

VU Research Portal

De Waarde van het Bergkwartier

Rouwendal, Jan; van der Wielen, Thijmen

2024

document version

Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link to publication in VU Research Portal](#)

citation for published version (APA)

Rouwendal, J., & van der Wielen, T. (2024). *De Waarde van het Bergkwartier*. NV Bergkwartier (Maatschappij tot stadsherstel). <https://www.nvbergkwartier.nl/nieuws/de-waarde-van-het-bergkwartier---onderzoek-vu/>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

E-mail address:

vuresearchportal.ub@vu.nl

NV BERG KWARTIER

MAATSCHAPPIJ TOT STADSHERSTEL

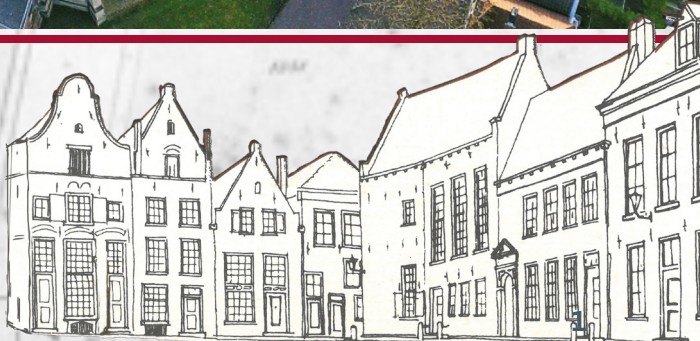


DE WAARDE VAN HET BERGKWARTIER

**Jan Rouwendal en
Thijmen van der Wielen**

Afdeling Ruimtelijke Economie
School of Business and Economics

VU  **VRIJE
UNIVERSITEIT
AMSTERDAM**





VRJIE
UNIVERSITEIT
AMSTERDAM

Vrije Universiteit Amsterdam
De Boelelaan 1105
1081 HV Amsterdam

DE WAARDE VAN HET BERGKWARTIER

OORLOGSSCHADE

Het Bergkwartier in Deventer is glorieus herrezen uit de vervallen staat waarin het in het begin van de jaren zestig van de 20ste eeuw verkeerde. Economisch onderzoek ondersteunt het idee dat dit vooral te danken is aan de investeringen die sindsdien in het gebied zijn gedaan. Die hebben over het algemeen een groot maatschappelijk rendement, hetgeen met name tot uiting komt in de waardestijging van woningen in de nabijheid. In dit onderzoek is bekeken wat de maatschappelijke waarde is van het Bergkwartier in zijn huidige staat. De gevonden bedragen moeten worden opgevat als het maatschappelijk kapitaal dat deze historische wijk belichaamt voor bewoners en bezoekers.

Vergelijking van de waarde van woningen in het Bergkwartier met die van woningen in wijken uit de jaren zestig of zeventig van de vorige eeuw die vlak bij een beschermd stadsgezicht liggen wijst uit dat in het Bergkwartier zelf een maatschappelijke waarde van zo'n 29 miljoen euro is gecreëerd doordat gekozen is voor herstel in plaats van sloop gevolgd door nieuwbouw.

Daar is het echter niet bij gebleven. De kwaliteit van het Bergkwartier draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het wonen in de gemeente Deventer en ook aan die van het wonen in omliggende gemeenten. Dat komt tot uiting in de bereidheid om te betalen voor woningen. De totale maatschappelijk baten in de vorm van extra woongenot laten zich becijferen op zo'n € 28 miljoen, waarvan ongeveer twee derde door de inwoners van de gemeente Deventer wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt het Bergkwartier ook gewaardeerd door binnenlandse vakantiegangers en dagrecreanten. Het gaat hier per persoon om een veel kleinere betalingsbereidheid, maar door het grote aantal vakanties en dagtochten komt het totaal aan geraamde maatschappelijke baten hiervan zelfs hoger uit dan die van het woongenot: zo'n € 20 miljoen voor de vakanties en € 45 miljoen voor de dagtochten.

Het directe effect van het herstel van het Bergkwartier voor haar bewoners bedraagt een kleine 30 miljoen euro, terwijl het indirecte effect dat gerealiseerd wordt door in de omtrek wonenden en bezoekers die op vakantie zijn of een dagtocht ondernemen nog eens zo'n 100 miljoen euro belooft. Uit deze bevindingen mag worden geconcludeerd dat de inspanningen die zijn verricht om het Bergkwartier in zijn huidige staat een fors maatschappelijk kapitaal hebben opgeleverd dat continu rendement voortbrengt. De publieke middelen die voor de opbouw hiervan zijn ingezet hebben zeker hun nut gehad.

Tabel 1 - Overzichtstabel maatschappelijke baten per type

Direct effect	Indirect effect	
	Woongenot	Toerisme
Behouden t.o.v. alternatief €29 mln.	In gemeente Deventer €18 mln.	Binnenlandse vakanties €20 mln.
	In omliggende gemeenten €10 mln.	Dagtochten €45 mln.

INLEIDING

Cultureel erfgoed, in de vorm van oude stadswijken en monumenten heeft een goede naam. Dat is niet vanzelfsprekend. Pas in de laatste decennia heeft men er oog voor gekregen. Zo vertelt Gabri van Tussenbroek het verhaal van het Maarten van Rossemhuis te Zaltbommel waar in de zalen, die voorzien waren van prachtige schoorstenen met beeldhouwwerk en Delftse tegeltjes, uien, peren en appelen bewaard werden door een plaatselijke landbouwer. Het gebouw was daar natuurlijk niet zo geschikt voor en het wekt dan ook geen verbazing dat de boer het wilde slopen (Van Tussenbroek, 2003). Dat was in 1873, toen de eerste Nederlandse liefhebbers van dit erfgoed in actie kwamen. Het komt ons tegenwoordig bijna ongelooflijk voor, maar het was tot in de jaren zestig van de vorige eeuw vrij gebruikelijk om wat er nog over was van oude steden in de eerste plaats te beschouwen als een hindernis voor de vooruitgang. Vincent van Rossem geeft een aantal voorbeelden van ‘stedenschennis’ waarbij *‘[e]en authentiek woonmilieu wordt weggevaagd om plaats te maken voor stedenbouwkundige en architectonische opvattingen uit een geheel ander tijdperk’* (Van Rossem, 2014, p. 37). En u hebt al begrepen dat dit vrijwel nooit tot iets leidt dat zelfs maar kan tippen aan het origineel.

Nu waren er destijds toch wel redenen die het ook voor ons begrijpelijk maken dat er minder belangstelling was voor het cultureel erfgoed. Een van de belangrijkste was wel dat het niet in goede staat verkeerde. Veel van onze monumenten zijn hun leven begonnen in eigendom van de gegoede stand. Maar de algehele economische malaise die ons land in de 18de eeuw in zijn greep kreeg, heeft ertoe geleid dat deze huizen vaak werden opgedeeld in piepkleine woningen. En hoe veel sympathie men, met Frank Bokern in zijn kroniek van het Maastrichtse Stokstraatkwartier (2022), ook kan hebben voor de toenmalige bewoners, deze toestand maakt het niet gemakkelijker om het erfgoed te bewaren. Grote delen van het historisch erfgoed waren rond 1950 dan ook te kwalificeren als krottenwijken.

