door de voedingsindustrie. Van de veertien panden hebben er tien een zuivel verleden, de andere vier panden zijn verbonden met de koffie- en theehandel.

Tabel 5.2: Overzicht oorspronkelijke functie industrieel erfgoed Groningen

	RM	GM	BBP	Totaal
Banksector	7	-	-	7
Communicatie	1	-	-	1
Drukkerijen	1	2	-	3
Educatie	2	2	-	4
Graanhandel	12	6	9	27
Meubelindustrie	2	-	-	2
Metaalbewerking	5	2	2	9
Tabaksindustrie	-	1	3	4
Textielindustrie	1	2	2	5
Transport	6	-	1	7
Voedingsindustrie	1	5	6	12

Bron: *Eigen bewerking.*

5.2.3 Huidige en toekomstige functies

Deze paragraaf gaat in op de huidige functies van het industrieel erfgoed in Groningen. De volgende functies worden onderscheiden:

- Kantoorfunctie
- Woonfunctie
- Retailfunctie; winkels
- Leisurefunctie; restaurants, hotels, theaters, sportcentra.
- Culturele functie; cultureel centrum, atelier.
- Educatiefunctie
- Bedrijfsfunctie
- Leegstaand
- Niet herbestemd
- Gecombineerde functie

In tabel 5.3 zijn de huidige functies weergegeven aan de hand van het type industrieel erfgoed. Er is tevens geprobeerd om te achterhalen wanneer het industrieel erfgoed is herbestemd. Al snel bleek dat de informatie hiervoor ontbrak met uitzondering van enkele objecten. Dus is dit achterwege gelaten.

Geen functiewijziging

In de inventarisatie zijn dertien objecten die hun oorspronkelijke functie hebben behouden. Waarvan twee met een nutsfunctie: het rioolgemaal aan het Damsterdiep en de watertoren aan de Dr. C Hofstede de Grootkade. Het postkantoor aan de Munnekeholm is nog steeds in gebruik als postkantoor, maar ook gedeeltelijk herbestemd. In 2007 zijn op de bovenste verdieping 62 studentenwoningen gerealiseerd en is de kelder verbouwd tot kantoorruimte (in-groningen.nl, 2008). De bedrijfsgebouwen die nog steeds in functie zijn, hebben allemaal recentelijk (de laatste 10 jaar) een monumentenstatus gekregen. Dit zijn bijvoorbeeld: tabaksfabriek Niemeyer, Strokartonfabriek de Halm of benzinstation BIM.

Tabel 5.3: Overzicht huidige functies per type industrieel erfgoed.

	Pakhuizen	Industrie- en bedrijfsgebouwen	Banken	Nutsbedrijven	Overig	Totaal
Kantoren	6	10	2	2	2	22
Woningen	11	10	-	-	3	24
Retail	-	-	-	-	1	1
Leisure	1	2	1	-	-	4
Cultureel		2	1	1	1	5
Bedrijfsfunctie	3	-	-	1	-	4
Educatie	-	-	-	-	1	1
Leegstaand	2	-	-	3	2	7
Gecombineerd	8	8	3	-	2	21
Retail/ woningen	1	2	1	-	-	4
Retail/ kantoren	1	2	1	-	-	4
Kantoren/woningen	3	1	1	-	2	7
Kantoren/bedrijfsruimte	1	1	-	-		2
Cultureel/wonen/kantoren	2	2	-	-	-	4
Niet herbestemd	-	9	-	2	1	12

Bron: Eigen bewerking.

Toekomstige functies

Van de zeven panden die in 2008 leegstaan is er nog één zonder toekomstige functie. Dit is de watertoren aan de Noorderbinnensingel. Het GMF onderzoekt samen met de gemeente Groningen de mogelijkheden voor een nieuwe functie (groningermuseumfonds.nl, 2008). De watertoren staat op de gemeentelijke kanjerlijst. De toekomstige functies van de zes andere panden zijn:

- Twee voormalige graanpakhuizen aan de Lage der A worden verbouwd (2008) tot studentenwoningen.
- Regulatorhuis van de gasfabriek krijgt in de toekomst een kantoorfunctie (groningermuseumfonds.nl, 2008).
- Dubbele bedrijfshal van de gasfabriek krijgt na restauratie een functie als horeca en entreegebouw voor een parkeergarage (groningermuseumfonds.nl, 2008).
- Voormalige station Engelbert wordt na een restauratie een seniorenwoning (Gemeente Groningen, 2007a).
- Voormalige RUG laboratorium aan de Bloemensingel wordt verbouwd tot een appartementencomplex, oplevering eind 2008 (daad.nl, 2008).

Voor het regulatorhuis en dubbele bedrijfshal van de gasfabriek is al wel een toekomstige functie gevonden maar nog geen gebruikers.

5.3 Analyse

Zoals de inventaris laat zien is er veel aanbod is van onroerend industrieel erfgoed in Groningen. En het aanbod geeft een goed beeld van de industriële geschiedenis van de gemeente Groningen in de negentiende en begin twintigste eeuw. Groningen was het handelscentrum van een agrarische streek (Duijvendak en de Vries, 2003) en dat komt ook terug in de inventarisatie, ongeveer 40%.

In tabel 5.3 komen vier functies naar voren: kantoorfunctie, woonfunctie, gemengde functie en “niet herbestemd”. Ten aanzien van de woonfunctie kan een onderscheid gemaakt worden tussen studentenwoningen en appartementen. De panden die herbestemd zijn tot studentenwoningen komt voornamelijk door het actieve beleid van de gemeente Groningen ten aanzien van studentenhuisvesting. In de nota's *Studenthuisvesting nu en straks 2003* en *Vervolg 2005* wil de gemeente Groningen voor 2010, 4.200 extra studentenkamers realiseren (gemeente-groningen.nl, 2008). Resultaat van dit beleid zijn de herbestemmingen van de confectiefabriek Levi, het hoofdpstkantoor en de twee pakhuizen van de firma Waterborg. Bij de gecombineerde functies springt er niet een bepaalde combinatie uit. Bij de combinatie met retail bevinden de panden zich allemaal in het centrum van Groningen, dus ligt de retail functie voor de hand. Dat sluit aan dat de locatie medebepalend is voor een functie (Nozeman, 2008).

Industrieel erfgoed houdt per definitie niet in dat het herbestemd is, getuige de twaalf objecten “niet herbestemd” uit de inventarisatie. Uit de literatuur (Nijhof en Schulte, 1994; Stratton, 2000) kwam al naar voren dat een (industriële) monument vroeg of laat niet ontkomt aan een herbestemming of sloop. Dus is het te verwachten dat de panden van ‘de Halm’, Niemeyer, benzinstation BIM of de watertoren in de toekomst hun functie gaan verliezen en moeten worden herbestemd. De eigenaar van de Halm heeft in 1996 een vergunning tot sloop aangevraagd (gemeente Groningen, 1996). Doordat de gemeente het pand op de kanjerlijst heeft geplaatst en heeft benoemd als gemeentelijk monument, is de sloop voorkomen is het nu nog in gebruik als onderdeel van de kartonfabriek in Hoogkerk (gemeente Groningen, 2007a).

De inventarisatie is maar een deel van het industrieel erfgoed van Groningen. Zoals vermeld in hoofdstuk 1 zijn arbeiderswoningen en directeurswoningen niet meegenomen in de inventarisatie maar zijn ze wel onderdeel van de industriële cultuur. Een korte blik op de monumentenlijsten geeft al snel inzicht dat het aanbod van zowel arbeidswoningen als directeursvilla's in Groningen behoorlijk is, bijvoorbeeld de arbeidswoningen in Hoogkerk, Oosterpark en Korrewegbuurt en directeursvilla's aan de Hereweg. Daarnaast zijn er industriële complexen zonder monumentale status, maar die daarvoor in de toekomst misschien wel voor in aanmerking komen, zoals de leegstaande veevoerfabriek ACM aan het Reitdiep. De ACM locatie is onderdeel van het manifest de Intense Stad. Door verdichting, hoogbouw en functiemening is het doel om 3.800 woningen te realiseren op rommelige of onderbenutte plekken in de stad (gemeente.groningen.nl, 2008). Ook het bedrijventerrein langs het Eemskanaal is onderdeel van de bouwplannen van de intense stad. In opdracht van woningcorporatie IN is TCN Groningen samen met DAAD Architecten bezig met een studie naar de herontwikkeling van dit industriële complex. Het is de bedoeling dat dit complex wordt herontwikkeld tot een mix van woningen, kantoren en culturele functies (daad.nl, 2008). Een ander groot industrieel complex dat leeg staat is de fabriek van de Suiker Unie. Omdat de Suiker Unie de productie in januari 2008 heeft verplaatst naar Dinteloord en Hoogkerk, de silo's zijn echter nog wel in gebruik. Het is nog (2008) onduidelijk wat er met de fabriek gaat gebeuren.