De grootste bedreiging werd echter het verkeer. Oude stadswijken zijn nu eenmaal niet gebouwd op wijdverbreid autobezit. De auto eist nogal wat ruimte, niet alleen om ermee te kunnen rijden maar ook om geparkeerd te kunnen worden. In de behoefte daaraan werd onder andere voorzien door grachten te dempen en doorbraken in oude stadsgebieden te forceren. ‘Cityvorming’ noemde men dat destijds en het heeft een krachtige bijdrage geleverd aan het verdwijnen van erfgoed uit historische steden. Wat gesloopt en vervangen is, komt niet gemakkelijk terug. Daar staat gelukkig tegenover dat bewaard gebleven erfgoed vaak weer in goed conditie kan worden gebracht, want, zoals Vincent van Rossem ook terecht opmerkt:



‘Het stedelijk bouwwerk kent een enorm vermogen zich aan te passen aan veranderend gebruik. Geen enkel grachtenhuis wordt nog bewoond zoals in de zeventiende eeuw. Winkel met twee kleine bovenwoningen onder een kapje in de Jordaan worden nu verbouwd tot hele aantrekkelijke eengezinswoningen. Niemand had het destijds voor mogelijk gehouden. Maar men had het wel kunnen weten. In haar beroemde boek over Amerikaanse steden had Jane Jacobs immers al begin jaren zestig beschreven hoe Boston een hippe stad werd dankzij het herstel van oude huizen’ (Van Rossem, 2014, p. 38).

Het is met name aan dit vermogen tot aanpassing te danken dat zoveel oude gebouwen als woonhuis of in een andere functie nog bestaan en vaak ook volop functioneren. Maar vanzelf gaat het doorgaans niet.

Dat het Deventer Bergkwartier, het onderwerp van dit rapport, zijn historisch karakter heeft behouden is voor een groot deel te danken aan de initiatieven van een klein aantal enthousiastelingen die halverwege de jaren zestig, tegen de heersende trend van cityvorming in, veel toekomst zagen in het bewaren van het erfgoed. Zij gingen zich actief inzetten om ook anderen te winnen voor dit ideaal en zijn daarin, zo kunnen we meer dan een halve eeuw later constateren, wonderwel geslaagd. Het Bergkwartier is momenteel een aantrekkelijk onderdeel van de stad Deventer dat, onder andere door het Dickens-festijn, veel bezoekers trekt. Wat suggereert dat het de moeite waard is geweest om te restaureren in plaats van te slopen.



Maar hoe zeker weten we dat eigenlijk? In het navolgende gaan we op basis van eerder onderzoek na welke waarde de maatschappij – zeg maar, alle Nederlanders samen – toekennen aan het voortbestaan van het Bergkwartier in zijn huidige vorm. Wat kunnen we zeggen over de maatschappelijke kosten en baten van het bewaren van het lokale erfgoed? En als we op basis daarvan het totaalbeeld proberen te schetsen, worden we dan bevestigd in het idee dat de samenleving beter af is met de ontwikkeling van het Bergkwartier zoals die feitelijk heeft plaatsgevonden dan ze anders zou zijn geweest?

DE GEVOLGDE METHODE

Het onderzoek dat hieronder wordt beschreven richt zich op de maatschappelijke waarde van het Bergkwartier voor gebruikers, dat wil zeggen voor degenen die er nut aan ontlelen omdat ze er zelf wonen, of het bezoeken als ze naar het centrum van Deventer komen. Dit waardebegrip is niet, in ieder geval niet noodzakelijkerwijs, hetzelfde als dat van een architectuurhistoricus. Het is evenmin hetzelfde als dat van de uitbaters van winkels, restaurants en cafés in het gebied. Het gaat om een bedrag dat equivalent is aan de waarde die alle gebruikers samen ontlelen aan het Bergkwartier door er te wonen of het te bezoeken.

INVESTEREN IN ERFGOED LOONT

- **Panden met een monumentstatus hebben vaak een hogere waarden en worden beter onderhouden, o.a. door de extra verplichtingen waaraan moet worden voldaan.**
- **Verlaten industrieterreinen (brownfields) hebben een negatieve invloed op huizenprijzen in de omgeving. Na herontwikkeling slaat dit om naar een positief effect van ongeveer 5%.**
- **Investerings in erfgoed hebben een uitstralingseffect op woningen in de omringende wijk. De totale maatschappelijke baten gemeten in hogere huizenprijzen staan gelijk aan bijna driemaal de verleende subsidies. Binnen specifiek het Bergkwartier heeft een investering van 4,5 ton geleid tot een totale toename in maatschappelijke waarde van € 0,6 tot 2,3 miljoen.**

Het Bergkwartier is voornamelijk in zijn huidige staat gebracht door vervallen woningen weer op te knappen en terug te brengen in hun oorspronkelijk staat, of althans in een positie die goed aansluit bij het historische karakter van dit deel van de stad Deventer. Het ligt voor de hand dat dit de aantrekkelijkheid van de hele wijk ten goede komt en dat wordt ook bevestigd door onderzoek dat daarop betrekking heeft.

Vaak begint de aandacht voor het historisch karakter van een gebied bij enkele geïnteresseerden die, ondanks de vervallen toestand, de waarde ervan opmerken en zich gaan inzetten voor het behoud. Als zulke pogingen leiden tot bredere erkenning van de culturele waarde, komt dat vaak tot uiting in de toekenning van de status van (rijks)monument voor sommige panden. Dat geeft een waarborg tegen sloop en rechtvaardigt de verwachting dat er in de toekomst aandacht zal blijven bestaan voor het erfgoed. Onderzoek, onder meer

van Lazrak et al. (2014) voor Nederland, laat zien dat woningen met de status van rijksmonument een hogere waarde hebben dan overigens vergelijkbare woningen zonder die status. Dat hangt ongetwijfeld samen met de specifieke kenmerken die dergelijke woningen hebben, maar ook dat de monumenten vaak in goede conditie verkeren. De monumentstatus verplicht daartoe en opent doorgaans ook mogelijkheden voor financiële ondersteuning daarbij. In het genoemde onderzoek, dat betrekking had op Zaandam, werd een monumentpremie van 20% gevonden.¹ De onderzoekers melden bovendien een uitstralingseffect van monumenten op de omliggende bebouwing. Die neemt daardoor ook in waarde toe, omdat een monument vaak een beeldbepalende functie voor de omgeving heeft. Zulke effecten zijn van belang omdat ze sociale baten weergeven van cultureel erfgoed die niet bij de eigenaar van het pand terechtkomen. De omwonenden profiteren, zonder zelf geld uit te hieven geven aan het monument.



Gerelateerd onderzoek heeft zich gericht op die maatschappelijke baten die niet bij de eigenaars van het erfgoed terechtkomen, bijvoorbeeld door de vraag wat er verandert in de aantrekkelijkheid van het omliggende woongebied als cultureel erfgoed, bijvoorbeeld een verlaten fabrieksterrein zoals dat van de Westergasfabriek in Amsterdam, wordt opgeknapt en van nieuwe functies voorzien. Van Duijn et al. (2016) hebben uitgebreid gekeken naar de effecten van het opknappen en toekennen van hedendaagse functies aan tientallen *brown-fields*² verspreid over het hele land. Ze vonden dat van dergelijke locaties een negatief effect uitging op de huizenprijzen in de omgeving vóór de herbestemming begon, maar dat dit veranderde naarmate die herbestemming vorderde en uiteindelijk omsloeg in een positief effect van dezelfde orde van grootte. Het totale effect bedraagt zo'n 5% van de woningwaarde in de onmiddellijk nabijheid van het opgeknapte terrein en strekt zich, in afnemende omvang, uit tot tenminste 500 meter daaromheen.

Het is dus niet simpel de aanwezigheid van erfgoed, maar ook de staat waarin het verkeert die de waarde ervan bepaald. Dat wordt bevestigd door ander onderzoek waarin gekeken is naar de effecten van het investeren in erfgoed door middel van restauratie

1. Dat is wat aan de hoge kant, vergeleken met ander onderzoek, maar ook daar wordt doorgaans een forse premie, zo'n 10%, gemeten.