6. Multiple casestudy

Dit hoofdstuk schetst een beeld van de economische waarde van industrieel erfgoed in de praktijk aan de hand van een multiple casestudy. Daarnaast moeten de casestudies ook antwoord geven op onderzoeksvragen: *Welke actoren zijn betrokken bij het proces van herbestemming en wat zijn de specifieke gebruikers van industrieel erfgoed?* In hoofdstuk 1 is aangegeven aan welke criteria de casestudies moeten voldoen. De volgende drie casestudies zijn geselecteerd:

- Turbinehal Helpmancentrale, Europapark;
- Condensfabriek 'De Ommelanden', Westelijke ringweg;
- Puddingfabriek Pollak, Herewegbuurt.

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een analyse van de multiple casestudy. De analyse moet inzicht geven in de economische waarde van industrieel erfgoed in Groningen.

6.1 Structuur en opzet cases

6.1.1 Opzet multiple casestudy

De casestudies worden beschreven met behulp van de onderstaande structuur. De informatie voor de casestudies is verkregen uit bestemmingplannen, gemeentelijke nota's, internet, kadaster, kamer van koophandel en gesprekken met de betrokken actoren.

Historie

Kort wordt de historie van de case behandeld, daarna wordt inzicht gegeven hoe het gebouw is herbestemd en welke actoren er waren betrokken bij het herbestemmingproces. Ook worden de kosten van de renovatie en subsidies weergegeven.

Gebiedsbeschrijving

Omdat de economische waarde van onroerend goed voor een groot deel afhankelijk is van de omgeving wordt een gebiedsomschrijving gegeven waarin de casestudies zich in bevinden. Daarnaast worden toekomstige ontwikkelingen in kaart gebracht.

Objectbeschrijving

Per case worden de belangrijkste objectgegevens beschreven, zoals huurprijs, oppervlakte, leegstand, belangrijkste voorzieningen, etc.

Gebruikers

Omdat de gebruiksmogelijkheden mede de waarde bepalen worden de gebruikers weergegeven en in welke branche zij actief zijn.

Sterktezwakteanalyse

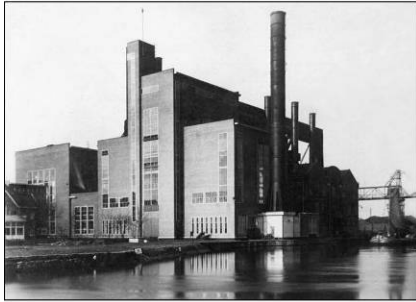
Per case studie wordt afgesloten met een Sterktezwakteanalyse waarin de sterke en zwakte punten van de case studie worden weergegeven.

6.1.2 Economische waarde cases

De multiple casestudy richt zich alleen op industrieel erfgoed dat herbestemd is als kantoor. Er zijn verschillende markt onderzoeken over de kantorenmarkt in Groningen: *Kantorenmarkt in Groningen en Assen* (DTZ Zadelhoff, 2008), *FGH vastgoedbericht 2008* (FGH bank, 2008) en *nationaal kantorenmarkt onderzoek 2007* (NVM, 2007). Omdat voor kantoren in Groningen wel marktgegevens bekend zijn, is het mogelijk aan de hand van de BAR-methode een indicatieve marktwaarde te bepalen. Hierbij moet worden aangetekend dat dit een hypnotische marktwaarde is. De marktwaarde is in de praktijk lager, omdat er veel factoren van invloed zijn op de waarde van onroerend goed, zie hoofdstuk 3. In de casestudies worden deze invloedsfactoren buiten beschouwing gelaten. Voor de gebruikers van kantoren zijn de volgende vestigingsfactoren van belang (Ten Have, 2007, p. 363):

- Centrale ligging, waarbij bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer van groot belang is;
- Aanwezigheid van groenvoorziening en andere omgevingsfactoren;
- Voldoende parkeergelegenheid waarbij de voorkeur gegeven wordt aan de norm: een parkeerplaats per 50m² kantooruimte;
- Aanwezigheid van winkels en andere stedelijke voorzieningen zoals banken, postkantoor en dergelijke.

6.2 Turbinehal Helpmancentrale – Mediacentrale



De informatie voor deze case studie verkregen uit:

- Bestemmingplan Station Europapark (Gemeente Groningen, 2008b);
- Kadaster (www.kadaster.nl);
- Nieuwe toekomst voor industrieel erfgoed (van der Putt, 2006);
- TCN portfolio Summary Q2 2008 (TCN, 2008);
- Website Europapark (www.europapark.groningen.nl);
- Website Kamer van Koophandel (www.kvk.nl);
- Website Mediacentrale (www.mediacentrale.com);
- Website TCN Groningen (www.tcngroningen.nl);

6.2.1 Historie

In 1916 werd het Provinciale Elektriciteitsbedrijf (PEB) opgericht door gemeenten uit de Provincie Groningen. De gemeente Groningen participeerde niet in het PEB omdat het de stroomvoorziening in eigen hand wilde houden (Duijvendak en de Vries, 2003). De gemeente Groningen had in 1900 al het gemeentelijk Elektriciteitsbedrijf opgericht, zie paragraaf 5.1. De centrale van het PEB werd gebouwd aan het Winschoterdiep, waar ook een haven werd aangelegd voor de aanvoer van kolen. De centrale ging de provincies Groningen en Drenthe van stroom voorzien met uitzondering van de stad Groningen (De Groot en van Houten, 1988). De centrale heeft tot 1982 dienst gedaan als elektriciteitscentrale, door de komst van de Hunzecentrale (1964) en later de Eemscentrale (1977) was de Helpmancentrale overbodig. Het administratie- en magazijn gebouw werd gebouwd in 1933.

De turbinehal werd gebouwd in 1931. De Helpmancentrale werd in 1982 deels afgebroken, van de centrale is alleen de turbinehal en een administratiegebouw behouden gebleven. De Hunzencentrale is in 1998 compleet gesloopt, de Eemscentrale is nog steeds in gebruik.

De gemeente Groningen wilde de Helpmancentrale graag behouden en heeft het daarom in 2001 op de Kanjerlijst geplaatst als "niet actief te benaderen kanjer". De gemeente heeft in 2002 TCN Groningen, toen nog SIG, gevraagd de mogelijkheden voor de commerciële invulling van de Helpmancentrale te onderzoeken. Een van de eisen van de gemeente Groningen was de huisvesting van RTV Noord in de Helpmancentrale. TCN Groningen ontwikkelde een vastgoedconcept voor de Helpmancentrale gericht op media en ICT bedrijven. In 2003 werd begonnen met de herontwikkeling van de Mediacentrale, bij de start van de verbouwing was 70% al verhuurd. In januari 2004 verkocht de gemeente Groningen de centrale voor € 226.890 aan TCN Groningen. De herbesteding is tot stand gekomen dankzij subsidies van de gemeente Groningen en een Kompassubsidie van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland. Bij de herbesteding heeft de Helpmancentrale geen kanjerbijdrage ontvangen. In het najaar van 2005 werd de Mediacentrale opgeleverd. De totale stichtingskosten bestaan uit bouwkosten, aankoop, adviseurs, leges, inrichtingskosten, architectenhonorarium en renteverlies.

Kosten en subsidies herbesteding Helpmancentrale:

- Verwerving in 2004: € 226.890
- Bouwkosten: ca. € 9.450.000
- Kompassubsidie: € 1.200.000
- Gemeente Groningen: € 2.000.000
- Totale stichtingskosten: ca € 12.500.000

6.2.2 Gebiedsbeschrijving

De Helpmancentrale ligt aan de rand van het Europapark aan het Winschoterdiep. Het Europapark is een nieuwe wijk in het zuidoosten van Groningen. Het gebied ter grootte van 43 hectare moet in de toekomst ruimte bieden aan wonen, werken en ontspanning, het gebied moet in 2017 gereed zijn. In het Europapark is ruimte voor 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte²². De wijk is opgedeeld in vier kwadranten (Gemeente Groningen, 2008b):

- *Euroborg.*
In dit kwadrant staat het multifunctionele voetbalstadion centraal, daarnaast is er een school en tal van recreatievoorzieningen aanwezig. Er worden nog 180 appartementen en een kantorencomplex gebouwd.
- *De Linie.*
Woongebied en op bescheiden schaal kantoren, de meeste van de in totaal 390 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.
- *Kantorenkwadrant*
In dit kwadrant worden 100 woningen en 110.000 m² bvo kantoren gerealiseerd, gereed in 2010.
- *Helperkwadrant*
De Helpmancentrale staat in dit kwadrant, naast het station Europapark worden in een parkachtige omgeving nog 90.000 m² bvo kantoren en 110 appartementen gerealiseerd.