2. Onderbenutte en vaak verwaarloosde gronden die in het verleden voor industriële of commerciële doeleinden werden gebruikt en daardoor zodanig zijn aangetast, dat zij slechts (opnieuw) gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen.

(Koster & Rouwendal, 2017). Daarin is gekeken naar de uitstralingseffecten van dergelijke restauraties op de omringende wijk. Monumenten zijn vaak beeldbepalend en het weer in goede staat brengen ervan maakt het hele omliggende gebied waardevoller. Vanuit die gedachte is gekeken naar de objecten die met behulp van rijkssubsidies zijn gerestaureerd in verschillende programma's gedurende de periode 1971-2011.

De belangrijkste bevinding van dit onderzoek is dat dergelijke subsidies goed besteed zijn. De maatschappelijke baten in de vorm van hogere waarden voor huizen in de omgeving zijn ook in de conservatiefste schattingen tenminste gelijk aan de totale kosten van de restauratie en bijna driemaal zo groot als de verleende subsidies. Het gaat in dit onderzoek weliswaar niet over investeringen in woningen, maar het levert niettemin sterke aanwijzingen op dat het opknappen van verwaarloosd erfgoed, zoals dat ook in het Bergkwartier gebeurde, van grote maatschappelijke betekenis is.

Slechts één van de investeringen die in dit onderzoek zijn bekeken heeft betrekking op het Bergkwartier³. Daarbij werd in totaal iets meer dan 4,5 ton geïnvesteerd. Als we de uitkomsten van het hierboven besproken onderzoek op dit project toepassen, zou het hebben geleid tot een prijstoenname van 0,56 tot 2,05 procent voor huizen in het Bergkwartier. Omgerekend komt dit neer op tussen de anderhalf- tot zesduizend euro per woning. Vermenigvuldigd met het aantal woningen in het Bergkwartier heeft deze ene investering alleen al een totale extra maatschappelijke waarde van € 0,6 tot € 2,3 miljoen gerealiseerd. Voor de goede orde: dat betreft enkel het Bergkwartier zelf, wat een betrekkelijk klein deel uitmaakt van dit postcodegebied.⁴ De berekening geeft aan dat het weer in goede staat brengen van erfgoed grote maatschappelijke baten oplevert, zowel voor de buurt waarin het gelegen is als voor de wijdere omtrek.

Natuurlijk is er veel meer in het Bergkwartier geïnvesteerd dan bij dit ene project. De 'Schets voor herleving van historische schoonheid', het Herstelplan dat uit 1967 dateert, maakt al met dankbaarheid melding van subsidies van de gemeente Deventer zelf, en meldt in het *Stedebouwkundig Perspectief*:

'De huizen die op de monumentenlijst staan kunnen worden gerestaureerd – indien de eigenaren daartoe initiatief ontplooiën en er zelf iets voor over hebben – met Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke steun, zowel administratief als financieel' (Herstelplan Bergkwartier 1967, p. 11).

3. In totaal zijn 74 in de gemeente Deventer uitgevoerde projecten in het onderzoek meegenomen.

4. In het onderzoek waarvan hier de resultaten worden gebruikt worden effecten gemeten per 4-posities postcode gebieden.

Dat betekent dat investeringen in het Bergkwartier uitstralen naar een breder gebied, maar ook dat investeringen in erfgoed in de nabijheid van het Bergkwartier een positief effect hebben op de waarde van het vastgoed daar.

In het hoofdstuk '*Economisch verantwoord*' van dezelfde publicatie wordt duidelijk gemaakt dat in alle gevallen toch wel gerekend werd op subsidies van ten minste één derde van de te maken kosten. Het is niet precies bekend hoeveel er in de loop der jaren aan subsidie is toegekend voor projecten in het Bergkwartier, maar het onderzoek dat hierboven werd besproken maakt het aannemelijk dat deze subsidies een tot tevredenheid stemmend maatschappelijk rendement hebben opgeleverd.

Concluderend kunnen we zeggen dat economische onderzoek het aannemelijk maakt dat het herstel van het Bergkwartier, met respect voor de historische waarden van de gebouwen en hun plaats in het grotere geheel, krachtig heeft bijgedragen aan de huidige kwaliteit van de wijk en ook een positieve invloed heeft gehad op de bredere omgeving.

HERSTEL VAN HET BERGKWARTIER CREEERT WAARDE IN HET GEBIED ZELF

- **We creëren een alternatief scenario waarin het Bergkwartier in de jaren zestig/zeventig wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw door te kijken naar woonwijken uit deze periode op een vergelijkbare afstand van een historisch stadscentrum.**
- **Uit onze berekeningen blijkt dat in zo'n scenario de prijs per m² in het Bergkwartier zo'n € 700 lager zou liggen. Wat betekent dat met het behoud van dit erfgoed een totale maatschappelijke waarde van € 29 miljoen bewaard is gebleven.**

Weten we nu zeker dat we het goed hebben gedaan door het Bergkwartier te transformeren naar zijn huidige toestand? Een antwoord op deze vraag kan gevonden worden op basis van het bekijken van mogelijke alternatieve ontwikkelingen van het gebied. Wat was er gebeurd wanneer het Bergkwartier niet was gerestaureerd, maar wanneer bijvoorbeeld was besloten tot sloop en nieuwbouw van een modern stadswijk?

Het is, om te beginnen, opmerkelijk dat dit alternatief nooit serieus lijkt te zijn overwogen. Zelfs in het grootse plan (Zuiderhoek, 1959) dat uitgaat van 250.000 inwoners in Deventer in 1980, wordt niet overwogen om de binnenstad ook maar gedeeltelijk te slopen. Integendeel, D. Zuiderhoek, de schrijver van de toelichting bij de stedenbouwkundige schets geeft daarin herhaaldelijk blijk van zijn waardering voor die oude binnenstad met zijn 'architectonisch meest waardevolle buurten der gemeente' (p. 164) Die is echter ongeschikt voor het autoverkeer, maar moet toch zoveel mogelijk zijn centrale functie behouden, want 'het spookbeeld van de cityverplaatsing' (p. 164) dreigt anders tot verpaupering te leiden. De oplossing wordt gevonden in de aanleg van een nieuw, complementair centrum aan de overzijde van de IJssel van waaruit men dan een fraai uitzicht heeft op 'het imposante aspect van dit gedeelte van het IJselfront der stad' (p. 167) dat deze 'eerbiedwaardige behandeling' (p. 171) ten volle verdient. Omgekeerd, zal vanuit de binnenstad natuurlijk

een fraai uitzicht op de aan de overzijde te verrijzen 'reusachtige bebouwing' mogelijk zijn (Zuiderhoek, 1959). Het heeft niet zo mogen zijn. Zuiderhoek zou de ontwikkeling die feitelijk heeft plaatsgevonden – een groei naar het oosten – als onevenwichtig hebben beschouwd en hij zag haar als een bedreiging voor de binnenstad. Dat blijkt echter mee te vallen.



Nu uit dit grootse plan geen alternatief voor de feitelijke ontwikkeling van het Bergkwartier naar voren komt, moeten we op een andere manier te werk gaan. Het is waarschijnlijk dat de tweede helft van de jaren zestig het kritieke moment was voor het Bergkwartier. De toestand van het gebied was toen zo slecht dat sloop en nieuwbouw waarschijnlijk zouden hebben plaatsgevonden als daar niet het al genoemde initiatief van de Gideonsbende was geweest. Dat zou waarschijnlijk hebben geresulteerd in een nieuwbouwwijk in de stijl van de late jaren zestig of vroege jaren zeventig. We gaan daarom op zoek naar plaatsen in Nederland die in die periode gebouwd zijn en qua omvang, en omgeving goed vergelijkbaar zijn met het Bergkwartier. We vergelijken de prijs per vierkante meter woonoppervlak daar met die in het Bergkwartier.

De gedachte achter deze werkwijze is dus dat in plaats van het huidige Bergkwartier een woonwijk zou zijn verrezen met huizen die voornamelijk uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw dateren. De waarde van dergelijke woningen ten opzichte van het nabijgelegen historische stadscentrum is vergelijkbaar, zo nemen we aan, met die van dergelijke wijken die op soortgelijke plaatsen elders in Nederland zijn verrezen. Uit onze berekeningen blijkt dat in die vergelijkbare gevallen de historische stadgezichten een prijs per vierkante meter hebben die zo'n 400 euro boven het gemiddelde van de gemeente ligt, terwijl voor de nabijgelegen jaren zestig en zeventig wijken een klein negatief verschil met het gemiddelde wordt gevonden. We vinden ook dat het historische stadscentrum van Deventer zich wat meer onderscheidt van de rest van de gemeente: het verschil met de vierkant

meter prijs van de gemiddelde woning is hier bijna 600 euro en in het Bergkwartier ligt dat bedrag nog weer 100 euro hoger. De waardering voor woningen in de Deventer binnenstad en in het bijzonder het Bergkwartier is dus uitzonderlijk hoog. Als we dat meenemen in onze berekeningen blijkt dat door het herstel van het Bergkwartier in zijn oude glorie een waarde van ruim 29 miljoen euro in het gebied zelf is gecreëerd.

Dit is op zichzelf al een formidabel bedrag. Maar daarbij blijft het niet. In de volgende secties zal worden besproken dat de huidige staat van het Bergkwartier ook krachtig bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het wonen in Deventer en omliggende gemeenten en aan die van het bezoeken van Deventer tijdens een vakantie of dagtocht.

HERSTEL VAN STADSGEZICHTEN MAAKT STEDEN AANTREKKELIJKER

- Een gemiddeld huishouden is bereid € 5.500 meer te betalen voor een woning in een gemeente met een extra km² beschermd stadsgezicht. Gecorrigeerd voor de omvang van het beschermd stadsgezicht in het Bergkwartier en de woningvoorraad in de gemeente Deventer, ramen we de extra betalingsbereid t.g.v. het Bergkwartier op ongeveer € 18 miljoen.
- Er is ook sprake van eenzelfde, kleiner effect voor bewoners van omliggende gemeenten dat in dit geval uitkomt op een totale extra betalingsbereidheid van iets minder dan € 10 miljoen. Samen met het eerdere effect komen we dan uit in de regio van € 28 miljoen.
- De binnenlandse vakantieganger en dagrecreant zijn bereid verder te reizen voor bestemmingen met meer erfgoed. Dit gaat om relatief kleine getallen per reiziger, maar door het grote aantal binnenlandse vakanties en dagtripjes is de totaalwaardering alsnog hoog.
- Bij de meeste recente reistijdwaarderingen kan de totale waardering voor de recreatieve aantrekkingskracht van het Bergkwartier gesteld worden op ongeveer € 65 miljoen. Waarvan € 20 miljoen volgt uit binnenlandse vakanties en de overige € 45 miljoen uit dagtochten.
- Een belangrijke kanttekening is dat de gebruikte modellen geen onderscheid maken tussen het erfgoed zelf en de voorzieningen (restaurants, etc.) die aan dit erfgoed verbonden zijn.

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de maatschappelijke betekenis van het Bergkwartier zoals dat nu bestaat. Wat betekent het bijvoorbeeld voor de gemeente Deventer en omliggende gebieden om het Bergkwartier binnen zijn grenzen te hebben in plaats van een doorsnee woonwijk? En voor bezoekers die op vakantie zijn of een dagtocht maken?

Om in te wonen

We kunnen een antwoord op de eerste vraag vinden door te kijken naar de bijdrage die oude binnensteden leveren aan een aantrekkelijke woonomgeving. Het gaat er hierbij niet zozeer om dat je zelf in een historisch stadgedeelte woont, maar meer om de mogelijkheid die je hebt om het te bezoeken als je gaat winkelen, een café bezoekt of uit eten gaat. Het is niet voor niets dat veel van deze voorzieningen een zekere voorkeur hebben voor locatie in een monumentale omgeving. Dit idee vormt de basis van het onderzoek dat Mark van Duijn en Jan Rouwendal (2013) hebben uitgevoerd naar het locatiegedrag van Nederlandse huishoudens. De belangstelling voor, bijvoorbeeld, de gemeente Deventer, of een buurgemeente, zal mede beïnvloed worden door de aanwezigheid van de oude binnenstad, inclusief het Bergkwartier.

We hebben een model gebouwd dat de keuze van de woongemeente door Nederlandse huishoudens analyseert. Natuurlijk moet het goed zitten met de werkgelegenheid en de bereikbaarheid van de gemeente waar je gaat wonen. Maar daarnaast spelen ook voorzieningen een rol. Natuur, maar ook cultuur, waaronder erfgoed. Een goede indicator voor de omvang daarvan per gemeente is de oppervlakte van het gebied met de status van een 'beschermd stadsgezicht.' Dat wordt vastgesteld door de expert van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). We maken daar gebruik van.

In het model zorgen de huizenprijzen voor evenwicht. Zonder de remmende werking daarvan zou iedereen op de plaats met het hoogste loon en de beste voorzieningen willen wonen, maar dat gaat niet, want er is maar beperkte ruimte beschikbaar. Dus worden de huizen daar zo duur, dat veel huishoudens uitwijken naar andere plaatsen waar iets minder voorzieningen zijn, maar het wonen ook wat minder duur is. Er is dus een afruil tussen huizenprijzen en voorzieningen en die kunnen we gebruiken om de waarde van erfgoed te meten: deze afruil geeft de betalingsbereidheid van huishoudens weer voor deze voorziening.

Die blijkt behoorlijk groot te zijn. Een gemiddeld huishouden bleek in onze data bereid om ongeveer 5.500 euro meer te betalen voor het wonen in een gemeente met een extra vierkante kilometer beschermd stadsgezicht (Van Duijn & Rouwendal, 2013). Het Bergkwartier ligt voor het grootste deel binnen het beschermde stadsgezicht van Deventer. Dit houdt – volgens ons model – in dat de huizenprijzen in de gehele gemeente Deventer ongeveer vierhonderd euro hoger liggen dan in een situatie zonder het Bergkwartier en zijn cultureel erfgoed. Door het product hiervan en het aantal woningen binnen de gemeente te nemen, kan de totale waarde van het Bergkwartier voor huishoudens in Deventer geraamd worden als ongeveer 18 miljoen euro. Let wel, het gaat hier niet om de waarde van het Bergkwartier zelf, maar om de extra waarde die het toevoegt aan de gemeente Deventer als woongemeente.

Daar blijft het echter niet bij. Ook de bewoners van omliggende gemeenten – tot een afstand van ongeveer 20 km – profiteren van het Deventer erfgoed, zij het in mindere mate. Hun betalingsbereidheid hiervoor ligt per huishouden namelijk een stuk lager, maar omdat het om een tamelijk groot aantal woningen gaat telt die toch op tot een totaal van iets minder dan 10 miljoen euro. Als we dit meenemen komt de waarde van het Bergkwartier voor het wonen in de nabijheid ervan neer op afgerond 28 miljoen euro.