²² de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

Het Europapark is per auto goed bereikbaar via de A7 en de ringweg Zuid. In het kantorenkwadrant worden 1200 parkeerplaatsen gerealiseerd, daarnaast beschikt de Euroborg over 1000 parkeerplaatsen. In 2011 moet het nieuwe NS station Europapark gereed zijn met een intercity verbinding naar Zwolle en Schiphol en een lightrail verbinding naar het centrum, Tot die tijd is een tijdelijk station in gebruik waarbij alleen regionale treinen stoppen. Het centrum is dichtbij en is met de fiets in vijf minuten te bereiken.

6.2.3 Objectbeschrijving

Karakteristiek voor de Mediacentrale is de voormalige turbinehal en deze staat daarom ook centraal in het ontwerp van de architectbureau de Zwarte Hond (zie bijlage 4). Het ontwerp is gebaseerd op Tate Modern in Londen, de voormalige elektriciteitscentrale is herontwikkeld tot een museum voor moderne kunst. De Mediacentrale doet als een kathedraal aan: met de turbinehal als middenschip, in de zijbeuken zijn kantoren ondergebracht. De turbinehal is een van de identiteitdragers van het gebouw en fungeert als overdekt plein. Omdat het benodigde vloeroppervlak nog niet bereikt was, is aan een korte zijde een nieuw bouwwerk toegevoegd, een kantoorgebouw met acht verdiepingen. Door deze toevoeging is het industriële karakter van de Helpmancentrale behouden en is ook de nieuwe functie duidelijk zichtbaar (van der Putt, 2006).

Objectnaam	Turbinehal Helpmancentrale "Mediacentrale"
Gebouwd	1931
Oplevering herontwikkeling	September 2005
Functie vroeger	Elektriciteitscentrale
Locatie	Helperpark 270-298
Kadastrale Omvang	6.233 m ²
Oppervlakte v.v.o	10.600 m ²
Huurprijzen per v.v.o m2	€ 120- € 140
Leegstand	228 m2 (2,2%)
Monumentale status	Beeldbepalend pand
Gebruikers	Alfa College, Alter Ego, Brasserie Bites, Bos & Bos Catering, Cards ICT Services, Compu'Train, Dizain, Eurofiber, Facilities Noord, Gispen, gnTel, Groningen Internet Exchange, Imtech, Incubator Yeah!, Iwebination, iWink, Jet-Stream, Kalooga, KDISS, Knowlogy, Lancodix, Networks media, OSSO, RTV Noord, SIG telehousing, STAR Engineering, Store Support, TCN, Wegener Huis-aan-Huis Media, Wisdom, Young Einstein
Ontwikkelaar	TCN Groningen
Eigenaar	TCN Groningen
Brokers	DTZ Zadelhoff, MEEÛS bedrijfshuisvesting
Financier	ABN AMRO Bank (€ ca. 8.500.000)
Architect	De Zwarte Hond

De Mediacentrale beschikt over 85 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein is echter van de gemeente Groningen, wat er in de toekomst met het terrein gaat gebeuren is nog onbekend. TCN Groningen gaf in 2006 aan de infrastructuur rondom de Mediacentrale te willen verbeteren plus de aanleg van een eigen parkeerterrein. Anno 2008 is de omgeving rondom de Mediacentrale nog steeds rommelig en slecht onderhouden.

Op basis van bovenstaande gegevens kan een schatting worden gegeven van de gecreëerde economische waarde op basis van de BAR-methode. Wanneer de Mediacentrale volledig verhuurd is, is de indicatieve marktwaarde²³ kosten koper ca. €13.400.000. De totale stichtingskosten van de Mediacentrale bedroeg ongeveer €12.500.000. De toegevoegde economische waarde is dan ongeveer €900.000. Aangenomen kan worden dat vanuit economisch oogpunt, de herbestemming van de Helpmancentrale succesvol is voor de ontwikkelaar. Bij de herstemming is voor ongeveer 3 miljoen aan subsidies verleend, de investeringskosten voor de ontwikkelaar zelf zijn daarom lager dan de totale stichtingskosten. TCN Groningen waardeert de Mediacentrale zelf op 13,9 miljoen euro met een BAR van 7,13% (TCN, 2008).

6.2.4 Gebruikers

De grootste huurder van de Mediacentrale is RTV Noord, de regionale omroep van de Provincie Groningen, de omroep huurt ongeveer 40% van het totaal verhuurbaar oppervlak. De RTV Noord verhuisde in september 2005 van het Prinsenhof (Martinikerkhof) naar de Mediacentrale. Hiermee creëerde de gemeente Groningen ook een nieuw probleem omdat het Prinsenhof nu leeg kwam te staan. Het is nu tijdelijk in gebruik als huisvesting voor een woongroep. Het GFM is nog op zoek naar een functie voor het Prinsenhof. Het Prinsenhof bevindt zich in een stiltegebied en voorstellen van het GFM voor het Prinsenhof stuiten veelal op weerstand van omwonenden.

Als grootste huurder van Mediacentrale betaald RTV Noord een lagere huur dan de andere huurders van de Mediacentrale; dit was een motivatie voor de subsidie van 2 miljoen euro van de gemeente Groningen aan de bouw van de Mediacentrale. De overige gebruikers kenmerken zich als bedrijven die actief zijn op het gebied van communicatie, reclame en media.

Kader 6.1 *Gebruikers Mediacentrale stoppen met betalen huur (januari 2007)*

De gebruikers van de Mediacentrale in Groningen betalen TCN Groningen geen huur meer. Ze vinden dat de eigenaar van het pand in gebreke blijft.

De gebruikers klagen al ruim een jaar over de omgeving van de Mediacentrale. Volgens voorzitter Dijkhuis van de gebruikersvereniging van de Mediacentrale, lijkt die omgeving op een 'Oost-Europees dorpsplein na de ineenstorting van het Communisme'. Zo zijn er geen geasfalteerde parkeerplaatsen en ontbreken een overdekte fietsenstalling en een brievenbus. Ook in de Mediacentrale zijn allerlei problemen, bijvoorbeeld met de klimaatbeheersing. De gebruikersvereniging heeft nu besloten om de huur voorlopig niet over te maken aan TCN Groningen. Het geld wordt op een aparte rekening gestort, totdat er daadwerkelijk iets verbetert. Directeur Schuiling van TCN Groningen zegt begrip te hebben voor de actie van de huurders en belooft snel beterschap.

Bron: entreprenurmagazine.nl (2008)

²³ Bij berekening van de marktwaarde is uitgegaan van een gemiddelde huurprijs van €130/m² voor 60% van het totale v.vo. RTV Noord huurt 40% van het v.v.o., voor een bedrag van €45/m². Volgens DTZ Zadelhoff (2008) is de BAR voor toplocaties in Groningen tussen de 6,50% en 7,75% en voor de overige locaties tussen de 7,60% en 8,75%. Op basis van de deze gegevens is uitgegaan van een gemiddelde van BAR van 7,6%.

6.2.5 Sterktezwakteanalyse

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none">- Voldoende parkeerplaatsen.- Goed bereikbaar per auto.- Goed bereikbaar met openbaarvervoer.- Hoogwaardige voorzieningen (glasvezelverbinding met Internet Exchange, airconditioning)- Restaurant	<ul style="list-style-type: none">- Komende jaren nog rommelige omgeving.- Weinig voorzieningen in direct omgeving- Geen zichtlocatie

6.3 Puddingpoederfabriek Polak



De informatie voor deze case studie verkregen uit:

- Bestemmingplan Oud Zuid (Gemeente Groningen, 2008a);
- Nieuwe toekomst voor industrieel erfgoed (van der Putt, 2006);
- Kadaster (www.kadaster.nl);
- Website Media Initiatief Groningen (www.migbase.nl);
- Website Kamer van Koophandel (www.kvk.nl);
- Website Platform Gras (www.architectuurgids.org);
- Website Puddingfabriek (www.depudding.nl);
- Website TCN Groningen (www.tcngroningen.nl);

6.3.1 Historie

De puddingpoederfabriek Polak aan de Viaductstraat is in 1931 gebouwd als uitbreiding op de puddingfabriek aan de Hereweg van de Groninger ondernemer Abraham Josef Polak. Nadat het bedrijf in de jaren zestig werd gesloten vestigde het gemeentearchief van Groningen zich in het pand van 1975 tot met 1997 (architectuurgids.org, 2008). In de jaren erna stond het pand leeg. In 2000 kocht TCN Groningen het pand van de gemeente Groningen voor € 590.000 om er een bedrijfsverzamelgebouw van te maken.

Belangrijke partners van TCN Groningen bij de herontwikkeling van Puddingfabriek Polak waren de gemeente Groningen en het platform Media Initiatief Groningen (MIG). Het platform MIG werd in januari 2000 opgericht en heeft als doelstelling het stimuleren, mobiliseren en ontwikkelen van nieuwe media in Groningen. Net als de Helpmancentrale is de puddingfabriek in 2001 aangewezen als 'niet actief te benaderen kanjer'. De gemeente zag in MIG een goede gesprekspartner om nieuwe media en creatieve bedrijvigheid in Groningen te stimuleren en ging samen met TCN Groningen op zoek naar huisvesting voor MIG en haar aangesloten leden. Al snel kwam de leegstaande Puddingfabriek Pollak in beeld als bedrijfsverzamelgebouw voor nieuwe media, ICT en architectuur. In het herbestemmingsproces fungeerde MIG als bemiddelaar tussen de toekomstige gebruikers (leden MIG), architect en TCN Groningen. In 2001 werd begonnen met de renovatie van de Puddingfabriek. Net als de Mediacentrale heeft ook de Puddingfabriek een subsidie ontvangen van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland. Omdat de verbouwkosten hoger uitvielen dan begroot heeft de gemeente Groningen in 2002 een subsidie verleend van €135.000. Door deze subsidie kon de huurprijs laag worden gehouden.

In februari 2003 werd de Puddingfabriek officieel geopend. In 2004 heeft TCN Groningen een subsidie van de Provincie Groningen gekregen voor de bouw van de Puddinglounge. De Puddinglounge is een publiek podium voor bijvoorbeeld lezingen, debatten, exposities of voorstellingen. In 2008 heeft 214 B.V. de Puddingfabriek overgenomen van TCN Groningen voor een bedrag € 1.950.000 (kvk.nl, 2008). De stichting 214 B.V. is eigendom van de gebruikersvereniging van de Puddingfabriek.

Kosten en subsidies herbestemming Puddingfabriek:

- Acquisitie in 2004: € 590.000
- Bouwkosten: onbekend
- Samenwerkingsverband Noord-Nederland: onbekend
- Subsidie Gemeente Groningen 2002: € 135.000
- Subsidie Provincie Groningen 2004: € 70.000
- Verkocht in 2008: € 1.950.000.

6.3.2 Gebiedsbeschrijving

De Puddingfabriek staat aan de Viaductstraat ten zuiden van het Groningen Centraal station in de Herewegbuurt. De Herewegbuurt valt in het planbegebied Oud Zuid samen met de Rivierenbuurt, Grunobuurt en Laanhuizen. In de Herewegbuurt staan ruim 550 woningen, het verzorgingsgebied Oud Zuid telt zo'n 8000 inwoners (gemeente Groningen, 2008a). De Herewegbuurt heeft een gunstige ligging ten aanzien van de binnenstad. De Herewegbuurt is gebouwd na de ontmanteling van de wallen om de woningnood in Groningen te verlichten, net als de Oosterpoort en Noorderplantsoenbuurt. Het bestemmingsplan omschrijft de Hereweg als een stedelijke woonbuurt (gemeente Groningen, 2008a). De Herewegbuurt wordt opgesplitst door de Hereweg, een van de toegangswegen naar het centrum. De Hereweg is een van de wegen waarlangs Groningen zich de afgelopen eeuwen heeft ontwikkeld.

Vooraf ten zuiden van de Hereweg is veel dienstverlening aanwezig en kent een aantal grootschalige kantoren. Er is ook kleinschalige dienstverlening aanwezig, zoals makelaars, adviesbureaus, detacheringbureaus. Er is relatief weinig detailhandel aanwezig op enkele supermarkten na. De gemeente Groningen beperkt de detailhandel in de Herewegbuurt vanwege

het ontbreken van parkeergelegenheid en de wens om de detailhandel te concentreren in het centrum. Wel stimuleert de gemeente de kantoorfunctie (gemeente Groningen, 2008a).

6.3.3 Objectbeschrijving

De Puddingfabriek is een verzamelgebouw voor kleine creatieve bedrijven. De Puddingfabriek is een U-vormig gebouw aan een rechthoekig plein. Het plein wordt afgesloten door een poort. Karakteristiek voor de Puddingfabriek is kleine opbouw op het gebouw. Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen en een souterrain. De vormgeving van de Puddingfabriek is vrij somber (architectuurgids.org, 2008). Naast kantoorruimte is er op de eerste verdieping van de puddingfabriek ook een evenementenzaal met een oppervlakte van 248 m², geschikt voor zo'n 350 personen. De ruimte is in gebruik als publiek podium, voor vergaderingen, feesten, lezingen of exposities (depudding.nl, 2008).

Objectnaam	Puddingfabriek Polak
Gebouwd	1931
Oplevering herontwikkeling	Februari 2003
Functie vroeger	Zuivelfabriek; gemeentelijk archief
Locatie	Viaductstraat 3a
Kadastrale Omvang	1.530 m ²
Oppervlakte v.v.o	2.000 m ²
Huurprijzen per v.v.o m2	€ 80 (inclusief €105)
Leegstand	WachtlIJst
Monumentale status	Beeldbepalend pand
Gebruikers	4rn0, 10voor2, Arjen Nolles, Arthur van 't Hoog, Bureau Ritsema, Clockwise, Design Magazijn, Eb3d, Estheticon, Geschiedenis Consultants bv, Fictoor, Flashaddict, , Joymedia, Lodi Grafisch Ontwerp, de Loods media producties, de Rapper, Grafische Ontwerpen, Saroma, Sgaar, Soundbase, Tanny Dobbelaar, TKing, Twinningminds
Ontwikkelaar	TCN Groningen
Eigenaar	214 BV (gebruikersvereniging Puddingfabriek)
Financier	Fortis/Friesland Bank (ca. € 1.000.000)
Architect	Bureau Noordeloos

De verbouwkosten voor de Puddingfabriek zijn onbekend, het is daarom niet mogelijk om de toegevoegde waarde van de Puddingfabriek te berekenen. Bij de berekening van de indicatieve marktwaarde is uitgegaan van een BAR van 8,2%²⁴. De indicatieve marktwaarde van de Puddingfabriek is ca. €2.200.000. De indicatieve marktwaarde komt in de buurt van de prijs die in 2008 is betaald voor de Puddingfabriek.

²⁴ De Puddingfabriek bevindt zich niet op een top kantoorlocatie in Groningen. De gemiddelde BAR voor "overige locaties" is volgens DTZ Zadelhoff (2008) 8,2%.

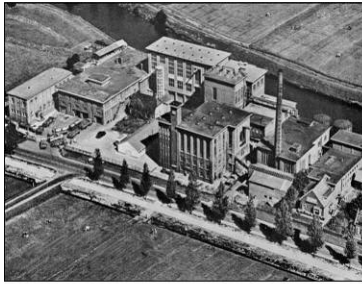
6.3.4 Gebruikers

De gebruikers van de Puddingfabriek zijn 30 kleine bedrijven en ondernemers van nieuwe media, ICT. Het is de bedoeling dat door samenwerking synergie ontstaat tussen de bedrijven waardoor ze gezamenlijk opdrachten kunnen binnenhalen. De gebruikers van puddingfabriek onderscheiden zich door onderlinge samenwerking, creativiteit en innovatie (depudding.nl, 2008). Naast media bedrijven huisvest de Puddingfabriek ook bedrijven op het gebied van architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur, interieurarchitectuur en architectuur-geschiedenis. Daarnaast is het organisatiebureau Saroma, onderdeel van de Puddingfabriek, verantwoordelijk voor de organisatie en verhuur van de evenementenhal.

6.3.5 Sterktezwakteanalyse

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none">- Uitstekend bereikbaar met openbaarvervoer.- Direct gelegen aan de binnenstad.- Direct gelegen aan het station.- Evenementenzaal.- Horecafaciliteiten- Wachtlijst gebruikers	<ul style="list-style-type: none">- Beperkt aantal parkeerplaatsen.- Slecht bereikbaar met de auto.- Geen zichtlocatie- Ligt midden in een woonwijk.