En ook om te bezoeken op vakantie of dagtocht

Je hoeft niet in een oude binnenstad te wonen om er profijt van te hebben, misschien wil je dat zelfs helemaal niet, bijvoorbeeld omdat die niet zo goed gelegen is ten opzichte van je werk. Je wilt, als je erfgoed waardeert, het wel gemakkelijk kunnen bezoeken. Dat verklaart waarom de oude binnensteden de woningprijzen in de hele gemeente waarin het is gelegen wat omhoogduwen en zelfs een effect hebben in de buurgemeenten. En het lijkt dan, om soortgelijke redenen, ook waarschijnlijk dat erfgoed invloed zal hebben op de bestemmingskeuze van vakanties en dagtochten. Dat vermoeden is bevestigd in onderzoek van Van Loon (2014) en Van Loon et al. (2014). In hoofdstuk 3 van zijn proefschrift kijkt Ruben van Loon naar bestemmingen van binnenlandse vakanties en hij concludeert dat gemeenten met cultureel erfgoed – opnieuw gemeten als de oppervlakte van de beschermde stadsgezichten – in trek zijn. In het andere onderzoek worden de bestemmingskeuzes van dagtochten geanalyseerd en wordt dezelfde conclusie bereikt. Je zou dit soort onderzoek in principe ook kunnen doen voor de bestemmingskeuzes van buitenlandse toeristen in Nederland, maar daar is het tot nu toe niet van gekomen.

Wat vertelt dit onderzoek ons over de waarde van dat erfgoed? Economische theorie suggereert dat je daarover iets kunt leren door te kijken naar de extra afstand die mensen bereid zijn af te leggen om een bestemming te bereiken waarin dat erfgoed aanwezig is. De kosten die verbonden zijn aan het afleggen aan die extra afstand geven namelijk de betalingsbereidheid weer voor dat erfgoed. Als we deze methode volgen, vinden we dat vakantiegangers bereid zijn zo'n 150 kilometer extra te reizen om een bestemming te bereiken waarin een vierkante kilometer beschermd stadsgezicht te vinden is ⁵. Voor recreatieve dagtochten is het overeenkomstige getal lager, ongeveer 5 kilometer. Deze getallen krijgen meer betekenis als we ze omzetten in geldbedragen. Als we uitgaan van autogebruik, dienen we rekening te houden met de kosten van brandstof en afschrijving, plus de kosten van reistijd. Bij een snelheid van 60 km/uur kost het één minuut om een kilometer te overbruggen, zodat voor 150 kilometer zo'n 2,5 uur nodig is en voor 5 kilometer ongeveer 5 minuten. De waarde van reistijd in het recreatieve verkeer ligt lager dan bij andere ritmotieven, zoals woon-werkverkeer. De beste schattingen gaan uit van 7 euro per uur (Kennisinstituut voor

5. Zie Van Loon (2014) p. 64-65.

Mobiliteitsbeleid, 2013). Wanneer we rekening houden met de omvang van het beschermde stadsgezicht in het Bergkwartier en het totale aantal binnenlandse vakanties en dagtochten, komen we tot een totale waarde van ongeveer € 65 miljoen. Ongeveer een derde daarvan, € 20 miljoen, wordt gerealiseerd door binnenlandse vakanties, de rest, € 45 miljoen, door dagtochten. Deze bedragen zijn groot, in vergelijking met het gemeten woongenot van de bewoners van Deventer en omstreken dat aan het Bergkwartier kan worden toegeschreven. De reden is vooral dat het hier om grote aantallen gaat; de bedragen per vakantie en zeker per dagtocht zijn betrekkelijk klein. Hierbij kan worden aangetekend dat het jaarlijkse Dickens festival alleen al grote aantallen bezoekers naar het Bergkwartier trekt (naar schatting zo'n 125.000 per jaar) hetgeen aannemelijk maakt dat het gebruik van gemiddelden in dit geval zeker niet tot overschatting leidt.



KANTTEKENINGEN EN CONCLUSIES

Natuurlijk vallen er bij al deze berekeningen kanttekeningen te plaatsen. Het gaat om schattingen die met onzekerheden zijn omgeven. De schattingen zijn gebaseerd op economische modellen en statistische technieken die weliswaar standaard zijn in deze vakgebieden, maar die ook berusten op aannames die wellicht niet geheel juist zijn. Het is verder van belang op te merken dat de gebruikte modellen geen onderscheid maken tussen het erfgoed zelf en de voorzieningen, zoals restaurants en winkels, die er mede door aangetrokken zijn. De hierboven gepresenteerde resultaten zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden en gaan dus voorbij aan mogelijke specifieke kenmerken van het Bergkwartier.

Ook als we voorzichtig omgaan met de resultaten, is het echter duidelijk dat we tot de conclusie komen dat het Bergkwartier in zijn huidige vorm een grote maatschappelijk waarde vertegenwoordigt die er niet zou zijn als er in de jaren zestig voor een andere toekomst van dit stadsdeel was gekozen.

CONCLUSIE

In het voorgaande zijn onderzoeksresultaten naar de waarde van cultureel erfgoed en het investeren in de kwaliteit daarvan toegepast op het Deventer Bergkwartier. Daarbij is er steeds van uitgegaan dat dit gebied kan worden beschouwd als een gemiddeld beschermd stadgezicht en dat investeringen in het Bergkwartier een even goed maatschappelijk rendement behalen als gemiddeld elders wordt bereikt bij restauratie van monumenten. Dat lijkt een realistische aannames. Het Bergkwartier doet zeker niet onder voor de meeste andere stedelijke gebieden die een beschermde status hebben verkregen vanwege het cultureel erfgoed dat er aanwezig is.

Het beeld dat uit onze berekeningen naar voren komt is dat de inspanningen die zijn verricht om het Bergkwartier in zijn huidige staat te brengen van grote maatschappelijk betekenis zijn geweest. Ze hebben in de eerste plaats krachtig bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van het wonen in het Bergkwartier zelf die uit de verwaarloosde staat van zo'n zestig jaar is herrezen als een vitaal onderdeel van de Deventer' binnenstad. Deze baten laten zich becijferen op zo'n 29 miljoen euro. Maar daar is het niet bij gebleven. De wijk draagt substantieel bij aan de kwaliteit van het wonen in Deventer en omgeving. Bovendien heeft ze een aanzienlijke invloed op de aantrekkelijkheid van Deventer als bestemming van een binnenlandse vakantie of dagtocht. De totale baten van extra woongenot en vakantie- of dagtochtbestemming ramen we op ongeveer € 100 miljoen. Daarbij gaat het voor een groot deel om welvaartseffecten die niet in de portemonnee van de investeerders in het Bergkwartier terecht komen. In het economenjargon staan ze bekend als externe baten, die ten goede komen aan de maatschappij maar niet direct bijdragen aan het bedrijfseconomische rendement van de investeringen in het Bergkwartier. Kennis van deze opbrengsten die aan de maatschappij als geheel ten goede komen is van groot belang voor het op waarde schatten van de betekenis van het cultureel erfgoed van het Bergkwartier.