6.5 Melkfabriek de Ommelanden



De informatie voor deze case studie verkregen uit:

- bestemmingsplan Friesestraatweg/Reitdiep (gemeente Groningen, 2007b);
- Gesprek eigenaar Brivec BV, dhr. H. Ruardy;
- Kadaster (www.kadaster.nl);
- Website DTZ Zadelhoff (www.dtz.nl);
- Website Kamer van Koophandel (www.kvk.nl);

6.4.1 Historie

De coöperatieve Melkfabriek 'De Ommelanden' werd in 1924 opgericht door de Friesche Bond van coöperatieve zuivelfabrieken en vestigde zich aan de Friesestraatweg (Duijvendak en de Vries, 2003). Bijzonder is de staking die heeft plaatsgevonden in de Ommelanden. Het is een van de langste stakingen in de Nederlandse geschiedenis, de staking duurde van augustus 1952 tot en september 1953. Oorzaak was het ontbreken van een goede pensioenregeling (Drijfholt, 2007). CCFriesland en Domo, nu bekend als Friesland Foods, nemen in 1956 gezamenlijk de coöperatieve Melkfabriek 'De Ommelanden' over. In 1995 sloot de melkfabriek de 'Ommelanden' en werd de productie overgeplaatst naar Leeuwarden (Drijfholt, 2007).

In 1997 nam Brivec BV het gebouwencomplex over van Friesland Frico Domo voor 3,9 miljoen gulden. Brivec BV is een kleine vastgoedontwikkelaar die zich richt op het ontwikkelen en

aankopen van kantoorpanden, winkelcentra en industriële complexen in het noorden van het land. In 1998 is gefaseerd begonnen met de herontwikkeling van het terrein, de totale bouwduur van het project was zes jaar. Pas als er een gebruiker was gevonden werd begonnen met de renovatie van een pand. Gebruikers hebben hier zelf ruimtelijke invulling aan kunnen geven op basis van hun specifieke behoeften. Onderdeel van het complex is ook een bouwmarkt, deze huisvest in de voormalige bedrijfshallen van de Ommelanden. De gemeente Groningen heeft in 2004 de condensfabriek, gebouwd in 1951-53, aangewezen als Gemeentelijk Monument. Bij de herbestemming van de Ommelanden zijn geen subsidies verstrekt door overheden. De ontwikkelaar heeft geen subsidies aangevraagd, omdat hij naar eigen zeggen, niet gelooft in subsidies in verband met de regelgeving. De gemeente Groningen is alleen betrokken geweest bij het verstrekken van vergunningen en het wijzigen van het bestemmingsplan. Brivec BV is anno 2008 nog steeds eigenaar van kantorenpark 'de Ommelanden'.

Kosten herbestemming de Ommelanden

- Acquisitie in 1997: ca. € 1.800.000 (3.900.000 gulden)
- Totale stichtingskosten: ca. € 14.000.000

6.4.2 Gebiedsbeschrijving

Het kantorenpark de Ommelanden is gevestigd op het oude industrieterrein Reitdiep, tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep. Het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein, waar zowel lichte industrie als dienstverlenende bedrijven aanwezig zijn. De Friesestraatweg ligt parallel aan de westelijke ringweg. Het terrein ligt tussen de woonwijken Paddepoel en Vinkhuizen. De Friesestraat is direct aangesloten op de ring, het bedrijventerrein is daarom goed bereikbaar per auto. Het bestemmingsplan Friesestraatweg/Reitdiep concludeert dat het bedrijventerrein geen homogene uitstraling heeft (gemeente Groningen, 2007b). Dit komt door het verschil in soorten bedrijven: lichte industrie afgewisseld met dienstverlenende bedrijven. Daarnaast is er verschil in uitstraling en kwaliteit van de panden (gemeente Groningen, 2007b). Aan de zuidzijde staan een aantal panden van matige beeldkwaliteit. Aan de noordzijde ligt het kantorenpark de Ommelanden.

In 2002 is het gebied aangewezen als herstructureringszone waarbij wonen en werken gecombineerd worden. De oude bestemming 'handel en industrie' is gewijzigd naar bedrijfs- en woondoeleinden. Er wordt alleen bedrijvigheid toegestaan die qua geluidsoverlast aanvaardbaar is bij woondoeleinden (gemeente Groningen, 2007b). De gemeente presenteerde in 2007 de plannen om 220 tot 270 woningen te realiseren tussen de kantorenpark de Ommelanden en de Pleiadenlaan. Het plan *Dok 8* is nog in de beginfase (gemeente-groningen.nl, 2008). Naast *Dok 8* is de gemeente anno 2008 ook bezig met ontwikkelen van plannen voor de locatie van ACM (zie paragraaf 5.3), Gembeton en de Karwij bouwmarkt (gemeente-groningen.nl, 2008).

6.4.3 Objectbeschrijving

Het kantorenpark bestaat uit zes oude fabrieksgebouwen. De gebouwen komen uit verschillende perioden waarvan het grootste gedeelte uit de jaren vijftig. Het oudste gedeelte, de fabriekspijp komt uit de jaren dertig. Volgens SIEN-N (sien-n.nl, 2008) zijn er nog nauwelijks authentieke elementen aanwezig, alleen de buitenkant herinnert nog aan de melkfabriek de Ommelanden. Het kantorenpark is ruim opgezet, op het terrein zijn ongeveer 200 parkeerplaatsen aanwezig.

Objectnaam	Kantorenpark melkfabriek de Ommelanden
Gebouwd	Verschillende perioden (1930-1955)
Oplevering herontwikkeling	Gefaseerd, laatste deel 2005
Functie vroeger	Melkfabriek
Locatie	Friesestraatweg 213, 215, 217
Kadastrale omvang	2,5 Ha
Oppervlakte b.v.o	25.000 m ²
Huurprijzen per v.v.o m2	€ 125
Leegstand	1.206 m ²
Monumentale status	Gemeentelijk Monument
Gebruikers	Achmea Vitale, Argonaut, Buyways, Castel, DBC, Dierenambulance, IT Consultancy Group, MediaMessage, Pecoma, Raad van der Kinderbescherming, Sikkens & Karssies, the Factorie, het Toddlers Huis, Vevida, Karwij
Ontwikkelaar	Brivec B.V
Eigenaar	Brivec B.V
Brokers	DTZ Zadelhoff
Architect	Architectenburo Klamer bna

Het is niet mogelijk te achterhalen wat de exacte gegevens zijn met betrekking tot het verhuurbaar vloeroppervlak. De totale b.v.o. bedraagt in totaal 25.000 m² dit is inclusief de bouwmarkt. Op basis van deze gegevens is het niet mogelijk om de indicatieve marktwaarde te bepalen. In 2004 is het kantorenpark de Ommelanden genomineerd voor de FGH vastgoedprijs. De FGH vastgoedprijs wordt om de twee jaar uitgereikt aan een onderscheidend vastgoedproject.

6.4.4 Gebruikers

De gebruikers van de kantorenpark de "Ommelanden" zijn in te delen in twee verschillende groepen: Zorg- en ICT-bedrijven. De Achmea groep is een van de grootste huurders van het kantorenpark. Daarnaast is er ook een kinderdagverblijf aanwezig, huisvest de Ommelanden ook de Raad van de Kinderbescherming, en een bouwmarkt. De gebruikers van de Ommelanden zijn in te delen in drie groepen gebruikers: commerciële dienstverlening, overheid en non-profit, en detailhandel.

6.4.5 Sterktezwakteanalyse

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> - Uitstekend bereikbaar met de auto - Direct gelegen aan de ring. - Voldoende parkeerplaatsen - Dichtbij Zernike Sciencepark - Kinderopvang - Zichtlocatie 	<ul style="list-style-type: none"> - Rommelig gebied - Komende jaren bouwgebied - Weinig voorzieningen in directe omgeving - Slecht bereikbaar met openbaar vervoer. - Gebied heeft geen homogene uitstraling

6.5 Analyse

In de multiple casestudys zijn drie panden van industrieel erfgoed onderzocht. In de drie cases was de projectontwikkelaar de 'fou'. Bij elke case nam de projectontwikkelaar het initiatief en was bij gehele herbestemmingsproces betrokken. Ook de toekomstige gebruikers speelden een belangrijke rol in het herbestemmingsproces: RTV Noord bij de Mediacentrale, stichting MIG bij de Puddingfabriek en bij Ommelanden werd niet eerder begonnen met renovatie als er een huurder was gevonden.

De Mediacentrale en de Puddingfabriek zijn beiden door de gemeenten Groningen bestempeld als "Kanjer". Opvallend is dat beide monumenten geen bijdrage hebben gehad uit het Kanjerfonds, maar wel andere subsidies hebben ontvangen. De subsidies die zijn verkregen zijn gericht op het concept en/of gebruiker. Zowel de Puddingfabriek als de Mediacentrale hebben een bijdrage gekregen van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN). De subsidies van SSN zijn bedoeld om de economie van het Noorden te versterken (snn.eu, 2008). Daarnaast hebben beide monumenten een subsidie van de gemeente Groningen ontvangen, met als doel om de huurprijs te verlagen. De gemeente Groningen heeft ook een indirecte subsidie verleend door de panden voor een relatief lage prijs te verkopen aan de projectontwikkelaar. De Ommelanden heeft geen subsidies ontvangen. Daarvoor zijn twee redenen aan te wijzen. Het complex kreeg pas een gemeentelijke monumentenstatus toen de herbestemming al bijna voltooid was. Daarnaast was de ontwikkelaar niet geïnteresseerd in subsidies.

Tabel 6.1 : Huurprijzen casestudies en gebieden.

	Huurprijzen per m2 op jaarbasis exclusief BTW en servicekosten		
	2006	2007	2008
Europapark ondergrens	n.v.t	€ 135	€ 130
Europapark bovengrens	n.v.t	€ 150	€ 150
Mediacentrale	€ 120 - € 140		
	2006	2007	2008
Hereweg ondergrens	€ 110	€ 110	€ 110
Hereweg bovengrens	€ 135	€ 135	€ 135
Puddingfabriek	€ 80		
	2006	2007	2008
Westelijke ringweg ondergrens	€ 90	€ 90	€ 90
Westelijke ringweg bovengrens	€ 120	€ 135	€ 130
Kantorenpark de Ommelanden	€ 125		

Bron: DTZ Zadelhoff (2008), tcngroningen.nl (2008)

Tabel 6.1 geeft de huurprijzen per v.v.o. per gebied in Groningen, de gemiddelde huurprijs in Groningen is €120 per v.v.o per m². De Mediacentrale en de Ommelanden hebben een marktconforme huurprijs voor commerciële dienstverlening. De Mediacentrale en de Ommelanden worden door DTZ Zadelhoff²⁵ en Schouten (2008) positief gewaardeerd: De uitstraling en onderhoud van beide panden is prima. Daarnaast is de locatie uitstekend geschikt voor een kantoorfunctie. De Puddingfabriek richt zich niet op commerciële dienstverlening maar op kleine zelfstandige creatieve ondernemers. Het is ook de vraag of commerciële bedrijven zich in de puddingfabriek willen vestigen. Volgens DTZ Zadelhoff is de Puddingfabriek ongeschikt als kantoorlocatie, omdat:

- de Puddingfabriek geen parkeerplaatsen heeft;
- de omgeving van de Puddingfabriek slecht onderhouden is;
- het onderhoud van de Puddingfabriek is matig;
- de Puddingfabriek weinig uitstraling heeft.

De huidige functie van de Puddingfabriek, een concept gericht op kleine innovatieve bedrijven, past volgens Schouten (2008) prima bij de locatie.

Geconcludeerd kan worden dat de casestudies economisch rendabel zijn vanuit het oogpunt van een ontwikkelaar. De drie objecten uit de casestudie voorzien in een marktsegment waar vraag naar in de regio. Aangenomen mag worden dat de indicatieve marktwaarde hoger ligt dan de totale investering, die is gedaan bij herontwikkeling. Hoeveel de economische waarde precies is, is moeilijk in te schatten. Daarvoor zijn meer gegevens nodig en ontbreekt een goede waarderingsmethode. De berekende marktwaarde van twee cases komt bij benadering in de buurt, die de ontwikkelaar zelf toekent.

De plannen voor de herstructurering van het gebied aan de Friesestraatweg bevinden zich nog in planfase en zijn nog onzeker. De herstructurering van het Europapark bevindt zich al in realisatiefase. Het is dan ook aannemelijk dat dit van positieve invloed is op de waarde van de Mediacentrale. Waarnodig kan de overheid mede investeren, omdat de overheid ook profijt heeft van de opbrengsten, hiervoor is vervolg onderzoek nodig.

²⁵ Taxateur van DTZ Zadelhoff Groningen. Gesprek gevoerd in November 2008.

7. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de centrale vraagstelling van dit onderzoek: *Wat is de economische waarde van industrieel erfgoed na herbestemming in de gemeente Groningen?*

De volgende paragraaf geeft antwoord op de onderzoeksvragen, die in hoofdstuk 1 zijn geformuleerd. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een aanbeveling ten aanzien van de economische waarde van industrieel erfgoed.

7.1 Conclusies

Wat is industrieel erfgoed?

Industrieel erfgoed is de geschiedenis van het industriële verleden en de veranderingen in de maatschappij die daarbij hoorden. In de Engelstalige literatuur ligt de focus voornamelijk op de industrialisatie, die begon in de 18^{de} eeuw. De industrialisatie heeft echter de hele maatschappij beïnvloed, daarom zou men ook wel kunnen spreken van industriële cultuur. Industrieel erfgoed is niet een op zichzelf staand voorwerp maar is verbonden met de lokale geschiedenis, identiteit en plaats. Industrieel erfgoed heeft daarom een sociaal-culturele functie. Door industrieel erfgoed in breder perspectief te zien is het beter toe te passen in de lokale geschiedenis. Welk industrieel erfgoed behouden wordt, is een kwestie van vraag en aanbod waarin de huidige gebruiksmogelijkheden centraal staan en niet het verleden.

Welke actoren zijn betrokken bij het proces van herbestemming?

De actoren die direct betrokken zijn bij een herbestemmingsproces van industrieel erfgoed zijn: gemeenten, projectontwikkelaars, particuliere organisaties, woningcorporaties, financiers en gebruikers. Actoren die indirect betrokken zijn bij het herbestemmingsproces zijn architecten, makelaars, aannemers en adviesbureaus. Belangrijk voor een succesvolle herbestemming is een actor die het initiatief neemt en hele proces betrokken is, een 'gek' die zich voor het project wil inzetten. Financiers van herbestemmingen zijn in te delen naar het te behalen rendement: overheden en stichtingen, ideologische ontwikkelingsmaatschappijen en commerciële projectontwikkelaars. De drie casestudies zijn grotendeels gefinancierd door commerciële projectontwikkelaars. Door middel van het Groninger Monumentenfonds is de gemeente Groningen ook actief als ontwikkelaar en financier van industrieel erfgoed.

Wat is het overheidsbeleid ten aanzien van industriële erfgoed?

Het erfgoed beleid heeft betrekking op twee beleidsvelden, cultuurhistorisch en ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Het *Belvedere beleid* probeert deze twee beleidsvelden te integreren door een gerichte samenwerking tussen overheid, particuliere organisaties en marktpartijen. In *nota Ruimte, Grotenstedenbeleid* en *Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing* ligt het accent op stedelijke vernieuwing. Cultureel erfgoed verrijkt de stedelijke vernieuwing. Identiteit en uitstraling van een wijk wordt grotendeels bepaald door de beleving van de lokale historie. Het erfgoed beleid van de Rijksoverheid is richtinggevend en gebiedsgericht. Het erfgoed beleid van de Provincie Groningen is voornamelijk gericht op het versterken van de regionale identiteit door een gebiedsgerichte aanpak.

Op gemeentelijke niveau is het erfgoed beleid vooral object en markt gericht. De verantwoordelijkheid voor de instandhouding en renovatie van monumenten ligt primair bij de eigenaren. Voor de grote en 'moeilijke' monumenten, zoals industrieel erfgoed, voert de gemeente

Groningen een actief beleid door middel van het *Kanjerplan* en de oprichting van het Groninger Monumenten Fonds. In de bestemmingsplannen van de gemeente Groningen is een aparte paragraaf cultuurhistorie opgenomen.

Hoe groot is het aanbod van industrieel erfgoed in Groningen en welke functies heeft het nu?

Het aanbod van industrieel erfgoed in Groningen bleek aanvankelijk groter dan gedacht, temeer omdat Groningen niet echt een industrieel verleden heeft gekend. In totaal zijn 101 industriële objecten met een monumentale status geïventariseerd. Het industriële verleden van Groningen kenmerkt zich door een agrarisch en ambachtelijk karakter en dat zie je ook terug in het aanbod van industriële panden. Met name het industriële verleden van de Groninger graanhandel is duidelijk aanwezig door een groot aantal pakhuizen. Het industrieel erfgoed is groter dan de 101 objecten die de database rijk is. Arbeiderswoningen en directeursvilla's zijn bijvoorbeeld buiten beschouwing gelaten. Daarnaast zijn er in de stad industriële complexen zonder monumentale status die misschien wel als industrieel erfgoed kunnen worden beschouwd.

De huidige functies van het industrieel erfgoed in Groningen zijn erg divers. Globaal kunnen vier functies worden onderscheiden: woonfunctie, kantoorfunctie, een gecombineerde functie en de oorspronkelijke functie. Op het moment van schrijven staan zeven panden leeg, zes hiervan hebben een nieuwe functie gekregen. De locatie en het soort industrieel erfgoed zijn medebepalend voor de functie. De meeste pakhuizen zijn herbestemd tot appartementen of studentenwoningen, omdat ze relatief makkelijk zijn te herbestemmen en gelegen zijn op aantrekkelijke binnenstedelijke locaties. Terwijl de panden met een retail functie zich allemaal in het centrum van Groningen bevinden. Industrieel erfgoed is niet per definitie herbestemd. In totaal zijn 12 objecten geïventariseerd, die nog steeds hun oorspronkelijke functie hebben. Het echter aannemelijk dat deze objecten in de toekomst hun functie verliezen.