Natuurlijk zijn bij deze berekeningen kanttekeningen te plaatsen en voor een deel zijn die hierboven en in de Appendix ook al gemaakt. Het bewaren van erfgoed heeft ook tot gevolg dat een gebied minder gemakkelijk kan reageren op veranderende omstandigheden. In de periode die verstreken is sinds het einde van de jaren zestig zijn de (reële, voor inflatie gecorrigeerde) huizenprijzen zeer sterk gestegen. Dat maakt verdichting, het vergroten van het aantal vierkante meters woonoppervlak aantrekkelijk. Verdichting kan bijvoorbeeld plaatsvinden door vervanging van vrijstaande huizen door rijtjeswoningen, of van aaneengesloten bebouwing door hoogbouw. In gebieden met een beschermde status is dat niet toegestaan en dat kan ertoe leiden dat de woningprijzen daar hoger zijn, of dat mensen naar elders uitwijken en grotere afstanden tot hun werk realiseren. Dergelijke effecten zijn te meten

maar, voor zo ver nu bekend, een orde van grootte kleiner dan de effecten die hiervoor zijn behandeld. Met andere woorden: ze kunnen de details van de uitkomsten wat veranderen, maar tasten het beeld dat uit dit onderzoek naar voren komt niet aan. We kunnen met een gerust hart stellen dat het herstel van het Bergkwartier met respect en aandacht voor de historische waarde de juiste beslissing is geweest en de bewoners van het gebied zelf, en ook de al dan niet regelmatige bezoekers er van geen windeieren heeft gelegd.

LITERATUUR

- Bokern, F. (2022). *Crapuul: Kroniek van een krottenwijk*. Van Oorschot.
- Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2013). *De maatschappelijke waarde van kortere en betrouwbaardere reistijden* (Tweede druk). Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid/KiM.
- Koster, H. R. A., & Rouwendal, J. (2017). Historic Amenities and Housing Externalities: Evidence from the Netherlands. *The Economic Journal*, 127(605), F396-F420. <https://doi.org/10.1111/ecoj.12477>
- Lazrak, F., Nijkamp, P., Rietveld, P., & Rouwendal, J. (2014). The market value of cultural heritage in urban areas: An application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*, 16(1), 89-114. <https://doi.org/10.1007/s10109-013-0188-1>
- NBTC-NIPO Research (2019). *Kerncijfers ContinuVrijetijdsonderzoek (CVTO) 2018* (ContinuVrijetijdsonderzoek (CVTO)). NBTC-NIPO Research. <https://www.landelijkedataalliantie.nl/nl/home/download/kerncijfers-continuvrijetijdsonderzoek-cvto-2018.htm?disposition=inline>
- Stichting Werkgroep Bergkwartier (1967). *Herstelplan Bergkwartier: Schets voor herleving van historische schoonheid*. Stichting Werkgroep Bergkwartier.
- Duijn, M. van, & Rouwendal, J. (2013). Cultural heritage and the location choice of Dutch households in a residential sorting model. *Journal of Economic Geography*, 13(3), 473-500. <https://doi.org/10.1093/jeg/lbs028>
- Duijn, M. van, Rouwendal, J., & Boersema, R. (2016). Redevelopment of industrial heritage: Insights into external effects on house prices. *Regional Science and Urban Economics*, 57, 91-107. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.02.001>
- Loon, R. van (2014). *Tourism and the economic valuation of cultural heritage* [PhD Thesis]. Vrije Universiteit Amsterdam.
- Loon, R. van, Gosens, T., & Rouwendal, J. (2014). Cultural heritage and the attractiveness of cities: Evidence from recreation trips. *Journal of Cultural Economics*, 38(3), 253-285. <https://doi.org/10.1007/s10824-014-9222-5>
- Rossem, V. van (2014). *Stedenschennis: Stedenbouwkundige dwalingen*. Architectura & Natura.
- Tussenbroek, G. van (2003). *Onder de daken van Zaltbommel: Bouwen en wonen in de historische binnenstad (1350-1650)*. Stichting Matrijs.
- Zuiderhoek, D. (1959). *Deventer, stad van 250.000 inwoners: Wenselijkheden en mogelijkheden*. Kluwer.

APPENDIX

Berekeningen bij 'Investeren in erfgoed loont'

Zoals in de hoofdtekst is vermeld, bevat het onderzoek van Koster en Rouwendal (2017) 74 uitgevoerde projecten binnen de gemeente Deventer waarvan één heeft plaatsgevonden in het Bergkwartier. Namelijk een investering in de Roggestraat 2-4-6 van € 462.934,94 (waarvan 77.078,65 subsidie) gedurende de periode 1998-2006. Om tot een kwantificatie te komen van de extra woningwaarde die gerealiseerd werd door deze investering kunnen we deze gegevens combineren met de in het onderzoek gevonden coëfficiënten.

Een investering van een miljoen euro per vierkante kilometer leidt tot een hogere woningwaarde binnen hetzelfde postcodegebied (PC4) van tussen de 1,5 en 5,5 procent. Omgerekend naar het oppervlak van het PC4-gebied waarin het Bergkwartier gelegen is (7411) en de relatieve grootte van de investering, betekent dit een waardestijging van 0,56 tot 2,05%. Vervolgens combineren we dit de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in het PC4-gebied om de toename per woning te vinden. In 2022 bedroeg deze waarde 279.000 euro, wat een toename van €1.562 tot €5.729 zou betekenen. Wat, gezien de 415 woningen in het Bergkwartier, overeenkomt met een totale waardestijging van tussen de 0,6 en 2,3 miljoen euro.

Berekeningen bij 'Herstel van het Bergkwartier creëert waarde in het gebied zelf'

We hebben regressies uitgevoerd op een bestand met verkochte woningen in Nederland. Daarbij vergelijken we een aantal buurten met woningen die voornamelijk uit de jaren zestig en zeventig van de 20ste eeuw dateren en binnen 1 km van een historisch stadsdeel (met de status van beschermd stadsgezicht) liggen met de waarde van de woningen in dat beschermd stadsgezicht. De vergelijking heeft betrekking op de prijs per vierkante meter vloeroppervlak. In dezelfde regressies nemen we ook de waarde van woningen in het Bergkwartier en die van de rest van het historische centrum van Deventer mee. We kijken zowel naar de prijs per vierkante meter zelf, als naar de (natuurlijke) logaritme daarvan. De resultaten staan in de twee tabellen hieronder, een overzicht van de meegenomen buurten staat in Tabel A.3.

Tabel A.1 – Prijs per vierkante meter vloeroppervlak

	(1)	(2)	(3)	(4)
Jaren 60/70	-294***	-78***	-20*	-25**
Historisch centrum	400***	350***	389***	396***
Centrum Deventer	97***	77**	606***	584***
Bergkwartier	142	207**	690***	688***
Woningkenmerken	Nee	Ja	Ja	Ja
Jaardummy's	Ja	Ja	Ja	-
Gem. dummy's	Nee	Nee	Ja	-
Jaar x Gemeente dummy's	Nee	Nee	Nee	Ja
R²	0,24	0,28	0,54	0,58

Tabel A.1 heeft betrekking op de prijs per vierkante meter. In kolom 1 blijkt die in de geselecteerde jaren 60/70 wijken bijna driehonderd euro lager ligt dan gemiddeld en in de geselecteerde historische stadsgedeelten juist zo'n 400 euro hoger. Het historische stadscentrum van Deventer, zonder het Bergkwartier, doet het in deze eerste regressie wat minder goed dan de andere: daarvoor meten we een positief effect van een kleine 100 euro. Het Bergkwartier sluit daarbij aan. De geschatte coëfficiënt is niet significant, maar van dezelfde orde van grootte als in de rest van het historische centrum van Deventer.