Wat zijn de specifieke gebruikers van industrieel erfgoed?

Industrieel erfgoed heeft geen specifieke gebruikers. In de literatuur wordt wel eens de nadruk gelegd dat industrieel erfgoed aantrekkelijk is als vestigingsplaats voor creatieve bedrijven. De creatieve sector stelt lagere eisen aan huisvesting en is bereid om zich makkelijk aan te passen aan een gebouw of omgeving (Saris *et al.*, 2008). De herbestemming van de Puddingfabriek sluit aan bij deze redenering. Echter niet het gebouw maar de plaats maakt de Puddingfabriek ongeschikt voor een hoogwaardige kantoorfunctie. Het kantorenpark de Ommelanden is direct gelegen aan de westelijke ringweg en daarom aantrekkelijk als vestigingsplaats voor dienstverlenende bedrijven. De Mediacentrale ligt in een gebied wat in de nabije toekomst een top kantoorlocatie moet worden. Locatie is in grote mate bepalend voor de functie van industrieel erfgoed en de daarmee samenhangende gebruiker. Ook de diverse functies van industrieel erfgoed in de inventarisatie sluiten specifieke gebruikers van industrieel erfgoed uit.

7.2 Aanbevelingen

Gaandeweg het onderzoek bleek dat het moeilijk is om de vraagstelling te beantwoorden. Vooral omdat industrieel erfgoed een aantal unieke eigenschappen heeft en het daarom moeilijk is om vergelijkingen te trekken. Het industrieel erfgoed in Groningen heeft verschillende functies en gebruikers. Er is gezocht naar verschillende waarderingsmethoden om de economische waarde van industrieel erfgoed te bepalen, dit is echter niet gelukt. Het moet mogelijk zijn om de economische waarde van industrieel erfgoed in Groningen te bepalen. Dit zou echter een intensief onderzoek zijn, omdat per pand de waarde moet worden bepaald. Een relatief makkelijke manier is

om de WOZ-waarde van elk industrieel pand in Groningen op te vragen en zodoende de totale economische waarde te bepalen. De WOZ-waarden zijn echter niet openbaar en daarnaast is de WOZ-waarde over het algemeen lager dan reële economische waarde (van Gool *et al.*, 2001).

Toch is er door het onderzoek wel inzicht verkregen in de economische waarde van industrieel erfgoed. Vanuit de overheid en vastgoedsector is er voldoende belangstelling voor de herontwikkeling en behoud van industrieel erfgoed. De economische waarde van industrieel erfgoed wordt grotendeels bepaald door de locatie, concept en functie. Uit de casestudies en de literatuur kwam naar voren dat de locatie een belangrijke factor speelt bij een herbesteding van industrieel erfgoed. De economische waarde bestaat uit een directe en een indirecte waarde. Een projectontwikkelaar streeft naar direct rendement. De casestudies tonen aan dat het behoud van industrieel erfgoed, voor de projectontwikkelaar, een economisch rendement kan opleveren. Herbesteding van industrieel erfgoed is niet voor iedere projectontwikkelaar weggelegd. In de casestudies hadden de projectontwikkelaars al de ervaring en specifieke kennis in huis die nodig is voor herbestedingsprojecten. Uit de literatuur was al duidelijk dat de vastgoedsector genoeg moet nemen met een lager rendement bij de herbesteding van erfgoed, omdat de kosten van herbestedingen hoger zijn dan nieuwbouw.

Vanuit de overheid wordt gestimuleerd om duurzaam omgaan te gaan met de bebouwde omgeving: behoud door ontwikkeling. Bij de eerste onderzoeksvraag werd al geconcludeerd dat industrieel erfgoed niet los van de omgeving kan worden gezien. Het beleid van overheid sluit hierbij aan, erfgoed geeft identiteit aan een gebied. Het beleid van de overheid is marktgericht, erfgoed moet zichzelf onderhouden met economisch rendabele functie. Waarnodig kan de overheid ook door subsidies zelf investeren, volgens een aantal onderzoeken heeft de overheid hier zelf ook profijt van. Hier is echter meer onderzoek voor nodig. De overheid en monumentenorganisaties moeten zelf ook concessies doen voor het behoud van industrieel erfgoed. Bij de herontwikkeling van industrieel panden kan niet alles worden behouden, omdat gebouwen moeten worden aangepast aan de eisen van deze tijd.

Bronnen

Literatuur

1. Ashworth, G.J., P. Howard (1999), *European Heritage Planning and Management*. Intellect books, Exeter.
2. Bade, T., G. Smid (2008), *Eigen haard is goud waard. Over de economische baten van cultuurhistorisch erfgoed*. Triple E Productions, Arnhem.
3. Boer, H. (1995), *Oude Fabrieken, nieuwe functies. Herbestemming industrieel erfgoed*. Ando b.v., Den Haag.
4. Bosch Slappers Landschaparchitecten (2004), *Identiteitsvisie Damsterdiep*, Den Haag.
5. Buck Consultants International (2004), *Cultureel erfgoed: voor en door de vastgoedmarkt. Quick scan*. Nijmegen.
6. Dinteren van J., H. Boetes (2005). *Cultureel erfgoed en vastgoed: the fool on the hill*. In: Real Estate magazine, nummer 38, p. 47-52. Arko Uitgeverij.
7. Drijfholt, K. (2007), Heruitgave de Ommelanden. Zuivelhistorienederland.nl
8. Drivers Jonas (2006), Heritage works. *The use of historic buildings in regeneration*. Drivers Jonas, Londen.
9. DTZ Zadelhoff (2008), *Kantorenmarkt onderzoek Groningen 2007. Kwantitatieve analyse van de kantorenmarkt in de gemeente Groningen*. DTZ Zadelhoff Research, Amsterdam.
10. DTZ Zadelhoff (2006), *Locatie, Locatie, Locatie. Een onderzoek naar de fundamenteen van het BAR*. Utrecht/Breukelen.
11. Duijvendak, M., B. de Vries (2003). *Stad van het Noorden. Groningen in de twintigste eeuw*. Koninklijke van Gorcum, Assen.
12. Eley, P., Worthington, J. (1984), *Industrial rehabilitation. The use of redundant buildings for small enterprises*. The Architectural Press Londen.
13. Gemeente Groningen (1995), *Van ethiek naar strategie. Derde nota Monumenten Groningen*. Dienst RO/EZ, Groningen.
14. Gemeente Groningen (1996), *Kanjerplan*. Dienst RO/EZ, Groningen.
15. Gemeente Groningen (2002), *Herijking monumentensubsidiebeleid*. Dienst RO/EZ, Groningen
16. Gemeente Groningen (2006), *Architectuurnota. Tekenen voor de stad*. Dienst RO/EZ, Groningen.
17. Gemeente Groningen (2007a), *B&W-besluit bestedingsvoorstel budget ISV-Monumenten 2007*. Dienst RO/EZ, Groningen.
18. Gemeente Groningen (2007b), *Bestemmingsplan Friesestraatweg-Rietdiep*. Gemeente Groningen.
19. Gemeente Groningen (2008a), *Bestemmingsplan Oud Zuid*. Gemeente Groningen.
20. Gemeente Groningen (2008b), *Bestemmingsplan Station Europapark*. Gemeente Groningen.
21. Graham, B., G.J. Ashworth en J.E. Tunbridge (2000), *A geography of heritage*. Arnold publishers, Londen.
22. Graham, B. (2002), *Heritage as a knowledge: capital or culture?* In: Urban Studies, volume 39, p. 1003-1017. Urban Studies Journal Limited.
23. Graham, B., P. Howard (2008), *The Ashgate research companion to heritage and identity*. Ashgate Publishing, Aldershot.