In kolom 1 zijn naast de besproken variabelen alleen jaardummy's meegenomen. In kolom 2 voegen we ook woningkenmerken toe. We kunnen er dan rekening mee houden dat woningen ook in prijs variëren doordat ze groter zijn, vrijstaand in plaats van in een rijtje, enzovoorts. Uit de resultaten blijkt dat dit uitmaakt. De negatieve coëfficiënt voor de jaren 60/70 wijken wordt minder groot, en ook de positieve coëfficiënt voor de historische centra wordt wat kleiner. De coëfficiënt voor het Bergkwartier wordt groter en is nu ook significant, terwijl die voor de rest van het Deventer centrum wat kleiner is.

In kolom 3 voegen we dummy's per gemeente toe. Dat betekent dat we ook rekening houden met verschillen in woningprijzen tussen gemeenten. De geselecteerde jaren 60/70 wijken blijken zich dan weinig te onderscheiden van het gemiddelde van de gemeente waarin ze zijn gelegen, terwijl het effect van de historische centra juist weer wat sterker wordt. Het historische centrum van Deventer blijkt zich sterk te onderscheiden van de rest van de gemeente en het Bergkwartier doet dat nog iets meer. In kolom 4, tenslotte houden we er rekening mee dat de prijsontwikkeling over de tijd per gemeente kan verschillen. Dat blijkt nauwelijks invloed te hebben op de resultaten t.o.v. kolom 3.

Op basis van deze resultaten kunnen we de woningwaarde berekenen voor het alternatieve scenario, waarin het Bergkwartier eind jaren 60 grotendeels wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In welk geval we kunnen stellen dat de prijs per m² in deze buurt 713 euro ⁶ minder zou bedragen. Het is natuurlijk niet mogelijk te achterhalen wat voor woningen er precies gerealiseerd zouden worden in dit alternatieve Bergkwartier, maar uitgaande van een situatie waarin deze nieuwbouw qua woonoppervlak gelijk is aan het huidige Bergkwartier (40.856 m²) zou dit overeenkomen met een totaal van € 29.130.328 dat verloren zou zijn gegaan.

Tabel A.2 - Natuurlijke logaritme van de prijs per vierkante meter vloeroppervlak

	(1)	(2)	(3)	(4)
Jaren 60/70	-0,12***	-0,016***	-0,006*	-0,004**
Historisch centrum	0,18***	0,17***	0,17***	0,17***
Centrum Deventer	0,08***	0,09**	0,30***	0,30***
Bergkwartier	0,10***	0,15**	0,35***	0,35***
Woningkenmerken	Nee	Ja	Ja	Ja
Jaardummy's	Ja	Ja	Ja	-
Gem. dummy's	Nee	Nee	Ja	-
Jaar x Gemeente dummy's	Nee	Nee	Nee	Ja
R²	0,32	0,34	0,65	0,67

In Tabel A.2 herhalen we de regressies uit Tabel A.1 met de natuurlijk logaritme van de prijs per vierkante meter vloeroppervlak als de afhankelijke variabele. Deze specificatie sluit doorgaans wat beter aan op de data (hetgeen tot uiting komt in een hogere R²). De geschatte coëfficiënten kunnen worden opgevat als het procentuele verschil in prijs dat samenhangt met de verklarende variabele. Het beeld dat uit deze regressies naar voren komt is hetzelfde als uit Tabel 1. In historische stadscentra zijn woningen zo'n 17% meer waard per vierkante meter dan in nabijgelegen jaren 60/70 wijken. In Deventer zijn de woningen in het historische centrum – zonder het Bergkwartier zelfs zo'n 30% meer waard, terwijl dit effect in het Bergkwartier zelfs nog wat sterker is. Omdat dit goed aansluit bij de berekeningen op basis van de regressies met de prijs als afhankelijke variabele, presenteren we geen afzonderlijke berekeningen op basis van Tabel A.2.

6. 688+25.

Berekeningen bij 'Herstel van stadsgezichten maakt steden aantrekkelijker – Om in te wonen'

Van Duin en Rouwendal (2013) kwantificeert het locatiegedrag van Nederlandse huishoudens in een aantal betalingsbereidheden. Voor dit rapport interessant zijn de betalingsbereidheid voor een extra km² historisch stadscentrum. Volgens het onderzoek bedraagt deze 5.495,4 euro binnen de eigen gemeente en 1.025,7 euro voor historische centra in omliggende gemeenten. Dit kunnen we combineren met gegevens over het Bergkwartier om tot een waardering te komen van diens beschermde status.

Het Bergkwartier, zoals gedefinieerd door het CBS (Buurtcode: BU01500001), beslaat een oppervlak van 0,0893 km². Echter valt een klein deel van de buurt buiten het aangewezen beschermde stadsgezicht van Deventer, waardoor het beschermde oppervlak beperkt blijft tot 0,0708 km². Door dit te combineren met de informatie uit Van Duin en Rouwendal (2013) kunnen we berekenen dat de huizenprijzen in de hele gemeente Deventer €389,07 hoger liggen dan zonder het cultureel erfgoed in het Bergkwartier. Volgens het CBS staan er in Deventer 46.469 woningen in 2022, waardoor de totale waarde van het Bergkwartier voor huishoudens in Deventer oploopt tot 18.079.693,83 euro (of 17.913.950,01 als we de woningen in het Bergkwartier zelf buiten beschouwing laten).⁷ Let wel, het gaat hier niet om de waarde van het Bergkwartier zelf, maar om de extra waarde die het toevoegt aan de gemeente Deventer als woongemeente.

Het effect blijft niet beperkt tot enkel de gemeente Deventer, ook huishoudens in omliggende gemeenten profiteren van het erfgoed in het Bergkwartier. Volgens Van Duin en Rouwendal (2013) liggen de huizenprijzen in deze gemeenten hierdoor namelijk € 72,62 hoger. Bij elkaar opgeteld bevatten deze buurgemeenten⁸ 135.729 woningen in 2022, wat overeenkomt met een totale waarde van het Bergkwartier voor huishoudens in deze gemeenten van 9.856.639,98 euro. Als we dit combineren met de waarde voor huishoudens binnen de gemeente Deventer komen we tot een totale toegevoegde woningwaarde van 27.936.333,81 euro.⁹

7. Zonder Bergkwartier gaat het om 46.043 woningen.

8. Als definitie genomen: alle gemeenten waarvan het geografisch middelpunt minder dan 20km verwijderd is van het middelpunt van de gemeente Deventer. Het gaat om: Brummen (9.522 woningen), Epe (14.792 woningen), Heerde (8.173 woningen), Hellendoorn (15.032 woningen), Lochem (15.305 woningen), Olst-Wijhe (7.904 woningen), Raalte (16.171 woningen), Rijssen-Holten (14.939 woningen), Voorst (10.863 woningen), en Zutphen (23.028 woningen).

9. Als we de woningen in het Bergkwartier niet meetellen gaat het om € 27.770.589,99.

Berekeningen bij **'Herstel van stadsgezichten maakt steden aantrekkelijker – En ook om te bezoeken op vakantie of dagtocht'**

Om tot een waardering te komen van de extra aangetrokken bezoekers door het erfgoed in het Bergkwartier gebruiken we een methode die gebruikmaakt van de extra reisbereidheid om een kwantificatie van deze waarde te vinden. Zoals eerder genoemd zijn binnenlandse vakantiegangers, ceteris paribus, bereid om 150km extra te reizen voor bestemmingen met 1 km² beschermd stadsgezicht dan voor bestemmingen (Van Loon, 2014). Voor recreatieve dagtochten is deze extra reisbereidheid logischerwijs lager, namelijk rond de 5 km.

Deze getallen krijgen meer betekenis als we ze omzetten in geldbedragen. Wat we kunnen doen door gebruik de *value of travel time* relateren aan het uurloon. Deze waarde is echter afhankelijk van het ritmotief van de reiziger. Voor regulier woon-werk verkeer ligt deze rond de € 9,25/pers./uur en kan oplopen tot € 26,25/pers./uur. Voor reizen met een recreatief motief is het aannemelijk dat het minder belangrijk is om zo snel mogelijk de beoogde bestemming te bereiken. Het is daarom niet verrassend dat de reistijdwaardering van € 7/ pers./uur voor overige reismotieven, waaronder recreatief verkeer, lager is dan voor woon-werk verkeer (Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, 2013).

Wanneer we uitgaan van een gemiddelde snelheid van 60 km/h, waarmee het 1 minuut kost om 1 km te overbruggen, is er 2,5 uur nodig om 150 km afstand te overbruggen en ongeveer 5 minuten voor 5 km. Op basis hiervan kunnen we de reisbereidheid vertalen naar een betalingsbereidheid van € 0,117/pers./minuut. Door dit te combineren met het totale aantal binnenlandse vakanties (16,498 miljoen in 2022) kunnen we de totale waarde van het Bergkwartier voor binnenlandse vakanties bepalen. Hierbij moeten we wel rekening houden met de omvang van het beschermde stadsgezicht in de buurt Bergkwartier (0,0708 km²). Als we dat doen vinden we een totale extra waarde van € 20 miljoen

De aantallen voor recreatieve dagtochten kunnen we vinden in het ContinuVrijeTijdsOnderzoek (CVTO), dit onderzoek wordt minder regelmatig uitgevoerd waardoor de meest recente cijfers afkomstig zijn uit 2018. Binnen het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen uithuizige vrijetijdsactiviteiten.¹⁰ Omdat historische stadscentra niet geschikt zijn voor elk type recreatie beperken we onze selectie, in lijn met Van Loon et al. (2014), tot de stedelijke vrijetijdsactiviteiten. Volgens de CVTO 2018 werden er in Nederland ongeveer 1,087 miljard van deze activiteiten ondernomen (NBTC-NIPO Research, 2019). Dit kunnen we combineren met de individuele betalingsbereidheid om tot een totaalwaardering te komen. Rekening houdend met de omvang van het beschermde stadsgezicht, vinden we in dit geval een totale extra waarde voor dagtochten van € 45 miljoen. In combinatie met de binnenlandse vakanties vinden we dan een totaal van € 65 miljoen als gevolg van het behouden van het historische stadsgezicht in het Bergkwartier.

10. Deze activiteiten bestaan uit de volgende clusters: uitgaan (504 mln.), winkelen voor plezier (415 mln.) en cultuur (168 mln.).

Tabel A.3 - Alternatieve buurten en verbonden historische gezichten

	Studiegebied		Overig historisch gezicht	
Gemeente	Buurtnaam	CBS-code	Buurtnaam	CBS-code
Deventer	Bergkwartier	BU01500102	Centrum	BU01500101
			Noordenbergkwartier	BU01500103
			Noordenbergsingel	BU01500104
			Singel	BU01500105
	Jaren 60/70		Historisch gezicht	
Gemeente	Buurtnaam	CBS-code	Buurtnaam	CBS-code
Alkmaar	Oosterhout	BU03610301	Binnenstad-Oost	BU03610801
	Oudorpolder-Midden	BU03610205	Binnenstad-West	BU03610800
Amersfoort	Liendert-Noord	BU03071000	Beestenmarkt	BU03070105
	Liendert-Zuid	BU03071004	Coninckstraat e.o.	BU03070104
	Schuilenburg-Noord	BU03071301	Grote Haag	BU03070106
			Hof	BU03070100
			Lieve Vrouwekerkhof	BU03070103
			Mooierstraat e.o.	BU03070102
			Nieuwstraat e.o.	BU03070101
			Stadhuisplein	BU03070107
Assen	Amelterhout	BU01060303	Asserbos	BU01060009
	Baggelhuizen Noord	BU01060504	Brinkkwartier	BU01060000
	Landgoed Lariks	BU01060101	De Hertenkamp	BU01060008
	Pittelo Zuid	BU01060400	Erfgoedkwartier	BU01060001
	Zuid Molukse Buurt	BU01060104	Overcingel	BU01060002
Brielle	Spuiiaan e.o.	BU05010001	Brielle	BU05010000
Buren	Buren Tielseweg	BU02140002	Buren-Oude Kern	BU02140000
	Rijswijk	BU02140501		
Wijk bij Duurstede			Binnenstad	BU03520000

	Jaren 60/70		Historisch gezicht	
Gemeente	Buurtnaam	CBS-code	Buurtnaam	CBS-code
Delft	Mythologiebuurt	BU05032403	Centrum	BU05031104
	Poptahof-Noord	BU05032400	Centrum-Noord	BU05031101
			Centrum-Oost	BU05031103
			Centrum-West	BU05031102
			Centrum-Zuidoost	BU05031108
			Centrum-Zuidwest	BU05031106
			In de Veste	BU05031107
Gooise Meren	Mariahoeve Muiden	BU19420403	Vesting Muiden	BU19420400
	Vierhoven	BU19420565	Naarden Vesting	BU19420501
Gouda	Voorwillenseweg	BU05130602	De Baan e.o.	BU05130101
			Nieuwe Markt e.o.	BU05130100
			Raam e.o.	BU05130103
			Turfmarkt e.o.	BU05130102
Harderwijk	Hanzewaard	BU02430802	Binnenstad Zuid	BU02430102
	Scheepswaard	BU02430803		
	Stadsdennen Zuidwest	BU02430504		
	Stromenwaard	BU02430808		
Heerenveen	Mildam	BU00740402	Oranjewoud	BU00740601
Hellevoet-sluys	Dorp en Hoonart	BU05300105	De Vesting	BU05300000
	Kulck-Zuid	BU05300103		
	Marinebuurt	BU05300004		
	Vogelbuurt	BU05300106		
Hengelo	Vikkerhoek	BU01640605	Tuindorp-Zuid	BU01640602
Hoorn	Grote Waal – B 13 00	BU04051300	Binnenstad – B 10 00	BU04051000
	Risdam-Zuid – B 20 00	BU04052000	Binnenstad – B 10 01	BU04051001
			Binnenstad – B 10 02	BU04051002
			Binnenstad – B 10 03	BU04051003
Land van Cuijk	Mars	BU19820203	Binnenstad-Grave	BU19820201

	Jaren 60/70		Historisch gezicht	
Gemeente	Buurtnaam	CBS-code	Buurtnaam	CBS-code
Oudewater	Kern Hoenkoop	BU05890205	Kern Oudewater	BU05890201
Roermond	Vliegeniersbuurt	BU09570401	Binnenstad	BU09570000
Schiedam	Spieringshoek	BU06060602	Brandersbuurt	BU06060201
			Buurt 00	BU06060000
			De Plantage	BU06060203
			Walvisbuurt	BU06060202
Steenwijkerland	Giethoorn-Noord kern	BU17081703	Giethoorn-Zuid	BU17081704
			Overig Giethoorn-Noord	BU17081702
Utrecht	Sterrenwijk	BU03440522	Breedstraat en Plomporengracht e.o.	BU03440622
			Domplein, Neude, Janskerkhof	BU03440611
			Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e.o.	BU03440612
			Lange Nieuwstraat e.o.	BU03440625
			Nieuwegracht-Oost	BU03440626
			Nobelstraat e.o.	BU03440623
			Springweg en omgeving Geertebuurt	BU03440624
Zutphen	Staatsliedenbuurt	BU03010105	Stadskern	BU03010000
Zwartewaterland	Hasselt Dedemsvaart-Zuid	BU18960201	Hasselt Kern	BU18960200