24. Gool van, P., P. Jager en R. M. Weisz (2001), *Onroerend goed als belegging*. Stenfert Kroese, Groningen.
25. Groffen B., P. Lamberigts (2003), *Beleidsmonitor Belvedere 2003. Eindrapport*. Royal Haskoning, Nijmegen.
26. Groot de, A., B. van Houten (1988), *Tweestromenland. Elektriciteitsvoorziening in Groningen en Drenthe*. Wolters-Noordhoff / Forsten, Groningen.
27. Hacquebord, L., R. Overbeek (1994), *Architectuur en stedenbouw in de gemeente Groningen 1850-1940*. Waanders, Zwolle.
28. Have, ten, G. (2007), *Taxatieleer vastgoed 2*. Wolters-Noordhoff, Groningen.
29. Hayden, D. (1995), *The power of place: Urban Landscapes as public histories*. MIT Press, Cambridge.
30. Hek, M., J. Kamstra, R. P. Geraedts, (2004), *Herbestemmingswijzer: herbestemming van bestaand vastgoed*. Delft.
31. Hek, M., L. Warnink (2008), Verdient herbestemming zijn waarde. In: Building Innovation. p.12-15. Amsterdam.
32. Holstein, K. (1996), *Sporen van Industrieel Erfgoed in Groningen*. In: Stad en Lande, volume 5, nummer 2, p. 2-4. Vereniging Stad en Lande.
33. International Committee for the Industrial Heritage (2003), *The Nizhny Tagil charter for industrial heritage*. Nizhny, juli 2003.
34. Janssen, E. (2005), *Onderzoeksproject: bewaring van industrieel erfgoed*. Musea, Bewaarbibliotheken en Erfgoed stad Antwerpen, dienst Collectiebeleid / Behoud en Beheer, Antwerpen.
35. Jochems, R. (2006). Industrieel erfgoed brengt identiteit. In: bedrijventerrein. p. 20-23.
36. Jonge de, J. (1968), *De industrialisatie in Nederland tussen 1850 en 1914*. Scheltema en Holkema, Amsterdam.
37. Kooij, P. (1987), *Groningen, 1870-1914, Sociale verandering en economische ontwikkeling in een regionaal centrum*. Van Gorcum, Assen.
38. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2004), *Samenwerken aan de Krachtige stad. Uitwerking van het stelsel Grotestedenbeleid 2005-2009*. Den Haag
39. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Verkeer en Waterstaat en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1999), *Nota Belvedere. Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting*, VNG Uitgeverij, Den Haag.
40. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Verkeer en Waterstaat, Economische Zaken, Defensie en Buitenlandse Zaken (2005), *Actieprogramma Ruimte en Cultuur. Architectuur en Belvederebeleid 2005-2008*. Den Haag.
41. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2004), *Beleidskader ISV-2*. Den Haag.
42. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Verkeer en Waterstaat en Economische Zaken (2006), *Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, Deel 4: tekst na parlementaire instemming*. Den Haag.
43. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1997), *Nota stedelijke vernieuwing*. Den Haag.
44. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2007), *Oude gebieden, nieuwe functies. Binnenstedelijke transformaties met bijzondere kwaliteit*. Den Haag.

45. Monumentenwet 1988 : wet van 23 december 1988.
46. Nijhof, P., Schulte, E, (1994), *Herbestemming Industrieel Erfgoed in Nederland*
47. Nijhof, P. (1996), *101 Industriële Monumenten*. Waanders Drukkers, Zwolle.
48. Nijhof, P. (2004), *Het verleden wegpoetsen om het te behouden*. In: Blauwe kamer, tijdschrift voor landschapontwikkeling en stedenbouw, nummer 6, 2004, p. 16-25.
49. Nozeman, E. F. (2008), *Handboek Projectontwikkeling*. Neprom, Den Haag.
50. Overbeek, R. (1996), *Gebouwen voor handel en Nijverheid en Industrie in Groningen*. In: Stad en Lande, volume 5, nummer 2, p. 8-11. Vereniging Stad en Lande.
51. Parent, T. (2001), *Industriedenkmal und Industrielandschaft als Quellen zur Industriegeschichte*, In: Industriekultur und Technikgeschichte in Nordrhein-Westfalen, p. 21-35. Initiativen und Vereine, Essen.
52. Pirke, K. (2006), *Zeugnisse zur Entstehung der Industriellen Kulturlandschaft Ruhrgebiet. Die Zechenlandschaft Hannover-Hannibal-Königsgrube in Bochum und Herne und Ihre industriekulturellen potentiale*. Proefschrift, Universiteit Bochum.
53. Project Bureau Belvedere, Provincie Gelderland (2004), *Economische waardering van cultuurhistorisch erfgoed. Casestudie Tieler- en Culemborgerwaard*. Rotterdam
54. Projectbureau Belvedere (2007), *Jaarprogramma 2007 projectbureau Belvedere*. Projectbureau Belvedere, Utrecht.
55. Provincie Groningen (2000), *Provinciaal Omgeving Plan. Koersen op karakter*. Provincie Groningen, Groningen.
56. Provincie Groningen (2004a), *Cultuurhistorische waardenkaart Groningen*. Provincie Groningen, Groningen.
57. Provincie Groningen (2004b), *Cultuurnota 2005-2008. Stroomversnelling*. Provincie Groningen, Groningen.
58. Provincie Groningen (2006), *Provinciaal Omgeving Plan 2*. Provincie Groningen, Groningen
59. Putt van der, P. (2006). Nieuwe toekomst voor industrieel erfgoed. Mediacentrale in Groningen door de Zwarte Hond. In: de Architect, nummer 5, p. 52-55. Sdu Uitgevers.
60. Rust, W., E. in het Veld en P. van Bosse (2000). *Vastgoed. Rekenen met Spreadsheets*. Management Studiecetrum.
61. Rypkema, D (1992), *Past Meets Future. Saving America's Historic Environments. National Trust for Historic Preservation*. The Preservation Press, Washington D.C.
62. Saris J., S. van Dommelen en M. Metze (2008), *Nieuwe ideeën voor oude gebouwen. Creatieve economie en stedelijke herontwikkeling*. Nai Uitgevers, Rotterdam.
63. Stevens, H. (1986), *Hergebruik van oude gebouwen*. Uitgeverij Terra, Zuthpen.
64. Stratton, M. (2000), *Making Industrial Buildings Work: Initiatives in Conservation and Regeneration*. Taylor & Francis, Londen.
65. TCN (2008), *Portfolio Summary quarter 2, 2008*. TCN UROP SE
66. Trinder, B. S. (1992), *The Blackwell encyclopedia of industrial archaeology*. Blackwell, Oxford.
67. Twynstra Guddé (2007), *Zes vragen over herstemming*. In: Stedebouw & Architectuur, nummer 7, 2007, p. 40-41.
68. Voogd, H. (2001), *Facetten van de planologie*. Kluwer, Alphen aan de Rijn.
69. Welgemoed, F. (2007), *Industriecultuur op internet*. In: Erfgoed Nederland, nummer 2, p. 64-67, Amsterdam.
70. Wet op de archeologische monumentenzorg: wet van 1 september 2007.

Internetbronnen

BOEi	www.boei.nl
Belvedere	www.belvedere.nu
DAAD Architecten	www.daad.nl
ERIH	www.erih.net
Europapark, Groningen	www.europapark.groningen.nl
FIEN	www.borne.nl
Gemeente Groningen	www.gemeente.groningen.nl
Groninger Archieven	www.groningerarchieven.nl
GMF	www.groningermonumentenfonds.nl
Fongers	www.fongers.net
Hart van zuid, Hengelo	www.hartvanzuid.nl
Kadaster	www.kvk.nl
Mediacentrale	www.mediacentrale.com
MIG	www.migbase.nl
Platform Gras, architectuurgids	www.architectuurgids.org
Puddingfabriek	www.depudding.nl
Stichting Libau	www.libau.nl
RACM	www.racm.nl
TCN Groningen	www.tcngroningen.nl
Samenwerkingsverband Noord Nederland	www.snn.eu
SIEN-N	www.sien-n.nl
het Verhaal van Groningen	www.hetverhaalvangroningen.nl
Woningcorporatie IN	www.in-groningen.nl
Westergasfabriek	www.westergasfabriek.nl
UNESCO	www.unesco.org

Gesprekspartners

- Mevr. Boer. Coördinator Libau Steunpunt. Gesprek gevoerd in november 2008.
- Dhr. van Haaften, teamleider monumenten en archeologie gemeente Groningen en raad van Advies Groninger Monumenten Fonds. Gesprek gevoerd in januari 2008.
- Prof. Dr. Nozeman, bijzonder hoogleraar Economische Geografie. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen. Gesprek gevoerd in juni 2008.
- Mevr. Overbeek, ambtenaar afdeling Bouwtoezicht en Monumenten dienst RO/EZ, Gemeente Groningen. Gesprek gevoerd in december 2007.
- Dhr. Schouten, directeur Groninger Monumenten Fonds. Gesprek gevoerd in november 2008.
- Dhr. H. Ruardy, eigenaar Brivec BV, gesprek gevoerd december 2008.

Gegevensbestanden

- Aanwijzing naoorlogse monumentenkaart 1940-1970.
- Digitale monumentenkaart, gemeente Groningen.
- MIP Lijst Groningen
- Monumentenlijst 2005, gemeente Groningen.
- Overzicht naoorlogse monumenten 1940-1970, gemeente Groningen.
- SIEN-N database.